臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第51號

原　　告　吳盈良
訴訟代理人　張志明律師
　　吳致頤律師
被　　告　宏陽國際有限公司
000000000000000000
兼　上一人
法定代理人　張勝明
000000000000000000
被　　告　陳有為
000000000000000000
　　林文川
　　王瑞良即王睿紳
000000000000000000
上五人共同
訴訟代理人　戴榮聖律師
　　李宇軒律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年6月26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、原告主張：

㈠原告為經營旅遊業，前於民國108年7月17日委託被告宏陽國際有限公司（下稱宏陽公司）居間仲介，擬承購坐落高雄市○○區○○段000○000○000地號土地，及其上門牌號碼高雄市○○區○○○街00號建物（下稱系爭建物，並與前揭土地合稱系爭不動產）。嗣經被告宏陽公司代為斡旋，而於108年7月24日與訴外人聯合國建設開發有限公司、黃俊昇、梁

文志、詹慶光、詹慶輝、詹慶炎、洪劉燕秋（下稱聯合國公司等人）就系爭不動產成立買賣契約（下稱系爭買賣契約）。

㈡又原告早於108年7月即向被告告知：伊係為經營旅遊業始購買系爭不動產，系爭建物可供營業之房間數須達80間以上等語。詎被告宏陽公司之廣告文宣記載系爭建物「房間88間」，且被告宏陽公司之職員（經紀人員）即被告張勝明、陳有為、林文川、王瑞良（下稱被告張勝明等人）明知原告需求，竟對原告隱瞞系爭建物可供營業之房間數僅有70間，且有越界、違建、走廊及樓梯寬度不足等瑕疵（下稱系爭瑕疵部分），使原告如需辦理旅館營業登記，勢將修建系爭瑕疵部分，而致系爭建物可供營業之房間數甚至不足60間。故被告宏陽公司之廣告及銷售內容與事實不符，且被告未盡調查及報告義務，使原告因而成立系爭買賣契約，並遭聯合國公司等人請求給付違約金，而經法院判命原告給付新臺幣（下同）4,798,887元確定，嗣遭強制執行已達5,480,226元，爰先位依民法第227條、第226條、第224條、不動產經紀業管理條例第26條，備位依民法第184條第2項、第185條、第188條、消費者保護法第7條等規定提起本訴，並先位聲明：㈠被告宏陽公司應給付原告5,480,226元，及其中2,429,486元自111年8月13日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨其餘3,050,740元自111年9月20日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；㈡願供擔保聲請宣告假執行。另備位聲明：㈠被告應連帶給付原告5,480,226元，及其中2,429,486元自111年8月13日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨其餘3,050,740元自111年9月20日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；㈡願供擔保聲請宣告假執行。

二、被告則以：原告與被告宏陽公司業於另案即本院110年度訴字第1249號給付報酬事件中成立訴訟契約，約定原告有無給付報酬義務一事，逕依臺灣高等法院高雄分院110年度上易

字第121號判決結果而為認定，原告於本件再行爭執，顯已違反誠信原則。況被告宏陽公司之廣告及銷售內容並未與事實不符，且被告已盡調查及報告義務等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保聲請宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實（訴字卷第334頁）：

㈠原告為經營旅遊業，前於108年7月17日委託被告宏陽公司居間仲介，擬承購系爭不動產。嗣經被告宏陽公司代為斡旋，而於108年7月24日與聯合國公司等人就系爭不動產成立系爭買賣契約。

㈡原告嗣遭聯合國公司等人請求給付違約金，而經法院判命原告給付4,798,887元確定，嗣遭強制執行已達5,480,226元。

四、本院得心證之理由：

㈠原告提起本訴並未違反與被告宏陽公司於另案成立之訴訟契約：

1.經查，另案即本院110年度訴字第1249號給付報酬事件於110年12月10日言詞辯論時，原告與被告宏陽公司均稱：「（兩造是否同意「若」臺灣高等法院高雄分院110年度上易字第121號或其後所分案號之確定判決認定系爭買賣契約成立且無民法第571條之不得請求報酬之情形及民法第572條酌減之情形，被告〈即本件原告〉即應依民法第568條……之規定給付原告〈即本件被告宏陽公司〉報酬240萬元；「若」該確定判決認定系爭買賣契約不成立，或本件有民法第571條之不得請求報酬之情形）同意」等語（訴字卷第149頁），似見原告與被告宏陽公司間就系爭買賣契約是否成立及有無民法第571條之情形等爭點，合意逕依臺灣高等法院高雄分院110年度上易字第121號判決而為認定。

2.然查，被告宏陽公司嗣於該案第二審程序（臺灣高等法院高雄分院112年度上易字第97號）之準備程序中表示：「（上訴人〈即本件原告〉是否還要主張本件有民法第571條不得請求報酬之情形，及以被上訴人違反上述條文致其受有損害

為由，在被上訴人請求的範圍內抵銷？上訴人是否僅主張民法第572條約定的居間報酬過高，請求法院酌減，至於上訴人所主張571條的部分及所衍生之被上訴人應否負損害賠償責任及抵銷之問題，則兩造同意依另案由上訴人所提起的高雄地院112年度訴字第51號損害賠償之訴〈即本件〉之結果來辦理？）同意本件只處理民法第572條報酬過高酌減的部分，至於其餘的上訴人所主張571條的部分及所衍生之被上訴人應否負損害賠償責任之問題，由上訴人所提起的高雄地院112年度訴字第51號損害賠償之訴之結果來定之」等語，原告亦表示：「上訴人於本件僅主張民法第572條約定的居間報酬過高……其餘的訴訟標的及抵銷的部分，也就是被上訴人應否負損害賠償責任問題，則由上訴人所提起的高雄地院112年度訴字第51號損害賠償之訴來處理即可，於本件不再主張」等語（訴字卷第215至216頁），顯見原告與被告宏陽公司嗣已變更其於第一審之合意，改將系爭買賣契約有無民法第571條之情事，及被告宏陽公司是否因而須負損害賠償責任等節，排除於該案爭點範圍之外（從而亦無是否逕依臺灣高等法院高雄分院110年度上易字第121號判決而為認定之問題），並將該部分另於本件進行審判。從而，原告於本件請求被告賠償其因債務不履行或侵權行為所致之損害，尚無違反其與被告宏陽公司間約定或誠信原則之問題。

㈡被告宏陽公司並無債務不履行之情事：

1.居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人；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；因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任；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條第1項前段、不動產經紀業管理條例第23條第1項、第26條第1、2項分別定有明文。

2.原告固主張：被告宏陽公司之廣告文宣記載系爭建物「房間

88間」，且被告張勝明等人明知原告需求，竟對原告隱瞞系爭建物可供營業之房間數僅有70間云云。然查，被告宏陽公司就系爭建物之廣告文宣上雖記載「格局：88房3廳90衛」、「房間88間」等內容（審訴字卷第29頁），惟既未同時表明該等房間之認定或計算方式，再考量該文宣係對不特定人所為之廣告，揆諸一般社會通常觀念，應單純指構造上之隔間數量而已，至該等房間是否為增建而來、有無使用執照等節，即非所問。此觀諸被告林文川於另案證稱：「（這邊所謂的「一間」是如何判斷出來的？）房間有床、衛浴設備，這樣就算一間」等語（本院109年度訴字第307號㈡卷第105至106頁），及被告王睿紳於另案證稱：「（系爭建物廣告記載：「格局：88房3廳90衛」，認定間數標準？）一般來講，格局我們會去看房間格局，只要有隔一間就算一間，本案的話就是有隔間就算一個房間……通常會有床、衛浴設備」等語（同卷第117頁），亦足佐證，則被告宏陽公司之廣告文宣記載系爭建物「房間88間」，尚無違反據實報告義務之問題。

3.又原告曾於108年7月24日即簽立系爭買賣契約當日表示：「你那個執照……把它取消這個是差很多的，後面經營的人他也沒辦法做這麼多房間啊。因為你舊法規，他就按照舊法規的東西，包括你包括不用，那個無障礙空間，無障礙，無障礙廁所，都不用做。你現在重新申請，這都要做，啊你地下室都要拆掉啊」、「因為你蓋到地下2樓，最主要是它在旅館執照你們一停掉了。啊就完全重新來了。重新來，房間就做不了這麼多了。你房間也做不了這麼多間」、「他那時候要撤的時候，如果說你們再按照現況去申請旅館執照，然後申請完給他停業」、「最主要就是說，他現在變成新法規啦，新法規的部分就是說，可惜原來是很多東西可以不用處理，現在變成全部都要處理，而且還可能全部都要打掉」等語，此有錄音譯文（本院108年度審訴字第1524號㈡卷第241、243、245頁）附卷可稽，佐以被告林文川於另案證稱：

「因為這間飯店原本的使用執照、營業執照已經被撤銷，所以要重新申請」等語（本院109年度訴字第307號㈡卷第103頁），及被告王睿紳於另案證稱：「他（即原告）說買下來再去申請旅館執照」、「（……重新申請執照有什麼影響）有，現在新舊法規規定的項目不同，會影響房間的數量，還有……新法規要做消防設施、無障礙空間、逃生梯、電梯要有兩台，而且不能有增建，舊法規就沒有這些限制」等語（同卷第116頁），足見原告於簽立系爭買賣契約前，即已知悉因重新申請執照及法規變更等原因，系爭建物之房間無法全數供營業使用，甚至有拆除或改建之可能。況被告林文川於另案證稱：「我們有直接跟吳盈良說明是88間，但合法的是70間……簽約之前就有跟吳盈良報告過了」、「他（即原告）應該也是有在經營旅館，應該知道以前舊建築物都會有增建的部分，我們講出70間合法的，他也不覺得有什麼異常」、「吳盈良有到現場看……他也是從地下室一直爬到八樓……至少也有上下看了兩次」、「因為飯店停業，並沒有電梯可以搭乘」等語（本院109年度訴字第307號㈡卷第107至108頁），可知原告曾至系爭建物現場勘查，並明知系爭建物可供營業使用之房間僅約70間甚明，更見原告主張：被告張勝明等人明知原告需求，竟對原告隱瞞系爭建物可供營業之房間數僅有70間云云，既不能舉證以實其說，自非足採。

4.原告雖又主張：被告張勝明等人明知原告需求，竟對原告隱瞞系爭建物有越界、違建、走廊及樓梯寬度不足等系爭瑕疵部分，使原告如需辦理旅館營業登記，勢將修建系爭瑕疵部分，而致系爭建物可供營業之房間數甚至不足60間云云，並表明該等瑕疵之依據為建築法第77條第1項、建築技術規則建築設計施工編第92條、第33條第2款等規定（訴字卷第115、197至198頁）。然建築法第77條第1項規定：建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全；建築技術規則建築設計施工編第92條、第33條第2款則依建

築物樓梯、平臺、走廊之用途，分別規定其應有寬度及梯級尺寸。足見該等規定均係建物所有權人或使用人所負公法上之義務，此與出賣人對買受人所負瑕疵擔保或債務不履行之責任迥然不同，系爭建物「縱」未符合該等規定之要求，亦不當然為物之瑕疵。原告以此遽論系爭建物有越界、違建、走廊及樓梯寬度不足等瑕疵，已嫌速斷。況系爭建物各樓層之標的物現況說明書均在項次18「是否有增建部分」處勾選「是」，該等現況說明書亦經原告於108年7月24日即簽立系爭買賣契約當日簽名（審訴字卷第67至74頁），顯見被告宏陽公司業以不動產說明書向原告解說，而原告曾至系爭建物現場勘查，並知悉因重新申請執照及法規變更等原因，系爭建物之房間無法全數供營業使用，甚至有拆除或改建之可能等節，亦如前述。是原告事後主張：被告張勝明等人對原告隱瞞系爭瑕疵部分，使原告勢將進行修建，而致系爭建物可供營業之房間數甚至不足60間云云，自非足採。

5.此外，原告非因被詐欺或錯誤而為系爭買賣契約之意思表示，且難逕認系爭建物具有物之瑕疵等節，亦經臺灣高等法院高雄分院110上易字第121號判決認定屬實。從而，被告既未違反據實報告義務，亦無可歸責事由而致原告受有損害，揆諸前揭法律規定，被告宏陽公司自無債務不履行之問題，則原告先位依民法第227條、第226條、第224條、不動產經紀業管理條例第26條等規定，請求被告宏陽公司給付5,480,226元本息，即屬無據。

㈢被告並無共同侵權之行為：

末查，被告並未違反民法第567條、不動產經紀業管理條例第23條等規定乙節，已如前述，是原告既於言詞辯論時明示：「（民法第184條第2項『保護他人之法律』所指為民法第567條、不動產經紀業管理條例第23條？）是」等語（訴字卷第53至54頁），則原告備位依民法第184條第2項、第185條、第188條等規定，請求被告連帶給付5,480,226元本息，自屬無據。又被告既未違反義務，又無可歸責事由，則

原告空言主張：被告宏陽公司提供服務未符合當時專業水準可合理期待之安全性，而應依消費者保護法第7條第3項之規定負連帶賠償責任云云（訴字卷第61頁），亦乏其據。

五、綜上所述，原告先位依民法第227條、第226條、第224條、不動產經紀業管理條例第26條等規定，請求被告宏陽公司給付5,480,226元，及其中2,429,486元自111年8月13日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨其餘3,050,740元自111年9月20日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；及備位依民法第184條第2項、第185條、第188條、消費者保護法第7條等規定，請求被告連帶給付5,480,226元，及其中2,429,486元自111年8月13日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨其餘3,050,740元自111年9月20日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，自應併予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　7　　月　　29　　日

民事第五庭法　官　王耀霆

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　　113　　年　　7　　月　　29　　日

書記官　曹德英