

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

108年度竹北簡字第444號

原告 魏鴻源

被告 春明地產有限公司

法定代理人 黃春明

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年3月10日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國（下同）108年5月6日透過被告介紹，向賣方即訴外人葉潔曼等4人購買坐○○○鎮○○段1794（起訴狀誤載為1797）、1903-1地號土地及其上門牌號○○○鎮○○路○段○○○巷○○號之未辦保存登記建物（下稱系爭土地、系爭房屋，合稱系爭不動產），並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書）。嗣系爭不動產所有權移轉登記於原告後，原告於同年7月初親自至系爭房屋現場查看，經鄰居告知及後來查證後，始得知系爭房屋因占用公有地，屬主管機關所列管早應拆除之違章建物，然被告於仲介原告購買時，卻故意隱瞞上情，且刻意不填具及提供成屋現況說明書，以迴避、隱匿上開事項而不告知原告，致原告於不知情下與葉潔曼等4人簽約購買系爭不動產。其後，原告不得已與葉潔曼等4人於新竹縣新埔鎮調解委員會調解，原告同意補償葉潔曼等4人新臺幣（下同）20萬元之搬遷補償費用後，葉潔曼等4人始同意解除系爭買賣契約。被告居間仲介系爭不動產時，為達買賣成交以賺取介紹費之目的，卻刻意不提供現況說明書，而未揭示並故意隱瞞系爭房屋為早應及即刻應拆之違建，致原告不知該情與賣方訂約後，事後補償賣方20萬元搬遷費後，始得合意解除買賣契約，而受有該20萬元之損害，加上原告半年來為此事調度資金，寢食難安，憂慮纏身火氣難消而罹癌，造成原告身心俱疲，而受有精

神上損害30萬元，是被告所為已對原告構成民法之侵權行為，並致原告受有損害50萬元。為此，原告爰依侵權行為之法律關係提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告50萬元及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告之答辯：被告於107年10月間，雖確有介紹原告購買系爭不動產，然因當時原屋主於107年11月過世，當下無法簽訂買賣契約書，被告即有以系爭土地遭他人占用、系爭房屋整棟為未保存登記之違建，且房屋有漏水等情，勸原告放棄購買系爭不動產，然原告仍執意購買，之後與賣方簽訂買賣契約。而被告於原告簽約前，有告知原告系爭房屋整棟係未辦保存登記之違建，且有占用公有地等情，此亦於系爭買賣契約書第1條第1項及特約事項所清楚載明，原告即已清楚明瞭本件買賣所應承受之風險，被告亦已告知原告系爭房屋之情況。且買賣雙方於簽約前洽談過程中，被告亦有當場詢問賣方之代理人房屋有無接獲拆除通知，賣方代理人表示沒有，並表示房屋雖有占用公有地，但均有繳占用土地之補償金給新埔鎮公所及竹北市公所等情，是被告並無隱匿房屋狀況情事。而被告認就系爭房屋之狀況，既已於契約書中記載，即無再另提供現況說明書之必要。況系爭房屋於簽約前，是否已被列為即刻應拆除之建物，亦非被告權限所能查明，而原告所指之竹北市公所101年間之違建拆除公函，被告於原告簽約前並不知悉，另108年6月間新埔鎮公所之公函，亦係在簽約後始寄發，均非被告於簽約前所能知悉，故被告於原告簽約前，並不知悉系爭房屋屬列管應拆除之違建，絕無原告所稱故意隱匿之情，且本件被告亦未向原告收取任何服務費用，被告並未對原告構成侵權行為。並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)、原告經由被告之仲介，於108年5月6日向葉潔曼等4人購買系爭不動產，並簽立不動產買賣契約書（見卷一第11-25頁）

- 01 。
- 02 (二)、原告於108年7月17日與葉潔曼等4人於新竹縣新埔鎮調解
- 03 委員會達成調解，原告同意給付葉潔曼等4人總計20萬元，
- 04 作為補償葉潔曼等4人，因雙方當事人合意解除系爭買賣契
- 05 約之搬遷補償費等相關費用，原告亦已支付該20萬元予賣方
- 06 ，此有該日調解書在卷可稽（見卷一第7頁）。
- 07 (三)、依原告所提新竹縣竹北市公所101年10月15日竹市財字第101
- 08 3008549號函（下稱竹北市公所函）影本（見卷一第5頁），
- 09 於主旨及說明欄載稱：系爭房屋有占○○○鎮○○段1812地
- 10 號土地，竹北市公所及新埔鎮公所同意緩拆泥作磚造地上建
- 11 物，鐵皮屋部分由該二公所拆除，並表示暫緩拆除之泥作磚
- 12 造部分，如日後上開土地有利用計劃需拆除時，屋主不得要
- 13 求任何房屋拆遷費等，且應自接獲竹北市公所或新埔鎮公所
- 14 通知後九十日內自行拆除，逾期由竹北市公所或新埔鎮公所
- 15 代行拆除…等情。
- 16 (四)、新竹縣新埔鎮公所於108年6月10日，以新埔財字第10834000
- 17 10號函（下稱新埔鎮公所函）寄發予葉潔曼等4人，於說明
- 18 第二點載稱系爭房屋為違建物，為考量住家及公共安全因素
- 19 ，請葉潔曼等4人儘速自行拆除（見卷一第36頁）。
- 20 四、兩造間爭執事項及本院之判斷：
- 21 茲本件兩造間有爭執應予以審究者，在於：被告於仲介原告
- 22 購買系爭不動產時，是否故意隱瞞原告系爭房屋為已列管早
- 23 應拆除之違建物？原告據此主張被告應負侵權行為損害賠償
- 24 責任，有無理由？若有，其金額應為多少？爰予以論述如下
- 25 。
- 26 (一)、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任
- 27 ，民法第184條第1項前段定有明文，則侵權行為所發生之
- 28 損害賠償請求權，以有故意或過失不法侵害他人權利為其成
- 29 立要件，若其行為並無故意或過失，即無賠償之可言（最高
- 30 法院49年台上字第2323號、54年台上字第1523號判例要旨參
- 31 照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證

之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，最高法院17年度上字第917號判例要旨可資參照。原告主張被告向其仲介系爭不動產時，故意未於系爭買賣契約書中填具成屋現況說明書，亦故意隱瞞未告知系爭房屋為被列管早應要拆除之建物，致其不知該情與賣方簽訂買賣契約，並受有支付賣方解約金20萬元及精神損害金30萬元之損害，對原告構成侵權行為，然此為被告所否認，並辯稱如上，則依舉證責任法則，即應由原告就被告有故意隱匿上情乙節，負舉證責任。

(二)、 經查：

1、依原告提出之竹北市公所函文，已載明系爭房屋其中就泥作磚造部分，新竹縣竹北市公所及新埔鎮公所，先前曾因屋主之要求，於101年間已同意暫緩拆除，並表示暫緩拆除之泥作磚造部分，如日後被占用土地有利用計劃需拆除時，屋主應自接獲竹北市公所或新埔鎮公所通知後九十日內自行拆除，逾期由竹北市公所或新埔鎮公所代行拆除等情，已如前述，是依上開之函文，已難認系爭房屋於原告簽訂系爭買賣時，已屬經主管機關所列管應即拆除或早應拆除之建物。又被告辯稱係於系爭買賣契約簽立後，原屋主於同年6月12日收到新埔鎮公所函並轉知伊，伊進一步請原屋主查詢，原屋主始找到並提供伊竹北市公所函文，伊隨即於同月26日LINE該函文予原告之情，亦有被告提出被告法定代理人與原告間之LINE對話之截圖內容影本可參（見卷二第51-55頁），是被告稱其係於簽約後之108年6月間，始知悉竹北市公所該函文，即非無據。故原告以竹北市公所該函文，主張被告於原告簽約前，已知悉系爭房屋為列管應即拆除之違建物乙節，即難採認。

2、又依原告所提之新埔鎮公所函文，其發文日期係108年6月10

01 日，已如前述，可見該函文係於原告簽約後始寄發，顯難以
02 該函文，回溯反推被告於原告簽約前，業已知悉房屋為應即
03 拆除之違建。

04 3、再被告主張於原告簽約前，其有告知原告系爭房屋整棟係未
05 辦保存登記之違建，且有占用公有地，當場詢問賣方代表時
06 ，其亦有表示房屋雖有占用公有地，但均有繳納占用土地之
07 補償金給新埔鎮公所及竹北市公所等情，已有系爭買賣契約
08 書第1條第1項及特約事項第3、4點之內容，及前述竹北市公
09 所函說明第六點、新埔鎮公所函文主旨內容可佐，足認被告
10 於仲介原告購買系爭不動產時，就系爭房屋之情況，亦已加
11 以說明及告知，核契約書內就系爭建物屬整棟違建、占用公
12 有地等之說明、記載內容，亦與一般所附之現況說明書，就
13 該部分之說明內容相仿，縱使被告未另以房屋現況說明書，
14 就此部分再為更明確及進步一之說明及記載，亦難據此即認
15 被告係故意不附房屋現況說明書，並藉此規避被告對原告應
16 負之房屋現況說明責任。

17 4、此外，原告未再提出其他證據，證明被告向其仲介系爭不動
18 產並原告簽約前，已知悉系爭房屋業遭列管為應即拆除或早
19 應拆除之事實，即難認被告有原告所指故意为隱匿之不法故
20 意侵權行為存在，則原告依侵權行為法律關係對被告為賠償
21 之請求，即無法成立。

22 (三)、依上所述，被告既未對原告成立民法之侵權行為，則原告依
23 侵權行為法律關係，請求被告賠償其損害50萬元及法定遲延
24 利息，為無理由，應予駁回。而原告之訴既經駁回，其假執
25 行之聲請亦失所附麗，應併予駁回之。

26 (四)、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
27 經本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一論述。
28 ，原告另請求本院調查之證據部分，本院亦認無調查之必要
29 ，並此敘明。

30 五、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條
31 第2項、第78條，判決如主文。

中華民國 109 年 4 月 13 日
臺灣新竹地方法院竹北簡易庭
法官 鄭政宗

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並
記載上訴理由。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判
費。

中華民國 109 年 4 月 13 日
書記官 楊嘉惠