臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第1881號

原　　告　許益昌
兼
訴訟代理人　蔡麗華
被　　告　廖志遠
　　林麗雪
受告知人　兆藝不動產經紀有限公司
法定代理人　陳意如
受告知人　謝麗惠
　　姚忠漢
　　朱胎

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109 年11月6 日言詞辯論終結，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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255 條第1 項第1 款、第2 項分別定有明文。查原告起訴時僅以廖志遠為被告，嗣於民國108 年4 月23日具狀追加林麗雪為被告，雖為訴之追加，然未據被告廖志遠異議而為本案言詞辯論，揆諸前揭規定，自應准許。

二、原告主張：伊於105 年5 月間，經被告廖志遠仲介購買被告林麗雪所有坐落臺中市○○區○○段○○○○○號土地及其上同段19建號建物（門牌號碼臺中市○○區○○路0 段000 巷00弄0 號，下稱系爭房屋，與前揭土地合稱系爭房地），伊當時曾就系爭房屋1 樓後方外推增建部分（下稱系爭增建）詢問被告廖志遠，被告廖志遠告知該部分為法定空地，伊因相信被告廖志遠而購買系爭房地。卻於107 年間，經訴外人吳

宜蒨即坐落同段806- 2地號土地之所有權人告知系爭增建占用其土地面積9 平方公尺（下稱占用土地），吳宜蒨並向本院起訴請求伊拆屋還地，經本院以107 年度中簡字第4007號拆屋還地事件受理在案，嗣伊於108 年6 月14日與吳宜蒨達成和解，同意以新臺幣（下同）80萬0,548 元購買占用土地。伊因被告廖志遠未善盡調查及據實告知義務而受有30萬元仲介費之損害。又被告林麗雪未告知系爭增建有占用他人土地之瑕疵，造成伊另行支出購買占用土地之費用，受有60萬元之損害，被告林麗雪應損害賠償或減少價金，爰依民法第349 條、第354 條規定，請求被告林麗雪損害賠償或減少價金；依不動產經紀業管理條例第24條及民法第571 條規定，請求被告廖志遠損害賠償等語。並聲明：（一）被告林麗雪應給付原告60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被告廖志遠應給付原告30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告抗辯：

（一）被告林麗雪則以：伊於102 年間向訴外人謝麗惠購買系爭房地時，系爭增建即已存在，非伊所增建，且依當時標的物現況說明書之記載，無占用他人土地之情形，嗣伊於105 年5 月間將系爭房地出售予原告時，亦係以系爭房地購買時之原樣交付予原告，伊雖為系爭房地之前所有權人，但不知系爭增建有占用他人土地之情形。又伊與原告間系爭房地之買賣契約，僅約定出售合法登記之土地及建物，面積分別為74及46.53 平方公尺，未包含系爭增建之面積，伊並沒有多賣之瑕疵，且兩造係現況交屋等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利之判決，願供擔保免為假執行。

（二）被告廖志遠則以：系爭房地之買賣過程，從帶看到簽約，伊從未在場，伊當時雖係仲介公司之負責人，但伊有聘店長全權處理店內事務，且伊從未見過原告，當時是由訴外

人杜泳龍負責帶看系爭房地。又因系爭房地買賣跟原告收取之仲介費僅11萬6,000 元等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、原告主張其於105 年5 月間，以總價580 萬元向被告林麗雪購買系爭房地時，系爭增建即已存在，且系爭增建占用吳宜蒨所有之土地面積9 平方公尺，吳宜蒨因而向本院起訴請求原告拆屋還地，經本院以107 年度中簡字第4007號拆屋還地事件受理後，雙方達成訴訟上和解，原告以80萬0,548 元向吳宜蒨購買占用土地等情，業據其提出系爭房地買賣契約書及系爭房地現況說明書為證（見本院臺中簡易庭108 年度中補字第1146號卷，下稱中補卷，第21頁至第27頁），並經本院職權調取上開卷宗核閱無訛，且為被告所不爭執，堪信為真實。

五、原告另主張被告林麗雪未告知系爭增建有占用他人土地之瑕疵，使其須另行支出購買占用土地之費用；被告廖志遠為當時負責之仲介，未善盡調查及據實告知義務，卻收取30萬元之仲介費等節，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：（一）系爭增建，是否為系爭房地買賣契約之標的？（二）若是，則就系爭增建占用他人土地部分，是否應由被告林麗雪負瑕疵擔保之責？若是，則原告得請求損害賠償或減少價金之數額若干？（三）被告廖志遠是否為系爭房地買賣之仲介？是否未善盡調查及據實告知義務？茲分述如下：

（一）系爭增建，並非系爭房地買賣契約之標的：

1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎（最高法院106 年度台上字第40號判決意旨參照）。

2.經查，系爭房地買賣契約書第1條約定：「不動產買賣標的（下列標示事項如有未詳盡或未記載者，悉依地政機關之登記簿謄本記載為準）：土地標示－土地坐○○○區○○段○○○○○號、地目建、面積74平方公尺、出賣權利範圍全部；建築改良物標示－建號19、建物門○○○區○○路○段○○○巷○○弄○號、建物面積46.53平方公尺、出賣權利範圍全部」，有該買賣契約書在卷可佐（見中補卷第23頁），可知系爭房地買賣之標的，原告與被告林麗雪已於系爭房地買賣契約第1條約定中特定，且文義上即未包含系爭增建，且雙方亦約定若有未詳盡或未記載之處，係以地政機關登記簿謄本記載為準，益徵系爭房地買賣契約之標的，不包含未經地政機關登記之系爭增建，則原告主張其與被告林麗雪間之買賣標的包含系爭增建，與系爭房地買賣契約之記載，已有未符。

3.原告另主張依系爭房地買賣契約第4條約定：「本買賣標的建物有增建部分：已增建（含外推）之違章建築物為：1樓／法定空地、2樓鐵皮、3樓儲藏室」，被告林麗雪即應就系爭增建負瑕疵擔保之責等語，並提出系爭房地買賣契約為證（見中補卷第23頁）。然查，同條約定亦記載：買方（即原告）明確了解該增建部分屬違章建築，恐有被拆除之虞等語（見中補卷第23頁），可知原告在買受系爭房地前，即已知系爭增建為違章建築，且未經地政機關登記，有隨時被拆除之風險存在，亦即系爭房地買賣契約已明定被告林麗雪並不擔保系爭增建確有產權及使用權限而不被拆除，應為該契約約定系爭增建係依現況交屋之意。揆諸前揭最高法院判決意旨，斟酌訂立該契約當時及過去之事實與交易上之習慣等事項，雙方既均知悉系爭增建有隨時被拆除之風險，而原告同意接受此風險之原因，應在於縱使系爭增建遭拆除，原告仍可保有系爭房地之所有權，買賣標的之權利範圍並不因系爭增建遭拆除而有影響，可知雙方立約時之真意，買賣標的即不包含系爭增建，

否則亦不會將買賣標的與增建部分分列在不同條項，又約定買賣標的悉依經地政機關登記部分為準，則原告主張其與被告林麗雪間之買賣標的包含系爭增建等節，即難認可採。

4.又買賣契約之標的物範圍為何，應依買賣雙方合意約定之內容定之，至於動產因附合而成為不動產之重要成分，係有關所有權得喪變更之物權關係，與當事人之意思無涉，即使買賣雙方不知附合之事實，亦不影響其所有權得喪變更之效果，但不得反推買賣雙方就非屬其等合意範圍之附合部分，亦屬買賣契約應負瑕疵擔保責任之範圍，蓋既非當初買賣合意約定給付之範圍，即不得僅因客觀上發生附合之事實，即成為買賣契約所定應為給付之內容，更進而認為出賣人就非屬當時合意範圍之附合部分，亦應負瑕疵擔保之責任，其理至明。從而，系爭增建即使已附合於系爭房屋，而成為建物之一部分，但被告林麗雪就系爭增建應否負擔買賣契約之責任，仍應視系爭增建是否為買賣當時雙方意思表示合致之標的物範圍定之，尚難僅以發生附合之事實，遽認系爭增建屬被告林麗雪應負瑕疵擔保責任之範圍。參以系爭房地買賣契約之標的僅指經地政機關登記部分，業經本院認定如前，則原告主張被告林麗雪就系爭增建占用他人土地部分應負瑕疵擔保之責，即非可取，被告林麗雪抗辯其係依系爭房地所有權狀所載面積及以現況交屋之方式出售予原告，而未有多賣之瑕疵等節，應為可採。

5.至原告主張被告林麗雪在系爭房地標的現況說明書中，就「是否有占用鄰地或界址糾紛或損鄰情形？」、「是否有被他人占用土地或占用他人土地之情形？」等選項均勾選「否」。惟查，系爭房地買賣契約之標的未包含系爭增建，業經本院認定如前，且原告於本院109 年10月5 日準備程序時，已自認其雖未重新測量系爭土地，然依土地登記謄本之記載確為74平方公尺等語（見本院卷第183 頁），

而就系爭房屋面積部分，原告僅爭執系爭增建占用他人土地，而未爭執系爭房屋有占用他人土地之情形，此亦為被告所不爭執，堪認系爭房屋確未有占用他人土地之情形，則被告林麗雪在上開選項中均勾選「否」，應無違誤，原告主張系爭房地存有瑕疵且被告林麗雪故意隱瞞等節，即難認可採。

（二）系爭增建既不在系爭房地買賣契約之標的範圍內，則被告林麗雪對系爭增建即無須負瑕疵擔保之責，縱系爭增建確係占用他人土地，亦非被告林麗雪依系爭房地買賣契約應擔保之範圍。從而，原告即不得依權利瑕疵或物之瑕疵擔保責任之規定，請求被告林麗雪損害賠償或減少價金，附此敘明。

（三）被告廖志遠非系爭房地買賣之仲介，對原告自無調查及據實告知之義務：

1.按雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分，不動產經紀業管理條例第24條定有明文。次按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571 條亦有明定。

2.經查，原告主張系爭房地買賣契約書上有被告廖志遠之印文，故被告廖志遠即應負損害賠償之責，然觀諸該買賣契約書，「廖志遠」之印文係緊接在「志遠地產有限公司」之印文右側，衡諸公司法人對外交易之常情，被告廖志遠應係以公司代表人之名義用印，否則被告廖志遠單獨蓋私章即可代表其本人，而無加蓋公司章之必要，故尚難據此認定被告廖志遠與原告間有成立居間契約之意。復參以上開用印之欄位，係「買方經紀業公司商號」欄，右側欄位另有訴外人即不動產經紀人李世明之印文，益徵被告廖志

遠確非系爭房地買賣之仲介。又原告於本院109 年10月5日準備程序時，已自認未於系爭房地買賣時看過被告廖志遠，則就原告與被告廖志遠間存在居間契約乙節，原告已未能舉證以實其說，則被告廖志遠抗辯系爭房地並非由其負責帶看，其從頭到尾都不在現場，並非系爭房地之仲介等情，應為可採。從而，被告廖志遠既非系爭房地買賣之仲介，原告復未能舉證其與被告廖志遠間有居間契約存在，則被告廖志遠對原告自無調查及據實告知之義務，故原告主張被告廖志遠對其負有上開義務，卻向其告知系爭增建係在法定空地上而未占用他人土地，使其受有30萬元仲介費之損害等節，即難認可採。

3.又原告主張依不動產經紀業管理條例第24條規定向被告廖志遠請求損害賠償，然該規定僅在敘明不動產經紀人於不動產租賃或買賣時應注意之事項，並非請求權基礎，經本院於109 年2 月17日言詞辯論時闡明原告再確認對被告廖志遠之請求權基礎後，原告仍堅以該規定為請求權基礎，是原告此部分之主張即顯無理由，併此敘明。

六、綜上所述，原告主張依民法第349 條、第354 條規定，請求被告林麗雪給付60萬元及法定利息；依不動產經紀業管理條例第24條及民法第571 條規定，請求被告廖志遠給付30萬元及法定利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依附，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　27　　日

民事第四庭　審判長法　官　張清洲

法　官　林金灶

法　官　董庭誌

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（須

附繕本）。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　　11　　月　　27　　日

書記官　盧弈捷