

臺灣高雄地方法院民事判決

107年度雄簡字第2214號

原告 郭家瑋
被告 林昀仟
被告 凱瀚不動產有限公司

法定代理人 謝至秦

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國108年2月19日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告林昀仟或被告凱瀚不動產有限公司應給付原告新臺幣貳拾陸萬零貳佰捌拾柒元，及自民國一〇七年十月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告林昀仟、被告凱瀚不動產有限公司負擔五分之四，其餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。被告林昀仟或被告凱瀚不動產有限公司於提出新臺幣貳拾陸萬零貳佰捌拾柒元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告凱瀚不動產有限公司（下稱凱瀚公司）仲介原告向被告林昀仟購買其所有，坐落高雄市○○區○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號，權利範圍全部之土地（以下合稱爭土地），及其上建號6349號，即門牌號碼為高雄市○○區○○○路○○號房屋，權利範圍全部（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），雙方於民國107年2月5日簽立買賣契約，約定買賣價金為新臺幣（下同）900萬元，並於107年3月15日辦畢系爭房地所有權移轉登記，原告則於107年3月23日繳清買賣價金（下稱系爭買賣契約）。詎凱瀚公司遲至107年7月下旬，始告知原告系爭房地非行經訴外人臺灣糖業股份有限公司（下稱台糖公司）所有，如附圖所示同地段第222-75地號土地（下稱系爭畸零地，面積8平方公尺）不能連接中山西路對外通行，系爭房地買賣係有瑕疵。林

01 昀仟及其代理人即其子陳捷陞蓄意隱瞞上情，更於106年12
02 月1日委託凱瀚公司銷售系爭房地時，由陳捷陞在不動產委
03 託銷售標的現況說明書（下稱不動產現況說明書）所詢事項
04 編號4「基地對外道路可否通行」項下勾選「是」，而為不
05 實告知，林昀仟即應負瑕疵擔保責任，並賠償原告因此所受
06 損害。又凱瀚公司自原告收受系爭房地仲介報酬，卻未盡善
07 良管理人注意義務，疏未查核確認系爭房地現況，致生損害
08 於原告，凱瀚公司亦應負賠償責任。再者，原告為使用收益
09 系爭房地，而有通行系爭畸零地連接對外道路之必要，須每
10 年額外給付台糖公司系爭畸零地租金10,750元（按土地面積
11 $\times \times 7\%$ 計算，見本院卷第94頁），是按系爭房
12 地仍有30年使用期間計算，原告受有相當於通行費之損失
13 322,500元（即 $10,750 \times 30 = 322,500$ ）。原告嗣於107年7
14 月30日以存證信函催告被告賠償上開損害（該信函業於107
15 年7月31日送達，見本院卷第36頁），卻無結果，為此爰依
16 系爭買賣契約及債務不履行之法律關係，請求林昀仟賠償原
17 告322,500元；依民法第529條、第544條第1項規定，請
18 求凱瀚公司就同一損害，亦應負賠償責任（見本院卷第7頁
19 ），惟林昀仟與凱瀚公司乃分別依不同原因、就同一損害對
20 原告負賠償責任，其間有不真正連帶關係，是於林昀仟或凱
21 瀚公司其中一人已為給付者，另一人就該已給付部分即免其
22 給付義務（見本院卷第3、60至61、148頁）等語。並聲明
23 ：林昀仟或凱瀚公司應給付原告322,500元，及自起訴狀繕
24 本送達最後一位被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
25 息（見本院卷第61頁）。

26 二、被告則以下列陳詞置辯：

27 (一)林昀仟辯稱：系爭房地係由伊委託陳捷陞出售，非伊親洽凱
28 瀚公司、原告辦理出售事宜，而伊於購入系爭房地後，業與
29 台糖公司就系爭畸零地簽立為期5年之土地租約，雙方約定
30 每年應納土地租金10,750元予台糖公司（下稱系爭畸零地租
31 約）乙節，為陳捷陞所明知，衡情陳捷陞當無隱瞞之理，凱

01 瀚公司疏未將上情轉知原告，並協助原告辦理系爭畸零地租
02 約之換約手續，自非可歸責於伊，伊就系爭房地買賣不負瑕
03 疵賠償責任（見本院卷第61頁）等語。並聲明：原告之訴駁
04 回。

05 (二)凱瀚公司辯稱：凱瀚公司於受委託銷售系爭房地後，隨即調
06 閱系爭房地之土地、建物登記謄本及地籍圖，並進而查知系
07 爭畸零地經編列為道路用地，且位在系爭房屋騎樓前方，外
08 觀上係屬既成道路之一部，陳捷陞復未據實告知林昀仟與台
09 糖公司間有系爭畸零地租約存在，在通常情形下，凱瀚公司
10 實無從查悉系爭房地所有權人尚須向台糖公司繳納租金，始
11 能通行系爭畸零地，凱瀚公司已善盡善良管理人注意義務，
12 並無過失，自不負賠償責任（見本院卷第61至62頁）等語。
13 並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請
14 准免為假執行。

15 三、本件爭點為：(一)陳捷陞有無據實告知系爭房地現況？若否，
16 其不利益應否歸於林昀仟？(二)凱瀚公司辦理系爭房地委託銷
17 售事務，有無過失？(三)系爭房地買賣有無瑕疵？若有，原告
18 所受損害若干？被告應否負賠償責任？茲將本院判斷分述如
19 下：

20 (一)陳捷陞有無據實告知系爭房地現況？若否，其不利益應否歸
21 於林昀仟？

22 1.按債務人就其故意或過失之行為，應負責任。債務人之代理
23 人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自
24 己之故意或過失，負同一責任。民法第220條第1項、第22
25 4條前段定有明文。準此，債務人就債之履行，其代理人或
26 使用人有故意或過失之情形，應視同債務人自己之故意或過
27 失。

28 2.原告主張：被告未在不動產現況說明書，誠實揭露系爭房地
29 為袋地，非經通行系爭畸零地不能連接對外道路之重要訊息
30 等情，林昀仟否認之，辯稱：系爭房地係由陳捷陞代理伊委
31 託凱瀚公司銷售，並已將系爭房地對外通行情況，及系爭畸

01 零地租約存在等情，如實告知凱瀚公司。凱瀚公司則以：陳
02 捷陞代理林昀仟委託銷售系爭房地之際，未曾告知系爭房地
03 為袋地，於買賣雙方議約、簽約過程中，亦未揭露系爭畸零
04 地租約存在之事實，凱瀚公司係在雙方辦畢系爭房地所有權
05 移轉、交屋事宜後，始獲告知上情等語置辯。

06 3. 經查：

07 (1) 林昀仟前開辯解固有證人陳捷陞證稱：「那時我有找了7間
08 仲介公司，我當時都有逐一跟它們告知此事，有的是用電話
09 講，有的是當面告知」等語為憑（見本院卷第109頁），然
10 經本院進一步探詢委託銷售經過，及陳捷陞究於何時、以何
11 方式向凱瀚公司揭露「系爭房地非經通行系爭畸零地，不能
12 連接中山西路對外聯絡」等細節，陳捷陞則證稱：「…當時
13 我接洽的承辦人是朱庭儀，我並沒有交付任何與系爭房地有
14 關的文件給朱庭儀，我只簽了一份委託銷售契約書給朱庭儀
15 ，只有給朱庭儀門牌號碼，但沒有提出系爭房地所有權狀及
16 登記謄本」、「…我不確定是否在簽委託銷售契約書或不動
17 產現況說明書時，就同時告知上情」、「我已經不記得是以
18 何方式告知朱庭儀此事」、「不動產現況說明書不是我勾的
19 ，我不知道是誰勾的」、「我當時並沒有留意到該說明書所
20 詢事項包含『基地對外道路是否可通行』的問題」、「當時
21 是凱瀚公司的人將全部欄位都勾好以後，再交給我簽名，我
22 那時候只有特別確認關於漏水及兇宅的記載」等語（見本院
23 卷第109、110頁），可見陳捷陞以其親身經歷，無從具體
24 陳述究如何向凱瀚公司揭露系爭房地為袋地，及系爭畸零地
25 租約存在等情，其證詞信憑性即屬有疑，自不能僅憑陳捷陞
26 前後不一致之籠統陳詞，遽為對林昀仟有利之判斷。

27 (2) 又證人朱庭儀否認曾獲陳捷陞告知系爭畸零地租約存在（見
28 本院卷第115頁），並證稱：「從委託銷售、簽約，直到簽
29 約後3個月，在此過程中，陳捷陞隻字未提此事」、「不動
30 產現況說明書…是陳捷陞委託銷售時…要我幫他勾一勾，讓
31 他簽名就好，我當時並沒有將說明書各個項目逐項唸給陳捷

01 陞聽，也沒有詢問他各項目到底應回答是或否，我勾完之後
02 ，陳捷陞連看都沒看就簽名了…」等語（見本院卷第114頁
03 ），核其所述與陳捷陞前揭有關委託銷售經過之證詞大致相
04 符，亦與證人即代書洪美淇證述，賣方在系爭房地買賣簽約
05 過程中，均未提及另有系爭畸零地租約存在（見本院卷第14
06 5頁）乙節相合，應屬可採，足認陳捷陞就系爭房地出賣人
07 負有依不動產現況說明書所詢事項據實說明之義務，全不在
08 意，且始終未向原告、凱瀚公司承辦人或代書揭露系爭房地
09 買受人須另與台糖公司簽立系爭畸零地租約，否則不能聯外
10 通行等重要事項。林昀仟辯稱陳捷陞已如實揭露上情，顯與
11 事實不符，難予採信。

12 (3) 另參諸證人即代書洪美淇證稱：其於買賣雙方辦畢交屋手續
13 後，因於107年6月27日接獲陳捷陞以LINE轉發台糖公司於
14 107年6月22日向林昀仟催討系爭畸零地租金之函文，並詢
15 問在處理系爭房地過戶事宜時，有無併將系爭畸零地租約過
16 戶云云，經其致電台糖公司承辦人，始知系爭房地須通行系
17 爭畸零地始能連接中山西路（見本院卷第146、69至70頁）
18 等情，暨凱瀚公司所提出，陳捷陞於系爭房地委賣期間，與
19 該公司承辦人間之LINE對話內容，未有隻字提及系爭房地為
20 袋地，非通行系爭畸零地不能連接中山西路，或其他與系爭
21 畸零地租約相關，足以揭露系爭房地受通行上限制之訊息（
22 見本院卷第65頁）等一切情事，益徵林昀仟或其代理人林昀
23 仟始終未誠實揭露系爭房地有通行上受限制之瑕疵至明。

24 (4) 再者，兩造就陳捷陞係受林昀仟委託，代理林昀仟委任凱瀚
25 公司銷售系爭房地之事實，均不爭執（見本院卷第61頁），
26 並有系爭買賣契約、不動產現況說明書及不動產委託銷售契
27 約書記載，陳捷陞以林昀仟代理人身分，代理林昀仟簽立各
28 該書面契約之意旨明確（見本院卷第10至22、23至24、71至
29 74頁），足認陳捷陞為林昀仟之代理人無訛。而林昀仟向其
30 前手即訴外人王顏秀菊購入系爭房地時，即獲告知系爭房地
31 非經通行系爭畸零地，不能連接中山西路對外，且須與台糖

公司簽立系爭畸零地租約等情，亦據林昀仟及陳捷陞陳明在卷（見本院卷第61、108頁，及本院卷第87、89頁地籍異動索引），林昀仟復先後於103年8月5日、105年4月19日與台糖公司簽立系爭畸零地租約（見本院卷第98、94頁），可見林昀仟、陳捷陞對於系爭房地受有聯外通行上之限制，知之甚明，其本於自己買受系爭房地之親身經驗，當無不知上情攸關係爭房地是否具備通常使用效能，及市場交易價格高低之理，卻未向買方誠實揭露，已有違出賣人據實告知義務，係有過失。

4. 揆諸前引規定及說明，林昀仟雖未親自參與系爭房地買賣委託銷售及系爭買賣契約簽訂事宜，惟其就代理人陳捷陞之過失，亦應負同一責任。

(二) 凱瀚公司辦理系爭房地委託銷售事務，有無過失？

1. 按不動產居間人，受賣方委託銷售不動產，並於買賣契約因其報告、媒介而成立時，分別向買賣雙方收取報酬（佣金），其性質類似有償之委任契約，依民法第535條後段規定，不動產居間人即應以善良管理人之注意為之，此為契約上之通則。又所謂善良管理人之注意，係指依一般交易上之觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人所具有之注意，至於其已盡此注意與否，則應依抽象之標準定之，亦即應依客觀之注意能力，而非依其主觀之注意能力為斷。

2. 原告主張：凱瀚公司係不動產仲介業者，具有不動產買賣專業，卻疏未查核賣方告知內容之真偽，已違背善良管理人之注意義務，而有過失。凱瀚公司否認之，並辯稱：凱瀚公司辦理系爭房地銷售業務，業經調取土地、建物登記謄本及地籍圖，查明系爭畸零地係屬道路用地，已善盡善良管理人注意義務，至於林昀仟與台糖公司間有系爭畸零地租約存在乙情，非經林昀仟據實相告，凱瀚公司無從查知，詎林昀仟竟隱瞞上情，致生系爭房地買賣爭議，非可歸責於凱瀚公司等語。

3. 經查：

- (1) 凱瀚公司以不動產買賣、不動產租賃、不動產仲介經紀、仲介服務為業，乃具備不動產買賣專業知識之人，有公司基本資料查詢表為憑（見本院卷第41頁），又內政部地政司於104年4月修正頒布不動產經紀業使用之「不動產說明書應記載及不得記載事項」，針對土地、成屋及預售屋，分別強化其應記載事項內容，促進不動產資訊透明度，有助於購屋者了解完整的屋況及周邊環境，以便作成正確的交易決定，避免日後滋生糾紛或造成損害，並訂自104年10月1日起施行。依「不動產說明書應記載及不得記載事項」揭示，不動產仲介經紀業者不得以「不動產委託銷售標的現況說明書」等替代「不動產說明書」之內容，亦即，業者自104年10月1日起，與委託銷售人（賣方）簽立委託銷售契約物件時，即應使用新版「不動產說明書」向買方提供解說。上情當為凱瀚公司知悉且遵循，若否，即難謂其已盡善良管理人注意義務。
- (2) 陳捷陞代理林昀仟提出之系爭房地不動產現況說明書，係由凱瀚公司之員工朱庭儀代為填寫後，交由陳捷陞簽名等情，業據朱庭儀、陳捷陞證述如前，朱庭儀並證稱：「…開始銷售前我有先到現場查看，但由於陳捷陞將系爭房地出租，承租人還住在裡面，我不得其門而入，…我勾選不動產現況說明書時，依…現況是可通行中山西路，而勾選『是』，…（問：你有無發現系爭房地與中山西路之間尚有一塊台糖公司的畸零地？）有，…但我沒有向陳捷陞確認系爭畸零地的事…」等語（見本院卷第114、115頁），可見朱庭儀明知系爭房地聯外情狀有別於通常情形，卻疏未向出賣人查實，已有過失。再參諸原告陳稱：買賣雙方議約當日，係由訴外人即凱瀚公司之員工洪文民向其解說不動產現況說明書內容，惟洪文民只有特別向其說明「壁癌」及「兇宅」項目，而未說明「基地聯外道路可否通行」等其他內容（見本院卷第112頁），核與證人陳捷陞證述：簽約時只有特別確認有關漏水及兇宅的記載，未及於其他（見本院卷第110頁），及證

01 人洪美淇證稱：「系爭房地買賣簽約時…陳捷陞有提及他不
02 負漏水保固責任，所以…在備註欄註明陳捷陞已有告知系爭
03 房地有漏水情形，但現況交屋，…陳捷陞也有提到…系爭房
04 地有廣告牆、租客的問題，…關於系爭房地裡的廢棄物要由
05 出賣人在交屋前清空，雙方也有談妥…」、「不動產現況說
06 明書應由賣方事前先寫好，要簽約當天再讓買方確認，…一
07 般來說，除非簽約時賣方或仲介有特別指明那些項目要說明
08 ，否則不會再逐一確認，…通常這份書面仲介與賣方事先就
09 會確認、填寫完畢」等語（見本院卷第144、146頁）大致
10 相符，足見凱瀚公司並未依不動產現況說明書內容，逐一向
11 買方（即原告）解說系爭房地現況時，遑論針對「基地聯外
12 道路可否通行」事項為說明。揆諸前引規定，凱瀚公司即難
13 謂已盡善良管理人注意義務，而有過失。

- 14 (3) 凱瀚公司雖辯稱：系爭畸零地已經編列為道路用地，僅憑地
15 籍圖顯示之外觀，無從查悉買方非經與台糖公司簽立租約，
16 不能通行系爭畸零地，林昀仟、陳捷陞故意隱瞞上開重大訊
17 息，非可歸責於凱瀚公司云云（見本院卷第124頁）。然而
18 ，凱瀚公司於受委託銷售系爭房地後，既已調閱系爭畸零地
19 之土地登記謄本及地籍圖，則從形式上觀察，當無不知系爭
20 房地因遭台糖公司所有之系爭畸零地阻隔，而有聯外通行上
21 之限制之理（見本院卷第66、68頁），再核對不動產現況說
22 明書所載「基地聯外道路可否通行」所詢事項之答覆為「是
23 」，自不難發現賣方有未據實說明情事，詎凱瀚公司卻容任
24 之，即無可推諉卸責。況由證人洪美淇證稱：「如果出賣人
25 有誠實告知，在通常情形下，我們會協助辦理換約，在辦畢
26 過戶手續後，我會帶買方去和台糖公司重新簽租約，林昀仟
27 則要提出印鑑證明、印鑑章協助換約」等語（見本院卷第14
28 6頁），益徵在通常情形下，不動產經紀仲介業者負有協助
29 買賣雙方處理系爭房地通行問題之附隨義務，凱瀚公司卻疏
30 未為之，堪認其處理系爭房地買賣事務，係有過失。至於證
31 人洪美淇證稱：由於地籍圖上未顯示系爭房地以外之其他鄰

地地號，且未標示道路名稱，看不出系爭房地有無鄰路，而無從發現系爭房地有聯外通行上之限制（見本院卷第145頁）云云，核與地籍圖已顯明系爭房地與其周邊鄰地、道路用地相對位置之事實不合，為不可採，自不能執此遽為凱瀚公司有利之判斷，附此敘明。

4.從而，凱瀚公司未盡善良管理人之注意義務，係有過失，亦堪認定。

(三)系爭房地買賣有無瑕疵？若有，原告所受損害若干？被告應否同負賠償責任？

1.按基於辯論主義及處分權主義原則，原告起訴時固須表明訴訟標的及其原因事實（民事訴訟法第244條第1項第2款），惟依法官知法原則，關於法律評價、判斷及適用，係屬法官之職責，不受當事人主張之法律見解所拘束，亦即法院就當事人之主張及提出之證據，依調查證據程序確定事實後，即應依職權尋求、發現法之所在，不受當事人所表示或陳述法律意見之拘束。最高法院著有99年度台上字第1422號、100年度台上字第943號判決要旨足資參照。本件原告就林昀仟於系爭房地買賣過程中，未據實告知系爭房地受有聯外通行上之限制，致原告為使系爭房地得發揮其通常效益，須額外支出相當於系爭畸零地租金之通行費損失等情，已經表明其原因事實，並經本院依調查證據程序查實無訛，則就該事實究應適用有關權利瑕疵擔保或物之瑕疵擔保之法律，即屬法官知法、用法之職權範圍，不受原告起訴狀或其陳述法律意見之拘束（見本院卷第7、60、148頁），合先敘明。

2.其次，出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利。民法第349條固有明定，惟該條所謂「不得主張任何權利」，係指不得主張不動產所有權上之地役權、地上權、典權、抵押權，動產所有權上之質權、留置權等權利，至於法律因土地相鄰關係對於土地所有人所加之限制（如袋地通行）則不在擔保之列。再者，物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條規定危險移轉於買受人時

，無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1項前段亦有明定。該條所稱「物之瑕疵」係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。民法第360條復規定，買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償。出賣人故意不告知物之瑕疵者，亦同。準此，買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任。亦有最高法院94年度台上字第1112號判決要旨足參。經查：

- (1) 系爭房地非經通行台糖公司所有之系爭畸零地，不能連接中山西路之事實，為兩造所不爭執，而系爭房地能否聯外通行，業經內政部地政司納入不動產說明書應告知之重要事項，且攸關該房地能否發揮既有使用效能及收益價值高低，影響買方購買意願至鉅，如因欠缺聯外通行之適當方法致生使用上之限制，或須額外給付費用始能對外通行，當然使系爭房地之市場交易價值較通常情形低落，揆諸前引規定及說明，系爭房地即有應具備之價值、效用而不具備情形，係屬物有瑕疵。依法官知法原則，本院自應依調查證據所得事實，適用民法第354條、第360條有關物之瑕疵擔保之規定，不受原告起訴狀引用民法第356條、第357條為其論據之拘束。
- (2) 被告於締約時未據實告知系爭房地有聯外通行上之限制，反而在不動產現況說明書勾選系爭房地得聯外通行，致原告不知系爭房地有物之瑕疵仍為購買等情，業經本院審認如前，則林昀仟所為給付即難謂與債務本旨相符，揆諸前揭最高法院判決要旨，林昀仟即應負不完全給付之債務不履行責任。又系爭房地聯外通行上之限制，因受限於地理條件而無從改變（參見附圖），係屬客觀上不能補正之瑕疵，依民法第

227 條第 1 項規定，債權人得依關於給付不能之規定行使其權利，原告主張依民法第 226 條第 1 項規定，請求林昀仟賠償其為使系爭房地取得對外聯絡之適當方法，所受額外支出相當於系爭畸零地租金之通行費損失，即屬有據。

- (3) 本院審酌：系爭房屋為 81 年 5 月 30 日建築完成之鋼筋混凝土造住商用住宅，有卷附建物所有權狀為憑（見本院卷第 29 頁），依行政院頒布之固定資產耐用年數表顯示，鋼筋混凝土造之住商用房屋耐用年數為 50 年，房屋之內部隔間及其他設備之耐用年數則為 3 年至 15 年不等（見本院卷第 155 頁），而原告於購入系爭房地後，已經翻修整理系爭房屋，有系爭房屋現況照片為憑（見本院卷第 38 頁）等一切情況，認原告自 107 年 3 月 15 日取得系爭房屋所有權之時起（見本院卷第 29 頁建物所有權狀），至 131 年 5 月 30 日系爭房屋耐用年數屆滿時止，尚可供使用 23 年 14 月又 16 天，為使系爭房屋在上開期間發揮既有效能及收益價值，應認有持續支出通行費之必要，原告主張受損害期間為 30 年云云（見本院卷第 8 頁），其中超逾 24 年 2 月又 16 天部分，未據原告舉證以實其說，難予採信。而兩造就系爭房地買受人非向台糖公司承租系爭畸零地，不能聯外通行之事實，亦不爭執，參以林昀仟為使系爭房地取得對外聯絡之適當方法，於 105 年 4 月 19 日與台糖公司簽立系爭畸零地租約，雙方約定林昀仟須每年按當期申報地價 7% 支付租金予台糖公司，亦即自 105 年 1 月起每年應付租金為 10,752 元等情，有台糖公司高雄區處 107 年 12 月 17 日函覆土地租賃契約書、土地租金計算明細表為憑（見本院卷第 94、102 頁），足認原告為通行系爭畸零地，至少須每年額外支出相當於系爭畸零地租金之通行費 10,752 元，據此計算原告於系爭房地所餘使用年限 23 年 14 月又 16 天，須額外支出之通行費，共 260,287 元（即 $10,752 \times [24 + 76/365] = 258,048 + 2,238.7 = 260,286.7$ ，元以下四捨五入）。是以原告請求林昀仟賠償損害 332,500 元，其中在 260,287 元以內者，為有理由，逾此範圍者，為無理由。

01 3. 又受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生
02 之損害，對於委任人應負賠償之責。民法第544條亦定有明
03 文。次按不真正連帶債務，係指數債務人以同一目的，本於
04 各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人
05 其中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務而言。故
06 不真正連帶債務人中之一人所為之清償，如已滿足債權之全
07 部，即應發生絕對清償效力，債權人不得再向他債務人請求
08 清償。最高法院著有100年度台上字第848號判決要旨足參。
09 經查：

10 (1) 凱瀚公司向原告報告系爭房地買賣機會，並協助雙方簽立系
11 爭房地買賣契約、辦理系爭房地產權移轉事宜，分別向原告
12 、林昀仟收取居間報酬（服務費）15萬元、10萬元等情，為
13 兩造所不爭執，並有凱瀚公司出具之發票可憑（見本院卷第
14 133頁），足認凱瀚公司與原告間存在有償委任關係，而凱
15 瀚公司處理委任事務，係有過失，業經本院審認如前，依前
16 引規定，凱瀚公司就原告因此所受損害260,287元，亦應與
17 林昀仟同負賠償責任。

18 (2) 惟原告因系爭房地有聯外通行上之限制，所受損害只有一個
19 （即相當於系爭畸零地租金之通行費260,287元），而凱瀚
20 公司因處理委任事務有過失，對原告負賠償責任；林昀仟因
21 買賣系爭房地有不完全給付情事，對原告負賠償之責任，乃
22 各別依不同原因，就同一損害對原告各負全部給付之義務，
23 揆諸前引說明，被告所負賠償債務，性質上係屬不真正連帶
24 債務，被告其中一人向原告所為清償，係生絕對清償效力，
25 原告就已受清償部分，不得再向另一被告請求清償。亦即，
26 被告中之一人向原告為給付者，另一人亦同免其責任。

27 四、綜上所述，原告依系爭買賣契約及債務不履行之法律關係，
28 請求林昀仟給付260,287元，及自起訴狀繕本送達最後一位
29 被告翌日107年10月17日（見本院卷第45、46頁）起至清償
30 日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應准許之；逾此範
31 圍者，為無理由，應予駁回。原告依民法第529條、第544

01 條第1項規定，請求凱瀚公司在260,287元本息範圍內，與
02 林昀仟同負賠償責任，如林昀仟或凱瀚公司其中一人已為給
03 付，另一人就該已給付部分即免其給付義務，亦有理由，應
04 予准許。至於原告請求凱瀚公司賠償超逾260,287元本息部
05 分，為無理由，應予駁回。

06 五、本件乃訴訟標的金額在50萬元以下，依民事訴訟法第427條
07 第1項規定，應適用簡易程序之財產權訴訟，就本判決主文
08 第1項所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款
09 規定，本院依應職權宣告假執行。凱瀚公司就其敗訴部分，
10 經聲明供擔保免為假執行，於法並無不合，另就林昀仟敗訴
11 部分，依民事訴訟法第392條第2項規定，本院亦得依職權
12 宣告被告預供擔保而免為假執行，爰均酌定相當之擔保金額
13 ，宣告如主文。

14 六、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，爰依民事
15 訴訟法第79條、第85條第1項前段、第389條第1項第3款
16 、第392條第2項，判決如主文。

17 中 華 民 國 108 年 3 月 19 日
18 高雄簡易庭 法 官 賴文姍

19 以上正本係照原本作成。

20 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。如
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 108 年 3 月 19 日
23 書記官 蔡妮君