

臺灣基隆地方法院民事判決

109年度訴字第228號

原告 林治國

訴訟代理人 陳威駿律師

複代理人 陳泓達律師

被告 勝君建設有限公司

兼

法定代理人 周勝傑

共同

訴訟代理人 張明維律師

被告 陽豐兆不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 劉彥宏

訴訟代理人 蔡聰明律師

複代理人 黃奕彰律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國111年6月30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。

訴訟費用新臺幣貳萬伍仟柒佰伍拾元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告前於民國108年間委任被告陽豐兆不動產仲介經紀有限公司(下稱陽豐兆公司)代為尋覓適合原告之房屋，嗣原告經被告陽豐兆公司居間媒介，於108年7月12日與被告周勝傑擔任負責人之被告勝君建設有限公司(下稱勝君公司)簽立不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約書)，以新臺幣(下同)1,780萬元向被告勝君公司買受被告勝君公司所有坐落基隆市○

○區○○○段○○○段00000地號土地及其上同段3304建號建物(即門牌號碼基隆市○○區○○街00巷000號房屋，下稱系爭房屋，與前開土地合稱系爭不動產)，雙方並已辦竣買賣價金交付及所有權移轉登記事宜；詎迨原告於109年1月間遷入系爭房屋居住時，因系爭房屋不時有臭味飄散，經原告查找臭味來源始發現系爭不動產附近約3公尺處竟坐落一棟公共廁所(下稱系爭公廁)，該公廁並不斷散發糞尿惡臭至系爭房屋，嚴重影響原告居住系爭房屋之生活品質，且系爭公廁為常人無法忍受之嫌惡設施，系爭公廁之存在本身，勢將減損系爭不動產之市場交易價值，系爭不動產乃有減少通常效用及減損價值等瑕疵存在(下稱系爭瑕疵)；然被告等於原告向被告勝君公司購買系爭不動產時，未向原告告知系爭不動產有系爭瑕疵之存在，又系爭買賣契約書後附成屋不動產說明書(下稱系爭說明書)中「週邊半徑300公尺範圍內重要環境設施圖示」欄位(下稱系爭欄位)亦未將系爭公廁記載於上，而系爭瑕疵屬交易上之重大資訊，無論買受人是否詢問，出買人均應主動告知，被告等隱匿系爭瑕疵之存在，有故意不告知瑕疵之情事；另參酌與系爭不動產鄰近之其他不動產交易價值，每平方公尺之價格為3.3萬元至5.5萬元，故取其平均值計算，系爭不動產之實際價值應僅有1,152萬元【計算式：261.78平方公尺×4.4萬元＝1,152萬元；元以下四捨五入】，則被告應減少並返還之系爭不動產買賣價金應為628萬元【1,780萬元－1,152萬元＝628萬元】，爰以本件起訴狀為通知被告周勝傑、勝君公司減少價金之意思表示，依民法第359條及第179條規定，請求被告周勝傑、勝君公司返還系爭不動產買賣價金250萬元。再被告陽豐兆公司既受原告委任尋覓房屋並領有報酬，依不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項及民法第535條及第567條規定，自應以善良管理人之注意義務調查系爭不動產之現況以及是否有減損系爭不動產價值之情事，且負有解說及調查系爭不動產之義務，然被告陽豐兆公司之經紀人不僅未盡其調查解說系爭不

動產之義務，更隱瞞系爭公廁存在，致原告於不知系爭不動產有系爭瑕疵之情形下，與被告周勝傑、勝君公司訂立系爭買賣契約，而受有支付過高價金之財產上之損害，自屬故意或過失不法侵害原告財產權，而成立侵權行為，被告陽豐兆公司為其僱傭人，自應負僱傭人侵權責任，且依民法第224條規定，被告陽豐兆公司對此應與自己之故意或過失負同一責任，故亦應負民法第227條不完全給付之損害賠償責任，爰併依不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項及民法第184條第1項前段、第188條、第227條規定請求被告陽豐兆公司與被告周勝傑、勝君公司連帶賠償原告所受損害250萬元。

(二)對被告等抗辯所為之陳述：

1. 內政部「不動產說明書應記載及不得記載事項」係指凡為「周邊半徑300公尺範圍之重要環境設施」均應記載，而該重要環境設施即係指「嫌惡設施」，然其上所載之嫌惡設施僅係例示規定，並不限於其上所載之項目，舉凡會讓人民產生嫌惡的感覺，或對於居家品質有所影響，進而降低人民購買房屋之需求、導致房價下跌者，均屬於嫌惡設施；又一般人對於公廁的觀感均是髒亂、老舊、異臭、避而遠之，且公廁衛生條件不佳、建物亦不雅觀，而公廁通常會使人感到噁心厭惡、恐懼害怕、焦慮緊張等負面情緒一般人均不願購買比鄰公廁之房屋。再系爭公廁距離系爭房屋不過短短數公尺，除系爭公廁環境衛生及外觀已嚴重減損系爭房屋之價值外，系爭公廁散發之異臭味更影響系爭房屋之居住品質，蓋原告竟需要生活在令人作嘔之糞尿臭味中，絲毫無法放鬆、享有居住安寧。準此，不論在主觀或客觀上，系爭公廁顯已對於原告之居住品質產生影響，且系爭公廁業已造成系爭房屋之價值減損，故系爭公廁實屬嫌惡設施，應無疑義；縱認系爭公廁非屬嫌惡設施，然系爭公廁之髒亂老舊及異味飄散之情況、甚至有傳染疾病之風險，已嚴重影響原告居住及使用系爭房屋之舒適性及居住品質，自屬有物之瑕疵，與系爭

01 公廁究係由何人維護、是否有維護不當之情事無涉。

02 2. 系爭公廁有獨立出入口，與武隆市場為兩棟獨立之建物，兩
03 者仍相差有一小段距離、並非緊鄰，除非被告等特別說明，
04 否則一般人根本無從得知系爭公廁之名稱為武隆市場公廁，
05 更不會認為兩造買賣契約之「週邊環境說明」上所載之「武
06 隆市場」包含系爭公廁。又原告否認與被告周勝傑、勝君公
07 司約定系爭不動產買賣價金價格時，已將系爭公廁及武隆市
08 場之存在列為降低買賣價金之因素，此部分應由被告等舉
09 證。

10 3. 被告陽豐兆仲介公司於售屋期間僅偕同原告至系爭不動產查
11 看一次，並未向原告一一解說系爭不動產周邊設施，更未告
12 知原告系爭不動產周圍有影響生活品質之系爭公廁存在，且
13 被告陽豐兆公司亦陳稱「未經指點尚無法得知該建築物係公
14 廁」等語，其自承此並非一般人能得知之情事，自應向原告
15 盡解說之義務，供原告評估是否要購買系爭房屋，被告陽豐
16 兆公司未依民法第567條盡解說及調查義務之行為，已導致
17 原告受有損害，自應負損害賠償責任。

18 4. 原告原先係居住在基隆市他處，原告雖在108年7月底點交系
19 爭不動產，然系爭房屋在當時交付時係為空屋，原告需先進
20 行裝潢擺設及搬遷作業，故原告實際上係在109年1月間正式
21 遷入系爭房屋後，始發覺系爭房屋時有惡臭味傳來，故依通
22 常程序，該臭味之察覺，無法僅依屋外觀檢查，應屬不能即
23 知之瑕疵。再者系爭公廁的出入口十分隱蔽，且周圍有樹叢
24 遮蔽，原告非當地人，於購買系爭不動產時自未注意到被遮
25 蔽的系爭公廁，況被告勝君公司本身係系爭房屋建造及出售
26 者，設若其亦不知悉有系爭公廁存在，又如何能期待原告在
27 交屋後，甚至於裝潢期間而未實際入住之下，便能立即察覺
28 系爭瑕疵之存在，是原告並未違反從速檢查之義務，且亦未
29 怠於通知被告周勝傑、勝君公司物之瑕疵。

30 (五)並聲明：

31 1. 被告勝君公司、周勝傑及陽豐兆公司應連帶給付原告250萬

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。

2. 原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告勝君公司、周勝傑則聲明請求駁回原告之訴及假執行之聲請，並陳明如受不利之判決，願供擔保宣告免為假執行，其等答辯略以：

(一)系爭買賣契約書簽立時，出賣人即被告勝君公司、周勝傑即已在系爭房屋之「成屋不動產說明書」之「建物條件與環境篇」中載明系爭房屋之半徑300公尺有武隆市場，且原告所爭執之系爭房屋前之系爭公廁，本即屬於武隆市場之一部分，武隆市場之存否即應為原告購買系爭房屋時所考量之因素之一，原告自難在事後諉為不知，故被告勝君公司、周勝傑實已盡其房屋出賣人告知義務，而難謂其等有何故意隱匿未盡告知義務之情。

(二)又依內政部於108年10月31日所發布之台地字第1080265601號「不動產說明書應記載及不得記載事項」，其「壹、應記載事項二、成屋(四)其他重要事項：」係以列舉方式規定出賣人所應揭露之不動產本身以及周遭環境現況，此足見出賣人於出售不動產時所應揭露資訊之範圍尚非毫無邊際，故除契約明文約定或買受人特別要求出賣人特別說明者外，出賣人所負告知義務應僅及於「不動產說明書應記載及不得記載事項」所規定之不動產及周遭現狀內容。而依「不動產說明書應記載及不得記載事項」所示，其中「二、成屋(四)：其他重要事項」第1目所指周邊環境之重要環境設施，雖包括公(私)有市場，惟並無公共廁所乙項，故原告所指系爭不動產前之系爭公廁，亦非屬於不動產說明書應記載及不得記載事項之內容，原告又豈能妄指被告勝君公司、周勝傑有故意隱瞞或未盡告知義務之情事。

(三)再者，系爭說明書之「建物條件與環境篇」所記載者，並非僅只有記載一般通常交易觀念中可能認為有增益於買賣標的物價值之設施，而係依規定記載一般交易觀念中可能對於購

01 屋者承購意願有所影響之設施，此由該部分記載內容中，尚
02 有「葬儀社：慈恩事業股份有限公司」等一般交易觀念中所
03 認定之嫌惡設施即明，故被告勝君公司、周勝傑將武隆市場
04 一併記載於其中，亦同樣係基於此一公共設施之存在可能影
05 響購屋者之購買意願，而依規定將之列為系爭不動產之重要
06 環境設施，尚非基於增加系爭不動產交易價值而將之列入。
07 況一般零售市場鄰近住家，是否即會當然增加購屋者之購買
08 意願，或增益交易價值，實難一概而論，蓋對於偏好寧靜居
09 住環境者，則市場之喧鬧吵雜及車水馬龍之人流，即屬難以
10 忍受。而本件被告勝君公司、周勝傑僅係依規定將系爭不動
11 產周遭之重要設施均記載入系爭說明書使原告知悉，再由原
12 告自行評估是否願意購買，而雙方既均已同意系爭不動產之
13 買賣償金，並已完成不動產移轉登記事宜，原告又豈能再事
14 後翻異，遽以被告勝君公司、周勝傑未能事先告知武隆市場
15 之系爭公廁為由，而逕認其等有未告知瑕疵之情形而請求減
16 少價金。

17 (四)至原告雖主張系爭不動產前因有系爭公廁存在，導致其位居
18 住之系爭房屋中時常可聞到該公共廁所所散發出之惡臭而影
19 響其居住及使用系爭房屋之舒適性及居住品質，並已嚴重減
20 損系爭不動產之價值云云。惟此僅係原告片面之詞，原告並
21 未舉證以實其說，是自難僅依原告片面之詞即遽認其所主張
22 之系爭瑕疵確實存在。

23 (五)縱認系爭不動產有原告主張之系爭瑕疵存在，惟原告於108
24 年7月12日與被告勝君公司、周勝傑簽立系爭買賣契約書，
25 並於同年8月26日完成不動產移轉登記及點交事宜後，卻遲
26 至109年3月10日，即時隔半年後，方以存證信函通知被告勝
27 君公司、周勝傑系爭瑕疵存在之事實，而對於系爭不動產是
28 否有異味，而妨礙生活品質乙事，縱會因個人主觀感受程度
29 不同而有所差異，惟係依一般人之認知感覺即可發現；又系
30 爭說明書中業已載明系爭不動產半徑300公尺有武隆市場之
31 存在，系爭公廁既為市場建物之一部，且又鄰近系爭不動

01 產，原告又豈有無法從速檢查並通知被告勝君公司、周勝傑
02 之理？是原告自取得系爭不動產後至通知被告勝君公司、周
03 勝傑之日止，竟相隔達半年以上期間均未曾通知被告，則依
04 前揭規定，原告顯未盡民法第356條買受人之應從速檢查及
05 通知義務，應視為原告已承認所受領之物並無瑕疵。

06 三、被告陽豐兆公司亦聲明請求駁回原告之訴及假執行之聲請，
07 其答辯略以：

08 (一)被告陽豐兆公司已在系爭說明書中之系爭欄位提及系爭不動
09 產周邊半徑300公尺範圍之重要環境設施計有：外木山公
10 園、武隆市場、全聯福利中心武隆店、慈恩事業葬儀社、多
11 家國小及幼稚園、便利商店與藥局等，被告陽豐兆公司並逐
12 一向原告解釋說明，合於不動產經紀業管理條例第23條第1
13 項規定；並於系爭買賣契約簽立前，多次攜同原告前往系爭
14 不動產周邊詳加勘查檢視。而系爭公廁乃係武隆市場建築之
15 一部分，僅係市場主建物之從物，並非契約所指之「重要環
16 境設施」，且屬行政機關所管理之公共設施，建築整齊及有
17 行政機關管理，故系爭公廁係必要之公共設施，非屬「嫌惡
18 設施」，被告陽豐兆並無未盡調查之義務；若公廁有維護不
19 當，應屬政府部門行政事項之過失，況且原告並未舉證證明
20 系爭公廁之維護有何不當之處，不能以此作為私人不動產買
21 賣之瑕疵事項。

22 (二)系爭不動產買賣係經由被告陽豐兆公司仲介媒合，買賣雙方
23 意思一致完成交易，一方取得不動產並完成過戶登記，另一
24 方交付不動產取得約定之價金，則被告陽豐兆公司完成契約
25 任務，取得報酬，係合法之契約行為，並無侵權行為，亦非
26 不當得利；且系爭房屋業於108年8月30日交付予原告，並無
27 交屋逾六個月不能履行之情事，故亦不符合不動產經紀業管
28 理條例第26條第1項之規定。

29 (三)再據被告陽豐兆公司至現場觀察發現，系爭房屋與系爭公廁
30 之間，隔有一條柏油馬路寬約3至4公尺，柏油馬路一邊距系
31 爭房屋門口最近距離至少3公尺以上，柏油馬路另一邊距系

01 爭公廁最近距離約4至5公尺，另依系爭說明書所附基隆市安
02 樂地政事務所提供之地籍圖謄本所示，原告房屋坐落基地與
03 系爭公廁所坐落土地，中間相隔距離在比例尺1:500之圖示
04 上係0.8公分，則實際距離應為4公尺（合柏油馬路之寬
05 度）；而每塊土地上之建築線係有完整之規劃，再加上每塊
06 土地之建築物面積在建蔽率上亦有一定之限制，建築時均係
07 往建築線方向加以縮減，益徵原告前述系爭房屋與系爭公廁
08 之最近距離應超過10公尺，乃為確實，故系爭房屋與系爭公
09 廁之最近距離應超過10公尺，而非原告所稱之3公尺。

10 （四）原告係於108年7月12日與被告勝君公司、周勝傑簽立系爭買
11 賣契約書，並於同年8月26日即完成不動產移轉登記及點交
12 事宜，惟原告迄至109年3月18日始以存證信函主張瑕疵擔
13 保，其受領至通知被告陽豐兆公司系爭瑕疵存在，已間隔近
14 七個月，則原告既違反民法第358條之即時檢查義務，依法
15 視為承認其所受領之物，已不得主張瑕疵擔保。

16 （五）被告陽豐兆公司已盡其善良管理人之注意義務，原告所購買
17 之系爭不動產，在該區目前應屬最為壯觀亮麗之建築物，有
18 其與被告周勝傑、勝君公司約定價金之價值，故被告陽豐兆
19 尚無未盡調查義務之情形，亦無不完全給付之情形，被告因
20 此依居間之法律關係向原告收取報酬，並無任何不法，亦無
21 不當得利之情事，是原告本於不完全給付、侵權行為及不當
22 得利之法律關係請求被告陽兆豐公司給付250萬元，顯無理
23 由。

24 四、經查，原告前於108年間委任被告陽豐兆公司代為尋覓適合
25 原告之房屋，嗣原告經被告陽豐兆公司居間媒介，於108年7
26 月12日與被告周勝傑擔任負責人之被告勝君公司簽立系爭買
27 賣契約書，以1,780萬元向被告勝君公司買受被告勝君公司
28 所有系爭不動產，雙方並已辦竣買賣價金交付及所有權移轉
29 登記事宜等事實，有系爭買賣契約書暨所附系爭說明書附卷
30 足稽，且為兩造所不爭執，應堪信為真實。

31 五、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危

01 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
02 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
03 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
04 時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前
05 五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求
06 減少其價金，民法第354條、第359條前段分別有所明定。而
07 所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念
08 念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質
09 而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限
10 (最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照)，易言之，該
11 缺點須當事人有所約定，或依通常交易觀念，認為應具備之
12 價值、效用或品質不具備者，始得謂之。再按當事人主張有
13 利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第27
14 7條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應
15 先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張
16 之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所
17 舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求(最高法院17年上字
18 第917號判例意旨參照)。買賣標的物是否具有兩造約定或依
19 通常交易觀念所指之瑕疵，應由買受人就該項利己事實之存
20 在負舉證之責。本件原告主張其於109年1月間遷入系爭房屋
21 居住時，因系爭房屋不時有臭味飄散，經原告查找臭味源頭
22 始發現系爭不動產附近約3公尺處竟坐落系爭公廁，該公廁
23 並不斷散發糞尿惡臭至系爭房屋，嚴重影響原告居住系爭房
24 屋之生活品質，且系爭公廁為常人無法忍受之嫌惡設施，系
25 爭公廁之存在本身，勢將減損系爭不動產之市場交易價值，
26 系爭不動產乃有減少通常效用及減損價值等瑕疵存在，爰依
27 民法第359條、第179條規定，以本件起訴狀為通知被告周勝
28 傑、勝君公司減少系爭不動產買賣價金之意思表示，請求其
29 等返還溢領之系爭不動產買賣價金250萬元云云，既均為被
30 告等所否認，依前揭規定及說明，自應由系爭不動產買受人
31 即原告先就系爭不動產有系爭瑕疵存在之事實負舉證之責。

01 經查：

02 (一)原告雖主張坐落系爭不動產約3公尺處之系爭公廁不斷散發
03 糞尿惡臭至系爭房屋，嚴重影響原告居住系爭房屋之生活品
04 質，故系爭不動產有減少通常效用之物之瑕疵云云，惟查，
05 原告就其主張之前開事實，僅提出系爭不動產及其附近之系
06 爭公廁現場照片為證，而查，依前開照片所示，系爭房屋與
07 系爭公廁間並未緊鄰，中間尚且間隔武隆街59巷道路，是尚
08 難僅憑前開照片即足認定系爭公廁即有原告主張之不斷散發
09 糞尿惡臭至系爭房屋之情形。又查，原告於本件訴訟進行
10 中，固曾先後聲請本院囑託浩華國際不動產估價師聯合事務
11 所、中華民國全國建築師公會就系爭公廁有無散發惡臭並進
12 而減少系爭不動產通常效用等節進行鑑定，然嗣於111年5月
13 23日具狀陳報前開建築師公會核定之鑑定費用總金額過鉅，
14 已逾原告預算，故原告無意鑑定，而撤回其前開異味污染鑑
15 定之聲請，復再於本院111年6月30日言詞辯論期日捨棄其前
16 開鑑定聲請，有前揭陳報狀及言詞辯論筆錄在卷可參，此
17 外，原告即未提出其他證據以供本院審酌，依前揭說明，難
18 認原告已盡其舉證之責，是原告前揭關於系爭不動產有減少
19 通常效用之物之瑕疵存在云云之主張，要無足取。

20 (二)原告雖另主張系爭公廁為常人無法忍受之嫌惡設施，系爭公
21 廁之存在本身，勢將減損系爭不動產之市場交易價值，系爭
22 不動產有減損價值之物之瑕疵云云，並提出財團法人國家政
23 策研究基金會就嫌惡設施對不動產市場影響之研究報告、國
24 立臺灣師範大學地理學系第38屆論文「體現賤斥-公廁情境
25 與身心處境之主體過程」論文節本及與公共廁所有關之新聞
26 報導等件影本為證。惟現行法令並未就嫌惡設施有明確定
27 義，而於實務運作上，固對於影響居住品質或引起嫌棄或厭
28 惡感之設施，泛稱嫌惡設施，然居住品質之要求或嫌惡感，
29 均牽涉個人主觀判斷，本難一概而論；且觀諸內政部所發布
30 之「不動產說明書應記載及不得記載事項」關於土地應記載
31 事項之其他重要事項中，周邊環境部分應記載周邊半徑300

公尺範圍內之重要環境設施(包括：公(私)有市場、超級市場、學校、警察局(分駐所、派出所)、行政機關、體育場、醫院、飛機場、台電變電所用地、地面高壓電塔(線)、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰(骸)存放設施、垃圾場(掩埋場、焚化場)、顯見之私人墳墓、加油(氣)站、瓦斯行(場)、葬儀社)乙節，有內政部108年10月31日台內地字第1080265601號令不動產說明書應記載及不得記載事項影本在卷可憑，而公共廁所並不包含在內；又原告就其主張系爭公廁不斷散發糞尿惡臭至系爭房屋之事實，嚴重影響原告居住系爭房屋之生活品質云云，並未舉證以實其說，業如前述，且遍觀系爭買賣契約書暨說明書，並無就應告知鄰近是否有公共廁所等相關設施乙節特別約定應負告知義務，原告亦未舉證兩造就鄰近有無特定嫌惡設施乙節負調查告知義務之證明，是尚難認公共廁所即屬一般社會通念下之嫌惡設施，則原告前揭關於系爭公廁為常人無法忍受之嫌惡設施，其存在本身勢將減損系爭不動產之市場交易價值，故系爭不動產有減損價值之物之瑕疵云云之主張，核亦無足取。

(三)從而，系爭不動產既無原告所主張系爭瑕疵存在，則原告依民法第359條規定，以本件起訴狀為通知被告周勝傑、勝君公司減少系爭不動產買賣價金之意思表示云云，即屬無據，其進而依不當得利之法律關係，請求被告周勝傑、勝君公司返還因原告行使前開減少價金形成權而使被告周勝傑、勝君公司就系爭不動產買賣價金溢領之250萬元，亦屬無據，不應准許。

六、第按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。但當事人另有訂定者，不在此限，民法第227條、第224條分別定有明文；居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。以居間為

營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務；經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說；前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章；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；經紀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事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，民法第567條、不動產經紀業管理條例第23條、第24條、第26條第2項亦分別定有明文。又按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第188條受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第188條第1項分別定有明文。再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條復有明文。本件原告固主張系爭公廁係一嫌惡設施，惟被告陽兆豐公司並未告知原告而隱匿系爭不動產附近有系爭公廁存在，致原告於不知系爭不動產有系爭瑕疵之情形下，與被告周勝傑、勝君公司訂立系爭買賣契約，而受有支付過高價金之財產上之損害，自屬故意或過失不法侵害原告財產權，而成立侵權行為，被告陽兆豐公司為其僱傭人，自應負僱傭人侵權責任，且依民法第224條規定，被告陽兆豐公司對此應與自己之故意或過失負同一責任，故亦應負民法第227條不完全給付之損害賠償責任，爰併依不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項及民法第184條第1項前段、第188條、第227條規定請求被告陽兆豐公司賠償原告所受損害250萬元云云。然查，系爭不動產並無原告所主張之系爭瑕疵存在乙節，已如前述，自無因系爭瑕疵之存在受有溢付系爭不動產買賣價金予被告周勝傑、勝君公司之損害；再系爭公廁尚難認係原告所指之嫌惡設施乙情，亦如前述，況嫌惡設施並非

客觀之觀念，且嫌惡設施之範圍為何，是否為嫌惡設施，亦可能因人、地而異，目前主管機關既尚未明文規範關於不動產經紀業對於嫌惡設施之告知調查義務，復尚未形成不動產經紀之交易習慣，自無從據以課以不動產經紀業者此部分之調查及告知義務，是不得以系爭說明書之系爭欄位未記載系爭公廁之存在，即謂被告陽兆豐公司有違反前揭民法及不動產經紀業管理條例關於受任人或不動產經紀人所應負調查及說明義務之情事。準此，原告併依侵權行為、債務不履行及不動產經紀業管理條例之法律關係，請求被告陽豐兆公司應與被告周勝傑、勝君公司連帶給付原告250萬元云云，要屬無據，不應准許。

七、綜上所述，原告依物之瑕疵擔保及不當得利之法律關係，以本件起訴狀為通知被告周勝傑、勝君公司減少系爭不動產買賣價金之意思表示，請求被告周勝傑、勝君公司連帶返還系爭不動產買賣價金250萬元；併依侵權行為、債務不履行及不動產經紀業管理條例之法律關係，請求被告陽豐兆公司應與被告周勝傑、勝君公司連帶給付原告250萬元云云，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、本件訴訟費用即裁判費25,750元應由敗訴之原告負擔。

十、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 7 月 29 日
民 事 庭 法 官 姚 貴 美

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁

01 判費。

02 中 華 民 國 111 年 8 月 4 日

03 書記官 陳彥端