

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度重訴字第183號

原告 施良旻

訴訟代理人 陳冠甫律師

徐宏澤律師

上 一 人

複 代 理 人 陳彥汝律師

被 告 興宥宏不動產仲介經紀有限公司

兼 法 定

代 理 人 耿興龍

被 告 黃聖銘

共 同

訴訟代理人 林君鴻律師

林育瑄律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國111年6月7日
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣參拾伍萬元，及自民國一一一年三月
二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之十四，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣參拾伍萬元為原告預
供擔保，得免為假執行。

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已
為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為

之；訴之撤回，其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第255條第1項第2、3款、第262條第1項、第2項本文、第4項分別定有明文。經查：

(一)本件原告起訴時，原以鄭錦繡為被告，主張其向鄭錦繡購買鄭錦繡所有坐落新竹市○○段0000地號土地、新竹市○○段000地號土地（下均逕稱地號）及其上門牌號碼新竹市○○路00巷00○0號建物（下稱30之2號建物，合稱系爭不動產），惟簽約期間鄭錦繡並未告知系爭不動產不得出租且有違章建築等訊息，致原告陷於錯誤等情，請求解除買賣契約及返還價金，有民事起訴狀可參（見本院卷第9至13頁），並聲明：

1.被告鄭錦繡應給付原告新臺幣（下同）23,000,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

2.訴訟費用由被告負擔。

3.願供擔保，請准宣告假執行。

(二)嗣於民國110年7月16日具狀追加仲介興宥宏不動產仲介經紀有限公司（下稱興宥宏公司）、耿興龍、黃聖銘等3人為被告，並請求渠等3人損害賠償，有民事訴之追加狀可參（見本院卷第265至289頁），並更正聲明為：

1.先位聲明：

(1)被告鄭錦繡應給付原告23,000,000元，及自108年3月6日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(2)被告鄭錦繡、興宥宏公司、耿興龍、黃聖銘應連帶給付原告747,560元，及自民事訴之追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(3)被告興宥宏公司應給付原告1,097,560元，及自民事訴之追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(4)訴訟費用由被告負擔。

01 (5)願供擔保，請准宣告假執行。

02 2.第一備位聲明：

03 (1)被告鄭錦繡應給付原告4,500,000元，及自民事訴之追加狀
04 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

05 (2)被告興宥宏公司、耿興龍、黃聖銘應連帶給付原告4,500,00
06 0元，及自民事訴之追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按
07 年息百分之5計算之利息。

08 (3)前2項所命給付，任一被告已為全部或一部之給付者，其餘
09 被告就已給付之範圍內免給付之義務。

10 (4)被告興宥宏公司應給付原告4,850,000元，及自民事訴之追
11 加狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
12 息。

13 (5)訴訟費用由被告負擔。

14 (6)願供擔保，請准宣告假執行。

15 3.第二備位聲明：

16 (1)被告鄭錦繡、興宥宏公司、耿興龍、黃聖銘應連帶給付原告
17 4,500,000元，及自民事訴之追加狀繕本送達翌日起至清償
18 日止，按年息百分之5計算之利息。

19 (2)被告興宥宏公司應給付原告4,850,000元，及自民事訴之追
20 加狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
21 息。

22 (3)訴訟費用由被告負擔。

23 (4)願供擔保，請准宣告假執行。

24 (三)其後於訴訟程序期間，原告因與鄭錦繡達成和解，乃於111
25 年2月17日具狀撤回對鄭錦繡之起訴，有民事撤回部分起訴
26 狀在卷可參（見本院卷第455、456頁）。復於111年2月22日
27 具狀更正聲明為（見本院卷第465至474頁）：

28 1.被告3人應連帶給付原告747,560元，及自民事訴之追加狀繕
29 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

30 2.被告興宥宏公司應給付原告1,097,560元，及自民事訴之追
31 加狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利

息。

3.訴訟費用由被告負擔。

4.願供擔保，請准宣告假執行。

(四)另於111年3月22日，原告再次具狀變更聲明為（見本院卷第487至490頁）：

1.被告3人應連帶給付原告1,097,560元，及自民事擴張聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

2.被告興宥宏公司應給付原告1,447,560元，及自民事擴張聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

3.前開第1項所命給付之350,000元本息部分，與前開第2項所命給付之350,000元本息部分，如其中任一被告為給付，其他被告於清償範圍內同免給付之責。

4.訴訟費用由被告負擔。

5.願供擔保，請准宣告假執行。

(五)經核原告所為訴之變更，均係基於系爭不動產買賣所生之法律關係，其請求基礎事實同一，及擴張、減縮應受判決事項之聲明。另原告撤回其對鄭錦繡之起訴部分，經本院將原告民事撤回部分起訴狀繕本送達鄭錦繡後（見本院卷第483頁），鄭錦繡自送達之日起10內均未提出異議，視為同意撤回。是原告上開所為訴之變更、撤回，揆諸首開規定，均無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)訴外人鄭錦繡前於107年1月間委託被告興宥宏公司出售鄭錦繡所有系爭不動產，由被告興宥宏公司為仲介業者，及由其雇員即被告黃聖銘為不動產經紀營業員，並由其法定代理人即被告耿興龍擔任本件不動產交易之簽章經紀人，是被告興宥宏公司為本件買賣之仲介業者，並由被告耿興龍、黃聖銘等2人執行或協助執行居間業務。而原告經由被告等人仲介後，於107年12月22日與鄭錦繡就系爭不動產簽訂買賣契約

書（下稱系爭買賣契約），約定以23,000,000元購買系爭不動產，兩造並於108年2月27日辦理系爭不動產之所有權移轉登記，並於108年3月5日完成交屋。原告並為此給付被告興宥宏公司350,000元之服務費用。又原告於購買系爭不動產時，被告等人對外宣稱30之2號建物有4層樓共37間套房、鄰近園區、公道五路，可對外收取租金等，並記載於107年10月19日標的物現況說明書，均表明系爭不動產可為租賃之情形，而原告購買系爭不動產後，亦自108年5月1日旋將系爭不動產出租予訴外人盛華人力顧問股份有限公司。詎原告近期竟獲訴外人新竹市政府告知30之2號建物因屬農舍，依法不得出租使用，原告始知自身花費甚鉅買受之系爭不動產，根本不得作為出租套房換取收益。甚經原告詢問鄰里後，方知悉系爭不動產增建部分於鄭錦繡出售前，即曾遭檢舉通知拆除，且鄭錦繡原本即曾將系爭不動產出租予人力仲介公司而遭檢舉違法出租使用，可見被告等人於出售系爭不動產前即已明確知悉系爭不動產不得出租之事實，然竟隱匿此一重大交易訊息，而一再對外宣稱系爭不動產具有37間套房可供出租收益等訊息，顯係以詐欺手段使原告陷於錯誤而購買系爭不動產，為此，爰依消費者保護法第7條第1項、第3項、不動產經紀業管理條例第21條、第22條第1項第4、5款、第23條第1項、第24之2條第3至5款、第26條第2項、民法第28條、第184條第1項、第2項、第188條第1項本文、第195條第1項規定提起本件訴訟。

(二)而新竹市政府早於106年3月14日曾寄發會勘通知書予鄭錦繡，其會勘事由為30之2號建物及違章建築作為外勞宿舍1案，並於備註中載明依據106年3月2日之民眾投書辦理。嗣於106年4月12日復函知鄭錦繡，稱系爭不動產經現場勘查，除農舍外有水泥地、圍牆及鐵捲門各1式為非農業使用外，出租行為亦違反自用原則，應於30日內改善，然鄭錦繡遲未應對、改善。其後新竹市政府乃於106年9月1日發出裁處書，以1175地號土地鋪設水泥、搭建圍牆及鐵捲門，違規面

積約0.018公頃為由，除對鄭錦繡科處罰鍰外，並命自裁處書送達翌日起3個月內依法恢復作農業使用，且鄭錦繡於出售系爭不動產前所為之租約，亦因無法出租予人力仲介公司而終止。其後未及半年，鄭錦繡旋於107年1月16日尋求被告興宥宏公司出售系爭不動產，可見其已明確知悉出租系爭不動產乃違反土地利用法規，且其對系爭不動產之水泥鋪面、圍牆及鐵捲門等，違規面積高達0.018公頃等重大交易資訊，均知之甚詳。然鄭錦繡於出售系爭不動產時，未曾告知系爭不動產甫因民眾檢舉出租而經新竹市政府要求改善，反由被告等人以系爭不動產可出租收益為主要賣點進行廣告，使原告誤信系爭不動產得合法收益；且鄭錦繡及被告等人亦未據實告知系爭不動產除頂樓及側邊倉庫外，尚有其他違規增建，更於增建部分是否曾被拆除或接獲過拆除通知，或有公告拆除等項目，於現況說明書中勾選為「否」，顯惡意隱匿系爭不動產已被違規列管之事實，可見被告確實有故意隱匿交易重要資訊、積極為不實廣告之情，不僅違反據實報告義務，亦有違反善良風俗而為隱匿之行為，並已侵害原告之意思決定自由權。

(三)又被告等人仲介系爭不動產之交易，不僅未告知原告系爭不動產因屬農舍，使用上須受農業利用法令之限制，依法30之2號建物無法合法出租收益，若違法出租經命改善而未遵從者，主管機關得依區域計畫法第21條規定，除按次罰鍰，並停止供水、供電或強制拆除等，影響交易相對人購買意願且屬必要之重要資訊，反以知名仲介「永慶房屋」忠孝一品店之名義，號稱30之2號建物全棟38間套房，且近園區、愛買、公道五、忠孝大潤發、清大商圈，生活機能方便，套房每間均有採光無暗房，包租公/婆就看這間等訊息作為廣告，足使原告因此誤信系爭不動產得以合法穩定收益無虞，且客觀上任何第三人於看到此類廣告文字時，均將作出錯誤之投資決策判斷，殆屬無疑。

(四)另被告耿興龍為被告興宥宏公司之法定代理人，亦為系爭不

動產交易之經紀人，於被告黃聖銘已為系爭不動產製作上開廣告，且其廣告稿應由被告耿興龍簽章之情況下，則被告3人就系爭不動產不得合法出租收益之事實，無論係基於不動產經紀業管理條例或民法居間等法律規定，此等重大交易資訊，實已影響買方之交易意願時，更應負有主動告知之義務。甚且，倘若鄭錦繡確實告知被告耿興龍及黃聖銘等2人系爭不動產曾遭人檢舉違建，則被告耿興龍及黃聖銘等2人就違建之詳細位置、面積及列管狀況，即應有調查義務及告知義務，並應以現況說明書向原告為解說，並由被告耿興龍於不動產說明書內簽章。然被告耿興龍及黃聖銘等2人就系爭不動產之水泥鋪面、圍牆及鐵捲門等違規面積高達0.018公頃，業遭行政機關列管等情，均未曾告知，更未以應記載上開訊息之不動產說明書中向原告說明，足證被告耿興龍及黃聖銘等2人已明顯違反其調查及告知義務。

(五)茲就原告請求之各項金額，分述如下：

1.第1項聲明即請求被告3人連帶給付1,097,560元部分：

原告以民法第184條第1項前段、後段及第2項，與民法第195條第1項，分別向被告耿興龍、黃聖銘等2人請求賠償不動產交易規費等共147,560元及精神慰撫金600,000元；並依民法第184條第2項、第195條第1項、消費者保護法第7條第3項、不動產經紀業管理條例第21條第3項，同向被告興宥宏公司請求損害賠償747,560元。另前揭部分，依民法第188條第1項本文、民法第28條、不動產經紀業管理條例第26條第2項，被告興宥宏公司應與被告黃聖銘連帶給付，被告興宥宏公司與被告耿興龍亦應連帶給付；又依民法第185條第1項，被告3人均應連帶給付。再觀原告所給付之仲介服務費350,000元，與上開交易規費147,560元，均同屬財產上損害。為此，原告請求第一項聲明金額為1,097,560元（計算式：仲介服務費350,000元＋規費147,560元＋精神慰撫金600,000元＝1,097,560元）。

2.第2項聲明即請求被告興宥宏公司給付1,447,560元部分：

原告以民法第571條、第179條，請求被告興宥宏公司返還服務費35萬元；並因原告受有747,560元（即規費147,560元及精神慰撫金600,000元）損害，故依消費者保護法第51條規定，向被告興宥宏公司請求1倍之懲罰性賠償金即747,560元，合計金額應為1,097,560元（計算式：返還仲介服務費350,000元＋懲罰性賠償金747,560元＝1,097,560元）。又原告所受財產上損害尚應包含仲介服務費350,000元，是依消費者保護法第51條規定，所得請求之懲罰性賠償金額為1,447,560元（計算式：返還仲介服務費350,000元＋懲罰性賠償金1,097,560元＝1,447,560元）。

3.又第1、2項聲明請求返還仲介費350,000元部分，應屬不真正連帶債務（單就被告興宥宏公司部分，則為同一債務人但不同請求權基礎），為此增加第3項聲明。

(六)而被告3人雖辯稱原告為投資客乙情，惟實際原告並非投資客，現於購入系爭不動產後，資金慘遭套牢，又無法出租收益，導致原告負擔沉重。又原告雖曾購買過公寓，但不曾購買農舍，且因訴外人施美如居住於新竹並為原告親屬，因此名下公寓請其協助管理，乃係基於好意施惠關係，雙方並無任何委託關係存在，施美如於系爭不動產交易過程中所擔任之角色亦是如此。107年間原告見系爭不動產廣告時，甚為心動，並於現場看房時，見系爭不動產除有套房外，圍牆內尚有規劃停車空間，機能甚佳，亦確實看見系爭不動產內尚有房客承租，經詢問房客人數怎麼不多時，被告黃聖銘則回覆因房東年紀大，不好管理所以想要出賣等語，完全未提及係因系爭不動產遭新竹市政府要求改善，並一再強調系爭不動產位置佳，容易出租等語。期間鄭錦繡亦透過黃聖銘詢問原告是否會繼續保留房客等節，凡此種種，均讓原告對於系爭不動產可以出租收益一事深信不疑。

(七)又被告3人辯稱施美如具有不動產經紀人身分，陪同原告進行交易，焉可能不知悉農舍不得出租收益等語。然事實上施美如一開始即和原告說明其對農舍相關法規並不熟悉，因此

01 本件僅義務協助資訊轉達。再者，本件仲介業者為被告興宥
02 宏公司，原告亦係向被告興宥宏公司支付服務費，被告3人
03 亦明確知悉渠等方為本件應負告知及調查義務之仲介業者。
04 況關於系爭不動產業經民眾檢舉投書等情，均屬賣方始得提
05 供之資訊，自不因施美如有無協助原告，而使被告3人之告
06 知義務有所免除。遑論對於系爭不動產不得合法出租一事，
07 鄭錦繡斯時甫因數月前收受新竹市政府裁處公文，勢必知悉
08 相關法規。且衡之情理，於所有權必然包含使用收益權能之
09 普遍意識下，一般不動產經紀人員並非必定知悉農舍不得合
10 法出租使用之規範，因此，鄭錦繡所辯因施美如有陪同原告
11 簽約，即率爾認定原告必然已知農舍不得合法出租使用等
12 語，自非屬實。

13 (八)而訴外人施美如並未居間本件買賣，且未與原告或鄭錦繡間
14 有任何居間契約之成立，是被告3人主張施美如與原告或鄭
15 錦繡間有居間仲介之關係，盡非事實：

16 1.被告3人主張施美如因調案銷售而與買賣方間成立居間契
17 約、為本件買賣交易實際之仲介人員，而原告與施美如合謀
18 誣陷被告3人以取得不當利益云云。然被告3人此番言論顯係
19 將系爭買賣契約上之不動產經紀人簽章作為笑話，且聲稱
20 「對拆仲介費用」之被告興宥宏公司，於收取鄭錦繡及原告
21 給付之服務費用後，是否有給付任何報酬予訴外人築旺房屋
22 或施美如，此應由被告3人提出給付施美如服務費用之證
23 據。

24 2.又依被告3人所提出之調案單，係因系爭不動產係由被告興
25 宥宏公司為仲介業者，施美如係基於好意施惠關係及地利之
26 便，協助原告向被告興宥宏公司索取系爭不動產資訊時，因
27 施美如身具不動產經紀人身分，被告興宥宏公司要求施美如
28 必須出具上開調案單以承諾施美如不會私下向鄭錦繡聯繫，
29 不會發生踩案（例如施美如直接接觸鄭錦繡，促成買賣雙方
30 私下成交並因此取得服務費用，導致被告興宥宏公司無從收
31 取服務費等事），施美如始出具此份文件。然施美如並未與

01 被告興宥宏公司達成銷售聯賣之合意，尚不容被告興宥宏公
02 司胡亂主張。

03 3.由上，原告所給付之仲介費350,000元乃直接給付予被告興
04 宥宏公司，而被告興宥宏公司亦未拆分服務費用給予施美
05 如，據此尚難認原告與施美如間有任何居間契約之成立，倘
06 被告3人仍為此主張，尚請渠等就原告及鄭錦繡有與施美如
07 成立居間契約之必要之點負擔舉證責任。

08 (九)被告3人抗辯其等不知悉30之2號建物有遭人檢舉違建，且更
09 不知系爭不動產無法作為出租使用等語，乃係卸責之詞，實
10 無可信：

11 1.關於建物是否有違規使用，有無受到他人檢舉違建等重要交
12 易資訊，仲介人不得推諉不知悉，而法律係賦予有調查義
13 務，而非其稱鄭錦繡未告知即可卸責；姑且不論鄭錦繡是否
14 有告知，身為專業之不動產經紀業者在面臨建物合法使用與
15 否的把關上，更有其調查之義務，然本件當中，被告3人似
16 根本沒有調查該資訊，更遑論告知該資訊。

17 2.又系爭不動產之廣告乃以斗大的字體標註「公道五愛買投資
18 標的」，被告3人抗辯係就系爭不動產之使用現況為說明，
19 即告知有部分套房係有房客出租，並非向潛在買方告知或保
20 證系爭不動產可以合法出租，需承擔何種風險等語。然試問
21 一般常情下，投資人若知悉其投資為非法之投資收益，勢必
22 得冒買賣成立後的交易損失風險，該廣告之字詞顯然更是間
23 接保證了該房地屬於合法的投資標的，始能做為持續的印鈔
24 機用途。若經紀業人員於斡旋時明確的告知渠等並不知悉該
25 標的得否合法使用之交易資訊，則潛在買方勢必會影響其交
26 易意願。被告3人之廣告文字，已經足以使得第三人誤認該
27 房地得合法出租使用，被告3人事後推諉不知情乃係臨訟羅
28 織。

29 3.另被告3人辯稱新竹市政府106年4月12日函文內容未明文禁
30 止農舍出租；新竹市政府地政處106年9月1日裁處書亦未就
31 出租為外勞宿舍為裁罰或要求恢復農用，則農舍是否「不得

01 合法出租使用」尚有疑義等語。惟被告3人顯係斷章取義及
02 強辯之詞，蓋新竹市政府106年4月12日函文已載明「農舍有
03 出租使用情形，未符合上開農舍應自用之原則」等語，而卷
04 附新竹市政府106年4月10日函文業已要求久元電子股份有限
05 公司於1個月內立即改善外籍勞工住宿環境等語，且卷附之
06 宏普人力資源股份有限公司人員106年4月5日談話記錄表明
07 將遷移外勞宿舍等情，足徵渠等業已於上開106年9月1日裁
08 處書作成前遷移，因此於該裁處書未記載改善等情，自屬當
09 然。

10 (十)況原告買受系爭不動產，自始即係為了出租收益（此也為該
11 廣告賣點），為被告所明知，且觀簽約後之108年2月18日，
12 原告仍請施美如向被告黃聖銘詢問原屋主之床墊廠商自明；
13 縱使原告於108年2月27日請施美如向被告黃聖銘詢問電單，
14 亦係因「有客戶想要租下來做營業用」，更證原告購買系爭
15 不動產確實是為了出租收益。然被告耿興龍竟訛稱「買方是
16 要做辦公室的，並沒有跟我們說要出租」云云，顯係刻意誤
17 導鈞院。另就被告聲稱「渠等有與施美如說非屬農業使用」
18 乙事，更係被告臨訟卸責，其所稱並非事實，原告就此嚴正
19 否認，尚請被告舉證以實其說。

20 (十一)綜上，爰聲明：

- 21 1.被告3人應連帶給付原告1,097,560元，及自民事擴張聲明狀
22 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 23 2.被告興宥宏公司應給付原告1,447,560元，及自民事擴張聲
24 明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
25 息。
- 26 3.前開第1項所命給付之350,000元本息部分，與前開第2項所
27 命給付之350,000元本息部分，如其中任一被告為給付，其
28 他被告於清償範圍內同免給付之責。
- 29 4.訴訟費用由被告負擔。
- 30 5.願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、被告則以：

01 (一)本件原告與訴外人鄭錦繡間之系爭不動產買賣，並非由被告
02 3人執行或協助執行居間仲介業務：

03 1.被告興宥宏公司為經營不動產經紀業之仲介公司；被告耿興
04 龍為被告興宥宏公司之法定代理人，並具有不動產經紀人身
05 分；被告黃聖銘則為被告興宥宏公司之營業員。另訴外人施
06 美如為築旺房屋有限公司之法定代理人及實際負責人，並具
07 有不動產經紀人身分。本件鄭錦繡出售系爭不動產之銷售
08 案，僅係由被告興宥宏公司負責案件之開發。被告興宥宏公
09 司於開發系爭不動產銷售案後，施美如因知悉原告有意購買
10 系爭不動產，兼以其與原告間之親屬關係，且原告與施美如
11 間素有不動產交易之合作關係，是施美如於知悉被告興宥宏
12 公司有前開不動產銷售案及原告有意購買後，便聯繫被告黃
13 聖銘表示欲調案銷售，施美如並於107年7月17日傳真調案單
14 予被告興宥宏公司，向被告興宥宏公司調取系爭不動產銷售
15 案進行居間仲介銷售，是施美如方為實際居間仲介原告與鄭
16 錦繡間為系爭不動產買賣交易之仲介人員。

17 2.又一般房仲業者之交易習慣，會向其他房仲業者採取調案銷
18 售，必然是已掌握十分確定買家欲購買之標的，否則不會貿
19 然採用調案銷售之模式。而施美如於107年7月17日向被告興
20 宥宏公司調取系爭不動產銷售案進行居間仲介銷售後不久，
21 旋即表示有買方欲購買系爭不動產，兼以施美如為原告之親
22 屬，關係匪淺，顯然施美如於向被告興宥宏公司為調案銷售
23 前，已向原告確定其要購買系爭不動產，其等並議定要施美
24 如進行系爭不動產之仲介銷售，而後施美如才會向被告興宥
25 宏公司為調案銷售，且被告等3人僅在簽約前才第一次與原
26 告見面，此前完全未與原告聯繫，更不認識原告，自無從為
27 系爭不動產之居間仲介銷售，原告明知於此，卻刻意扭曲事
28 實，淡化施美如於本件系爭不動產交易中之關鍵角色。

29 3.況施美如於原告與鄭錦繡於107年12月22日簽訂系爭買賣契
30 約後不久，便於108年1月29日與被告黃聖銘、地政士林佳雯
31 於通訊軟體LINE建立聊天群組（下稱LINE群組），而觀該聊

01 天群組中施美如傳送之訊息紀錄可知，原告與鄭錦繡簽訂系
02 爭買賣契約後，不論就系爭不動產之鑑界、履約付款等事宜
03 之聯繫，乃至於詢問系爭不動產之水電路設計圖、家具（床
04 墊）廠商等細節，均係施美如與林佳雯聯絡，施美如甚至於
05 該對話紀錄中詢問系爭不動產後續出租事宜，顯見施美如非
06 僅本件實際居間仲介系爭不動產買賣交易之仲介人員，更代
07 理原告處理購買系爭不動產後之出租事宜，而居於出租代管
08 之角色。

09 4.至原告稱被告興宥宏公司有收受350,000元之服務費用等
10 語，此僅係基於不動產仲介經紀業之交易實務，於其他仲介
11 經紀業者向物件開發之仲介經紀業者為調案銷售時，仲介服
12 務報酬係由開發端之業者與調案銷售之業者拆分（依一般交
13 易習慣為均分）。被告興宥宏公司既為系爭不動產買賣物件
14 開發端之業者，本得收取部分仲介服務報酬，故被告興宥宏
15 公司自需開立發票予原告，然此並不影響系爭不動產之買賣
16 交易，實係施美如向被告興宥宏公司調案銷售，施美如方為
17 本件實際居間仲介系爭不動產買賣交易之仲介人員此一事
18 實。

19 (二)被告3人並不知悉系爭不動產有遭人檢舉違建之事，原告雖
20 以新竹市政府曾對鄭錦繡寄發改善通知及裁處書，以1175地
21 號土地鋪設水泥、搭建圍牆及鐵捲門，違規面積約0.018公
22 頃為由，除對鄭錦繡科處罰鍰外，並命自裁處書送達翌日起
23 3個月內依法恢復農業使用等情，惟被告3人就相關新竹市政
24 府之函文、會勘紀錄、裁處書等資料，於開發系爭不動產銷
25 售案時均不知悉。又鄭錦繡並未曾告知被告3人系爭不動產
26 周邊之水泥地、圍牆及鐵捲門等有違規使用而遭他人檢舉及
27 新竹市政府裁罰之情事。鄭錦繡亦未曾告知被告3人系爭不
28 動產曾有遭他人檢舉整棟出租作為外勞宿舍，或其所為租約
29 因無法出租予人力仲介公司而終止等事實。從而，被告3人
30 既不知悉系爭不動產曾遭人檢舉違建，於原告提起本件訴訟
31 前，亦無從就系爭不動產中違建之詳細位置、面積及列管狀

01 況進行調查，或將該等資訊告知原告，是被告3人並無原告
02 所指違反調查義務或告知義務之情事，何況系爭不動產銷售
03 案係施美如向被告興宥宏公司為調案銷售，施美如方係本件
04 實際居間仲介系爭不動產買賣之仲介人員，則原告主張被告
05 3人就違建之詳細位置、面積及列管狀況有調查義務及告知
06 義務等語，容有誤認。

07 (三)被告3人並未刊登不實廣告，亦未曾告知或向原告保證系爭
08 不動產可以合法出租，更不知悉系爭不動產無法出租使用，
09 況30之2號建物是否不得出租，亦有疑義：

10 1.被告黃聖銘雖有出具房屋物件銷售資料表，然該資料表中所
11 提及「…超級印鈔機，包租公/婆，就看這間了」等語，不
12 過僅係對於系爭不動產之使用現況為說明，即告知有部分套
13 房係有房客承租，故若購買系爭不動產會成為現成的房東而
14 已，並非向潛在買方告知或保證系爭不動產可以合法出租。
15 且上開資料表為被告興宥宏公司內部文件，並無對外廣告，
16 施美如既然可以取得上開內部文件，顯見本件確實為調案銷
17 售之情形，被告3人從頭到尾均非與原告接洽之人，故從未
18 告知或向原告保證系爭不動產可合法出租，況施美如於向被告
19 等人接洽過程中，僅言明買方要作辦公室使用，並未提及
20 出租使用，是被告黃聖銘不可能有原告所稱之向其強調系爭
21 不動產地點位置佳容易出租之言行。

22 2.又依施美如於LINE群組亦稱原告於公道五路另有20幾間套
23 房，往後如果想要賣可以再合作等語，即可知悉原告係長期
24 以投資出租套房套利之投資客，對於套房出租之相關法令知
25 之甚詳，且有專業之包租代管人員即施美如為其提供意見。
26 況被告3人從未告知或向原告保證系爭不動產可以合法出
27 租，被告黃聖銘亦無原告所稱向其強調系爭不動產地點位置
28 佳容易出租之言行，且房屋物件銷售資料表中亦已據實揭露
29 系爭不動產為農舍，被告3人實無任何違反告知義務之情
30 事。

31 3.至於系爭不動產中的30之2號建物是否可以合法出租，及需

01 承擔何種風險，買方於購買系爭不動產後是否要延續賣方先
02 前系爭不動產中30之2號建物部分套房作為出租使用之用
03 途，亦或另規劃為其他用途等，本應由買方於購買前自行判
04 斷、審慎評估，仲介人員自無從干涉，亦不負有擔保該房屋
05 用途之義務。

06 4.原告雖主張被告3人並未告知系爭不動產因屬農舍，使用上
07 須受農業利用法令之限制，依法系爭不動產套房必須自用，
08 無法合法出租收益，若違法出租經命改善而未遵從者，主管
09 機關得依區域計畫法第21條規定，除按次處罰鍰外，並停止
10 供水、供電或強制拆除等，影響交易相對人購買意願且屬必
11 要之重要資訊等語：

12 (1)惟被告3人並不知悉系爭不動產之套房不得出租，且系爭不
13 動產銷售案，係施美如向被告興宥宏公司為調案銷售，施美
14 如方係本件實際居間仲介系爭不動產買賣交易之仲介人員，
15 已如前述。而原告自陳於所有權必然包含使用收益權能之普
16 遍意識下，一般不動產經紀人員亦未必知悉農舍不得合法出
17 租使用之規範等語，則原告一方面認為實際居間仲介系爭不
18 動產買賣交易之不動產經紀人員施美如，因不知悉農舍不得
19 合法出租使用之規範，故主張施美如未於居間仲介時向原告
20 告知此事。另一方面卻又主張僅作為系爭不動產買賣物件開
21 發端之被告3人有義務向原告告知系爭不動產因屬農舍，使
22 用上須受農業利用法令之限制，其主張前後矛盾。

23 (2)再者，依新竹市政府106年4月12日府產農字第1060058454號
24 函內容，可知農業發展條例並未明文禁止農舍出租，是原告
25 主張農舍不得合法出租使用一事，誠有疑義。又前開函文所
26 指出租行為係營利行為已違反農舍之自用原則一事如為社會
27 通識，則原告於購買系爭不動產前理當已知悉其於本件中所
28 主張農舍不得合法出租使用之規範，是原告購買系爭不動產
29 要係其經過多方審慎評估，出於已認知系爭不動產可能無法
30 作為出租用途後，仍做成之購買決定，本應自行承擔風險，
31 然其竟於使用房屋多年後，因其將系爭不動產整棟出租復遭

01 他人檢舉，心有不甘，而欲將責任轉嫁於被告3人，其心態
02 實非可取。

03 (3)又依新竹市政府產業發展處106年6月22日處產農字第106000
04 4092號函之內容，可知新竹市政府地政處於對鄭錦繡作成違
05 反區域計畫法之行政裁罰時，業經新竹市政府產業發展處函
06 知系爭不動產有作為外勞宿舍出租使用之情事，然新竹市政
07 府地政處卻僅針對系爭不動產所坐落之1175地號土地上有鋪
08 設水泥地、搭建圍牆及鐵捲門部分，認定未依規定作農業使
09 用而違反區域計畫法第15條第1項、非都市土地使用管制規
10 則第6條規定，對鄭錦繡裁處行政罰鍰及限期恢復作農業使
11 用，而未對於系爭不動產出租作為外勞宿舍部分認定違反上
12 開規定，足見系爭不動產是否確實不可作為出租使用，容有
13 疑義，原告稱系爭不動產因屬農舍，使用上須受農業利用法
14 令之限制，依法系爭不動產之套房必須自用，無法合法出租
15 收益，若違反經命改善而未遵從者，主管機關得依區域計畫
16 法第21條規定按次處罰鍰外，並停止供水、供電或強制拆除
17 等語，恐有誤會。

18 (四)另本件原告聲明所請求之金額項目有重覆之虞，且原告是否
19 可依照消費者保護法請求懲罰性賠償金，亦有疑義：

20 1.原告第1項聲明請求被告3人連帶給付1,097,560元，其請求
21 之項目包含不動產交易規費147,560元、精神慰撫金600,000
22 元、仲介服務費350,000元。然第2項聲明請求被告興宥宏公
23 司給付1,447,560元部分，亦包含仲介服務費350,000元、懲
24 罰性賠償金1,097,560元，其中仲介服務費350,000元部分重
25 覆出現於第1、2項聲明，有重覆請求之情。

26 2.另依行政院消費者保護委員會（88）台消保法字第01332
27 號，消費者保護法明文保護之消費關係，係不再用於生產情
28 形下之最終消費而言，而原告購入系爭不動產，係欲作為出
29 租他人使用之生產、營利用途，並非最終消費，因此不適用
30 消費者保護法之規定，自不得依同法第51條請求懲罰性賠償
31 金。

01 3.退步言之，縱鈞院認本件適用消費者保護法第51條規定，原
02 告仍應先證明被告有故意不告知系爭不動產作為出租用途致
03 原告損害。而被告3人並非居間接洽之仲介人員，施美如亦
04 未告知被告3人原告係為出租用途而購入系爭不動產，又現
05 行法規並無對農舍可否出租有明確規定，是被告3人並無故
06 意不告知農舍不能作為出租用途之情，原告亦無舉證證明被
07 告3人有明知農舍不能為出租用途而故意欺瞞原告之情，是
08 原告依消費者保護法請求懲罰性賠償金，為無理由。

09 (五)綜上，答辯聲明：

10 1.原告之訴駁回。

11 2.訴訟費用由原告負擔。

12 3.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

13 三、兩造不爭執事項：

14 (一)被告耿興龍為被告興宥宏公司之法定代理人，並具有不動產
15 經紀人身分，被告黃聖銘為不動產經紀營業員，受雇於被告
16 興宥宏公司。

17 (二)訴外人鄭錦繡前於107年1月間委託被告興宥宏公司出售其所
18 有系爭不動產，被告黃聖銘並製作原證1之房屋物件銷售資
19 料表（見本院卷第17頁）。

20 (三)系爭不動產於出售時之現況為隔成套房出租他人（見本院卷
21 第19至21頁）。

22 (四)系爭不動產為農舍，於106年間曾遭新竹市政府以非作農業
23 使用為由裁罰60,000元，並應依法恢復作農業使用（見本院
24 卷第81至111頁）。

25 (五)訴外人施美如為築旺房屋有限公司之法定代理人，其於107
26 年7月17日出具築旺房屋流通調案單給被告興宥宏公司，載
27 明調案物件資料為系爭不動產（見本院卷第193、337頁）。

28 (六)原告於107年12月22日與鄭錦繡簽訂系爭買賣契約，被告興
29 宥宏公司在系爭買賣契約之不動產經紀業名稱欄，被告耿興
30 龍在系爭買賣契約之經紀人欄用印，系爭買賣契約標的物現
31 況說明書關於「增建部分是否曾被拆除或接獲過拆除通知或

有公告拆除」之內容，經勾選「否」（見本院卷第203至236頁）。

(七)原告因購買系爭不動產而給付被告興宥宏公司35萬元服務費，及支出147,560元之規費、稅費等（見本院卷第295、297頁）。

(八)原告買受系爭不動產後，出租予訴外人盛華人力顧問股份有限公司（見本院卷第47至57頁），嗣接獲新竹市政府告知系爭不動產屬農舍，系爭不動產似未依法做農業使用。

四、本件爭點：

(一)原告依民法第184條第1項前段、後段、第2項、第185條第1項、第188條第1項本文、第195條、第28條，消費者保護法第7條第3項，不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項之規定，請求被告興宥宏公司、耿興龍、黃聖銘連帶給付原告所受財產上損害（規費147,560元＋仲介服務費35萬元）及精神慰撫金（60萬元）是否有理？

(二)原告依民法第571條、第179條之規定，請求被告興宥宏公司返還服務費35萬元，並依消費者保護法第51條之規定，請求被告興宥宏公司給付懲罰性賠償金1,097,560元有無理由？

五、本院之判斷：

(一)原告依民法第184條第1項前段、後段、第2項、第185條第1項、第188條第1項本文、第195條、第28條，消費者保護法第7條第3項，不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項之規定，請求被告興宥宏公司、耿興龍、黃聖銘連帶給付原告所受財產上損害（規費147,560元＋仲介服務費35萬元）及精神慰撫金（60萬元）是否有理？

1.原告主張其購買系爭不動產係作為套房出租獲取租金收益使用，惟於簽約時被告耿興龍、黃聖銘等2人並未告知系爭不動產依法不得出租，且有部分建物屬於違建，致原告於交屋後遭他人檢舉違法出租使用，因而請求被告3人負連帶賠償責任等語。惟為被告3人所否認，並以前詞資為抗辯。經查：

(1)原告主張其買受系爭不動產後，嗣接獲新竹市政府告知系爭不動產屬農舍，系爭不動產似未依法做農業使用，業據提出新竹市政府109年5月11日府產農字第1090071185號函、109年5月21日府產農字第1090079064號函、109年12月23日府產農字第1090188412號函、109年5月18日會勘紀錄、簽到簿、現場照片等件為證（見本院卷第515至530頁）。又系爭不動產為農舍，於106年間曾遭新竹市政府以非作農業使用為由裁罰60,000元，並應依法恢復作農業使用，此亦經本院向新竹市政府調取系爭不動產之相關違規、檢舉、違法使用、限期改善、行政裁罰或其他處分等相關紀錄，經新竹市政府於110年3月24日以府產農字第1100038717號函檢附上開資料到院供參（見本院卷第81至111頁），且上開事實亦為兩造所不爭執【見不爭執事項(四)(八)】，堪信屬實。再參酌前開事證所示，其中新竹市政府109年12月23日府產農字第1090188412號函陳稱：「依據行政院農業委員會97年3月21日農水保字第0971843082號函…出租行為係營利行為，依社會通識應即認定已違反所謂『自用』原則…不符非都市土地容許使用之規定…全案經本府106年4月12日府產農字第1060058454號函限期改善在案，再經本府109年5月4日府勞就字第1090069693號函檢送違法做為外籍移工宿舍案續辦」等語（見本院卷第519至522頁），及新竹市政府106年9月1日府地用字第1060128449號裁處書記載：「台端於本市○○段0000地號非都市土地…鋪設水泥地、搭建圍牆及鐵捲門等，未依規作農業使用…處行政罰鍰新台幣6萬元整」等語（見本院卷第109頁），亦見系爭不動產前開出租及鋪設水泥地等地上物等情形，均遭新竹市政府命限期改善及裁處罰鍰在案，足見原告主張系爭不動產依法不得出租，及部分地上物經新竹市政府認定為違建，且上開出租及違建之情形經新竹市政府限期改善及裁處罰鍰等節，應屬事實，堪予認定。則被告3人辯稱系爭不動產並非不得出租云云，難認可採。

(2)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；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條第2項分別定有明文。次按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵及協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查，不動產經紀業管理條例第24條之2第3、4、5款亦有明文。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，如未盡此注意義務致使被上訴人蒙受損失，即應負過失侵權行為之責（參見最高法院84年度台上字第1064號判決要旨）。而本件被告興宥宏公司係以居間為營業，揆之上開規定及說明，關於訂約事項，其與名下僱傭之從業人員，自應盡善良管理人之注意義務，善盡預見危險及調查之義務。

- (3)查訴外人鄭錦繡前於107年1月間委託被告興宥宏公司出售其所有系爭不動產，被告黃聖銘並為此製作系爭不動產之房屋物件銷售資料表，此有原告提出該資料表為證（見本院卷第17頁），復為兩造所不爭執【見不爭執事項(一)】，而其中該資料表內記載：「首次曝光，獨家專賣～全棟38間套房，稀有出售～低總價！近園區、愛買、公道五、忠孝大潤發、清大商圈～機能性強！間間有採光無暗房，超級印鈔機，包租公/婆，就看這間了！」等語，其中就「全棟38間套房」、「機能性強」、「超級印鈔機」、「包租公/婆」等字句，可知被告黃聖銘就系爭不動產所推銷之銷售專案，即係以系爭不動產套房數量多、坐落位置佳及易於出租獲利等優點作為廣告，已達到欲成為房東收取租金獲益之買家向其洽談之目的。又原告於107年12月22日與鄭錦繡簽訂系爭買賣契約時，被告興宥宏公司在系爭買賣契約之不動產經紀業名稱

01 欄，被告耿興龍在系爭買賣契約之經紀人欄用印，系爭買賣
02 契約標的物現況說明書關於「增建部分是否曾被拆除或接獲
03 過拆除通知或有公告拆除」之內容，經勾選「否」等情，此
04 亦有鄭錦繡所提出之買賣契約書在卷可憑（見本院卷第203
05 至236頁），且亦為兩造所不爭執【見不爭執事項(六)】，足
06 見被告耿興龍亦於原告簽訂系爭不動產之買賣契約時，於現
07 況說明書中向原告告知系爭不動產之增建部分未曾被拆除或
08 接獲過拆除通知或有公告拆除等訊息。再觀原告提出之統一
09 發票所示（見本院卷第295頁），其中記載「買受人：施良
10 旻」、「品名：服務費」、「金額：350000-」等文字，並
11 蓋有被告興宥宏公司之統一發票專用章等節，可見被告興宥
12 宏公司嗣後亦有收受原告給付之350,000元服務費之事實。
13 據此，本院審酌被告興宥宏公司既受有原告給付之報酬，而
14 其所僱傭之從業人員即被告耿興龍、黃聖銘等2人亦為系爭
15 不動產買賣之居間行為，且被告黃聖銘既以系爭不動產可供
16 出租獲利作為廣告，被告耿興龍亦於現況說明書中向原告告
17 知系爭不動產之增建部分未曾被拆除或接獲過拆除通知或有
18 公告拆除等訊息，揆之前開說明，足見被告耿興龍、黃聖銘
19 等2人自應就系爭不動產可否作為出租使用，及其增建部分
20 是否曾經通知拆除等事項進行必要之檢查。

21 (4)然實際系爭不動產早於原告簽訂系爭買賣契約前，即有前開
22 因鋪設水泥地、搭建圍牆及鐵捲門等地上物，而遭新竹市政
23 府裁罰之情形，並於原告簽訂系爭買賣契約購買系爭不動產
24 後，復因原告將系爭不動產作為出租收益使用，另有遭新竹
25 市政府限期改善等事實，已如前述。顯見上開遭新竹市政府
26 裁罰及限期改善之事實，已與被告黃聖銘刊登廣告宣傳之內
27 容，及被告耿興龍告知系爭不動產之增建部分未曾被拆除或
28 接獲過拆除通知或有公告拆除等訊息，均不相符，足認被告
29 耿興龍、黃聖銘等2人並未盡渠等之調查義務，未能查覺系
30 爭不動產依法不得出租，及部分地上物因違法而遭裁罰等情
31 形，即逕以前開廣告及現況說明書之內容告知原告，對於原

01 告自難認已盡善良管理人之注意義務，而有違反民法第567
02 條第2項、不動產經紀業管理條例第21條第3項等規定對於訂
03 約事項之調查及告知義務，洵堪認定。

04 2.而被告3人雖辯稱本件係由訴外人施美如居間系爭不動產之
05 買賣事宜，與被告3人無涉等語。惟查：

06 (1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
07 為民事訴訟法第277條本文所明定。又當事人一方就其主張
08 之事實已提出適當之證明，他造欲否認其主張者，即不得不
09 提出相當之反證，以盡其證明之責，此為舉證責任分配之原
10 則，更是民事訴訟法第277條基於公平原理及誠信原則，適
11 當分配舉證責任而設其抽象規範之具體展現（最高法院102
12 年度台上字第297號民事判決意旨參照）。而本件原告既已
13 就被告未向其告知系爭不動產依法不得出租，及部分地上物
14 因違法而遭裁罰等情形，提出適當之證明，且依系爭買賣契
15 約中之不動產經紀業名稱欄係蓋印被告興宥宏公司之印文，
16 且被告耿興龍亦同在系爭買賣契約之經紀人欄用印【見本院
17 卷第210頁，不爭執事項(六)】，除此之外，並未見有施美如
18 之簽名及蓋印，此亦足證明本件自始係由被告興宥宏公司仲
19 介經紀系爭不動產買賣此一事實。是依上開舉證責任分配之
20 說明，應由被告3人就原告上開主張有何不實之處，有提出
21 反證之義務。

22 (2)而被告3人就渠等抗辯本件實際係由施美如為居間業務一
23 事，雖據提出591房屋交易網站資訊、築旺房屋流通調案單
24 為證（見本院卷第193、337頁），且原告對於施美如為築旺
25 房屋有限公司之法定代理人，並於107年7月17日向被告興宥
26 宏公司出具上開調案單，其中上開調案單內記載之調案物件
27 資料即為系爭不動產等情，亦不爭執【見不爭執事項(五)】。
28 惟觀上開調案單中另記載：「本店築旺房屋現今向貴店提請
29 下列案件調案需求，並同意遵守流通規範，並承諾絕對不會
30 發生：1.私下聯繫屋主2.破壞物件委任關係3.提供物件資料
31 予其他人之情事」等文字，可知調案銷售方之施美如仍不得

01 私下與系爭不動產之原所有人鄭錦繡聯繫，亦不得妨礙鄭錦
02 繡與被告興宥宏公司間，就系爭不動產買賣之委任關係等
03 節，足見上開調案單雖名義上記載為「調案銷售」，然實際
04 上從事系爭不動產買賣之居間人，仍為被告興宥宏公司，是
05 系爭不動產買賣居間法律關係，仍僅及於原告與被告興宥宏
06 公司之間，施美如上開「調案銷售」之行為，至多僅能認定
07 屬介紹客源予被告興宥宏公司之性質，縱為此簽訂調案銷售
08 之契約，其契約關係亦僅及於被告興宥宏公司與施美如之
09 間，而與原告無涉。則依上開調案單之內容，仍不得據以認
10 定系爭不動產買賣居間人即為施美如，被告3人以此抗辯渠
11 等並未居間系爭不動產之買賣事宜等語，難認有據。

- 12 (3)又被告3人提出他案不動產交易資料（見本院卷第389至435
13 頁），辯稱依一般房屋交易之習慣，均係由專案開發方於買
14 賣契約書之經紀人欄用印等語。本院審酌上開交易資料，
15 其中案名「自由大道平車美廈」專案之開發方為「台慶不動
16 產—香山帝寶加盟店（城毅不動產經紀有限公司）」，而該
17 專案之買賣契約書經紀業名稱及開立發票之營業人欄位均係
18 記載「城毅不動產經紀有限公司」。又案名「蘇活三房平車
19 視野戶」專案之開發方為「永慶不動產—忠孝一品加盟店
20 （興宥宏不動產經紀有限公司）」，而該專案之買賣契約書
21 經紀業名稱及開立發票之營業人欄位均係記載被告興宥宏公
22 司。另案名「瑞典綠洲視野戶」專案之開發方為「永慶不動
23 產—忠孝一品加盟店（興宥宏不動產經紀有限公司）」，而
24 該專案之買賣契約書經紀業名稱及開立發票之營業人欄位均
25 係記載被告興宥宏公司等情。然依上開買賣契約書之記載，
26 更足證明所謂「調案銷售」，其性質僅係介紹客戶予不動產
27 專案之開發方，實際居間不動產買賣業務之居間人，仍為該
28 不動產專案之開發方，而非調案方此一事實。況被告3人僅
29 提出上開契約書，並未提出該等不動產交易之調案單，則該
30 等調案單是否有別於前開施美如開立之調案單，而有其他特
31 別約定（如特別約定將居間業務交由調案方辦理之約定），

01 仍無從得知，故僅依上開另案不動產買賣之契約書，仍不得
02 據以認定施美如即為系爭不動產買賣之居間人。

03 (4)另被告3人提出社團法人新竹市不動產仲介經紀商業同業公
04 會110年12月3日（110）竹市房仲字第66號函（見本院卷第4
05 79至481頁），據以抗辯不動產交易方式，均係由調案方進
06 行銷售等語。而依該函文記載：「各不動產經紀業之間調案
07 銷售模式是同業間的常態，且調案後由調案方負責進行銷售
08 行為…在調案銷售後，實際進行銷售慣例上是由調案方仲介
09 居間業務負責行銷…現行不動產經紀業間調案銷售成交後，
10 在買賣雙方簽立買賣契約書，經紀人簽章部分，習慣是由接
11 案開發方的不動產經紀人簽章」等語，可知現行不動產調案
12 銷售之方式，係由調案方進行銷售業務，最後由開發方簽署
13 文件等情。然此亦說明於調案銷售不動產之過程中，調案方
14 僅係代理開發方從事銷售及洽談之業務，實際簽署買賣契約
15 書等文件之居間人仍為開發方之事實。足見開發方仍為該案
16 不動產交易之實際居間人，調案方至多僅係代理開發方進行
17 洽談之業務而已。益徵本件系爭不動產買賣之居間人即為被
18 告興宥宏公司之事實，則被告3人以此抗辯系爭不動產買賣
19 之實際居間人為施美如等語，亦難認有據。

20 (5)另被告3人提出LINE群組紀錄（見本院卷第339至347頁），
21 據以抗辯本件實際係由施美如從事系爭不動產買賣之居間行
22 為等語。惟依上開LINE群組紀錄內容，其中施美如於108年1
23 月30日陳稱：「聖銘（即被告黃聖銘）鑑界時您會過去嗎？
24 可以麻煩地政人員幫忙在地界上打樁地界嗎？」、「買方應
25 該不會到現場喔！」，嗣於108年2月14日陳稱：「聖銘我已
26 經出發到土地那裏了」，另於108年2月16日陳稱：「聖銘您
27 好：請問您可以問房東有沒有辦法找到一開始建構的水電設
28 計圖或是原先的水電公司…還有化糞池的位置、管路的配置
29 圖請屋主幫忙找一下資料呢？再麻煩您了謝謝您了」等語，
30 至多僅能推認施美如曾代理原告前往現場鑑界，及向被告黃
31 聖銘索取系爭不動產相關資料等事實，然此等行為是否即足

01 認定施美如為系爭不動產買賣之實際居間人，仍非無疑。況
02 再觀上開LINE群組紀錄所示，其中於108年2月27日地政士林
03 佳雯陳稱：「今天下午會過戶完成，預計週一能撥款結
04 案」；「賣方剛打來希望可以安排週一結案」等語，然係由
05 被告黃聖銘向林佳雯回覆「好」、「收到」等語，可知上開
06 對話中，林佳雯係向被告黃聖銘回報系爭不動產買賣交易之
07 進度，是被告黃聖銘如僅係單純提供原告需要參考之資料，
08 並未實際從事系爭不動產買賣之居間業務，依一般交易情
09 形，足以想像其並無關注系爭不動產買賣交易進度之必要，
10 然上開對話紀錄中，林佳雯既向被告黃聖銘回報辦理之進
11 度，而非施美如，亦堪認本件居間系爭不動產買賣之居間
12 人，即為被告興宥宏公司，而非施美如，足認被告3人以上
13 開LINE群組紀錄，抗辯系爭不動產買賣之實際居間人為施美
14 如等語，亦難認有據。

15 (6)至被告以原告提出之房屋物件銷售資料表、統一發票（見本
16 院卷第17、295頁），抗辯上開資料表並未對外公開，原告
17 既取得上開資料表，可見本件係由施美如進行銷售，且施美
18 如因居間系爭不動產之買賣事宜而受有報酬等語。惟上開資
19 料表縱屬非對外公開之文件，至多僅能證明原告或施美如係
20 自被告興宥宏公司營業所內取得該文件之事實，無從認定施
21 美如為系爭不動產買賣之居間人此一事實。且上開統一發票
22 亦明確蓋有被告興宥宏公司之統一發票專用章，顯見該紙發
23 票係由被告興宥宏公司所開立，已如前述，可見本件應係由
24 被告興宥宏公司收取350,000元之居間報酬，並非施美如之
25 築旺房屋有限公司。此外，被告3人亦未提出其他證據，足
26 以證明被告興宥宏公司有將上開報酬交付予施美如或築旺房
27 屋有限公司之事實，益徵系爭不動產買賣之實際居間人，即
28 為被告興宥宏公司之事實，則被告3人此部分提出之抗辯，
29 仍難認有據。

30 3.至被告3人另辯稱渠等並不知悉系爭不動產有依法不得出
31 租，及部分地上物屬於違建之事實，且原告係以出租房屋獲

01 取收益為業，此部分自應由原告自行負查證義務云云。然被
02 告興宥宏公司係以居間為營業，揆之上開規定及說明，關於
03 訂約事項，本應盡善良管理人之注意義務，善盡預見危險及
04 調查之義務，已如前述，是縱使被告3人抗辯原告以收取租
05 屋收益為業此一事實為真，仍不得據此免除被告興宥宏公司
06 之預見危險及調查義務，則被告3人此部分所為之抗辯，顯
07 係將被告興宥宏公司自身應負之義務，轉嫁由原告承擔，顯
08 非合理，自屬無據。

09 4. 綜上，依原告前開所提之事證，已足證明系爭不動產買賣之
10 實際居間人即為被告興宥宏公司，而被告3人所提之前揭事
11 證，均不足以證明本件實際居間人為施美如此一事實，此
12 外，即未能再提出其他證據，足以證明原告之主張有何違誤
13 之處，則被告3人前開所為之抗辯，均難認有據，不足憑
14 採。

15 5. 又按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
16 任；受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人
17 與行為人連帶負損害賠償責任，民法第184條第2項本文、第
18 188條第1項前段分別定有明文。而民法第567條既規定居間
19 人對於各訂約當事人有據實報告及調查之義務，以保護訂約
20 當事人，則該條規定，自屬保護他人之法律，若違反該條規
21 定致生損害於他人者，自應構成民法第184條第2項之過失侵
22 權行為。再按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意
23 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
24 帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項亦有明
25 文。查本件被告耿興龍、黃聖銘等2人為被告興宥宏公司之
26 受僱人，而被告耿興龍、黃聖銘等2人於執行仲介業務時，
27 有違反民法第567條第2項、不動產經紀業管理條例第21條第
28 3項等規定之情形，造成原告購買系爭不動產後，系爭不動
29 產未能合於被告黃聖銘廣告所宣稱，及被告耿興龍於契約告
30 知之方式為使用收益，是依上開規定及說明，被告3人即須
31 對原告所受之損害，負連帶賠償責任，故原告依民法第184

01 條第2項本文、第188條第1項前段、不動產經紀業管理條例
02 第26條第2項規定，請求被告3人對其損害負連帶賠償責任，
03 應屬有據。而關於原告所得請求之損害賠償範圍及金額，分
04 述如下：

05 (1)仲介服務費350,000元部分：

06 查原告主張其因購買系爭不動產而給付被告興宥宏公司350,
07 000元服務費，並提出前開統一發票為證（見本院卷第295
08 頁），且上開事實為兩造所不爭執【見不爭執事項(七)】，堪
09 信原告確實有支出上開費用。又因被告耿興龍、黃聖銘等2
10 人於執行仲介業務時，有違反民法第567條第2項、不動產經
11 紀業管理條例第21條第3項等規定之情形，致原告購買系爭
12 不動產後無法將系爭不動產作為合於被告黃聖銘廣告所宣
13 稱，及被告耿興龍於契約告知之方式為使用收益，是被告興
14 宥宏公司收取上開服務費用，其法定代理人耿興龍及不動產
15 經紀營業員黃聖銘，未能盡其調查及告知義務，則原告上開
16 支出之費用，自屬被告耿興龍、黃聖銘等2人因違反民法第5
17 67條第2項、不動產經紀業管理條例第21條第3項等規定所造
18 成之損害，故依上開規定及說明，原告請求被告3人連帶賠
19 償此仲介服務費350,000元之損害，應屬有據。

20 (2)交易規費147,560元部分：

21 查原告主張其因購買系爭不動產而支出147,560元之規費、
22 稅費等，業據提出簽收明細表暨免用統一發票收據等件為證
23 （見本院卷第297頁），且上開事實為兩造所不爭執【見不
24 爭執事項(七)】，固堪信原告確實有支出上開費用。惟觀上開
25 明細表中費用明細欄位所示，其中規費、代支費用部分係支
26 付土地登記規費、謄本資料費、代刻印章費用及稅賦，另手
27 續費部分則係支付土地、建物移轉登記及相關過戶之代辦費
28 用，可見此部分費用均係為辦理系爭不動產所有權移轉登記
29 時之代辦費用及稅賦所必須支出之費用。且觀原告所提出系
30 爭不動產登記第一類謄本所示（見本院卷第291至294頁），
31 其中記載原告為所有權人部分，其登記日期為108年2月27

01 日、登記原因為買賣等節，可見系爭不動產確實已完成所有
02 權移轉登記，並由原告取得所有權。縱其事後雖有部分與被
03 告黃聖銘廣告所宣稱，及被告耿興龍於簽訂買賣契約時所告
04 知之訊息有所違誤，仍無礙原告已取得所有權之事實，自難
05 認原告就取得系爭不動產所有權此一部分有何損害。且觀該
06 收據下方另有「地政士林佳雯」之印文，顯見此部分費用係
07 由訴外人林佳雯所收受，核與被告3人無涉，則原告請求被
08 告3人連帶賠償其辦理系爭不動產過戶支出之交易規費147,5
09 60元，難認有據。

10 (3)精神慰撫金600,000元部分：

11 另按人格權受侵害時，得請求法院除去其侵害；有受侵害之
12 虞時，得請求防止之；前項情形，以法律有特別規定者為
13 限，得請求損害賠償或慰撫金，民法第18條定有明文。是依
14 民法第18條之規定，請求人格權受侵害之損害賠償或慰撫
15 金，應以法律有特別規定者為限。而本件原告主張被告違反
16 民法第567條第2項、不動產經紀業管理條例第21條第3項之
17 調查及告知義務，造成其受有損害，並依民法第184條第2項
18 本文、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定請求被告賠
19 償精神慰撫金600,000元等情，惟依民法第184條第2項本
20 文、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，均未有被害
21 人或交易當事人得請求就非財產上損害賠償之特別規定，是
22 此所謂之損害，係指財產上之損害自明。再者，民法第195
23 條規定所得請求非財產上賠償之部分，亦僅限於不法侵害他
24 人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操等情形，
25 故原告主張之前開情節縱屬真實，然此情形均非被告3人對
26 原告之身體或健康等實施任何加害行為，故原告於此請求被
27 告3人連帶賠償其非財產上損害600,000元，亦難認有據。

28 6.綜上，被告耿興龍、黃聖銘等2人既為被告興宥宏公司之受
29 僱人，且渠等2人於執行仲介業務時有違反民法第567條第2
30 項、不動產經紀業管理條例第21條第3項等規定之情形，並
31 造成原告受有損害，是原告依民法第184條第2項本文、第18

8條第1項前段、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告3人連帶賠償350,000元，核屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，不予准許。

(二)原告依民法第571條、第179條之規定，請求被告興宥宏公司返還服務費35萬元，並依消費者保護法51條之規定，請求被告興宥宏公司給付懲罰性賠償金1,097,560元有無理由？

1.又按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第579條、第179條前段分別定有明文。查本件原告雖依上開規定，請求被告興宥宏公司返還服務費350,000元，惟此部分服務費之請求，已經本院認定應由被告3人負連帶損害賠償責任之方式對原告給付，已如前述，是原告此部分之請求縱屬有理，亦無再准其請求返還服務費之理，先予敘明。

2.再依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額5倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求3倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金，消費者保護法第51條固有明文。惟按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。企業經營者違反前2項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任，消費者保護法第7條亦有明文。足認該法規定受保護之財產，雖包括財產權，但不包括具有瑕疵商品本身的損害及其他純粹經濟上損失。蓋原告主張用以計算懲罰性賠償金之所受前開損害，乃屬其本件購買系爭不動產之仲介服務費，應屬純粹經濟上損失，自非消費者保護法第7條第3項所指稱之財產上損害，是原告以其受

有損害為由，依消費者保護法第51條規定，請求被告興宥宏公司給付懲罰性賠償金1,097,560元，亦無理由。

(三)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項本文、第229條第2項、第203條分別定有明文。經查，原告依民法第184條第2項本文、第188條第1項前段、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定請求被告3人負連帶損害賠償責任，並未約定期限給付，復未經催告，而係經原告起訴而為訴訟程序，是原告請求自民事擴張聲明狀繕本送達被告3人之翌日即111年3月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

六、綜上所述，原告依民法第184條第2項本文、第188條第1項前段、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定請求被告3人連帶給付350,000元，及自111年3月24日至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，為無理由，應予駁回。

七、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，因所命給付金額未逾50萬元，爰依職權宣告假執行，就上開命被告3人給付部分，原告雖聲請供擔保後為假執行之宣告，然僅係促使法院為職權之發動。另被告3人陳明願供擔保聲請免為假執行之宣告，經核無不合，爰酌定相當擔保金額併予宣告之。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應併予駁回，附此敘明之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民

事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 6 月 28 日
民事第一庭 法 官 蔡欣怡

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 6 月 29 日
書 記 官 吳雅真