

臺灣桃園地方法院民事判決

108 年度訴字第 1915 號

原告 林均諺
訴訟代理人 劉凡聖律師
黃紀方律師

被告 徐華青
夏珮玲
陳雪霞

訴訟代理人 陳峻祺

被告 品格建設有限公司

兼上列一人

法定代理人 陳峻祺

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國 110 年 9 月 30 日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告徐華青應給付原告新臺幣伍拾參萬參仟伍佰柒拾肆元，及自
民國一百零八年九月二十五日起至清償日止，以年息百分之五計
算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（減縮後）由被告徐華青負擔百分之六十六，餘由原告
負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾柒萬捌仟元為被告徐華青供擔
保後，得假執行。但被告徐華青以新臺幣伍拾參萬參仟伍佰柒拾
肆元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第 255
條第 1 項但書第 3 款定有明文。原告起訴時聲明：(一)被告徐
華青應給付原告新臺幣（下同）1,579,000 元，及自起訴狀
繕本送達翌日起至清償日止，按年息 5% 計算之利息。(二)被告

01 品格建設有限公司（下稱品格公司）、陳峻祺、夏珮玲、陳
02 芝穎應連帶給付原告1,579,000元，及自起訴狀繕本送達翌
03 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣原告於民國110
04 年9月10日具狀減縮聲明如後述聲明所示（見本院卷三第28
05 5至293頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規
06 定，應予准許。

07 二、被告夏珮玲經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
08 訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造
09 辯論而為判決。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：被告陳峻祺、陳雪霞、夏珮玲為被告品格公司之
12 經紀人員，原告於103年9月12日透過被告品格公司介紹，
13 並經由被告陳峻祺、陳雪霞、夏珮玲接洽，以540萬元買受
14 被告徐華青所有坐落於桃園市○鎮區○○段○○○ ○號之土地
15 及其上門牌號碼為桃園市○鎮區○○街○○號之房屋（下稱系
16 爭房屋），並訂有不動產買賣契約書（下稱系爭合約）。詎
17 料，原告於108年2月間突獲鄰地即桃園市○鎮區○○段○○
18 ○ ○號土地（下稱272地號土地）共有人游生勳來函指稱系
19 爭房屋侵占272地號土地等語。不久後，原告即收到鈞院中
20 壢簡易庭來函通知272地號土地共有人游生勳、徐宜星、游
21 榮勳、游明勳等人已對原告提起拆屋還地及不當得利訴訟（
22 即鈞院108年度壠簡字第742號事件），嗣原告與272地號
23 土地共有人達成和解，除和解費用共529,054元外，尚須給
24 付272地號土地共有人占用土地之不當得利，及負擔臺灣桃
25 園地方法院108年度壠簡字第742號判決訴訟費用、強制執
26 行時測量費用總計24,520元，且因原告於鈞院108年度壠簡
27 字第742號事件及本件委任律師訴訟代理支出費用10萬元。
28 又系爭房屋亦有占用桃園市○鎮區○○段○○○ ○號土地（下
29 稱277地號土地）部分，經估價拆除、修復等相關費用為15
30 7,500元。原告因被告徐華青未告知系爭房屋有占用鄰地之
31 情形，被告陳峻祺、陳雪霞、夏珮玲、品格公司亦未善盡調

查義務，致原告受有上開損害。為此，爰依系爭合約第9條第1、3項、民法第227條、349條、353條請求被告徐華青賠償，並依民法第184條第1項前段、185條第1項前段、188條第1項本文、227條、565條、567條、不動產經紀業管理條例第26條第1、2項請求被告夏珮玲、陳雪霞、品格公司連帶賠償等語，並聲明：(一)被告徐華青應給付原告811,074元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告品格公司、陳峻祺、夏珮玲、陳雪霞應連帶給付原告811,074元，及自109年2月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)前二項請求，如任一被告已為給付，其他被告於其給付範圍內，免除給付義務。(四)原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告徐華青：被告徐華青自購入系爭房屋以來，都沒有更動過系爭房屋面積，且原告購買房屋前，被告徐華青也有向原告告知系爭房屋是凶宅，但當時系爭房屋並未占用他人的土地，然原告購入系爭房屋後，有再改造系爭房屋，如增建、做浴室、廁所、排水、汙水、頂樓屋頂等，所以才會被告占用土地等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回。

(二)被告品格公司、陳峻祺、陳雪霞：被告夏珮玲為經紀人，被告陳峻祺、陳雪霞為經紀營業員。被告夏珮玲並未接觸過原告，亦無實際參與系爭房屋買賣，係由陳峻祺、陳雪霞負責，當初買賣系爭房屋時，就被告徐華青沒有特別標註、釐清的增建、陽台部分，被告品格公司、陳峻祺都有特別去詢問並告知，被告品格公司不是地政機關，只能目視繪圖，無法精確知道系爭房屋有無占用他人土地，被告品格公司已善盡調查之責並於簽約前告知增建及屋況，且於買賣成立後協商管線之鋪設、調查鄰地之狀況等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回。

(三)被告夏珮玲未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明

01 或陳述。

02 三、經查，被告陳峻祺、陳雪霞為被告品格公司之經紀營業員，
03 原告於103年9月12日透過被告品格公司介紹，以540萬元
04 向被告徐華青買受系爭房屋，並訂有系爭合約，系爭房屋占
05 用271、272、277地號土地，原告以450,000元向272地
06 號土地共有人購買系爭房屋所占用之272地號土地等情，有
07 被告品格公司登記資料、系爭房屋建物謄本、委託書、產權
08 說明書、平面圖、土地登記謄本、地籍圖謄本、系爭合約、
09 和解書等件在卷可參（見本院卷一第71、93至95、105至15
10 6頁，本院卷三第13至17頁），且為兩造所不爭執，堪信為
11 真實。

12 四、得心證之理由

13 (一)本件之爭點為：（見本院卷三第227、228頁）

- 14 1.系爭房屋交屋給原告前，是否已占用271、272、277地號土
15 地？
- 16 2.若交屋前已占用271、272、277地號土地，被告品格公司
17 、陳峻祺、陳雪霞是否有告知原告？原告是否知情？
- 18 3.原告依系爭合約第9條第1、3項、民法第227條、349條
19 、353條請求被告徐華青賠償，並依民法第184條第1項前
20 段、185條第1項前段、188條第1項本文、227條、565
21 條、567條、不動產經紀業管理條例第26條第1、2項請求
22 被告夏珮玲、陳雪霞、陳峻祺、品格公司連帶賠償如原告聲
23 明所示之金額，是否有理由？

24 (二)系爭房屋交屋給原告前，是否已占用271、272、277地號
25 土地？

- 26 1.經查，觀原告所提之102年6月8日及107年7月29日航照圖（
27 見本院卷一第455至461頁），系爭房屋於102年6月8日
28 及107年7月29日時，占用範圍相同，可知系爭房屋於102
29 年至107年間，並無向外增建之情形。另自被告徐華青於10
30 1年10月3日及103年7月3日所攝之系爭房屋外觀照片（
31 見本院卷二第159至163頁）可知，系爭房屋占用鄰地部分

，於被告徐華青向前手購買時即存在，次參被告品格公司所提兩造交易當時系爭房屋之平面圖（見本院卷一第133頁），亦有標示外牆增建部分，其輪廓與桃園市平鎮地政事務所109年間所作之測量成果圖（見本院卷二第107頁），其中一層位置圖、二層位置圖所繪製者相符，均顯示系爭房屋占用鄰地部分於原告向被告徐華青買受系爭房屋前早已存在。

2. 被告徐華青雖稱原告於買受系爭房屋後另行增建，方導致系爭房屋有占用鄰地之情形云云，然原告雖有就外牆粉刷水泥、房屋頂樓新設遮雨棚、更改電表位置、廚房廁所改建等情，但原告上開所為改建，均係基於系爭房屋原先所占用之土地範圍內為之，縱原告於頂樓新設遮雨棚，但亦未逾越系爭房屋於向被告徐華青買受時之建物範圍，且粉刷外牆、改建或裝潢屋內格局，均與占用鄰地無涉，是被告徐華青上開所辯，尚不足採，可認系爭房屋交屋給原告前，已占用部分271、272、277地號土地。

(三) 若交屋前已占用271、272、277地號土地，被告品格公司、陳峻祺、陳雪霞是否有告知原告？原告是否知情？

經查，系爭合約第2條「增建或占用部分」，未為任何勾選，且被告徐華青所簽立之標的物現況說明書（見本院卷一第108頁），於現況說明書第12點：「是否有增建部分」，第29點：「是否有占用他人土地之情形」，被告徐華青均勾選「否」，在原告買受系爭房屋前，被告徐華青為屋主，自對系爭房屋之現況較為了解，原告基於現況說明書所載，信任系爭房屋並無占用鄰地，尚屬合理。又雖被告品格公司、陳峻祺、陳雪霞辯稱於原告買受系爭房屋前，已告知原告系爭房屋有增建部分等語，並提出建物平面圖為證，然「增建」及「占用」二者並非全然相同，增建部分，應屬俗稱之「既存違建」，主管機關原則上僅會「列管」處理，不會拆除，通常仍有一定經濟效用及價值，然系爭房屋占用他人土地之部分，如無法證明占有本權，除非能與地主和解，不然幾乎難逃拆除之命運，是被告被告品格公司、陳峻祺、陳雪霞縱

於原告買受系爭房屋前，已告知系爭房屋之增建狀況，然亦不足以證明原告已知悉系爭房屋有占用鄰地之情形，故可認被告品格公司、陳峻祺、陳雪霞於交屋前未告知原告系爭房屋有占用鄰地之情形，原告亦不知情。

(四)原告依系爭合約第9條第1、3項、民法第227條、349條、353條請求被告徐華青賠償，並依民法第184條第1項前段、185條第1項前段、188條第1項本文、227條、565條、567條、不動產經紀業管理條例第26條第1、2項請求被告夏珮玲、陳雪霞、陳峻祺、品格公司連帶賠償如原告聲明所示之金額，是否有理由？

1.原告請求被告徐華青賠償部分：

按系爭合約第9條第1、3項規定：「乙方（即被告徐華青）擔保本買賣標的物產權清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地或其他糾葛等情事，如有上述任何情事，除本契約內另有約定外，應由乙方於甲方（即原告）支付完稅款以前清理完畢，否則視為違約；若甲方因此受有損害，乙方應付安全賠償責任。甲方於本買賣標的物交屋後始發覺上述一及二情事，乙方仍應負完全清理責任，否則即為違約，若甲方因此受有損害，乙方應負完全賠償責任。」。再按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件，若損害之發生及有責任原因之事實，二者之間欠缺相當因果關係，即難謂有損害賠償請求權存在。經查，系爭房屋於被告徐華青交付予原告前，已占用鄰地，且為原告所不知等情，業經認定如前，故系爭房屋若因占用鄰地而生損害於原告，被告徐華青自應依照系爭合約第9條第3項之規定，對原告負賠償責任，茲就原告得請求之損害賠償金額，分述如下：

(1).與272地號土地和解費用共529,054元：

原告以45萬元向272地號土地共有人購買土地，並繳交相關規費26,054元、代辦費33,000元等情，有和解書、協議土地使用書、金農地政士事務所收費明細單等件在卷可參

(見本院卷三第105、111、271頁)，堪信為真實。又原告所支出之45萬、26,054元、33,000元，均係因系爭房屋占用272地號土地，原告為取得合法使用權源所致，且為必要之花費，是原告請求被告徐華青就和解部分賠償509,054元（計算式：450,000元+26,054元+33,000元=509,054元），應有理由。至原告所提之律師費20,000元部分，因原告與272地號土地共有人達成和解並非一定需律師協助，且簽立和解書亦無需律師見證亦仍得生效力，是原告請求律師費20,000元部分，並無理由。

(2).代墊費用24,520元：

原告請求被告賠償原告因本院108年度壠簡字第742號敗訴所受之損害，即判令原告應給付272地號土地共有人10,240元，及自108年7月19日起至原告拆除系爭房屋占用272地號土地部分並返還之日止，按月給付272地號土地共有人174元之不當得利，以及訴訟費用共計7,450元（計算式：2,650元裁判費+4,800元測量費用=7,450元）。另原告又於110年3月25日，因強制執行時支出測量費用4,000元。而原告嗣後與272地號土地共有人於110年5月5日達成和解，是原告請求被告賠償自108年7月19日起至110年5月5日止，每月174元相當於租金之不當得利，尚屬合理。以上金額總計25,518元（計算式：10,240元+174元×22月+7,450元+4,000元=25,518元），而原告實際已支出24,520元，此有匯款單3紙附卷可佐（見本院卷三第113至115頁），原告上開請求，均係因系爭房屋占用272地號土地所致，有相當因果關係，是原告此部分請求有理由。

(3).委任律師訴訟代理之費用100,000元：

按我國民事訴訟法於第一審之民事訴訟，並非採取律師訴訟主義，當事人所支出之律師費用，須當事人確有不能自為訴訟行為，必須委任他人代理之情形，所支出之代理人費用，為伸張權利或防禦上所必要者，始得認為訴訟費用

之一種，於必要限度令敗訴之人賠償（司法院院字第205號解釋參照）。而查，原告並未證明其確有不能自為上開訴訟行為之情形，原告主張被告徐華青賠償律師費用實無理由。

(4). 占用277地號土地之部分，拆除、修復等相關費用157,500元：

按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計畫、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條定有明文。再按，民法第216條第1項所謂所受損害，即現存財產因損害事實之發生而被減少，屬於積極的損害。所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害，屬於消極的損害；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，不僅須填補債權人所失利益（即消極損害），並須填補債權人所受損害（即積極損害），民法第216條規定甚明。故損害賠償之範圍，應以被害人實際所受損害為衡，最高法院48年台上字第1934號判例、97年台上字第2601號判決可資參照。經查，系爭房屋雖有占用277地號土地，然原告尚未就占用部分為拆除，亦未有任何實際支出受有損害，且系爭房屋占用277地號土地已久，277地號土地之所有人迄今尚未請求原告拆除占用部分，原告就占用277地號土地部分並非一定會受有損害，且縱使277地號土地所有人後請求原告拆屋還地，原告仍得就此部分損害另行起訴，是原告就此部分尚不得向被告徐華青請求賠償。

(5). 綜上所述，原告應得向被告請求533,574元（計算式：和解費用509,054元+代墊費用24,520元=533,574元）。

2. 原告請求被告夏珮玲、陳雪霞、陳峻祺、品格公司連帶賠償部分：

(1). 原告依民法第184條第1項前段、185條第1項前段、188條第1項本文請求賠償：

按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法第184條第1項定有明文。而該條項前段所保護之法益，原則上限於權利（固有利益），而不及於權利以外之利益，特別是學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害，以維護民事責任體系上應有之分際，並達成立法上合理分配及限制損害賠償責任，適當填補被害人所受損害之目的。按債權，指基於債之關係一方當事人（債權人）得向他方當事人（債務人）請求給付的權利。民法184條第1項前段所稱「權利」原則上不包括債權在內，因債權係屬相對權，存在於當事人間，債權人對於給付標的物或債務人的給付行為並無支配力；更重要的是，債權不具所謂典型的社會公開性，第三人難以知悉，同一個債務人的債權人甚多時，加害人的責任將無限的擴大，不合社會生活上損害合理分配原則。此並涉及債務人的意思自由及社會經濟生活的競爭，應作限制的解釋。惟學者有主張侵害債權歸屬時，應例外地認為係侵害民法第184條第1項前段所稱的「權利」。故債務不履行本身並不構成對債權的侵害，原無關於侵權行為規定之適用，最高法院43年度台上字第639、752號判例意旨亦均認為關於侵權行為之規定，於債務不履行不適用之（王澤鑑著，侵權行為法（一）基本理論、一般侵權行為，2008年3月初版12刷。第197-201頁參照）。故民法第184條第1項前段所定侵權行為之成立，須以「權利」受侵害為要件之一，亦即該條項前段係以債權以外之私法上權利為侵害之客體，倘債權受侵害，性質上不該當於該段之規定，僅能適用同項後段之規定。經查，原告主張因系爭房屋占用鄰地而受有損害，乃獨立於人身或所有權之外而直接遭受財產上之不利益，非因人身權或物權等既存法律體系所明認之權利被侵害而伴隨衍生之損害，屬於學說上所稱之「純粹經濟上損失」或「純粹財產上損害」，而原告主張其債權受侵害云云，非但

01 未能特定究竟侵害何人間之何項債權，亦與上述得例外適
02 用之情形不符。準此，原告依民法第184條第1項前段18
03 5條第1項前段、188條第1項，請求被告應連帶負損害
04 賠償之責，要屬無據。

05 (2). 原告依民法227條、565條、567條、不動產經紀業管理
06 條例第26條第1、2項請求賠償：

07 a. 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
08 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。又居間人關於訂
09 約事項，應就其所知，據實報告於當事人；以居間為營業
10 者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力
11 ，有調查之義務。民法第565條、第567條第1項前段、
12 第2項分別定有明文。是依民法第567條第1項規定，居
13 間人關於訂約事項，仍應就其所知，據實報告於當事人。
14 其注意之程度應盡善良管理人之注意，即依交易上一般觀
15 念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意（最高法
16 院42年台上字第865號民事裁判意旨參照），另按因可歸
17 責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於
18 給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給付而
19 生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227
20 條定有明文。再按不動產經紀業管理條例第23條第1項：
21 「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委
22 託人交易之相對人解說。」、第26條第2項規定：「經紀
23 業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當
24 事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。
25 」。而「經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之
26 公司或商號。」、「經紀人員：指經紀人或經紀營業員。
27 經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務
28 為協助經紀人執行仲介或代銷業務。」，同條例第4條第
29 4、7款定義甚明。前開法律雖課予經紀人員有以不動產
30 說明書向買受人解說之義務，惟並非謂一旦不動產說明書
31 之記載與現實情況有所落差，不動產經紀業者及經紀人員

01 即應依不動產經紀業管理條例第26條第2項負損害賠償責
02 任，尚需進一步認定不動產經紀業者或經紀人員有無可歸
03 責之事由，及交易相對人有無損害、其間有無相當因果關
04 係等要件。是原告需於被告夏珮玲、陳雪霞、陳峻祺、品
05 格公司未盡善良管理人之注意及可歸責或有過失時，方得
06 依民法第567條、227條、不動產經紀業管理條例第26條
07 第2項請求被告夏珮玲、陳雪霞、陳峻祺、品格公司連帶
08 賠償。

09 b. 經查，被告陳峻祺、陳雪霞為被告品格公司之經紀營業員
10 被告夏珮玲亦在系爭合約經紀人欄位用印，被告品格公司
11 為居間仲介原告與被告徐華青簽定系爭合約，被告品格公
12 司與原告、被告徐華青間係成立居間契約，被告夏珮玲、
13 陳雪霞、陳峻祺、品格公司應有據實報告義務、調查義務
14 。再查，被告陳雪霞、陳峻祺、品格公司於原告與被告徐
15 華青成立系爭合約前，曾至現場勘查系爭房屋之狀況，並
16 於建物平面圖上標示系爭房屋之增建部分且告知原告系爭
17 房屋為凶宅等情，有建物平面圖、系爭合約手寫特別約定
18 事項可稽（見本院卷一第133、140頁），堪認被告此部
19 分所辯解尚非子虛。被告品格公司已盡據實報告及調查義
20 務，而被告夏珮玲、陳雪霞、陳峻祺非地政人員，亦無申
21 請鑑界之權，尚無法鑑定系爭房屋是否有占用鄰地一事，
22 且於買賣房屋時，因交易標的為地上物，一般交易狀況非
23 如買賣土地會為鑑界之舉，而係著重於地上物是否有瑕疵
24 或違建等情，是被告夏珮玲、陳雪霞、陳峻祺就系爭房屋
25 有無占用鄰地亦無從得知，且已盡其注意義務，並無過失
26 或可歸責之情。雖被告徐華青與被告品格公司簽立居間契
27 約時，於標的物現況說明書勾選系爭房屋並無增建及占用
28 他人土地，然現況說明書乃係被告徐華青依其個人認知所
29 填寫，並非被告品格公司、陳峻祺、陳雪霞、夏珮玲所載
30 ，是原告主張被告夏珮玲、陳雪霞、陳峻祺、品格公司應
31 負賠償責任，應屬無據。

01 (五)另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
02 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
03 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，
04 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
05 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者
06 ，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前
07 段及第203條，分別定有明文。從而，原告請求被告徐華青
08 自起訴狀繕本送達之翌日即108年9月25日（見本院卷一第
09 77頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應
10 予准許。

11 五、綜上所述，原告依系爭合約第9條第3項請求被告徐華青給
12 付如主文第1項所示之金額及利息，為有理由，應予准許。
13 逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

14 六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核其勝訴部分，合於
15 法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之；並依同法第392
16 條第2項宣告被告徐華青預供擔保，得免為假執行。至原告
17 敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

18 七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，經本院
19 審酌後，於判決結果均無影響，自無逐一論述之必要。

20 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 110 年 11 月 4 日
22 民事第四庭 法官 游智棋

23 正本係照原本作成。

24 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。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 110 年 11 月 4 日
27 書記官 李韋樺