臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第987號

原　　告　呂瓊玉
訴訟代理人　陳樹村律師
複代 理 人　陳明瑾律師
訴訟代理人　楊佳琪律師
被　　告　大易群策有限公司
000000000000000000
000000000000000000
兼
法定代理人　馮紹清
000000000000000000

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴暨假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但如請求之基礎事實同一者，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。原告起訴主張與被告大易群策有限公司（下稱大易公司）有仲介契約關係，然大易公司為仲介銷售高雄市○○區○○段○○段0000地號土地及其上同段8809建號建物（下稱系爭建物，與土地合稱系爭房地），竟未據實說明系爭建物出入口占有鄰地同段1455地號土地（下稱系爭鄰地）之事實，並提供系爭鄰地地主所簽立之切結書供原告參酌，顯有違反契約之情事，致其受損而為請求；嗣以相同事實追加大易公司負責仲介之人員馮紹清為被告，請求基礎事實同一，且馮紹清為大易公司之法定代理人，歷次言詞辯論庭期均由馮紹清到場為辯論、提出書狀，故原告之追加並無礙馮

紹清之防禦及訴訟終結，依前揭規定，應予准許。

二、原告主張：原告前與大易公司簽立不動產買賣意願書、權益確認書、要約書（下合稱系爭契約），經由大易公司人員馮紹清仲介，於民國107年12月30日與齊步公司、呂芳型（下稱齊步公司等）簽立買賣契約，以價金新臺幣（下同）5,151萬元購買系爭房地。詎大易公司為使系爭建物能順利銷售，其經紀營業員馮紹清刻意隱瞞對交易有重大影響之資訊，即系爭建物出入口鋪設抵石子地占用系爭鄰地（下稱系爭瑕疵），及系爭鄰地地主所出具之切結書（下與系爭瑕疵合稱系爭資訊），導致原告因欠缺系爭資訊導致判斷錯誤，方購買系爭房地，並因此給付第一期款950萬元至履約保證專戶，待原告發覺後，因拒絕履行買賣契約，而受有齊步公司沒收360萬5,700元違約金之損害。大易公司及其經紀營業員馮紹清明知系爭資訊，卻未善盡民法第567條、不動產經紀業管理條例第23條、第24條第1項善盡調查及據實報告之義務，而隱匿系爭資訊，馮紹清行使其仲介職務，顯違反上開保護他人之法律，應負民法第184條第2項侵權行為損害賠償責任；而大易公司違反居間報告之義務，應負民法第277條第1項不完全給付債務不履行損害賠償之責，另因居間為勞務契約，應類推適用民法第544條規定負賠償之責，又因其仲介人員馮紹清有上開侵權行為，依不動產經紀業管理條第26條第2項應連帶負損害賠償責任。為此，聲明為：㈠被告應各給付原告360萬5,700元，及自起民事追加暨準備二狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；如有一被告給付，另一被告免除給付之責。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：被告於服務過程並未隱瞞原告有關系爭瑕疵，非但有先傳地籍圖予原告，且於簽約前請原告先行到場再次說明1455地號土地占用的位置，也有提到切結書協議的事情，另說明並無法保證協議能有多久時間，並無隱瞞等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡願供擔保，請准宣告免

為假執行。

四、兩造不爭執事項：

㈠原告前於107年12月30日齊步公司簽訂系爭買賣契約，由原告向齊步公司、訴外人呂方型購買經由台灣房屋（即大易公司）人員馮紹清仲介之系爭房地，約定價金為5,151 萬元。

㈡系爭建物並未坐落在系爭鄰地上，但出口地面鋪設之磨石子區延伸至系爭鄰地如附圖@部分三角形土地。

五、本院之判斷：

㈠按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。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。民法第565條、第567條分別定有明文。又居間人關於訂約事項，如買賣標的物之價值、效用、品質、瑕疵等，應就其所知，據實報告於各當事人；其以居間為營業者，對於上開事項並有調查之義務，此觀民法第567條規定意旨自明。是以，不動產仲介業之業務，涉及不動產買賣之專業知識，消費者委由仲介業者處理買賣事宜，仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取仲介費用，自應就其所從事之業務，善盡預見危險及調查之善良管理人注意義務。而善良管理人注意義務，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意者而言，故如已施予必要注意，應認已盡善良管理人注意義務而無過失責任之情形。

㈡訴外人王守逞代理訴外人王清亮於105年10月16日與齊步公司簽訂系爭切結書，記載：齊步公司在鼓山區民泰街33號興建之四仔綠房屋門前的一塊三角形畸零地（即系爭鄰地）係王清亮代地主所有，今齊步公司為了整齊美觀鋪上抿石子地板，雖不佔用但此為他人私有土地實屬不該，願以5萬元補償地主，而地主同意不圍牆籬，亦不破壞地面，將來售屋

後，齊步公司更須將此切結告知新屋主，確定門前這塊畸零地非系爭建物所有等語，有系爭切結書可稽【108年度重訴字第235號卷（下稱前案）資料卷第251頁】。齊步公司於107年12月23日將系爭切結書翻拍照片傳送予馮紹清，馮紹清則於系爭買賣契約簽訂後之108年1月9日，始將系爭切結書翻拍照片以Line傳送予呂瓊玉乙情，亦有LINE對話紀錄在卷可佐（前案資料卷第169、189頁）。足見被告並未於簽約前將系爭切結書傳送予原告乙情，應堪認定。

㈢惟查，馮紹清於系爭買賣契約簽訂前之107年12月22日曾傳送地籍圖予原告，提醒原告系爭建物門口前方有系爭鄰地乙事，此有LINE對話紀錄在卷可憑（前案資料卷第179頁），又於107年12月30日簽約前，原告與其友人蒙先生先至簽約地點，而依現場監視錄影畫面所示「（雙方指著一張白色圖指在討論）蒙先生：...他這個切過去，他這個越過去...他這個位置。（略）蒙：他個個三角形的，另外還有一個，會擋住，坐落的地方，怕他不蓋大樓無所謂，但地上的話。馮：第一那這邊不可能蓋，我們這邊都有跟對方寫一個授權。」、「（雙方指白色圖紙在討論）蒙：這個事很重要，要買這個...5分之2的情況，有這邊直。馮：所以我們是有調土地圖。原：你上次好像有傳給我，他，欸，上次。馮：那有寫一個那個就是。馮：...這個是前屋主就是李總這邊，他們就是有花了一些錢給這個地主。蒙：我知道。馮：然後，他有，會給你，對對對。...原告：所以這個有協議。馮：對對對。原告：所謂協議有沒有期限？馮：協議沒有期限阿。原告：如果那個的人死掉呢？馮：這個，請我們要找。原告：對對對。蒙：這個地，還沒談好這個地？馮：除非找到地主。」、「原告：你剛剛旁邊那個，那一小塊地是什麼地？馮：住宅用地。...蒙：你不能，它不能上蓋...馮：可不可以蓋，我這麼跟蒙大哥講，我怕你誤會喔，他是可以蓋...我剛剛是說三角形這塊，這一塊可以蓋。原告：對，哦，這一塊因為他剛好擋住。馮：但是我跟你們說，因

為我們台灣的建築有法規的限制，所以他今天蓋的，他們的腹地的深度跟尺寸要符合建築上的一個尺寸」、「蒙：後面結果呢，他有沒有意願賣這個？他是，只是很怪那種感覺，這裡有意願賣，但是他這個地...。馮：你那天跟我講的時候，我們馬上就去找了...包括這個地的，就是他們是兄弟，年紀都蠻大的，他們都想要賣。」，此有兩造提出之譯文及本院勘驗筆錄可佐（本院卷二第60至63、78、79、95、145頁），由上開對話內容，可見於系爭買賣契約簽訂前，馮紹清再次以地籍圖等文件向原告說明系爭建物坐落基地及系爭鄰地之相對位置，原告與友人蒙先生又多次詢問@部分土地在系爭建物前方占有之比例，其後是否會興建房屋，馮紹清並有告訴原告，齊步公司有與系爭鄰地地主簽署無期限協議之事，原告則表示有意願購買系爭鄰地。

㈣基此，馮紹清雖未於系爭買賣契約簽訂前轉傳系爭切結書予原告閱覽，或逐字告知原告系爭切結書所載內容，但其已於簽約前促請原告注意系爭建物門口前方存在他人所有之畸零地即系爭鄰地，且觀諸地籍圖已可明確看出系爭建物坐落之1437地號土地形狀非方整，系爭鄰地@部分土地恰好坐落在系爭建物之基地即上開1437地號土地與前方道路中間（見前案一審資料卷第217頁），原告與友人並就此塊土地多次詢問馮紹清，足見原告業已明知系爭瑕疵；再者，系爭切結書之內容無非僅為系爭鄰地地主重申，出售系爭建物時，需告知購買者，系爭建物前方@部分土地非屬系爭建物所有，而馮紹清業已告知原告此事，並告知地主有出具協議，縱未提出系爭切結書予原告，亦使原告知悉切結書之內容，堪認已盡居間人之據實報告義務。

㈤原告雖另主張被告違反不動產經紀業管理條例第23條、第24條規定（下稱系爭條例），惟上開法條內容乃規範經紀人在執行業務及雙方當事人簽訂買賣契約書時，應提供出具不動產說明書解說，並交付委託人交易之相對人。查馮紹清於簽約前確實有提供不動產說明書予原告，此有不動產說明書可

稽（前案資料卷第25至79頁），且原告所指被告違反系爭條例，無非指原告未告知系爭資訊，違反據實報告義務，然此主張並不可採業如前述。是以，原告主張被告違反居間人之善良管理人注意義務具有過失，大易公司應負不完全給付及過失處理委任事務；馮紹清應負侵權行為損害賠償之責，難認有理。

六、綜上所述，原告分別對馮紹清依民法第184條第2項，對大易公司依民法第227條、不動產經紀業管理條例第26條第2項、類推適用第544條請求被告應各給付原告360萬5,700元，及自民事追加暨準備二狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請應予駁回。本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述、攻擊防禦方法暨所提證據，經核與判決之結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　8　　日

民事第二庭　法　官　鄭　瑋

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　　115　　年　　9　　月　　8　　日

書記官　吳韻芳