

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1958號

原告 韓長志
訴訟代理人 雷皓明律師
複代理人 林佳穎律師
被告 張建成
訴訟代理人 陳建勛律師
複代理人 高小真
被告 寬庭房屋仲介有限公司

法定代理人 鄭曜德
訴訟代理人 戴金芳
 賴凱豐
被告 宸炘地產有限公司

法定代理人 馬晟偉
被告 耿化群
上二人共同

訴訟代理人 林輝明律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年8月27日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告張建成應給付原告新臺幣19萬7,016元，及自民國111年7月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告張建成負擔10%，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告張建成以新臺幣19萬7,016元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

01 訴狀送達後，原告不得將原訴變更，但擴張或減縮應受判決
02 事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項但書第
03 3款定有明文。查原告起訴時原聲明請求被告張建成應給付
04 新臺幣（下同）136萬本息；被告耿化群、寬庭房屋仲介有
05 限公司（下稱寬庭公司）、宸炘地產有限公司（下稱宸炘公
06 司）應連帶給付136萬元本息，並聲明上開款項被告間應負
07 不真正連帶法律關係（下稱不真正連帶債務金額，本院卷一
08 13頁）。嗣於民國114年8月27日當庭變更請求之不真正連帶
09 債務金額為205萬元（本院卷一433頁），原告上開所為訴之
10 變更，係屬擴張應受判決事項之聲明，核與上開規定相符，
11 應予准許。

12 貳、實體方面：

13 一、原告主張：原告與張建成前分別透過寬庭公司，宸炘公司之
14 仲介經紀人耿化群之居間仲介，於110年11月13日簽訂不動
15 產買賣契約書（下稱系爭契約），由韓長志買受張建成所有
16 臺中市○區○○○○段0000○號建物（權利範圍：全部）、
17 同段6528建號建物（權利範圍：146/1000，上開建物即門牌
18 號碼：臺中市○區○○路00號4樓，下稱系爭房屋，內部分
19 隔8間套房），及系爭房屋坐落之同段88-132地號土地（權
20 利範圍：1479/10000，下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭
21 房地），約定買賣價金為1,900萬元，原告已付訖買賣價
22 金，張建成於110年12月28日將系爭房地交予原告受領。張
23 建成於訂約時保證系爭房屋無滲漏水、壁癌之瑕疵，嗣原告
24 始發現系爭房屋有滲漏水、壁癌、漆面脫落狀況（下稱系爭
25 瑕疵），耿化群違反仲介人員之調查報告義務及善良管理人
26 注意義務，故意或疏未告知瑕疵，致原告不知瑕疵而買受系
27 爭房地，因此受有支出修繕費用136萬元、系爭房屋價值減
28 損69萬元之損害。爰依民法第359條、第360條之規定，請求
29 張建成返還減少價金或賠償損害，另耿化群為宸炘公司之受
30 僱人，亦為寬庭公司服勞務而受監督，爰依民法第184條第1
31 項前段、第2項、第188條第1項、不動產經紀業管理條例第2

01 6條第2項之規定，擇一請求寬庭公司、耿化群、宸炘公司負
02 連帶賠償責任，且被告應就該部分損害負不真正連帶之責，
03 又原告已給付寬庭公司29萬元之服務報酬，依民法第227
04 條、256條之規定解除其與寬庭公司間之居間契約，並依民
05 法第179條之規定請求寬庭公司返還等語。並聲明：(一)被告
06 張建成應給付原告205萬元，其中136萬元自起訴狀繕本送達
07 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，另69萬元自114
08 年8月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告耿
09 化群、寬庭公司、宸炘公司應連帶給付原告205萬元，及其
10 中136萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
11 計算之利息，另69萬元自114年8月28日起至清償日止，按年
12 息5%計算之利息。(三)前2項所命之給付，如有任一被告為給
13 付，其餘被告於該給付範圍內，同免給付之義務。(四)寬庭公
14 司應給付原告29萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
15 止，按年息5%計算之利息。(五)原告願供擔保，請准宣告假
16 執行。

17 二、被告則以：

18 (一)張建成部分：我所有系爭房屋6個月期間未曾聽聞承租人反
19 映滲漏水問題，原告經確認屋況後始簽訂系爭契約，又依系
20 爭契約第9條第5項之約定，需與「傾斜、龜裂、海砂屋、輻
21 射屋等」同等影響結構安全之滲漏水，張建成始負瑕疵擔保
22 責任，系爭房屋屋齡超過28年，油漆因潮濕而脫落亦屬尋
23 常，並無減少系爭房屋之效用，不得視為瑕疵，且原告主張
24 系爭房屋滲漏水之時間均在點交後，自不得主張瑕疵擔保責
25 任。又原告主張之修繕費用包含整間套房全部翻修費用，與
26 滲漏水無關。另原告於112年12月20日將系爭房地以1,880萬
27 元出售，原告既已非系爭房屋所有權人，當已無從對系爭房
28 屋進行修繕，自不得向被告請求賠償，鑑定報告所認系爭房
29 屋之修復費用亦過高，價值減損之計算依據不可採等語置
30 辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不
31 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 (二)耿化群、宸炘公司部分：宸炘公司與張建成於110年11月12
02 日簽立一般委託銷售契約書，已明確告知張建成需誠實告知
03 系爭房屋現況，張建成並於標的物現況說明書中據實說明並
04 簽章，耿化群於110年11月13日陪同原告查看系爭房屋之情
05 形與原告所述一致，以肉眼觀察均正常無滲漏水情形，耿化
06 群亦依照流程將標的物現況說明書交由原告及張建成核對及
07 用印確認，已盡到居間仲介之義務，並未故意隱瞞系爭房屋
08 有系爭瑕疵，自難認耿化群、宸炘公司違反據實告知義務及
09 侵害原告權利。且原告於112年12月20日將系爭房地以1,880
10 萬元出售，原告既已非系爭房屋所有權人，當已無從對系爭
11 房屋進行修繕，自不得向被告請求賠償，耿化群與宸炘公司
12 間僅是承攬關係，亦無庸負連帶損害賠償責任，另鑑定報告
13 所認系爭房屋之修復費用過高，價值減損之計算依據不可採
14 等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)
15 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

16 (三)寬庭公司部分：我們都有誠實告知，現況調查是由賣方業務
17 人員填寫後再交給我們，耿化群為宸炘公司之職員，與寬庭
18 公司沒有關聯，寬庭公司無需為耿化群行為負連帶責任，服
19 務報酬為居間行為完成後應給付之勞務報酬，寬庭公司於得
20 知系爭房屋有瑕疵後亦第一時間處理，原告單方解除居間契
21 約並請求返還服務報酬實無理由等語置辯，並聲明：(一)原告
22 之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請
23 准宣告免為假執行。

24 三、本院之判斷：

25 (一)原告主張其與張建成前分別透過寬庭公司，宸炘公司之仲介
26 經紀人耿化群之居間仲介，於110年11月13日簽訂系爭契
27 約，約定由原告購買張建成所有之系爭房地，買賣價金為1,
28 900萬元，張建成並於現況說明書中載明系爭房屋無滲漏
29 水、壁癌情形，原告另於111年1月1日支付服務報酬29萬元
30 予寬庭公司等情，業據其提出系爭契約、寬庭公司提出之系
31 爭房屋資訊及照片、系爭房地登記第一類謄本及所有權狀、

01 統一發票為證（本院卷一33至69頁），且為被告所不爭執，
02 堪認實在。

03 (二)系爭房屋於110年12月28日交付與原告時存有系爭瑕疵：

04 1.物之出賣人，對於買受人應擔保其物依民法第373條之規定
05 危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
06 失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
07 度無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險
08 移轉時，具有其所保證之品質。又買賣因物有瑕疵，而出賣
09 人依前5條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約
10 或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受
11 人僅得請求減少價金。買賣之物，缺少出賣人所保證之品質
12 者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之
13 損害賠償。民法第354條第1、2項、第359條、第360條前段
14 定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依
15 通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、
16 效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。

17 2.查系爭房屋共隔成8間套房，其最主要之功能即供人居住使
18 用，房屋一旦發生漏水情事，不但將致毀損屋內財物，且會
19 干擾使用人之生活起居，無以完足發揮其供人居住之目的，
20 影響居住品質，是倘若系爭房屋有滲漏水之情形，原告自得
21 請求張建成賠償其所受之損害。被告雖辯稱系爭房屋已出
22 售，原告既已非系爭房屋之所有權人，當已無從對系爭房屋
23 進行修繕，自不得向被告請求賠償等語，查債權債務之主體
24 應以締結契約之當事人為準，系爭契約存在於張建成及原告
25 之間，則張建成所交付之系爭房屋如存在原告所主張之瑕
26 疵，原告自得依系爭契約主張權利，被告上開所辯，自非可
27 採。

28 3.系爭房屋經本院囑託臺中市建築師公會鑑定是否存有系爭瑕
29 疵。認定：①浴室漏水處，漆面起泡肇因於門框與地板、牆
30 面間防水性能不足、失效，經研判乃矽利康防水不完全。現
31 況缺失發生時間應為浴廁最新1次設備更新全浴廁整理，防

01 水施工未能到位。②陽台漏水處，漆面起泡肇因於洗衣陽台
02 除雨水外包含洗衣汗水每日落水量大，並因於落地窗框與地
03 板、牆面間防水性能不足、失效，經研判除矽利康防水不完
04 全外，地板防水層老化失效。現況缺失發生時間應為陽台落
05 地窗最新1次落地窗更新、屋齡老化及歷年地震致陽台防水
06 層滲、漏水。③室內側壁癌，漆面粉化肇因於室內空間小、
07 密閉、浴廁溫濕度無法有效溢散、新舊漆面處理不當。現況
08 缺失發生時間為最新1次牆面油漆整新、復，新油漆品質及
09 施工精確度不佳所造成。④走道施工不良，漆面大塊脫片剝
10 落漆膜附著不良，塗漆於尚未硬化之底漆上。現況缺失發生
11 時間為最新1次牆面油漆整新、復，新油漆品質及施工精確
12 度不佳、底漆未處置妥當所造成等語，此有鑑定報告書可參
13 (見外放鑑定報告書18頁)，且兩造就上開鑑定結論均無爭
14 執，足見系爭房屋之浴室確有門框與地板、牆面間矽利康防
15 水不完全，陽台則為落地窗框與地板、牆面間矽利康防水不
16 完全及地板防水層老化失效，以致浴室、陽台漏水之瑕疵，
17 另室內側壁癌及走道施工不良，則為新舊漆面處理不當無
18 誤，且應為系爭房屋交付予原告之前，即已存在之瑕疵。是
19 以，系爭房屋之浴室、陽台既有漏水瑕疵存在，且室內側及
20 走道既有壁癌，則原告主張張建成應就系爭房屋系爭瑕疵負
21 物之瑕疵擔保責任，即屬有據。

22 (三)原告得對張建成請求之金額為何？

23 1.原告得請求張建成賠償瑕疵修補費用為19萬7,016元：

24 系爭房屋於點交前已有系爭瑕疵存在，已如前述。原告主張
25 其修補系爭瑕疵需支出以1間套房17萬元，系爭房屋內共有8
26 間套房，共計136萬元，固提出估價單為證（本院卷一第91
27 頁）。然查，原告所提之估價單，張建成否認上開估價單形
28 式上真正（本院卷一218頁），且就所施作數量均以一式計
29 價，並未就所施作之面積敘明，惟參諸本院就系爭瑕疵修補
30 所需花費經送臺中市建築師公會鑑定，建築師公會係依系爭
31 房屋室內居室、陽台、廁所、走道計算修復面積，及所需工

項，並就清潔搬運、嗣後整理等項目逐一審核，且按各單項與系爭瑕疵需修補之面積及工項，計算修補系爭瑕疵所需金額合計為19萬7,016元，此亦有鑑定報告書在卷可參（外放鑑定報告書13至15頁）。衡以臺中市建築師公會就系爭瑕疵關於修繕之工作項目，均係依修補所需之每平方公尺之單價，按實際所施作面積計算修補費用。且就浴室漏水之修補，鑑定認以「矽利康防水重新施作」即可修補完畢，原告則除了防水層施工外，尚包含浴室壁磚、地磚、天花板拆除、衛浴設備更新，顯與鑑定結果認浴室漏水係因門框與地板、牆面間矽利康防水不完全不符，且修補費用高達96萬元（計算式：12萬元×8＝96萬元），鑑定報告書認以矽利康防水重新施作之修復方式，費用僅需6,000元，則原告未提出證據證明有何需將浴室壁磚、地磚、天花板拆除、衛浴設備更新，且系爭房屋內之8間套房瑕疵情形不同，尚難逕以1間套房之估價修補費用，推斷全部8間套房之修補費用，是本院經斟酌上開事證，認系爭瑕疵以鑑定報告書所採之修復方式及修補費用，應屬適當合理，則原告僅以其私下訪價結果請求張建成賠償修補費用136萬元云云，尚屬無據。張建成、耿化群、宸炘公司未提出其他佐證，空言指稱鑑定報告書所列之費用過高云云，亦非可採。

2.原告不得請求張建成賠償系爭房屋價值貶損之損害或減少價金69萬元：

- (1)按中華民國不動產估價師公會全國聯合會第九號公報-瑕疵不動產污名價值減損估價指引（下稱系爭估價指引）之「壹、名詞定義」第三、四、五、六點分別規定如下：三、瑕疵價值減損：瑕疵價值減損指不動產受到瑕疵所造成的價值減損總額，包含「修復費用」及「污名價值減損」。四、修復費用：修復費用指修復瑕疵問題，所必須支付之費用，包含檢測、修復、補強、維護、監測等費用。修復費用不限於修復期間之支出，包含未來為解決或降低瑕疵問題所額外產生的相關費用。五、污名價值減損：污名價值減損指不動

01 產受到污名效果影響所造成的價值減損，亦即以「不具瑕疵
02 問題之價值」扣除「瑕疵問題修復後之價值」的差額。六、
03 污名效果：污名效果產生係基於市場多數參與者擔心瑕疵問
04 題增加風險或不確定性，且即使經過修復，仍擔憂瑕疵問題
05 未完全消除或有復發之可能性。另系爭估價指引之「貳、原
06 則」第二點規定：二、污名效果因果關係分析：(一)並非所有
07 瑕疵不動產均具有污名價值減損，在評估瑕疵不動產之污名
08 價值減損前，應先分析污名效果是否顯著，以確立價值減損
09 與瑕疵問題之間的因果關係。(二)分析污名效果是否顯著時，
10 得從收益性及市場性風險進行分析，收益性風險指具有瑕疵
11 問題之不動產在修復後仍無法達到原有收益表現，或瑕疵問
12 題無法進行修復導致收益性降低；市場性風險指多數潛在買
13 方在知悉不動產曾經發生瑕疵問題時，無法確定瑕疵問題已
14 完全修復或擔憂日後有復發的可能性，導致市場性降低。系
15 爭估價指引係提供不動產估價師在進行瑕疵不動產污名價值
16 減損估價時之指引，此觀系爭估價指引「貳、原則」第一點
17 規定自明。

18 (2)經查：

- 19 ①本院囑託臺中市建築師公會就系爭瑕疵所造成系爭房屋之市
20 場交易價額減損鑑定如下：綜合系爭房屋現況缺失（漏水、
21 滲水、壁癌），從15個交易價值影響因子中，評估在房屋結
22 構安全、室內健康品質、房屋恆久性品質等3項因子，各有
23 2%、0.5%、1%的價值減損，合計有3.5%價值減損，並依
24 據內政部實價登錄網站公布資料，鄰近標的物近2年交易房
25 屋平均價格計算分析結果，平均交易價格每平方公尺8萬875
26 元，交易價值減損金額經計算分析為69萬元等語，有鑑定報
27 告書可參（外放鑑定報告書16頁）。
- 28 ②本院審酌鑑定報告書認系爭瑕疵造成系爭房屋市場交易價值
29 減損之結論，係建立在尚未修復系爭瑕疵之基礎事實下，並
30 未論及修復後仍有上開交易價值之減損，且鑑定之內容並未
31 依系爭估價指引所定之原則詳細作成結論，鑑定人亦未依系

01 爭估價指引之「貳、原則」第二點規定，在評估系爭房屋漏
02 水瑕疵之污名價值減損前，應先分析污名效果是否顯著，以
03 確立價值減損與瑕疵問題之間的因果關係，及分析污名效果
04 是否顯著時，從收益性及市場性風險進行分析，收益性風險
05 指具有瑕疵問題之不動產在修復後仍無法達到原有收益表
06 現，或瑕疵問題無法進行修復導致收益性降低；市場性風險
07 指多數潛在買方在知悉不動產曾經發生瑕疵問題時，無法確
08 定瑕疵問題已完全修復或擔憂日後有復發的可能性，導致市
09 場性降低等各項因素，進行評估鑑定，則上開鑑定之結果，
10 尚難採為本件判斷系爭瑕疵價值減損之依據。

11 ③系爭房屋係於83年建築完成，有建物所有權狀可稽（本院卷
12 一67頁），至110年屋齡已有27年，系爭房屋浴室門框與地
13 板、牆面間防水性能不足、失效，陽台落地窗框與地板、牆
14 面間防水性能不足、失效，加上陽台除雨水外，包含洗衣汗
15 水每日落水量大，已如前述，顯見系爭房屋原有之系爭房屋
16 浴室、陽台地坪及牆面之防水材料會因使用期間經過老化而
17 遞減其效用，致有修補維護之必要，並非永久不變。又系爭
18 房屋之漏水瑕疵，業經臺中市建築師公會鑑定之結果，可依
19 據其建議之上開方式修復，因此，系爭漏水經依該方式修復
20 後，系爭房屋自不再有滲漏水之情事。此外，原告復未舉證
21 證明系爭瑕疵有修補後仍無法達到原有收益表現，或系爭瑕
22 疵無法進行修補導致收益性降低之情形。原告嗣雖於112年1
23 2月20日以1,880萬元出售系爭房地，然其可能之原因眾多，
24 其徒以買進至出售期間之不動產行情變化，即謂系爭房地應
25 有增值而未發生，足見其受有交易價值貶損69萬元云云，難
26 認有據。故依前說明，本件尚難認因系爭瑕疵，另造成原告
27 受有此項損失。從而，原告主張依民法第359條規定減少價
28 金或依民法第360條規定，請求張建成賠償因系爭瑕疵導致
29 系爭房屋交易價值減損之69萬元，均屬無據。

30 (四)耿化群是否未盡調查瑕疵義務？原告主張依民法第184條第1
31 項前段、第2項、第188條第1項、不動產經紀業管理條例第2

01 6條第2項之規定，擇一請求耿化群、宸炘公司、寬庭公司負
02 連帶賠償責任，有無理由？

03 1.居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。
04 對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得
05 為其媒介；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行
06 能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條第1
07 項、第2項分別定有明文。又按經紀人員在執行業務過程
08 中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。前項
09 說明書於提供解說前，應經委託人簽章。雙方當事人簽訂租
10 賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人
11 交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不
12 動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分，不動產經紀業
13 管理條例第23條、第24條亦有明定。而在房地產仲介業業
14 務，涉及房地買賣之專業知識，此所以一般消費者願委由仲
15 介業者處理買賣事宜之原因。而仲介業者針對其所為之仲介
16 行為，既向消費者收取高額之酬金，即應就其所從事之業務
17 負善盡預見危險及調查之義務，始能就其所知，依民法第56
18 7條第1項之規定，據實報告於各當事人（最高法院91年度台
19 上字第1660號判決參照）。惟仲介業者雖以不動產交易居間
20 為業，仍非專業之鑑定人，是關於不動產之物的專業事項，
21 尚難要求其對於隱藏之瑕疵，亦應具有專業調查、檢測或鑑
22 定之能力。從而，仲介業者如就物之性狀，以通常之注意確
23 認其現狀並為說明，即難以其未進一步調查及檢測隱性瑕疵
24 之存在，指其有違居間人之調查及報告義務。

25 2.經查，系爭房屋存有系爭瑕疵，固經本院認定屬實，然原告
26 自承至系爭房屋察看時，系爭房屋為滿租狀態，屋內走廊經
27 重新粉刷，走廊牆面、天花板以肉眼觀之表面正常、無滲漏
28 水情形，可見原告與耿化群至系爭房屋察看時，均無從依系
29 爭房屋之外觀查知系爭房屋有系爭瑕疵。又本院112年3月21
30 日會同兩造及臺中市建築師公會指派之建築師至現場勘驗
31 時，系爭房屋404房間承租戶表示，其於111年7、8月搬進

來，搬進來時沒有看到牆壁油漆脫落情形，昨日移動櫃子才發現等語，有勘驗筆錄可稽（本院卷一534頁），足見系爭房屋係經移轉後1年以上，始呈現系爭瑕疵之現象，且耿化群曾詢問張建成系爭房屋有無漏水、壁癌，及要求張建成填寫現況說明書，經張建成在現況說明書中簽名確認，亦有現況說明書附卷可佐（本院卷一39頁），足見耿化群確已就系爭房屋有無漏水乙事，以通常合理之調查方式，確認其現狀並為說明，故難認耿化群在居間過程中，有未盡調查義務或明知系爭房屋有系爭瑕疵而未據實向原告報告之情，更無故意或過失不法侵害原告權益之情事，是原告主張耿化群未盡善良管理人注意義務為調查及告知，應負賠償責任等語，難認有據。至原告主張耿化群未移動家具以檢查滲漏水乙節，然本案囑託臺中市建築師公會鑑定時，因系爭房屋403室承租人不願配合鑑定人進入鑑定，而於403室112年9月27日租期屆滿始進行鑑定，有民事陳報(三)狀可稽（本院卷二105頁），原告為系爭房屋出租人，承租人仍不配合鑑定，是要難課以耿化群有侵入承租人套房搬移家具予以檢查之義務，原告上開主張，亦屬無據。

3.耿化群居間系爭契約時，並無原告所指未盡報告、調查義務之情，已如前述，原告主張耿化群未盡前開義務，應依民法第184條第1項前段規定對其負賠償之責，且因違反上開保護他人之法律，另應依民法第184條第2項規定負擔賠償義務云云，均屬無據。

4.受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責任，民法第188條第1項雖有明文。又民法第188條規定之僱用人責任，性質上係代受僱人負責，具有從屬性，須以受僱人成立侵權行為負有損害賠償責任為要件（最高法院89年度台上字第1268號判決參照）。本件耿化群不負侵權行為損害賠償責任，已如前述。揆諸上開說

01 明，原告請求宸炘公司與耿化群負連帶損害賠償責任，自屬
02 無據。

03 5.另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
04 易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責
05 任，不動產經紀業管理條例第26條第2項固定有明文。然依
06 上開規定，可知不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，
07 乃以經紀業之經紀人員執行仲介或代銷業務有侵權行為責
08 任，為其前提，經紀業者始需負連帶責任。本件耿化群不負
09 侵權行為責任，已如前述，則原告依不動產經紀業管理條例
10 第26條第2項規定，請求耿化群應與宸炘公司負連帶賠償責
11 任云云，自屬無據。至寬庭公司既非耿化群之僱用人，耿化
12 群亦非寬庭公司之經紀人員，自無從責由寬庭公司依前述規
13 定與耿化群連帶賠償。況耿化群對原告並無賠償義務，前已
14 詳論，原告依上開規定請求寬庭公司與耿化群連帶賠償，同
15 屬無據。

16 (五)原告請求寬庭公司返還居間報酬29萬元，有無理由？

17 1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得解除
18 契約，民法第256條固有明文，然債務人需有可歸責之事
19 由，以致給付不能者，債權人始得解除契約。又債務人不完
20 全給付，債權人固得類推適用民法第256條規定解除契約，
21 但必以該不完全給付因可歸責於債務人之事由致不能補正，
22 而陷於給付不能者始得為之（最高法院84年度台上字第2887
23 號判決參照）。

24 2.原告固主張寬庭公司受託處理系爭房地仲介事務，未於簽約
25 前告知系爭房屋瑕疵，顯未盡善良管理人注意義務，原告已
26 解除系爭委託契約之意思表示，寬庭公司應返還服務報酬29
27 萬元云云（本院卷一27頁）。然查，系爭房地經由耿化群、
28 寬庭公司、宸炘公司之居間仲介，業已出賣予原告，並辦妥
29 所有權移轉登記及交屋程序，寬庭公司既已完成居間仲介之
30 義務，難認有何給付不能之情事。又原告主張耿化群、寬庭
31 公司、宸炘公司未於簽約前告知系爭房屋瑕疵，違反系爭契

約之善良管理人注意義務，構成不完全給付，尚非有據，業經本院認定如前，亦難認寬庭公司受託處理系爭房地仲介事務，未盡善良管理人注意義務，致原告受有損害，而有不完全給付之情事。是以，原告以系爭委託契約因可歸責於寬庭公司而有給付不能或不完全給付之情事為由，主張解除系爭委託契約，難認合法，而寬庭公司依系爭委託契約受領服務報酬，並非無法律上原因而受有利益。故原告依民法第179條規定，請求寬庭公司返還服務報酬29萬元，亦非有據。

四、綜上所述，原告依民法第360條之規定，請求張建成給付19萬7,016元，及自111年7月15日（即起訴狀繕本送達翌日，本院卷一99頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本判決所命被告給付之價額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行。原告就此雖陳明願供擔保請准宣告假執行，惟其聲請僅具促使本院發動上開職權之性質，而本院既已依職權宣告假執行，即無再命原告提供擔保之必要，此部分爰不另為准駁之諭知。又被告陳明願供擔保，請准免為假執行之宣告，核與規定相符，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，假執行之聲請，已失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 11 月 14 日
民事第四庭 法 官 吳金玫

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。

01 中 華 民 國 114 年 11 月 14 日
02 書記官 唐振鐙