

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第98號

原告 林松政

訴訟代理人 陳琮涼律師

趙常皓律師

被告 何仁傑

陳愷威

大大不動產經紀業有限公司

上一人

法定代理人 劉淑惠

上二人共同

訴訟代理人 陳怡婷律師

被告 群義不動產經紀股份有限公司

法定代理人 陳俊男

訴訟代理人 黃啟翔律師

吳紹貴律師

上一人

複代理人 許嘗訓律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國110年12月24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

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。本件原告起訴時並未主張公平交易法第30條之規定，嗣於民國110年8月19日具狀追加公平交易法第30條之規定為請求權基礎（見本院卷二第67頁），而該追加之訴與原訴均源自同一不動產買賣糾紛，具有基礎事實同一性，符合上揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）被告大大不動產經紀業有限公司（下稱被告大大不動產）為被告群義不動產經紀股份有限公司（下稱被告群義不動產）位於臺中之加盟店，被告陳愷威為被告大大不動產所屬之不動產買賣仲介人員。原告經由被告陳愷威之仲介，得知被告何仁傑欲出售其所有門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00號10樓之1房屋（含坐落基地，下稱系爭房屋），且被告陳愷威向原告提出之廣告文案（下稱系爭廣告文案）上明確記載系爭房屋位於仁美學區。此為原告購屋之第一訴求，原告相信被告陳愷威之不實廣告，遂於109年10月11日與被告何仁傑簽訂不動產買賣契約，由原告以總價新臺幣（下同）880萬元向被告何仁傑購買系爭房屋（下稱系爭買賣契約），原告並於簽約當日及翌日，陸續給付簽約款及用印款共92萬元至系爭買賣契約之履約保證專戶。簽約後，原告始查知系爭房屋不在仁美學區，而事後被告大大不動產加盟店店長及被告陳愷威得知此事後，亦承認有所疏失。

（二）關於被告何仁傑部分：①原告購買系爭房屋之目的係為使子女能進臺中市仁美國民小學（下稱仁美國小）就讀，故系爭房屋位於仁美學區乃原告決定購買之原因，原告亦有向被告陳愷威、何仁傑表達此事，足認系爭房屋是否位於仁美學區在交易上自屬重要，倘若原告知悉系爭房屋實際上並未位於仁美學區，當不會為買受之意思表示，爰依民法第88條規定，以起訴狀繕本送達被告何仁傑撤銷買受之意思表示，系爭買賣契約自始歸於無效，被告何仁傑受領

01 價金92萬元即失其法律上之原因，原告得依民法第179條
02 規定請求被告何仁傑返還不當得利92萬元。②被告何仁傑
03 委託被告陳愷威銷售系爭房屋，可認被告陳愷威屬被告何
04 仁傑之使用人、代理人、債務履行輔助人，為賣方手臂之
05 延伸，並非民法第92條第1項後段所稱之第三人，故被告
06 陳愷威對原告所為之詐欺行為，應視為被告何仁傑本人之
07 行為。被告何仁傑明知系爭房屋不在仁美學區，卻透過被
08 告陳愷威傳達不實訊息，使原告誤認系爭房屋位於仁美學
09 區，已屬詐欺，爰依民法第92條規定，以起訴狀繕本送達
10 被告何仁傑撤銷買受之意思表示，系爭買賣契約自始歸於
11 無效，被告何仁傑受領價金92萬元即失其法律上之原因，
12 原告得依民法第179條規定請求被告何仁傑返還不當得利9
13 2萬元。③系爭房屋不在仁美學區，堪認系爭買賣契約之
14 目的已無法達成，且被告何仁傑依民法第224條規定應與
15 被告陳愷威負同一責任，故被告何仁傑已屬給付不能，且
16 具可歸責事由，爰依民法第256條規定解除系爭買賣契
17 約，並依民法第259條第2款規定請求被告何仁傑回復原
18 狀，返還受領之價金92萬元。④原告購買系爭房屋係以供
19 子女就學為使用目的，然系爭房屋不在仁美學區，欠缺系
20 爭買賣契約之預定效用，被告何仁傑應負瑕疵擔保責任，
21 且系爭房屋對原告而言已失其意義及用途，該瑕疵顯屬重
22 大，解除契約尚無顯失公平，爰依民法第359條規定解除
23 系爭買賣契約，並依民法第259條第2款規定請求被告何仁
24 傑回復原狀，返還受領之價金92萬元。

25 (三) 關於被告陳愷威、大大不動產部分：①被告陳愷威明知系
26 爭房屋不在仁美學區，卻故意以不實廣告之詐欺手法誘使
27 原告購買系爭房屋並受有損害，乃故意以悖於善良風俗之
28 方法加損害於原告，原告得依民法第184條第1項後段規定
29 請求被告陳愷威負侵權行為損害賠償責任，賠償原告所受
30 之損害92萬元，且被告陳愷威為被告大大不動產之受僱
31 人，於執行職務時不法侵害原告之權利，故被告大大不動

產依民法第188條第1項規定，應與被告陳愷威負連帶損害賠償責任。②被告陳愷威以誇大不實之廣告詐欺原告，已違反公平交易法第21條、不動產經紀業管理條例第21條規定，堪認被告陳愷威已違反保護他人之法律，造成原告受有損害，故原告得依民法第184條第2項規定請求被告陳愷威負侵權行為損害賠償責任，賠償原告所受之損害92萬元，且被告大大不動產依民法第188條第1項規定，應與被告陳愷威負連帶損害賠償責任。③因被告陳愷威以誇大不實之廣告詐欺原告，違反公平交易法第21條規定，故原告另得依公平交易法第30條規定，請求被告大大不動產賠償原告所受之損害92萬元。④被告大大不動產為經紀業，被告陳愷威為其所屬之經紀人員，被告陳愷威因執行仲介業務之故意或過失致原告受有損害，故被告大大不動產依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，應與被告陳愷威負連帶損害賠償責任。⑤被告大大不動產係專門從事不動產買賣仲介之公司，被告陳愷威為專業之仲介人員，並為被告大大不動產之債務履行輔助人，渠等對於系爭房屋是否位於仁美學區，實難諉為不知，然被告陳愷威、大大不動產竟違背善良管理人之注意義務，未將系爭房屋之瑕疵告知原告，使原告購買系爭房屋而受有損害，原告得依民法第227條第1項規定，請求被告大大不動產負債務不履行之損害賠償責任，賠償原告所受之損害92萬元。

（四）關於被告群義不動產部分：被告群義不動產依不動產經紀業管理條例第4條第1項第8款規定，授權被告大大不動產使用其公司之服務標章與人交易，且替被告大大不動產設計招牌、宣傳企劃，另被告陳愷威之名片上亦有記載「群義房屋」之字樣，堪認被告群義不動產係由自己之行為表示以代理權授予被告大大不動產，則依民法第169條之規定，被告群義不動產就被告大大不動產之債務不履行行為，應負表見代理之責任，故被告群義不動產應賠償原告所受之損害92萬元。

01 (五) 爰依民法第179條、第259條第2款(對被告何仁傑)；民
02 法第227條第1項、第184條第1項後段、同條第2項、第188
03 條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項、公平交易
04 法第21、30條(對被告陳愷威、大大不動產)；民法第16
05 9條、第227條第1項(對被告群義不動產)等規定提起本
06 件訴訟等語。並聲明：1、被告何仁傑應給付原告92萬
07 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
08 5%計算之利息。2、被告陳愷威、大大不動產應連帶給付
09 原告92萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
10 週年利率5%計算之利息。3、被告群義不動產應給付原告
11 92萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
12 利率5%計算之利息。4、前三項任一被告已為給付，其他
13 被告於該給付範圍內同免責任。5、願供擔保，請准宣告
14 假執行。

15 二、被告方面：

16 (一) 被告何仁傑以：被告何仁傑經由仲介人員訴外人許綺芳代
17 為銷售系爭房屋，並於109年10月11日與原告簽訂系爭買
18 賣契約，然原告至109年10月23日仍未將第二期款項匯入
19 履約保證專戶。系爭房屋係委託仲介許綺芳代為銷售，系
20 爭房屋之相關資料均由仲介人員處理，雙方在簽約時並未
21 對學區提出問題及確認，經仲介人員告知，原告係因反悔
22 並擔心違約金遭沒收，始以學區不符為由，要求解約。原
23 告主張被告何仁傑有詐欺行為，與事實不符，因被告何仁
24 傑出售系爭房屋並非主打學區訴求，原告係因售價低於周
25 遭行情而決定購買，事後反悔始提出學區問題要求解約等
26 語置辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

27 (二) 被告陳愷威、大大不動產以：①戶籍地所屬學區乃主管機
28 關按各地區人口依職權調查調配而定，被告陳愷威、大大
29 不動產並無查證或保證原告子女必能就讀特定學區之義
30 務，僅係標示系爭房屋周遭鄰近之校區供原告參考，系爭
31 房屋之地理位置坐落在仁美國小與四張犁國小之間，且距

離仁美國小較為接近，故被告陳愷威主觀上認為系爭房屋位於仁美學區，進而於系爭廣告文案上記載「第十一期仁美明星學區」，並無詐欺之意。倘若原告欲依民法第92條規定撤銷買受系爭房屋之意思表示，必須舉證證明系爭房屋位於仁美學區乃其購屋主要訴求，且被告陳愷威明知系爭房屋不在仁美學區，卻以此誘騙原告購買。況被告何仁傑係委託群鷹開發不動產店及所屬仲介人員許綺芳銷售系爭房屋，原告稱被告陳愷威為被告何仁傑之代理人，顯屬誤會。②自原告及其配偶訴外人張淑梅向被告陳愷威洽詢物件以來，渠等從未表示有特定學區需求，所關注之物件更分散坐落在臺中市許多行政區，所屬學區包含諸多其他國民小學，足見仁美學區實非原告購屋之主要考量，且一般人購屋時所審酌之因素甚多，學校固為其中一項，然系爭房屋與仁美國小及四張犁國小間之距離幾乎相等，實難想像原告係以仁美學區為購屋之第一訴求，故仁美學區並非系爭買賣契約之交易上重要事項，原告不得依民法第88條規定撤銷買受系爭房屋之意思表示。③因系爭房屋是否位於仁美學區乃與系爭買賣契約無關緊要之事項，則依民法第354條第1項但書規定，上情不能視為瑕疵，縱屬瑕疵，亦難謂重大，倘若允許原告依民法第359條本文規定解除契約，將顯失公平。④系爭房屋是否位於仁美學區，並非系爭買賣契約之契約目的，且經被告大大不動產、陳愷威之努力補正，原告子女仍有進入仁美學區就讀之可能，故系爭買賣契約並非給付不能，原告不得依民法第256條規定解除契約。又被告大大不動產、陳愷威提供眾多補救辦法讓原告子女得以進入仁美學區就讀時，均為原告所拒絕。⑤被告陳愷威於系爭廣告文案上雖有記載「第十一期仁美明星學區」，然洽談過程中原告挑選之物件遍布各地，並未訴求仁美學區，系爭買賣契約之契約書內亦無記載任何學區需求，可見原告非因信賴系爭廣告文案始與被告何仁傑簽訂系爭買賣契約，難認系爭廣告文案所載內

容有成為系爭買賣契約之內容。⑥原告並未舉證證明被告陳愷威明知系爭房屋不在仁美學區，卻故意誘騙原告購買，故原告不得以遭詐欺為由請求侵權行為之損害賠償。另原告雖以給付被告何仁傑之價金92萬元作為損害賠償之請求基準，然該92萬元實乃原告買受系爭房屋本應負擔之對價，並屬原告自己未依約給付價金而遭被告何仁傑沒收之款項，並非其與被告何仁傑簽訂系爭買賣契約所受之損害，更與系爭房屋是否位於仁美學區間無因果關係，原告既未受有任何損害，自不得依侵權行為之法律關係請求損害賠償。⑦被告陳愷威僅係協助整理不動產資料供原告參考，並非被告何仁傑委託之銷售仲介，且原告遭被告何仁傑沒收價金92萬元與系爭房屋是否位於仁美學區亦無因果關係，故原告亦不得依公平交易法第21、30條規定請求損害賠償等語置辯，並聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

（三）被告群義不動產以：被告群義不動產前於105年11月1日將「群義房屋」之名稱、商標及服務標章授權予加盟廠商愛家管理顧問股份有限公司（下稱愛家公司）使用，愛家公司先於108年2月8日就加盟揭露事項暨加盟預約與被告大大不動產簽約，再於108年3月21日將「群義房屋」之名稱、商標及服務標章轉授權予被告大大不動產。參諸群義房屋加盟資訊揭露事項之約定，被告群義不動產、愛家公司、被告大大不動產間，均僅係加盟主與加盟者之加盟關係，人事、會計、營運、法人格均各自獨立，自負盈虧，被告群義不動產與被告大大不動產間並無從屬關係，被告群義不動產僅有授權被告大大不動產使用其商標及服務標章，並未授予代理權對外締約，原告自不得僅以被告大大不動產使用被告群義不動產之標章，即謂被告群義不動產應負表見代理之授權人責任。另被告陳愷威並未受僱於被告群義不動產，其錄取與否、工作地點、薪資報酬均非被告群義不動產所能支配。此外，原告所受之損害性質上屬

純粹經濟上損失，茲原告與被告群義不動產間並無契約關係，而原告亦未舉證證明被告陳愷威有符合民法第184條第1項後段或同條第2項之情形，則原告自不得依侵權行為之法律關係請求損害賠償等語置辯，並聲明：1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。2、如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本件經兩造整理並簡化爭點，其結果如下（本院卷二第132—133頁）：

【不爭執事項】

（一）被告陳愷威為受僱於被告大大不動產之仲介人員。原告經由被告陳愷威之介紹，於109年10月11日與被告何仁傑簽訂不動產買賣契約（系爭買賣契約），由原告向被告何仁傑購買門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00號10樓之1房屋（系爭房屋），買賣價金共880萬元，系爭買賣契約如本院卷一第43—79頁（原證2）所示。

（二）本院卷一第37頁（原證1）為系爭房屋之廣告文案（系爭廣告文案），由被告陳愷威提供給原告。

（三）原告於109年10月11日給付簽約款4萬元，於109年10月12日給付簽約款84萬元及用印款4萬元，以上共計92萬元均已存入系爭買賣契約之履約保證專戶，如本院卷一第81頁（原證3）所示。

（四）被告何仁傑委託銷售系爭房屋之仲介組織為群鷹開發不動產店（合夥團體），由仲介人員許綺芳負責承辦，如本院卷一第373—375頁所示。

（五）系爭房屋所在之學區並非仁美學區。

（六）本院卷一第83頁（原證4）為被告大大不動產之店長與原告配偶張淑梅之對話紀錄。

（七）本院卷一第289—297頁為原告、原告配偶與仲介人員之對話紀錄。

（八）被告大大不動產為被告群義不動產位於臺中之加盟店。

【爭執事項】

01 (一) 原告對被告何仁傑之請求：

02 1、依民法第88條第1項撤銷系爭買賣契約，並依民法第179條
03 請求返還已付價金92萬元，有無理由？

04 2、依民法第92條第1項撤銷系爭買賣契約，並依民法第179條
05 請求返還已付價金92萬元，有無理由？

06 3、依民法第359條解除系爭買賣契約，並依民法第259條第2
07 款請求返還已付價金92萬元，有無理由？

08 4、依民法第256條解除系爭買賣契約，並依民法第259條第2
09 款請求返還已付價金92萬元，有無理由？

10 (二) 原告對被告大大不動產、陳愷威之請求：

11 1、依民法第227條第1項請求被告大大不動產賠償92萬元，有
12 無理由？

13 2、依民法第184條第1項後段、第188條第1項請求被告陳愷
14 威、大大不動產連帶賠償92萬元，有無理由？

15 3、依民法第184條第2項、第188條第1項請求被告陳愷威、大
16 大不動產連帶賠償92萬元，有無理由？

17 4、依不動產經紀業管理條例第26條第2項請求被告陳愷威、
18 大大不動產連帶賠償92萬元，有無理由？

19 5、依公平交易法第21條、第30條請求被告大大不動產、陳愷
20 威賠償92萬元，有無理由？

21 (三) 原告對被告群義不動產之請求：

22 1、依民法第169條、第227條第1項請求賠償92萬元，有無理
23 由？

24 四、得心證之理由

25 (一) 原告對被告何仁傑之請求，為無理由：

26 1、依民法第88條第1項撤銷系爭買賣契約，並依民法第179條
27 請求返還已付價金92萬元部分：

28 (1)按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意
29 思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或
30 不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格
31 或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表

示內容之錯誤，民法第88條定有明文。

(2)本件姑且不論房屋所屬學區在交易上是否重要，一般人在購屋前如欲探知房屋所屬學區，當可逕向教育主管機關輕易查證。然而，原告簽訂系爭買賣契約前，僅憑系爭廣告文案之記載，即認系爭房屋位於仁美學區，未向教育主管機關查核確認，逕為買受系爭房屋之意思表示，則原告對該意思表示錯誤自有過失，故依民法第88條第1項但書觀之，原告不得以此為由撤銷買受系爭房屋之意思表示。

2、依民法第92條第1項撤銷系爭買賣契約，並依民法第179條請求返還已付價金92萬元部分：

(1)按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項定有明文。本條所謂詐欺，係指行為人就明知不實之事項，對相對人施用詐術，使之陷於錯誤而為意思表示而言。

(2)本件系爭房屋所在之學區，客觀上並非仁美學區，此為兩造所不爭執（見不爭執事項（五））。而被告陳愷威雖有在系爭廣告文案之「銷售建議及訴求重點」欄位記載「第十一期仁美明星學區」（見本院卷一第37頁），然此舉是否構成民法第92條第1項所稱之詐欺，關鍵在於其當下是否明知系爭房屋不在仁美學區，而仍故意為虛偽之記載。依卷附地圖所示，系爭房屋位於四張犁國小與仁美國小中間，且距離後者較近（見本院卷一第287頁），確實容易讓人以直覺率認系爭房屋所屬學區為仁美學區，因此被告陳愷威在系爭廣告文案上為如上之誤載，至多僅有疏失，難認係明知不實而仍為虛偽記載，自與詐欺有間。此外，被告大大不動產、陳愷威為買方仲介，而被告何仁傑委託銷售之仲介則為群鷹開發不動產店，並由仲介人員許綺芳負責承辦（見不爭執事項（四）），故原告主張被告陳愷威為被告何仁傑手足之延伸，被告陳愷威之詐欺行為應視為被告何仁傑之行為云云，亦屬無稽。

01 (3)是以，原告不得依民法第92條第1項規定撤銷買受系爭房
02 屋之意思表示。

03 3、依民法第359條解除系爭買賣契約，並依民法第259條第2
04 款請求返還已付價金92萬元部分：

05 (1)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
06 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
07 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
08 度，無關重要者，不得視為瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出
09 賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其
10 契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平
11 者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條第1項、第35
12 9條分別定有明文。

13 (2)本件原告主張其購買系爭房屋係以供子女就學為使用目
14 的，然系爭房屋不在仁美學區，欠缺系爭買賣契約之預定
15 效用，被告何仁傑應負瑕疵擔保責任，且系爭房屋對原告
16 而言已失其意義及用途，原告得依民法第359條規定解除
17 系爭買賣契約云云。惟查，在系爭廣告文案之「銷售建議
18 及訴求重點」欄位固有記載「第十一期仁美明星學區」，
19 然此屬被告陳愷威之片面陳述，不能視為出賣人所為之承
20 諾，已如前述。且觀遍契約書全文，系爭買賣契約對於系
21 爭房屋所屬學區，隻字未提（見本院卷一第43—79頁）。
22 按不動產買賣交易茲事體大，交易當事人簽訂契約時，無
23 不力求慎重，因此倘若系爭房屋所屬學區真如原告所言，
24 為原告購屋時念茲在茲之首要訴求、屬系爭買賣契約之預
25 定效用，則殊難想像如此至關重要之事項竟未載入契約書
26 中。準此，系爭房屋之所屬學區，難認有成為系爭買賣契
27 約之契約要素。

28 (3)是原告主張系爭房屋不在仁美學區，與系爭買賣契約之預
29 定效用不符，有出賣人應負擔保責任之瑕疵，其得依民法
30 第359條規定解除系爭買賣契約，並依民法第259條第2款
31 規定請求被告何仁傑回復原狀，返還受領之價金92萬元云

01 云，難以憑採。

02 4、依民法第256條解除系爭買賣契約，並依民法第259條第2
03 款請求返還已付價金92萬元部分：

04 (1)按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請
05 求賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之
06 履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請
07 求全部不履行之損害賠償；債權人於有第226條之情形
08 時，得解除其契約，為民法第226條、第256條所分別明
09 定。

10 (2)本件系爭房屋之所屬學區並未成為系爭買賣契約之契約要
11 素，已如前述，故系爭房屋縱使不在仁美學區，與原告之
12 主觀期待不符，亦非債務人不能依債務本旨提出給付之情
13 形，當無給付不能可言。是原告主張其得依民法第256條
14 規定解除系爭買賣契約，並依民法第259條第2款規定請求
15 被告何仁傑回復原狀，返還受領之價金92萬元云云，並無
16 可採。

17 (二)原告對被告大大不動產、陳愷威之請求，為無理由：

18 1、依民法第227條第1項請求被告大大不動產賠償92萬元部
19 分：

20 (1)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
21 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定
22 有明文。次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付
23 者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權
24 利，民法第227條第1項亦有明定。本件原告委託被告大大
25 不動產擔任仲介，經由被告陳愷威之介紹而簽訂系爭買賣
26 契約，此為兩造所不爭執（見不爭執事項（一）），故原
27 告與被告大大不動產間訂有居間契約，而被告陳愷威則為
28 被告大大不動產之債務履行輔助人，堪以認定。

29 (2)原告主張，被告大大不動產係專門從事不動產買賣仲介之
30 公司，被告陳愷威為專業之仲介人員，並為被告大大不動
31 產之債務履行輔助人，渠等對於系爭房屋是否位於仁美學

區，實難諉為不知，然被告陳愷威、大大不動產竟違背善良管理人之注意義務，未將系爭房屋之瑕疵告知原告，使原告購買系爭房屋而受有損害，原告得依民法第227條第1項規定，請求被告大大不動產負債務不履行之損害賠償責任，賠償原告所受之損害92萬元云云。查被告陳愷威固有在系爭廣告文案上誤載系爭房屋之所屬學區，然原告是否因此受有損害？所受損害為何？仍應為進一步之勾稽研求。次查，原告於109年10月11日給付簽約款4萬元，於109年10月12日給付簽約款84萬元及用印款4萬元，以上共計92萬元均已存入系爭買賣契約之履約保證專戶，此為兩造不爭之事實（見不爭執事項（三）），而該92萬元嗣因原告不願履行系爭買賣契約而遭被告何仁傑依約沒收乙節，兩造亦無爭執。原告遂據此主張，上開遭沒收之價金92萬元即為原告因被告大大不動產之不完全給付（於廣告文案上誤載學區）所受之損害云云。

(3)惟查，①依卷附通訊軟體LINE之對話截圖所示，原告及張淑梅於簽訂系爭買賣契約前向被告大大不動產洽詢不動產時，並未表明特定學區之需求，且渠等關注之不動產更遍布臺中市西屯區、北區、北屯區旱溪、松竹等等，而各該不動產所屬之學區亦非限於仁美學區（見本院卷一第289—297頁），則原告主張其因信賴系爭廣告文案上關於仁美學區之誤載始決定購買系爭房屋，是否可信？已屬可疑。②其次，在一般不動產買賣交易中，買受人在決定是否購屋時，所需考量之因素甚多，包含屋齡、建材、室內空間、公共設施、鄰近生活機能、交通便利性、日後轉售難易度等等，不一而足，房屋所屬學區僅為其一。觀諸系爭廣告文案之「銷售建議及訴求重點」欄位，除系爭房屋所屬學區外，尚有記載室內坪數、格局方正採光良好、電梯直達地下車位等特點（見本院卷一第37頁），則系爭房屋當初吸引原告購買之關鍵特色，是否真為系爭廣告文案上關於仁美學區之誤載？不得而知。③再者，原告最終簽

訂之系爭買賣契約，契約書上並無任何指定學區之記載，已如前述，可見房屋所屬學區實非原告購屋之主要考量。④此外，張淑梅之胞兄張獻真以證人身分到庭證稱：原告他們在看房時，伊就知道他們為了孩子所以希望買明星學區的房子，但仁美學區是他們買完系爭房屋後伊才知道的，因為他們也有在看惠中、惠來這個地方；就伊所知，在買系爭房屋之前他們是明星學區都有在看，但他們後面有沒有確定要買仁美學區伊不知道；事後發現系爭房屋不在仁美學區時，即使張淑梅可以讓子女就讀仁美學區，她也不要了等語（見本院卷二第59、61頁），足見原告嗣後不履行系爭買賣契約之原因，是否與房屋所屬學區有關，亦非無疑。綜觀上情，縱使被告陳愷威在系爭廣告文案上將系爭房屋所屬學區誤載為仁美學區，原告於簽約前是否係因信賴該學區之誤載，而決定購買系爭房屋？於簽約後是否係因發現系爭房屋不在仁美學區，而決定不履行系爭買賣契約？均有疑問。實則，原告事後不願履行系爭買賣契約，可能原因多端，未必與系爭房屋所屬學區有關。果爾，原告因不明因素不願履約，而遭被告何仁傑沒收已付價金92萬元乙事，即與被告陳愷威在系爭廣告文案上之誤載無相當因果關係。準此，原告並無法舉證證明其因被告陳愷威之誤載疏失，而受有任何損害。是原告主張依民法第227條第1項規定，請求被告大大不動產賠償其遭沒收之價金92萬元，於法無據。

(4)至於張淑梅於109年10月29日雖在LINE上有向訴外人鍾娟妹表示：「我們是因為仁美學區、而購買此物件、你跟愷威業務、不是也承認了疏失與錯誤」等語（見本院卷一第83頁），另原告於109年11月3日寄給被告何仁傑、陳愷威之存證信函中亦有提及：「因其標榜該房屋的主打賣點為明星仁美學區，本人因此為買屋第一訴求，基於信任房仲專業經與陳員多次確認，陳員也回覆該房屋確為仁美學區，故於看屋當日因此購買衝動點即與群義房屋簽具房屋

購買之契約書」等語（見本院卷一第85頁）。然上情僅為原告或其配偶之片面陳詞，且均屬系爭買賣契約簽訂「後」發生之事實，難以據此回溯推論房屋所屬學區與系爭買賣契約之簽訂或履行有何關聯性。故上開舉證，均難為有利於原告之認定。

2、依民法第184條第1項後段、第188條第1項請求被告陳愷威、大大不動產連帶賠償92萬元部分：

(1)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法第184條第1項定有明文。詐欺固屬故意以背於善良風俗之方法加損害於他人之典型態樣，然主張遭人詐欺者，仍應就詐欺之事實負舉證責任。

(2)本件原告主張，被告陳愷威明知系爭房屋不在仁美學區，卻故意以不實廣告之詐欺手法誘使原告購買系爭房屋並受有損害，乃故意以悖於善良風俗之方法加損害於原告，原告得依民法第184條第1項後段規定請求被告陳愷威負侵權行為損害賠償責任，賠償原告所受之損害92萬元云云。惟查，原告無法舉證證明被告陳愷威明知系爭房屋不在仁美學區，仍故意在系爭廣告文案之「銷售建議及訴求重點」欄位記載「第十一期仁美明星學區」，已如前述。是原告主張被告陳愷威應依民法第184條第1項後段負侵權行為損害賠償責任，自屬無憑。又因被告陳愷威不負侵權行為賠償責任，則原告另依民法第188條第1項規定，請求被告大大不動產負僱傭人之連帶損害賠償責任，亦屬無據。

3、依民法第184條第2項、第188條第1項請求被告陳愷威、大大不動產連帶賠償92萬元部分：

(1)按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條第2項定有明文。次按經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。廣告及銷售內容與事實不符

者，應負損害賠償責任，不動產經紀業管理條例第21條亦有明定。第按事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。前項所定與商品相關而足以影響交易決定之事項，包括商品之價格、數量、品質、內容、製造方法、製造日期、有效期限、使用方法、用途、原產地、製造者、製造地、加工者、加工地，及其他具有招徠效果之相關事項，此關公平交易法第21條第1、2項規定自明。

(2)本件姑且不論被告陳愷威是否違反不動產經紀業管理條例第21條或公平交易法第21條之規定，因原告未能舉證證明被告陳愷威在系爭廣告文案上之疏失誤載最終有致原告受有任何損害，則依無損害即無賠償之法理，原告自不得依民法第184條第2項、第188條第1項規定，請求被告陳愷威、大大不動產負連帶損害賠償責任。

4、依不動產經紀業管理條例第26條第2項請求被告陳愷威、大大不動產連帶賠償92萬元部分：

(1)按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，不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。

(2)依本院上述認定，被告大大不動產所屬之仲介人員即被告陳愷威雖有在系爭廣告文案上誤載系爭房屋所屬學區，然原告未能舉證證明此項疏失最終有致原告受有任何損害。原告既未受有損害，自無依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定請求被告陳愷威、大大不動產負連帶損害賠償責任之餘地。

5、依公平交易法第21條、第30條請求被告大大不動產、陳愷威賠償92萬元部分：

(1)按事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。前項所定與商品相關而足

01 以影響交易決定之事項，包括商品之價格、數量、品質、
02 內容、製造方法、製造日期、有效期限、使用方法、用
03 途、原產地、製造者、製造地、加工者、加工地，及其他
04 具有招徠效果之相關事項；事業違反本法之規定，致侵害
05 他人權益者，應負損害賠償責任，公平交易法第21條第
06 1、2項、同法第30條分別定有明文。

07 (2)依本院上述認定，被告大大不動產所屬之仲介人員即被告
08 陳愷威雖有在系爭廣告文案上誤載系爭房屋所屬學區，然
09 原告未能舉證證明此項疏失最終有致原告受有任何損害。
10 原告既未受有損害，自無依公平交易法第21條、第30條規
11 定請求被告陳愷威、大大不動產負損害賠償責任之餘地。

12 (三)原告對被告群義不動產之請求，為無理由：

13 1、按民法上所謂代理，係指本人將代理權授予代理人，而代
14 理人於該授權範圍內，以本人名義所為之法律行為，直接
15 對本人發生效力而言，此觀民法第103條之規定自明。至
16 於民法第169條所定之表見代理，本質上則屬一種授予代
17 理權之擬制，於本人實際上未授予他人代理權之情形中，
18 在符合一定條件下，使本人仍須承擔授權人責任，以維護
19 交易安全。由此觀之，表見代理之概念係用來處理「法律
20 行為效力歸屬」之層面，此與諸如民法第28條、第188條
21 係在處理「損害賠償責任歸屬」之情形不同，應嚴予區
22 分，不可混為一談。

23 2、本件原告固主張，被告群義不動產依法授權被告大大不動
24 產使用其公司之服務標章與人交易，且替被告大大不動產
25 設計招牌、宣傳企劃，另被告陳愷威之名片上亦有記載
26 「群義房屋」之字樣，堪認被告群義不動產係由自己之行
27 為表示以代理權授予被告大大不動產，則依民法第169條
28 之規定，被告群義不動產就被告大大不動產之債務不履行
29 行為，應負表見代理之責任，故被告群義不動產應賠償原
30 告所受之損害92萬元云云。惟查，就本次不動產買賣交易
31 而言，原告與不動產經紀業者間所訂之契約為居間契約，

而該居間契約乃存在於原告與被告大大不動產之間，此經原告自承無誤（見本院卷一第264頁）。被告大大不動產既為居間契約之當事人，則被告群義不動產當不可能因表見代理之規定而一併成為該居間契約之當事人。因居間契約之當事人僅為被告大大不動產，則仲介人員執行業務之過程中縱有不完全給付之情事，亦僅被告大大不動產依約須負債務不履行之損害賠償責任；被告群義不動產既非居間契約之當事人，自無負擔債務不履行損害賠償責任之餘地。

3、準此，原告主張被告群義不動產依民法第169條表見代理之規定，須併負債務不履行之損害賠償責任云云，明顯誤解表見代理之基本觀念，殊不可取。至於原告所舉之數則判決，僅屬法院對其他個案表示之見解，對本院並無拘束力，併此指明。

五、綜上所述，原告①依民法第179條、第259條第2款規定，請求被告何仁傑給付92萬元本息；②依民法第227條第1項、第184條第1項後段、同條第2項、第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項、公平交易法第21、30條規定，請求被告陳愷威、大大不動產連帶給付92萬元本息；③依民法第169條、第227條第1項規定，請求被告群義不動產給付92萬元本息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 1 月 14 日
民事第五庭 審判長法官 陳文爵
法官 施懷閔
法官 陳盈睿

以上正本係照原本作成。

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

01 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
02 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 中 華 民 國 111 年 1 月 14 日

04 書記官 楊思賢