

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第1012號

原告 李錦珠  
訴訟代理人 施清火律師  
被告 萊富不動產經紀有限公司

法定代理人 蘇姵姍  
被告 陳茂揚  
共同訴訟代理人 許凱翔律師  
被告 住商實業股份有限公司

法定代理人 陳錫琮

訴訟代理人 蘇千祿律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年2月11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、原告起訴依民法第184條第1項前段、第2項、第227條、第26條第1項等聲明請求：被告應連帶給付原告新臺幣（下同）150萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並願供擔保，請准宣告假執行。經送達訴狀繕本與被告後，原告以民國（下同）113年12月27日之民事追加請求項目狀，陳稱追加依民法第227條之1準用第195條第1項請求被告應賠償原告非財產上之損害即精神慰撫金30萬元，並減縮起訴時請求系爭房地（下詳）交易價值嚴重貶損之損害賠償金額為120萬元而聲明如下。被告住商實業股份有限公司（下稱住商公司）固表示不同意原告所

01 為訴之追加，惟本院審酌原告所為訴之追加部分，與其起訴  
02 時請求之基礎事實同一，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終  
03 結，堪合於民事訴訟法第255條第1項第2、7款之規定，應准  
04 許此原告訴之追加。另原告減縮部分亦合於前揭同法條項第  
05 3款之規定，同應准許。

06 二、原告聲明：被告應給付原告150萬元，及自本起訴狀（113  
07 年12月27日之民事追加請求項目狀）繕本送達翌日起至清償  
08 日止，按年息百分之5計算之利息，並願供擔保，請准宣告  
09 假執行。係主張略以：原告於107年12月26日，經由被告萊  
10 富不動產經紀有限公司（下稱萊富公司）、住商公司員林  
11 大同加盟店店長被告陳茂揚之仲介，向訴外人王瀨儀簽訂房  
12 地買賣契約（下稱系爭買賣契約），買賣標的為彰化縣員林  
13 市○○段000000地號，面積652平方公尺，應有部分6520分  
14 之88之土地（下稱系爭買賣持分，惟被告陳茂揚帶領原告看  
15 屋時，明白表示土地面積之範圍即目前建物之占有使用之  
16 範圍，並未表示應有部分之面積是多少）及其上同段建號30  
17 49號房屋（權利範圍全部，下稱系爭房屋）暨共同使用部  
18 分同段建號3041號建物，權利範圍6520分之177（前述買賣  
19 標的下合稱為系爭房地），並於108年1月23日辦理所有權移  
20 轉登記完畢，買賣價金共655萬元，原告隨即舉家遷入。詎1  
21 11年9月間原告收受彰化縣員林市調解委員會調解通知書，  
22 於同年月26日出席，聲請調解之訴外人莊東茂當場出示本  
23 院不動產權利移轉證書，向原告表示原告所購得之系爭買  
24 賣持分未足系爭房屋於保存登記時所登記對於系爭土地之  
25 應有部分，該未足之應有部分6520分之89為訴外人莊東茂  
26 所有，故要求原告給付租金，原告經向地政機關查詢後始知  
27 系爭房屋於保存登記時係登記對於系爭土地應有部分為6520  
28 分之177。因前開調解未成立，莊東茂即訴請本院以112年  
29 度訴字第50號民事判決確定，原告應按月給付莊東茂1018  
30 元，並負擔訴訟費用19220元。又原告亦已訴請系爭買賣契  
31 約出賣人王瀨儀應負損害賠償之責，歷本院111年度訴字第9

01 9號、臺灣高等法院臺中分院112年度上字第301號、最高法  
02 院113年度台上字第761號裁判王瀨儀應賠償給付原告291710  
03 元及法定遲延利息確定，原告聲請再審，亦經駁回。爰以  
04 陳茂揚於居間仲介系爭買賣契約時違反「不動產經紀業管  
05 理條例」第23、24條，未提供不動產說明書向原告解說等  
06 規定，亦對原告權利之侵害構成侵權行為；被告萊富公司  
07 為陳茂揚之雇主、被告萊富公司加盟被告住商公司，依消  
08 費者保護法第7條等均對原告亦應負有損害賠償之責，據前  
09 段所述法條為請求權基礎，扣除王瀨儀應賠償原告部分，請  
10 求被告應賠償給付原告系爭房地交易價值嚴重貶損之損害  
11 賠償金額120萬元。且被告應賠償原告精神慰撫金30萬元等  
12 語。

13 三、被告均聲明：原告之訴駁回，若受不利判決願供擔保請准  
14 宣告免假執行，各抗辯略以：

15 1、被告陳茂揚與萊富公司方面：訴外人明家建設有限公司於10  
16 7年10月4日委託被告萊富公司銷售系爭房地，並訂立一般委  
17 託銷售契約書及寫現況說明書與被告，銷售過程被告即持此  
18 現況說明書向原告說明。原告與王瀨儀簽立系爭買賣契約  
19 書，承辦之代書即持土地及建物登記謄本向原告解說土地移  
20 轉面積為2.662坪，建物含公設面積為26.83坪，不含公設面  
21 積23.73坪，共有部分3.1坪，原告亦持系爭房地向銀行辦理  
22 貸款。被告於銷售、交易過程已就所知部分據實告知，系爭  
23 買賣持分未足保存登記時土地登記之應有部分，土地建物登  
24 記謄本並未記載，被告實無從查知。又王瀨儀出賣系爭房地  
25 時亦不知系爭買賣持分有未足系爭房地於保存登記時所登記  
26 土地應有部分之情，故無法告知陳茂揚，陳茂揚並無故意隱  
27 瞞原告相關資訊之行為。不動產經紀管理條例固規定不動產  
28 經紀人應考試合格領有證書等；經紀業不得僱用未具備經紀  
29 人員資格者從事仲介或代銷業務；經紀人員在執行業務過程  
30 中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說等。係  
31 在規範不動產經紀業之作為或不作為義務，屬行政機關之管

01 理規範，非民法第184條第2項所指之保護他人之法律。又原  
02 告請求追加民法第227條之1部分，原告並沒有人格權受到侵  
03 害，對此部分亦無說明及舉證，故請求無理由。況且，此部  
04 分追加的精神損害賠償部分，已逾二年請求權之行使時效而  
05 消滅等語。

06 2、被告住商公司方面：住商公司與加盟店萊富公司間是商標權  
07 使用、收受權利金關係，住商公司並無對加盟店員工有任何  
08 選任監督、懲戒或記過、資遣的權利，且加盟店所有員工的  
09 勞健保都是由加盟店處理，與住商公司無關。加盟店員工若  
10 有營業員登記，登記單位也都是加盟店的住址、統編。住商  
11 公司僅提供一些網路資訊以活絡交易快速完成及不動產資訊  
12 快速取得。仲介成立的所有仲介收入由加盟店收取並開立發  
13 票，最高法院亦有對住商公司與其他加盟店關係多件確定判  
14 決可供參考，故原告請求被告賠償無理由。此外，訴外人莊  
15 東茂訴請與原告核定租金之本院112年度訴字第50號民事事  
16 件，收案時間是112年1月3日，距原告追加精神損害賠償時  
17 間顯然超過二年，更何況買賣瑕疵非侵害人格權情節重大，  
18 未符依民法第195條得請求精神賠償之要件等語。

19 四、得心證理由：

20 1、原告主張經由被告住商公司之加盟店即被告萊富公司店長被  
21 告陳茂揚之居間與訴外人王瀨儀簽訂系爭買賣契約以650萬  
22 元取得系爭房地。嗣訴外人莊東茂主張系爭房屋於保存登記  
23 時係登記對於系爭土地有應有部分6520分之177，而其中652  
24 0分之89係其所有，據以於111年9月8日聲請員林市調解委員  
25 會請求與原告調解支付租金，迄10月31日調解不成立，即訴  
26 請本院判決原告應按月支付莊東茂租金1018元，並負擔訴訟  
27 費用19220元確定。又原告亦已訴請王瀨儀應賠償買賣物之  
28 瑕疵，經判決王瀨儀應給付原告291710元及法定遲延利息確  
29 定等情。被告不爭執，並有原告提出之系爭買賣契約書、土  
30 地建物登記謄本資料為證，本院亦調閱相關民事案卷、員林  
31 市調解委員會調解卷核實相符，暨有相關判決與影印調解聲

01 請筆錄、調解不成立證明書附卷可稽，自屬真實可信。

02 2、原告主張除前述王瀨儀應賠償給付之金額外，被告尚應賠償  
03 原告120萬元及給付原告精神慰撫金30萬元部分，被告均抗  
04 辯如上，意指無賠償之義務與理由等語。查系爭土地上建有  
05 九層樓包含系爭房屋共30棟建號之公寓住宅，系爭房屋位於  
06 一樓，其相關權利沿革係：74年間建築完成且為第一次建物  
07 登記（即所謂保存登記），至81年間係登記為訴外人黃沂洲  
08 與宋阿煌共有，應有部分各二分之一，且對於系爭土地所有  
09 權依序各有應有部分6520分之89、6520分之88。嗣因黃沂洲  
10 積欠莊東茂債務，拍賣其不動產之權利，於82年間其中系爭  
11 房屋應有部分二分之一由宋阿煌拍定取得（即宋阿煌成為系  
12 爭房屋單獨所有權人），另系爭土地所有權應有部分6520分  
13 之89則由債權人莊東茂以180萬元承受取得。系爭房地於99  
14 年間由宋阿煌出賣移轉為胡瑞成所有，已屬系爭房屋所有權  
15 人並未完整取得於保存登記時對於系爭土地登記有所有權應  
16 有部分6520分之177之狀況。107年5月18日胡瑞成再以620萬  
17 元出賣移轉為王瀨儀所有，並王瀨儀經判決確定應賠償原告  
18 後，亦訴請本院112年度訴字第511號民事事件，請求已死亡  
19 之胡瑞成繼承人賠償，經參考王瀨儀應賠償原告之金額而和  
20 解成立等情，有相關之土地建物謄本及買賣契約與權利異動  
21 索引等事證附於前揭相關民事案卷可據，並經法院調查審認  
22 核實分載於前述相關判決書究明。本院更調閱112年度訴字  
23 第511號民事案卷核實可信。

24 3、按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事  
25 人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，  
26 不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之  
27 履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條  
28 定有明文。自屬被告萊富公司與其職員陳茂揚為原告居間仲  
29 介系爭買賣契約應履行之據實報告及妥為媒介及調查的給付  
30 義務。又公寓大廈就其區分所有之建物（如系爭房屋）之專  
31 用部分與基地所有權比例之配置（基地應有部分）固以合理

01 相當為常態，但若非得見全部之建物、基地資料加以推算，  
02 僅解讀部分建物與基地之登記謄本，亦難謂以善良管理人之  
03 注意義務即足調查發現部分建物對於基地登記之應有部分未  
04 足或不合理。況公寓大廈管理條例係自84年間立法施行，在  
05 此之前公寓大廈對於公寓建物與其基地應有部分之移轉登記  
06 尚未強制規定不得分離移轉，致生如系爭房地於82年間堪由  
07 莊東茂取得相關系爭土地之應有部分，實屬該條例第4條立  
08 法理由規定專有部分權利內容及其不得與所屬建築物共用部  
09 分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為  
10 移轉或設定負擔之管制後特異罕見之事例，委難苛責依常情  
11 只調閱系爭房地之土地、建物登記謄本等文件資料之居間仲  
12 介者，堪以客觀形式上之判讀即應得悉系爭房地存有此權利  
13 不圓滿之瑕疵。此依原告於購入時持向銀行設定最高限額抵  
14 押權之登記，係擔保516萬元，達買賣價款655萬元之百分之  
15 78強，合於銀行房貸業務之常規，亦未發現、遭疑其權利之  
16 未圓滿，可見一般。益以被告抗辯王瀟儀出賣系爭房地時亦  
17 不知系爭買賣持分有未足系爭房地於保存登記時所登記土地  
18 應有部分之情，故無法告知陳茂揚，陳茂揚並無故意隱瞞原  
19 告相關資訊之行為一節，核諸前述相關民事卷證資料，尚堪  
20 採取。且迄無據證明被告萊富公司與其職員陳茂揚對於卷附  
21 委賣人交付之系爭房地不動產說明書勾填之事項，有何未盡  
22 其據實報告及妥為媒介與調查之義務，允認被告萊富公司與  
23 其職員陳茂揚已履行其對系爭買賣契約之居間給付義務。故  
24 原告主張被告萊富公司與其職員陳茂揚及抗辯只屬授權萊富  
25 公司得使用其商標之被告住商公司有違反民法第226條第1  
26 項、第227條，可歸責於被告事由，致給付不能；致為不完  
27 全給付之情事即難加採取。原告秉此本院難採者，進而更主  
28 張原告人格權受有侵害，依民法第227條之1準用第195條請  
29 求賠償精神損害，同理難採。至被告抗辯此部分精神損害之  
30 請求權已罹時效消滅部分，即因本院審認如上而無贅究必  
31 要，亦此敘明。

01 4、因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。  
02 故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保  
03 護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明  
04 其行為無過失者，不在此限。民法第184條第1項、第2項已  
05 有明文。其所謂故意，指明知並有意；所謂過失，指應注意  
06 能注意而未注意。從而，本院既已核認被告萊富公司與其職  
07 員陳茂揚已履行對系爭買賣契約之給付義務如上；原告亦據  
08 系爭買賣契約登記取得系爭房地之權利；與前述相關權利未  
09 圓滿部分，亦經訴訟確定應由出賣人王瀨儀賠償在案。則原  
10 告猶執被告陳茂揚於帶領看屋時，明白表示土地面積之範圍  
11 即目前建物之占有使用之範圍（並未表示應有部分之面積是  
12 多少）等語，輔以嗣所查知系爭房地確有前揭權利未圓滿之  
13 情事，惟無據證明被告陳茂揚帶看房屋時係已知情此權利未  
14 圓滿事，主張陳茂揚疏於調查，而應負段首所揭之侵權責任  
15 云云。自與該條文所謂「明知並有意」之故意要件未符；亦  
16 與本院允認被告萊富公司與其職員陳茂揚仲介系爭房地，因  
17 屬特異罕見之事例，殆難苛責屬「應注意，能注意，而不注  
18 意」之情狀，尚與過失要件不相當。況原告就與王瀨儀之訴  
19 訟，實已賠償此部分權利未圓滿之瑕疵，除此之外，難認原  
20 告舉證在卷者更有何交易價值嚴重貶損之損害。故原告所指  
21 被告萊富公司與其職員陳茂揚於執業時，尚有違反不動產經  
22 紀管理條例規定之處，應屬違反保護他人之法律，本院是認  
23 可採，但亦未符前揭民法第184條第2項之侵權行為要件。益  
24 以因系爭房地買賣引起之糾葛，固深擾原告之心情與生活，  
25 惟被告抗辯尚與原告人格權無涉，亦堪採取。故原告秉侵權  
26 行為法律關係，請求被告賠償，被告抗辯否認有理，應加採  
27 取。

28 綜上，原告之請求無理由，應予駁回，且原告聲請之假執行自無  
29 所依附，應併予駁回。

30 五、本件為判決之事項已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法核不  
31 影響判決結果，自不贅論。

01 結論：原告之訴無理由，並依民事訴訟法第78條，判決如主文。  
02 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日  
03 民事第三庭 法 官 洪榮謙

04 以上正本係照原本作成。

05 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委  
06 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日  
08 書記官 潘佳欣