臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1682號

原　　告　羅琬綾

被　　告　鼎誠不動產仲介經紀有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉一文

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣貳拾玖萬元，及自民國一一二年十月四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之七，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告於起訴時以民法第360條為請求權基礎，聲明請求：被告應給付原告新臺幣（下同）60萬元，及自民國112年6月5日起至清償日止，按週年利率6%計算之利息（本院卷㈠第13頁）。嗣原告於113年4月19日變更以民法第571條、第179條及侵權行為為其請求權基礎，並變更聲明請求：被告應給付原告40萬6,938元，及自112年10月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（本院卷㈡第279頁）。查原告上開訴之變更，均係基於買賣契約爭議所生之同一基礎事實，揆諸首揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

㈠原告前經被告鼎誠不動產仲介經紀有限公司（下稱鼎誠公

司）銷售人員蕭美嫚之仲介，向訴外人李秀容以1,450萬元購買新北市土城區「樂晴市－樂多區」預售建案（下稱系爭建案）之B2棟8樓房屋（下稱系爭房屋）及基地。雙方於111年9月24日簽立預售屋買賣契約書（下稱系爭契約），被告公司並向原告收取仲介房屋成交價之2%即29萬元做為本次服務費。惟原告於洽購建案期間，有詢問蕭美嫚系爭房屋是否面向高速高路，蕭美嫚回答：「不是，是面向青雲路411巷」，並手繪建案週邊方位設施圖。由於系爭建案為預售屋，興建中途原告無法進入工地，相信被告公司所言屬實，所以才簽立契約。

㈡詎系爭建案於112年5月16日因外構拆除，原告前去勘查後，才發現系爭房屋直接面對高速公路，直線距離約十餘尺，而與洽購當時所提供之房屋訊息不符。因被告公司銷售人員於簽約售屋過程中，未將此重大交易訊息告知，提供錯誤不實訊息，依民法第571條規定，被告公司不得向原告請求仲介報酬。是被告公司所已收受之29萬元仲介報酬，即欠缺法律上原因而受有利益，原告得依民法第179條請求被告返還。又原告因本件買賣無端被迫興訟，在訴訟過程中付出律師諮詢費用1萬2,000元，以及訴訟期間原告請假出庭、必須請別人之代班費用一天1,546元、三天共計4,638元，及原告騎機車往來法院之加油費用300元，依民法第184條之侵權行為規定，被告應全額支付上開費用。再因被告藉故不賠償，致使原告忐忑不安，無法專心工作，尚有二子需要照顧，而為此影響生活甚鉅，故求償精神撫慰金10萬元。爰依法提起本件訴訟等語，並聲明：1.被告應給付原告40萬6,938元，及自112年10月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

被告員工蕭美嫚於仲介本案當時，已向原告詳細說明本案位置、面向、坪數、樓層等資訊，並在當下提出是否要陪同至建案工地現場覆勘，但原告以會自行去覆勘為由拒絕此項建

議。況現場高速公路本體，離系爭建案不逾20公尺，且無任何遮蔽，目視即可知悉高速公路之存在位置，原告就此實無不知之理。至於原告所提出之建案週邊方位設施圖，僅是蕭美嫚當初簡單手繪告知，系爭建案可由青雲路411巷進入之簡圖，並無標示任何本建案之面向資訊。被告公司於本案執行仲介業務之過程，均合理合法，並無原告所指控之任何違法情事。又原告所提出之發票，不能夠證明是到法院的油錢。就算原告有請假找人代班，但到法院開庭也不需要一個小時，不需要請人代班一整天等語資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告前經被告鼎誠公司銷售人員蕭美嫚之仲介，向訴外人李秀容以1,450萬元購買新北市土城區「樂晴市-樂多區」預售建案之B2棟8樓房屋及基地。

㈡原告與賣方李秀容於111年9月24日簽立預售屋買賣契約書，被告公司並向原告收取仲介房屋成交價之2%即29萬元為仲介服務費。

四、本院之判斷：

㈠原告以系爭房屋近距離面對高速公路，被告未盡告知義務，依民法第571條規定請求被告返還仲介報酬29萬元，為有理由：

1.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；以居間為營業者，關於訂約事項，有調查之義務，民法第565條、第567條分別定有明文。又仲介業之業務，因涉及房地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜，既支付仲介業者高額之報酬，則仲介業之從業人員自應就其所從事之業務盡善良管理人之注意義務，善盡預見危險及調查之義務。

2.經查，系爭房屋面對高速公路乙節，業據原告提出現場照片

為證（見本院卷㈡第90頁），且為被告所不爭執，堪以認定。又證人姚志勻於本院審理中證稱：我與原告前往洽談買賣房屋事宜，原告有向蕭美嫚詢問系爭房屋的面向，蕭美嫚回覆是面對青雲路411巷，不是面對高速公路，她當時有手繪一張示意圖，原告有提出來給法院，就是本院卷一第21頁的圖等語（見本院卷㈡第179頁），證人蕭美嫚亦坦承該手繪示意圖為其所繪製（見本院卷㈡第282頁），由該手繪示意圖之內容觀之，證人蕭美嫚繪製一圓圈並在該圓圈之右方繪製兩條平行線象徵巷弄，並標註「青R411巷」，衡諸常情，應係指雙方所洽談之買賣標的物與青雲路411巷之相對位置，即系爭房屋面向青雲路411巷之意涵，此節核與證人姚志勻前開證述情節相符。參以原告與證人蕭美嫚之LINE對話紀錄內容可知，在系爭交易完成後，原告有詢問證人蕭美嫚：「蕭小姐，當初樂多妳說的是在巷子裡的那棟對吧？」，證人蕭美嫚與原告即有長達13多分鐘之語音通話，通話結束後證人蕭美嫚再傳訊息告知原告：「411巷進去的，最裡面了」，此有原告提出之LINE對話紀錄擷圖在卷可查（見本院卷㈡第251頁）。綜合上開事證可知，原告主張證人蕭美嫚當時系爭房屋面對巷弄、而非面對高速公路乙節，應屬實在。被告雖辯稱：證人蕭美嫚當時有告知系爭房屋之面向資訊，且原告當出以會自行前往察看為由，拒絕證人蕭美嫚提議共同前往現場察看之提議云云，然此部分抗辯顯與上開手繪示意圖之內容及LINE對話紀錄內容不符，且被告既受原告委託辦理系爭房屋買賣居間事宜，即應忠於原告，為其揭露完整正確之交易訊息，該義務亦不因原告要求自行前往察看系爭房屋之面向而得解免，是被告此部分所辯，顯為卸責之詞，不足採信。

3.至被告雖辯稱面對高速公路並非系爭不動產之瑕疵云云（見本院卷㈡第296頁），惟造成不動產「價值貶低」之因素，與不動產「本身瑕疵」為不同之概念，除不動產本身之權利瑕疵、物之瑕疵或建物現況外，尚有諸多因素可能影響不動

產價值，例如凶宅、頂樓架設基地台等因素，以及「影響地價區域因素評價基準」所載之各項因素如交通運輸、自然條件、公共建設、特殊設施、發展趨勢等即屬之。又系爭房屋近距離面對高速公路乙節，參酌一般房屋交易常情，近距離之高速公路或高架道路均屬於嫌惡設施，會導致房地交易價值之降低，購屋者如於交易前知悉，將會顧慮及此而不予購買或者降低出價。是「近距離面對高速公路」雖非系爭房屋之瑕疵，但仍會影響其房屋之交易價值。是被告此部分辯解，自非可採。

4.被告為仲介公司係以不動產仲介經紀為其營業項目，有公司基本資料查詢在卷可稽（見本院卷㈡第44至46頁），依民法第567條規定關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人，並就關於訂約事項，有調查之義務。又依目前不動產交易常情，仲介公司就不動產交易標的物之調查義務，除不動產本身之產權範圍（主建物坪數、附屬建物坪數、公設、有無增建）、建築型式日期外，對於不動產交易標的物鄰近設施，依其專業知識判斷於價值有影響者，均有調查告知買受人之義務，系爭房屋近距離面對高速公路乙情，有卷附照片為憑（見本院卷㈡卷第90頁），被告就此影響房地價值之嫌惡設施，未予如實告知原告，自屬於違反其對於委託人即原告之義務，而為利於相對人之行為，原告依民法第571條規定主張被告應不得向其請求報酬，即非無據。是原告與被告公司間雖約有原告應按成交價2%給付報酬，然依民法第571條規定，被告公司因系爭房地成交之報酬請求權29萬元（計算式：1,450萬元×2%＝29萬元）喪失，原告得拒絕給付。基此，原告以其原本於居間契約關係所交付被告公司29萬元成交報酬，已失交付法律上原因為由，依民法第179條後段規定，請求被告公司返還29萬元及法定遲延利息為有理由，應予准許。

㈡原告請求被告賠償相關費用11萬1,938元，為無理由：

原告主張其因被迫提起本件訴訟，造成原告請假及交通費之

經濟損失、支出律師諮詢費共計用1萬6,938元，且訴訟期間影響原告生活甚鉅，故請求10萬元之精神慰撫金云云。惟提起刑事告訴或民事訴訟固須花費時間、精力、至法院訴訟固須支出交通費用，然是否提起民事訴訟，究屬當事人所得自由選擇，起訴或應訴者均係為實現其權利或為履行其義務而為，尚不得以此等訴訟上必要之行為視為可得請求賠償之權利損害，是原告請求請假及交通費之經濟損失共4,938元、支出律師諮詢費1萬2,000元，並無理由。另被告就本件訴訟提出相關答辯，乃正當行使其訴訟權利，難謂為侵權行為，故原告主張其因本件訴訟所受身心影響，而向被告請求10萬元之精神慰撫金云云，均屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第571條、第179條之規定，請求被告給付29萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年10月4日起至清償日止日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即非有據，應予駁回。

六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行。就原告勝訴部分，因所命金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，而毋庸命原告供擔保。就原告敗訴部分，假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，爰併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，與判決結果不生影響，爰不一一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　12　　日

民事第七庭　　法　官　劉明潔

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　　6　　月　　12　　日

書記官　楊鵬逸