

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄簡字第2331號

原告 陳柏堯

被告 張汶蓁

0000000000000000

台慶國際股份有限公司

上一人

法定代理人 劉炳耀

訴訟代理人 連根佑

被告 百琚不動產經紀有限公司

0000000000000000

法定代理人 盧彥文

兼 上一人

訴訟代理人 黃一流

0000000000000000

上列當事人間損害賠償事件，經本院於民國113年6月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

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；但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理時予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之（最

01 高法院99年度台抗字第818號裁判意旨參照）。本件原告原
02 聲明請求金額為新臺幣（下同）13萬3,000元，嗣追加請求
03 被告應賠償非財產上損害2萬元，而擴張聲明請求被告應連
04 帶給付原告15萬3,000元，及其中13萬3,000元自起訴狀繕本
05 送達最後一位被告之翌日起，其中2萬元自113年4月10日
06 起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。核原告所
07 為之追加，合於前揭規定，應予准許。

08 二、原告主張：被告張汶蓁、黃一流受僱於被告台慶國際股份有
09 限公司（下稱台慶公司）之加盟店即被告百琚不動產經紀有
10 限公司（下稱百琚公司），擔任○○○○○○○○。因伊
11 有意買受訴外人王○○委託百琚公司銷售其所有坐落於○○
12 市○○區○○段0000地號土地及其上同段000建號建物（即
13 門牌號碼○○市○○區○○路00巷0弄0號房屋，下稱系爭
14 房屋），經向張汶蓁洽詢後，伊於110年5月8日與百琚公司
15 簽訂買方給付服務費承諾書（下稱系爭承諾書），約定系爭
16 房屋買賣契約成立後，伊承諾支付買賣總價款2%之服務報
17 酬。嗣於同年5月16日，王○○就系爭房屋買賣價金出價680
18 萬元，伊則出價665萬元，然在張汶蓁、黃一流慫恿下，伊
19 同意以買賣價金665萬元之2%即13萬3,000元作為應負擔之
20 服務報酬，再加計伊自行負擔1萬7,000元，總計以買賣價金
21 680萬元與王○○成交，並於是日簽訂不動產買賣契約書
22 （下稱系爭買賣契約），預計同年7月15日交屋。然伊於交
23 屋前始發現原屋主之舊家具搬離後，屋內有多處滲漏水痕
24 跡，經通知王○○及黃一流，其均辯稱係屋內潮濕非為漏
25 水。詎於7月15日交屋後數日，因適逢梅雨季節連續多日下
26 雨，系爭房屋內竟更有多處滲水、積水，經伊報請估價後，
27 修復漏水工程總價高達50餘萬元，實屬重大瑕疵，與張汶
28 蓁、黃一流於系爭買賣契約簽訂前一再保證並無漏水，甚至
29 於標的物現況說明書勾選無滲漏水情形相去甚遠，其所推銷
30 之內容與事實未符，致伊因遭欺瞞屋況而同意買受系爭房屋
31 蒙受財產上之重大損失13萬3,000元及受有非財產上損害2萬

元共計15萬3,000元，伊與百琚公司既已成立委任契約，則百琚公司就此未依委任事務處理，張汶蓁、黃一流復為百琚公司之受僱人，其等3人自應負連帶賠償責任。又伊與被告台慶公司、百琚公司間成立居間契約關係，其等違背居間義務，依民法第567條、第571條之規定，亦不得向伊請求報酬及費用。再依據不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第1項、第2項等規定，張汶蓁、黃一流、百琚公司所推銷的內容與事實不符，自不得向伊收取13萬3,000元之服務報酬。另台慶公司、百琚公司、張汶蓁、黃一流因疏忽調查屋況並有所隱瞞，以詐欺手法欺騙伊簽訂系爭買賣契約，致伊受有修繕系爭房屋漏水之損害及家人無法居住之損害，自應依民法第185條之規定，對伊負連帶賠償之責。而被告用上開不法行為獲利，受有不當得利13萬3,000元，亦應負返還責任。為此，爰提起本件訴訟等語。並聲明如上開追加之聲明。

三、被告台慶公司、百琚公司、張汶蓁、黃一流則分別提出下列抗辯，並均聲明請求原告之訴駁回：

（一）黃一流、張汶蓁、百琚公司：系爭房地之買賣雙方於110年5月16日協商後，屋主王○○之代理人張○○同意以680萬元出售，惟原告僅願以665萬元購買，經仲介公司主管居間協調後，將買方成交時應給付總價2%之服務報酬13萬3,000元加入買賣價金中，再由原告支付差額1萬7,000元，以總價680萬元成交，故原告實際支出款項為666萬7,000元，其餘13萬3,000元乃仲介方犧牲原應向原告收取之服務報酬，將該金額加入買賣價金中，方促成本次交易，故實際上仲介方並未從原告收取任何服務費。況原告已於其與王○○及張○○就系爭房屋修復漏水損害賠償案件（本院110年度雄簡字第2277號、111年度簡上字第268號）獲取調解金56萬元（本院112年度簡上移調字第16號），其中15萬元更係黃一流為消弭訟累而自願支出，現原告復以同一事件反覆索求，實屬無理。再者，原告於購

買系爭房地過程中，明知系爭房地為40餘年老屋，其屋況自非得以新屋比擬，且系爭房屋原由屋主王○○○張○○○長期居住，因屋內裝潢及家具擺設致未發現滲漏水情事，而被告據屋主於標的物現況說明書勾選無滲漏水之屋況提供予原告，並無刻意隱瞞或未誠實告知，是被告對原告並無何賠償責任，原告之主張並無理由等語置辯。

（二）台慶公司：百琚公司雖係伊之加盟店，惟伊並無指揮、監督百琚公司或其人員任用之權利，且伊既非系爭房地之交易締約對象，亦未經手交易過程，遑論伊有何詐欺原告致其受有損害之情事等語置辯。

四、兩造不爭執部分：

（一）原告於110年5月16日向王○○購買系爭房房，雙方於是日簽立系爭買賣契約，約定買賣總價金為680萬元，約定110年7月15日交屋，王○○之契約履行代理人為張○○。嗣因雙方就系爭房屋存有漏水糾紛，原告已就系爭房屋存有漏水之物之瑕疵，且其等2人施用詐術隱瞞漏水瑕疵構成詐欺，及依民法第179條、第354條、第359條、第360條、第227條等規定，訴請其等2人賠償損害，經110年度雄簡字第2277號（下稱另案）審理後判認系爭房屋確實存有物之瑕疵，王○○應賠償瑕疵修復損害36萬9,400元及第三方鑑定漏水報告費用6萬元共計42萬9,400元；原告請求其等2人有故意施用詐術詐欺原告之侵權行為，及依民法第179條不當得利法律關係請求其等2人給付不當得利，則為無理由，判決王○○應給付原告42萬9,400元及法定遲延利息。嗣原告不服提起上訴，雙方於本院111年度簡上字第268號審理時成立調解（112年度簡上移調字第16號），調解成立內容主要為其等2人願連帶給付原告56萬元。

（二）原告曾以上開事實主張遭受王○○、張○○詐欺而提起詐欺之刑事告訴，經臺灣高雄地方檢察署檢察官111年度偵字第18277號以其等2人犯罪嫌疑不足而為不起訴處分（下

稱系爭詐欺案）；嗣原告不服聲請再議，經臺灣高等檢察署高雄檢察分署111年度上聲議字第1658號駁回再議。

（三）原告曾以上開事實主張黃一流、張汶蓁違背職務而提起背信之刑事告訴，經臺灣高雄地方檢察署檢察官113 年度偵字第 9596號以其等2 人犯罪嫌疑不足而為不起訴處分（下稱系爭背信案）。

（四）台慶公司與百琚公司加盟關係。

（五）張汶蓁與黃一流當時均受僱於百琚公司，王○○就系爭房地當時委託百琚公司銷售，並由黃一流擔任買方之業務承辦人；後原告有意購買系爭房地而與張汶蓁協助接洽後，原告與百琚公司於110年5月8日簽立買方給付服務費承諾書（下稱系爭承諾書），約定系爭房地買賣成立後，原告承諾支付買賣總價款2%之服務報酬。

五、本件爭點：

（一）張汶蓁、黃一流是否與王○○、張○○共同詐欺原告成立系爭買賣契約？如有，台慶公司對於系爭買賣契約是否有選任、監督關係？原告依民法第185條第1規定請求被告連帶賠償15萬3,000元，是否有據？原告依民法第179條請求被告連帶給付13萬3,000元，是否有據？

（二）百琚公司就系爭買賣契約有無違背居間義務？原告依民法第567條及第571條、不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第1 項、第2 項等規定請求台慶公司、百琚公司連帶給付15萬3,000元，是否有據？

六、本院得心證之理由：

（一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。是以主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任。就侵權行為言，主張侵權行為存在之人，即應就侵權行為成立之要件即就行為人有故意或過失、有不法侵害權利之行為及有損害之發生、損害與行為之因果關係等要件，負舉證責任。而民事訴訟如係由原告

主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。原告主張張汶蓁、黃一流與王○○、張○○共同詐欺原告成立系爭買賣契約，百琚公司就系爭買賣契約違背居間義務，被告應共同負連帶損害賠償之責等語，然為被告所否認，並以前揭情詞置辯，原告自應就此利己之事實，負舉證責任之責。又本件首應探求者，厥為是否有原告所指張汶蓁、黃一流共同詐欺而應負賠償責任之情？百琚公司是否有違背委任義務及居間義務而應負賠償責任之情？進始論及台慶公司是否應負連帶賠償責任。

（二）依前揭兩造不爭執事項（一）、（二），可知另案並未認定原告所指王○○、張○○有共同詐欺原告之情，系爭詐欺案偵查結果亦認定其等2人詐欺犯罪嫌疑不足而為不起訴處分，並據本院調取上開卷宗核閱明確。關於張○○於簽立系爭買賣契約，王○○、張○○、張汶蓁、黃一流主觀上均已明知系爭房屋有漏水之情形，卻仍對原告施以謊稱系爭房屋無滲漏水情形之詐術，致其與張○○簽立系爭買賣契約等情（包含張汶蓁、黃一流在簽立系爭買賣契約之前即已知悉存有原告所指之漏水瑕疵，並明知標的物現況說明書勾選無滲漏水之情係屬不實，而故意向原告隱瞞），卷查並無該等事證存在，原告就此尚有舉證不足，致本院無法形成為有利於原告之心證，是其此部分所指，自難採信，從而，原告主張汶蓁、黃一流與王○○、張○○共同詐欺原告成立系爭買賣契約，進而請求被告應連帶賠償15萬3,000元，自屬無據。又系爭買賣契約之當事人係原告與張○○，並非被告，且原告亦未撤銷系爭買賣契約（本院卷第409頁），被告自無原告所指不法行為受有不當得利可言，原告此部分主張，亦屬無據。

（三）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之損害，對於委任人應負賠償之責。居間人違反其對於

01 委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反
02 誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請
03 求報酬及償還費用，民法第544條、第573條定有明文。次
04 按廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。因
05 可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損
06 害時，由該經紀業負賠償責任。經紀業因經紀人員執行仲
07 介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經
08 紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，有不動產經紀業管理
09 條例第21條第3項、第26條第1項、第2項等規定明文。
10 經查，百琚公司係負責居間原告與張○○成立系爭買賣契
11 約，百琚公司係依照張○○提供之資訊而為居間，與前揭
12 所定廣告及銷售內容與事實不符之規定要件有間。又有關
13 系爭買賣契約簽立之居間或委任，該居間或委任契約係存
14 在於原告與百琚公司之間，尚與台慶公司無涉。再原告自
15 承當時原告與百琚公司就系爭房屋現況調查部分，並未有
16 特別約定相關調查義務（本院卷第32頁），且原告就百琚
17 公司未以通常所能查證之方法調查系爭房屋之漏水瑕疵，
18 並未舉證以實其說，是原告主張百琚公司違背居間或委任
19 義務，顯難憑採，從而，原告主張被告應連帶給付15萬3,
20 000元，亦屬無據。

21 四、綜上所述，原告依前開規定請求被告應給付連帶給付15萬3,
22 000元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。

23 五、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
24 判決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日
26 高雄簡易庭 法 官 饒志民

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
29 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

31 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日

