

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第937號

原告 東森水處理股份有限公司

法定代理人 金培鴻

訴訟代理人 吳澄潔律師

複代理人 張錦昌律師

被告 林德良

訴訟代理人 王仁聰律師

田崧甫律師

複代理人 蔡桓文律師

被告 名洋不動產有限公司

兼法定代理人 鍾榮漢

被告 蔚盛地產有限公司

兼法定代理人 黃紫誼

上四人共同

訴訟代理人 王識涵律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國111年11月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告林德良應給付原告新臺幣壹佰零玖萬壹仟捌佰捌拾伍元，及
自民國一一〇年六月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計
算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告林德良負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣參拾陸萬參仟玖佰柒拾元
為被告林德良供擔保後，得假執行；但被告林德良如以新臺幣壹

01 佰零玖萬壹仟捌佰捌拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。
02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 一、原告主張：原告於民國109年8月13日透過被告名洋不動產有
05 限公司（下稱名洋公司）之經紀人即訴外人黃○泓、葉○妤
06 及被告林德良委任之被告蔚盛地產有限公司（下稱蔚盛公
07 司）之居間，與林德良簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買
08 賣契約），由原告以總價新臺幣（下同）1,750萬元向林德
09 良購買其所有坐落○○市○○區○○段00地號土地（權利範
10 圍29/1000，下稱系爭土地）及其上同段114建號建物即門牌
11 號碼高雄市○○區○○○路000○0號房屋（權利範圍全部，
12 下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），俟辦妥所有
13 權移轉登記後，於同年10月30日交屋。系爭房屋為一透天
14 厝，原告就房屋之基地本應具單獨使用權，詎原告於109年1
15 1月10日整修系爭房屋時，卻發現地下空間（下稱系爭地下
16 室）已作為地下商場（該商場已廢棄）公共廁所使用，使原
17 告無法在系爭房屋後方興建電梯，而僅得將電梯裝設在系爭
18 房屋大門左側，致影響原告停車、卸貨，損及原告對系爭房
19 地之所有權，系爭房地存有瑕疵、不完全給付甚明。雖系爭
20 買賣契約第1條、第17條約定載有「依現況交屋」、「買方
21 確實已知悉本標的物之瑕疵，買賣雙方以本合約之成交價成
22 交，自交付日起賣方不負任何瑕疵擔保，由買方概括承
23 受」、「賣方已折讓予買方，故房屋全部不負瑕疵擔保責
24 任」等語，惟系爭買賣契約所附之「現況說明書」隻字未提
25 及系爭地下室為他人使用之情事，難認原告知悉此瑕疵並接
26 受之，是林德良仍應負瑕疵擔保責任。原告於109年11月10
27 日發現瑕疵後，當日旋即通知黃○泓、蔚盛公司，嗣原告之
28 法定代理人、職員萬緯宸與黃○泓、葉○妤、被告鍾榮漢即
29 名洋公司負責人於同年月19日進行協商時，被告對於未告知
30 原告系爭地下室被闢為公共廁所乙事固均不爭執，惟仍未能
31 成立調解。原告因系爭地下室作為他人商場使用，損害原告

01 對於系爭房地之所有權，系爭土地已存有瑕疵。兩造買賣標
02 的之一為土地持分29/1000（有分管契約即系爭房屋基地使
03 用權），雙方就買賣標的即土地持分（包含分管契約），並
04 無排除地下空間，至於系爭地下室是否為他人分管，是原告
05 應否受分管契約效力拘束，與被告間出賣系爭土地持分予原
06 告時漏未告知此事是否構成瑕疵係屬二事，且一般對於透天
07 厝之認知，透天厝本單獨擁有「基地」（含地下空間）之使
08 用權，但本件基地下方竟作為商場使用，使原告不得使用基
09 地下方，具有瑕疵堪可認定。原告依民法第359條、第227
10 條、第226條第1項規定，自得依鑑定書請求林德良減少價金
11 109萬1,885元。另原告分別給付名洋公司25萬元、蔚盛公司
12 10萬元居間報酬，共計35萬元之高額仲介費，故名洋公司及
13 蔚盛公司均為原告之受託人，而不動產經紀業管理條例相關
14 規定亦屬民法第184條第2項所稱保護他人之法律，蔚盛公
15 司、名洋公司係以居間為業，併依民法第567條第2項負有調
16 查義務，其調查義務及於原告所分管房屋基地之下方利用情
17 形，原告所購買土地持分29/1000，是買賣標的物，其地下
18 空間是否為他人占用（不論合法或違法占用），攸關買賣標
19 的物權利是否完整無瑕疵，仲介公司自應有調查之義務，系
20 爭房屋地下空間為他人合法產權，調閱系爭房地建築平面圖
21 即可查知，其僅需查訪鄰人，即可得知系爭房屋地下空間是
22 否供作商場，林德良是土地共有人之一，調取系爭房地平面
23 圖並無任何困難之處，並無隱藏性瑕疵需耗時相當瑕疵發現
24 期間始可發現，蔚盛公司、名洋公司違反調查義務，原告依
25 民法第184條第2項、第544條、第227條準用第226條第1項、
26 不動產經紀業管理條例第26條第1項規定，請求蔚盛公司、
27 名洋公司負損害賠償責任；並依公司法第23條第2項規定請
28 求蔚盛公司負責人黃紫誼及名洋公司負責人鍾榮漢與蔚盛公
29 司、名洋公司連帶負損害賠償責任。為此，爰依法提起本件
30 訴訟，並聲明：(一)林德良應給付原告109萬1,885元，暨自起
31 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利

01 息；(二)蔚盛公司、黃紫誼應連帶給付原告109萬1,885元，暨
02 自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之
03 利息；(三)名洋公司、鍾榮漢應連帶給付原告109萬1,885元，
04 暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算
05 之利息；(四)前3項聲明，如任一被告為給付，其他被告於清
06 償之範圍內同免給付責任；(五)願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告則以下列情詞置辯：

08 (一)林德良部分：系爭買賣契約之標的物範圍僅為系爭房屋全部
09 (1至4樓之使用空間)及系爭土地之權利範圍29/1000，並
10 未包含地下一層(即系爭地下室)，伊既已將系爭房地所有
11 權全數移轉登記予原告，要無瑕疵可言，系爭買賣契約並無
12 涉及地下室之問題，買賣雙方於交易時亦未曾論及地下室之
13 問題，足證賣方所出售之範圍並無地下室，故系爭買賣契約
14 之約定價格本就不包含地下室之價值。系爭地下室既非原告
15 所有，原告所有系爭土地之權利範圍亦僅有29/1000，既係
16 分別共有，本無排他性之單獨使用權可言，○○市○○區○
17 ○段00地號土地面積有2,625.86m²，不過系爭房屋1樓面積
18 加上騎樓才52.04m²，故系爭房屋僅在○○段00地號之一部
19 分而已，則原告憑何依據主張其「地下空間使用權」係以其
20 地上建物所在位置之地下為其範圍？系爭地下室作為他人商
21 場之公廁(按該商場已廢棄，公廁亦不再使用)，自未有侵
22 害原告對於系爭房地所有權之情，至原告將電梯安裝在系爭
23 房屋大門左側乃其因應自己需求所為，安裝位置實與伊無
24 涉，實難執此遽認系爭房地具其所指瑕疵。又系爭房地並無
25 原告所指之瑕疵，伊自無須負買賣瑕疵擔保責任，縱認系爭
26 房地有瑕疵，惟伊本欲出售之價金為2,280萬元，系爭買賣
27 契約亦記載「賣方已折讓予買方」，足徵伊降低售價而與原
28 告合意伊不再負瑕疵擔保責任，是原告再向伊請求負瑕疵擔
29 保請求權，已無所附麗。倘原告認為系爭地下室有妨礙其所
30 有權之權能，自應係原告本於所有權之權能向該他人主張權
31 利之問題，原告基於29/1000之權利範圍，就系爭土地之地

01 下某特定位置能否為排他性使用，此係原告與其他共有人間
02 協議之問題，否則以原告之主張，明顯是要將第三人單獨所
03 有且為合法獨立之產權標的當成自己之所有權範圍，已非法
04 律所能容許，益見原告所謂「瑕疵」之主張無理由。綜上，
05 原告主張並無理由等語。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受
06 不利判決，願供擔保，請准免為假執行之宣告。

07 (二)蔚盛公司、名洋公司、黃紫誼、鍾榮漢部分：蔚盛公司乃林
08 德良委託出售系爭房地之經紀業者，其等間固有居間關係存
09 在，惟原告與蔚盛公司間並無任何契約關係，是原告請求蔚盛
10 公司應連帶賠償，誠然無據。原告與名洋公司間雖有居間關
11 係存在，惟林德良出售之標的物為系爭房屋及其坐落土地之
12 應有部分，名洋公司之注意義務應僅限於「系爭房屋及其坐
13 落土地之應有部分」範圍內，難謂系爭地下室係供為他人之
14 用之事實亦應注意，又系爭地下室既屬他人所有之保存登記
15 建物，其依法取得所有權，即未損原告之所有權，且系爭地
16 下室未與系爭房屋相通，二者為各別獨立建物，名洋公司就
17 此情當無說明必要。再者，蔚盛公司、名洋公司就系爭地下
18 室之存在情事，客觀上實無從查證，縱調閱系爭房地之登記
19 謄本、系爭房屋之建造執照、使用執照亦無法查悉，且系爭
20 地下室係自門牌號碼○○市○○區○○路000號房屋（下
21 稱000號房屋）進出，除000號房屋所有權人外，其他人無從
22 查知系爭地下室有供他人使用情事，實難認蔚盛公司、名洋
23 公司有未據實告知瑕疵之情事，既蔚盛公司、名洋公司自始
24 未違反相關法令，其等負責人即黃紫誼、鍾榮漢自無須負連
25 帶賠償責任，縱認名洋公司應告知系爭地下室存在乙節，亦
26 應先由原告舉證證明名洋公司在交易過程已知上情，卻疏未
27 告知。另原告係系爭房屋基地之共有人，而非單獨所有權
28 人，自應依民法關於共有之相關規定處理，原告豈能稱其購
29 買共有土地，逕認其有權使用系爭地下室？不無疑義。況系
30 爭買賣契約已明確標示土地面積、位置、應有部分，亦標示
31 出建物之面積、位置、樓層，足見系爭買賣契約中並未包含

01 地下空間之使用。再者，依不動產委託銷售標的現況說明書
02 第1項記載及系爭買賣契約，該集合式住宅之分管協議係約
03 定土地共有人對其所有之建物登記範圍內，有使用系爭土地
04 之權利。本件林德良雖未提出書面分管協議予原告，然其於
05 系爭房地現況說明書已據實告知該集合式住宅之分管協議係
06 以「謄本登記為主」，則原告買受系爭房地後，自僅能就該
07 建物謄本登記之所有範圍為使用，此為集合式住宅之分管協
08 議所拘束全體土地共有人，豈能事後再爭執權利有瑕疵。綜
09 上，原告主張並無理由等語。並聲明：1.原告之訴及假執行
10 之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准免為假執
11 行之宣告。

12 三、兩造不爭執事項及本件爭點（見訴字卷第181至182頁）：

13 (一)兩造不爭執事項：

- 14 1.林德良前委託蔚盛公司出售系爭房地。
- 15 2.原告經由名洋公司之居間而購買系爭房地。
- 16 3.原告與林德良於109年8月13日簽立系爭買賣契約，以總價1,
17 750萬元向林德良購買系爭房地。
- 18 4.系爭買賣契約第1條、第17條約定載有「依現況交屋」、
19 「買方確實已知悉本標的物之瑕疵，買賣雙方以本合約之成
20 交價成交，自交付日起賣方不負任何瑕疵擔保，由買方概括
21 承受」、「賣方已折讓予買方，故房屋全部不負瑕疵擔保責
22 任」等語。
- 23 5.系爭房屋下方有系爭地下室存在，系爭地下室產權現為第三
24 人單獨所有且為合法獨立產權，具備使用上及出入通道之獨
25 立性，系爭地下室部份區域先前作為廁所使用，目前無人使
26 用。
- 27 6.兩造所提出證據資料，形式上均為真正。
- 28 7.原告於109年10月30日買受交屋後發現系爭房屋地下空間作
29 為地下商場廁所使用，於109年11月19日協商，後於110年3
30 月31日調解不成立。
- 31 8.被告出售系爭房地時均不知有系爭地下室存在。

01 9.名洋公司、蔚盛公司於109年10月30日開立金額分別為25萬
02 元及10萬元之統一發票予原告，項目名服務費，名洋公司、
03 蔚盛公司均為原告之受託人。

04 (二)本件爭點：

- 05 1.系爭地下室之存在是否屬系爭房地之瑕疵？
06 2.原告得否請求林德良減少價金？若得，金額若干？
07 3.蔚盛公司、名洋公司是否未盡調查瑕疵義務？原告主張依不
08 動產經紀業管理條例第26條第1項、民法第227條、民法第54
09 4條、民法第184條第2項請求蔚盛公司、名洋公司負賠償責
10 任，是否有理？原告主張黃紫誼、鍾榮漢應依公司法第23條
11 第2項分別依序與蔚盛公司、名洋公司負連帶賠償責任，有
12 無理由？

13 四、得心證之理由：

14 (一)系爭地下室之存在屬系爭房地之瑕疵：

- 15 1.按我國法制就不動產之部分，係將土地與定著物分列為相異
16 之不動產，此觀民法第66條第1項之規定自明，是建物與土
17 地係屬不同不動產。而土地所有權，除法令有限制外，於其
18 行使有利益之範圍內，及於土地之上下。如他人之干涉，無
19 礙其所有權之行使者，不得排除之。民法第773條定有明
20 文，本條規定係採土地所有權範圍「上窮天空，下盡地心」
21 之原則，及於地面、空間及地身，立法目的在使地盡其用，
22 所謂行使有利益範圍內者，於建築技術所能利用之上下空間
23 或地域，自當然屬之。復按分別共有之各共有人，按其應有
24 部分對於共有物之全部有使用收益之權，所謂應有部分，係
25 指分別共有人得行使權利之比例，而非指共有物之特定部
26 分，因此分別共有之各共有人，得按其應有部分之比例，對
27 於共有物之全部行使權利。至於共有物未分割前，各共有人
28 實際上劃定範圍使用共有物者，乃屬一種分管性質，與共有
29 物之分割不同（最高法院57年台上字第2387號判決意旨參
30 照）。亦即，共有物之應有部分，係指共有人對共有物所有
31 權之比例，性質上與所有權並無不同（釋字第562號解釋文

01 可參），僅其行使權利應受應有部分之限制而已。

02 2.又按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
03 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
04 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
05 項本文定有規定。所謂物之瑕疵，指存在於物之缺點而言。
06 凡依通常交易觀念，或依當事人之意思，認為物應具之價
07 值、效用或品質，而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質
08 上應具備者為限。若出賣特定物其所含數量短少，足使物之
09 價值、效用或品質有所欠缺者，亦屬之（最高法院73年台上
10 字第1173號判決要旨參照）。民法上關於出賣人應負物之瑕
11 疵擔保責任之規定，係為補充當事人之意思表示而設，除當
12 事人有免除擔保責任之特約外，出賣人當然有此責任，不得
13 謂當事人未訂有出賣人應負擔擔保責任之特約，出賣人即無此
14 種責任（最高法院29年度渝上字第826號判決可參）。且出
15 賣人所負關於瑕疵擔保責任，係屬一種法定責任，不以出賣
16 人對於瑕疵之發生，有故意或過失為必要（最高法院70年度
17 台上字第422號判決可資參照）。

18 3.查本件系爭買賣契約標的為系爭房地，原告就系爭土地買受
19 之權利範圍固僅有29/1000（見審訴卷第21、49、57頁），
20 然倘系爭土地未訂立分管契約情形時，原告對系爭土地全部
21 範圍（2,625.86m²）之上下依法原本應均有使用收益之權
22 源，僅其行使權利應受應有部分之限制而已。而系爭房屋下
23 方有系爭地下室存在，系爭地下室產權現為第三人單獨所有
24 且為合法獨立產權，具備使用上及出入通道之獨立性（見兩
25 造不爭執事項5.），則系爭地下室之分管約定使用情形顯使
26 得原告無法就所購得系爭房屋所坐落系爭土地下方之系爭地
27 下室全部空間為任何使用收益，且因原告使用系爭土地該部
28 分權利受限此一情形為原告、林德良均無法將之予以排除，
29 復參以系爭房屋性質上不能與所坐落土地使用權分離而存
30 在，應認系爭土地此種法律關係因而構成買賣標的本質之一
31 部分，此種系爭土地下方空間無法使用、僅能使用土地上方

01 狀態，依通常交易觀念應屬於物之瑕疵概念，不惟使系爭房
02 地通常效用有所減少，且減低經濟上之價值，林德良對於瑕
03 疵之發生，縱無故意或過失，依法亦應負法定瑕疵擔保責
04 任，原告主張系爭地下室之存在屬物之瑕疵，堪認有理。

05 4.另查依系爭買賣契約、系爭房屋所有權狀及登記謄本所示，
06 系爭買賣契約買賣標的固然未包含系爭地下室，且系爭買賣
07 契約確實約定載有「依現況交屋」、「買方確實已知悉本標
08 的物之瑕疵，買賣雙方以本合約之成交價成交，自交付日起
09 賣方不負任何瑕疵擔保，由買方概括承受」、「賣方已折讓
10 予買方，故房屋全部不負瑕疵擔保責任」等字句（見兩造不
11 爭執事項4.），但被告出售系爭房地時均不知有系爭地下室
12 存在，原告於109年10月30日買受交屋後始發現系爭房屋地
13 下空間作為地下商場廁所使用等節，為兩造所不爭執（見兩
14 造不爭執事項7、8.），且觀諸卷存不動產委託銷售標的現
15 況說明書（成屋），第11項建物管理現況中「是否有違建、
16 改建或增建之情事？」欄位勾選「是」，並手寫註記「依現
17 況」、第34項建物瑕疵情形中「現況是否有滲漏水之情
18 形？」欄位未予勾選，另以手寫記載「依現況交屋」等情
19 （見審訴卷第45頁），堪認系爭買賣契約契約上所載「買方
20 確實已知悉本標的物之瑕疵」範圍應僅包括系爭房屋，並不
21 包括原告無法使用已存在系爭土地下的系爭地下室之瑕疵，
22 且系爭買賣契約所註記「賣方已折讓予買方，故『房屋』全
23 部不負瑕疵擔保責任」亦難認免除義務範圍包含「系爭土
24 地」之瑕疵，本件系爭土地之瑕疵應不包含在兩造約定不負
25 瑕疵擔保責任之範圍內，應無民法第355條免除物之瑕疵擔
26 保責任規定之適用；又縱本件買賣契約標的不包含系爭地下
27 室，惟本件系爭房屋外觀為連棟式透天，與一般公寓大廈不
28 同，難認原告得以知悉系爭房屋坐落之系爭土地下方會有他
29 人使用之專有部分，本件簽訂系爭買賣契約時，既然買賣雙
30 方均不知系爭地下室之存在，衡情實難認定買賣標的範圍有
31 排除系爭房屋所坐落系爭土地下方使用收益之意思，目前社

會實態，區分所有建物、集合住宅大樓之交易均與土地併同為之，一般並無分別交易之情形，社會大眾亦認知土地所有權，除法令有限制外，依法及於土地之上下，是本件系爭土地所有權使用收益範圍不完整，自影響系爭房地整體交易價值，林德良此部分所辯，殊無足採。

(二)原告得請求林德良減少價金109萬1,885元：

1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。民法第359條本文定有明文。查系爭地下室之存在屬系爭房地之瑕疵，林德良對此應負法定無過失物之瑕疵擔保責任一情，業如前述。而經本院囑託大邑不動產估價師事務所鑑定，鑑定事項為「系爭土地及其上系爭房屋於109年8月13日之通常市價約為何？系爭房屋若擁有地下空間使用權，與無地下空間使用權、正下方並作為廁所使用相較，兩者有無差價？如有，價差為若干？」，經該事務所指派專業不動產估價師，會同原告職員進行現場勘查，並參考電子謄本、相關圖資及土地使用分區證明、不動產實價登錄近鄰地區之108年至109年房地交易實例資料，以比較法及收益法之直接資本化法評估，再依加權平均方式決定最適價格作出鑑定結論，略為「系爭房地於109年8月13日通常市價評估價格結果，房地總價為1,678萬6,500元」、「廁所位於勘估標的之土地下方並未有構成價值減損之疑慮。經針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場及最有效使用之分析後，採用新訂租約之租金估計方式，並根據市場萃取法決定資本化率，評估結果及最後決定之地下室使用權之價值：109萬1,885元」，此有估價報告書可參（外放）。是堪認原告因無系爭地下室使用收益權源，主張被告應負物之瑕疵擔保責任，請求被告減少買賣價金109萬1,885元，即有理由。

2.林德良固主張：賣方所出售之範圍並無地下室，故系爭買賣契約之約定價格本就不包含地下室之價值云云。然查，兩造簽立系爭房地買賣契約時雖因均不知系爭地下室空間存在而

01 未就系爭地下室為特別約定，惟如前述，依法土地所有權及
02 於土地之上下，此亦為社會大眾普遍認知之常情，原告與林
03 德良簽訂系爭買賣契約時既均不知透天之系爭房屋下方土地
04 已分管為他人專有部分而無法使用收益，系爭買賣契約價金
05 當有隱含包括獲得使用收益系爭土地上下權源之對價意涵在
06 內。被告此部分所辯，難認有理。

07 3.再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
08 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
09 人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他
10 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
11 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
12 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
13 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203
14 條分別定有明文。本件原告對林德良行使減少價金形成權，
15 請求林德良給付所減少之價金，核屬無確定期限之給付，既
16 經原告起訴而送達訴狀，林德良迄未給付，依法當應負遲延
17 責任。查原告之起訴狀繕本於110年6月8日送達林德良（見
18 審訴卷第83頁），是原告請求自起訴狀繕本送達翌日即110
19 年6月9日起算週年利率5%之法定遲延利息，核無不合，應
20 予准許。

21 (三)蔚盛公司、名洋公司是否未盡調查瑕疵義務？原告主張依不
22 動產經紀業管理條例第26條第1項、民法第227條、民法第54
23 4條、民法第184條第2項請求蔚盛公司、名洋公司負賠償責
24 任，是否有理？原告主張黃紫誼、鍾榮漢應依公司法第23條
25 第2項分別依序與蔚盛公司、名洋公司負連帶賠償責任，有
26 無理由？

27 1.按受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生
28 之損害，對於委任人應負賠償之責。違反保護他人之法律，
29 致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失
30 者，不在此限。因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契
31 約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。民法第54

01 4條、第184條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第1項分
02 別定有規定。復按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任
03 原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故
04 原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難
05 謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年台上字第481號判
06 決要旨參照）。且侵權行為所發生之損害賠償請求權，以有
07 故意或過失不法侵害他人權利為其成立要件，若其行為並無
08 故意或過失，即無賠償之可言（最高法院49年台上字第2323
09 號判決要旨可參）。又按因可歸責於債務人之事由，致為不
10 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
11 使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並
12 得請求賠償。民法第227條定有規定。是以，在債務不履行，
13 債務人所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存
14 在為要件。

15 2.復按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
16 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人關於訂約事
17 項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力
18 之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以居間
19 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
20 能力，有調查之義務。民法第565條、第567條分別有明文。
21 惟該等調查義務，若未特別約定，自以通常所能查證之方法
22 為已足，就房屋、土地隱藏之瑕疵，未必為仲介員專業知
23 識、經驗所及，尚難期待其完足無誤之查證。另經紀人員在
24 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
25 人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。雙方
26 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
27 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
28 簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。
29 不動產經紀業管理條例第23條、第24條亦有明文。

30 3.查原告約定由名洋公司就系爭房地為訂約之媒介，原告應給
31 付報酬、林德良則約定由蔚盛公司就系爭房地為訂約之媒

01 介，林德良應給付報酬；又名洋公司、蔚盛公司於109年10
02 月30日開立金額分別為25萬元及10萬元之統一發票予原告，
03 項目名服務費，名洋公司、蔚盛公司均為原告之受託人乙
04 情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項9.）。是原告與名
05 洋公司間係締結居間契約，且名洋公司及蔚盛公司均受有原
06 告給付之居間仲介費用，揆諸前開規定，名洋公司、蔚盛公
07 司應將訂約事項報告予原告，並積極調查原告與交易相對人
08 即林德良之信用、行為能力或是否有代理權等相關事項。兩
09 造就系爭房地交易雙方之訂約能力及履行能力並無爭執，堪
10 認名洋公司、蔚盛公司就此已盡調查義務。至原告雖主張被
11 告未盡調查系爭房屋地下空間有無為他人合法產權使用之義
12 務云云，惟依卷附不動產委託銷售標的現況說明書（成
13 屋），第1項基地使用現況部分關於「共有之基地是否有分
14 管協議？（指對共有部分之使用、管理是否有約定。例如法
15 定空地是否約定由1樓專用）」欄位未為勾選，受託人說明
16 處註記為未檢附，並手寫記載「依謄本登記為準」，經紀人
17 員差異補充說明處手寫記載「土地持分，房屋為共照」等字
18 句；復觀以系爭房屋登記謄本記載之層數為4層（1層至4
19 層、騎樓），並未包含地下層，而系爭地下室之建物門牌則
20 獨立為○○市○○區○○○路000號地下層，坐落地號與系
21 爭房屋及隔壁000號房屋相同（即地號均為系爭土地），若
22 以系爭房屋門牌地下層為查詢條件，則無法查得建物謄本資
23 料，有系爭房屋登記謄本、土地建物查詢資料在卷可稽（見
24 審訴卷第53頁、訴字卷第17至21頁），系爭地下室出入口為
25 000號房屋，系爭房屋與系爭地下室間並無相連通道，目前
26 系爭地下室商場已廢棄而非任何人得以任意進出等情。而房
27 地仲介業係以提供房地買賣之居間服務為其專業，本件系爭
28 房屋所坐落系爭土地下方空間無法使用、僅能使用土地上方
29 狀態之瑕疵，與一般透天房屋得使用土地上下之常情有異，
30 土地下方情形乃隱藏在土地底下，非如土地上方般較易調查
31 得知，尚非屬身為仲介業者之名洋公司、蔚盛公司經由系爭

01 房地既存權利之審視及對系爭房地目測觀察等合理調查所得
02 知悉，實無從期待名洋公司、蔚盛公司能發現系爭房地下方
03 另有第三人單獨所有且為合法獨立產權之系爭地下室空間存
04 在，原告並無舉證委由名洋公司、蔚盛公司居間時，曾約定
05 或委託該二公司應就所購入土地下方情形為調查，尚難責名
06 洋公司、蔚盛公司負有事先調查此部分事實之義務，礙難認
07 名洋公司、蔚盛公司有未盡調查瑕疵義務之過失，亦無從認
08 該二公司有不完全給付之可歸責事由可言。

09 4. 基此，原告主張名洋公司、蔚盛公司未盡調查義務云云，尚
10 屬無據。原告主張依不動產經紀業管理條例第26條第1項、
11 民法第227條、民法第544條、民法第184條第2項請求蔚盛公
12 司、名洋公司負賠償責任及主張黃紫誼、鍾榮漢應依公司法
13 第23條第2項分別依序與蔚盛公司、名洋公司負連帶賠償責
14 任，即均無理由，應予駁回。

15 五、綜上所述，原告依民法第359條規定，請求林德良給付減少
16 價金109萬1,885元及自110年6月9日起至清償日止，按年息
17 5%之利息，為有理由，應予准許；原告依不動產經紀業管
18 理條例第26條第1項、民法第227條、民法第544條、民法第1
19 84條第2項規定請求蔚盛公司、名洋公司負賠償責任，及依
20 公司法第23條第2項請求黃紫誼、鍾榮漢應依序與蔚盛公
21 司、名洋公司負連帶賠償責任，則無理由，均應予以駁回。

22 六、兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，於原
23 告勝訴分，經核於法均無不合，爰酌定相當擔保金額准許
24 之。至於原告敗訴部分，因訴之駁回而失所附麗，不應准
25 許，併予駁回。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻防方法及所提證據，
27 經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘
28 明。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
30 書。

31 中 華 民 國 111 年 12 月 9 日

民事第五庭法官 鄭靜筠

以上正本係照原本作成。

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。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 111 年 12 月 9 日

書記官 李方云