

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1274號

原告 陳建霖

訴訟代理人 蔡坤旺律師

黃書好律師

被告 聯創不動產有限公司

法定代理人 張雪玲

被告 陳韋至

共同

訴訟代理人 黃勃叡律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年8月22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

一、原告主張：

(一)原告於民國113年間有購買自住房屋需求，委託被告聯創不動產公司（下稱被告公司）居間不動產買賣交易，仲介即被告陳韋至為被告公司受僱人，被告陳韋至對原告出具名為「東山路專任售資.xlsx」之不動產廣告，向原告推薦案名為「專任東山路三房平車超便宜」，坐落於臺中市○○區○○路0段00巷00弄0○○號7樓，總建坪48.484坪之不動產（下稱系爭房屋）。原告信任該廣告內容，交付現金新臺幣（下同）5萬元委託弟弟陳建宇協助於113年1月15日下斡旋並與被告公司於同年月16日簽訂以系爭房屋為買賣標的之不動產買賣契約，約定以價金1000萬元購入系爭房屋，被告公司則向原告收取255,000元之買方仲介服務費。

(二)惟系爭房屋於過戶完畢後，原告於113年3月3日審視系爭契

約，並將契約內以平方公尺為單位記載之房屋面積換算後，始察覺系爭房屋之總建坪僅42.483坪，與被告陳韋至先前提供之廣告所示之48.484坪相差6坪之多。被告公司售原告委託居間不動產買賣，被告公司與其受僱人被告陳韋至應就系爭房屋之實際總建坪此等交易核心之重要訂約事項負調查及據實報告義務，惟被告陳韋至出具之「東山路專任售資.xls x」廣告卻顯示錯誤之總建坪，原告於不知情之狀況下完成交易，更於事後自行調查始發現坪數短少，被告就系爭房屋實際總建坪之重要訂約事項未盡調查，違反居間人義務，被告公司自不得向原告請求報酬，原告已給付居間報酬255,000元予被告公司，爰依民法第179條規定，請求被告公司返還之。

(三)被告陳韋至為被告公司受僱人，出示之廣告與實際內容不符，違反居間人之調查義務，係違反保護他人法律致原告受有損害，依民法第184條第2項規定應負損害賠償責任，被告公司應依民法第188條第1項負連帶賠償責任。被告依不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項規定，亦應負連帶賠償責任。系爭房屋買賣價金為1000萬元，被告等出具之房屋廣告與系爭房屋實際坪數短少6坪，其價值應為123萬元，爰依前揭規定，請求被告連帶賠償123萬元。

(四)並聲明：

- 1.被告公司應給付原告255,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 2.被告應連帶給付原告1,230,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：113年1月12日，被告陳韋至將「東山路專任售資.xlsx」以LINE提供予原告之弟陳建宇，因陳建宇亦為房屋仲介人員，於東森房屋服務，希望陳建宇協助尋找合適買家，且該「東山路專任售資.xlsx」下方記載「以上資料如有誤，依地政事務所登記簿所載為準」、「以上資料僅提供

經紀人參考，不得對外流通」可知，該說明書僅供經紀人內部參考使用，實際坪數仍以地政機關提供之謄本登記為準，被告陳韋至並未提出「東山路專任售資.xlsx」予原告知悉及閱覽。且不動產買賣意願書上，記載委託人（買方）為陳建宇，而非原告，承購總價為790萬元，並非1000萬元，顯見原告於113年1月16日簽約之前，根本沒有看過「東山路專任售資.xlsx」，何來坪數錯誤可言。另原告係於113年1月16日簽約當日，被告陳韋至始提供「不動產說明書」供原告月，該不動產說明書即記載正確之坪數，並經原告簽名及蓋章確認，且於簽訂買賣契約書時，系爭房屋之坪數亦無任何錯誤，原告取得之坪數並無短少之情形。再依買賣契約記載「賣方將下列所有不動產出售予買方，買方已詳細檢視標的物現況及不動產說明書，經雙方協議訂立如下條款以資共同遵守」等語，本件買賣標的物為北屯區北屯段133-3地號土地，權利範圍為121/10000及同段5433建號房屋，買賣總價金為1000萬元，並未區分土地及建物之價格，足見原告就是以不動產說明書及買賣契約書中記載之土地及建物，以1000萬元購買，並無損害等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由

(一)原告主張其委託被告公司居間不動產交易，於113年1月16日簽訂系爭房屋之買賣契約，約定價金為1000萬元，已經履約完畢，並給付被告公司255,000元之買方仲介服務費等情，據其提出系爭房屋買賣契約書等件為證（見本院卷第25-49頁），復為被告所不爭執，堪信為真。

(二)次查，原告主張被告陳韋至提出之「東山路專任售資.xlsx」廣告，其上記載之坪數與系爭房屋實際坪數不符等情，據其提出該文件影本為證（見本院卷第21頁），上開文件中關於系爭房屋面積記載「總建坪48.484」，然下方有註記「以上資料如有誤，依地政事務所登記簿所載為準。」、

「以上資料僅提供經紀人參考，不得對外流通」等語，可知該份文件僅是經紀人內部參考文件，自難認為對外公開以招攬客戶之廣告，且房屋實際面積，應以地政事務所登記之資料為準，亦已載明於該文件中，原告縱有見該份文件，亦應知悉此情。再查，系爭房屋買賣契約書及不動產說明書上記載系爭房屋之面積與建物登記謄本上記載之面積相符，均為主建物面積94.87平方公尺、陽台9.58平方公尺，此有系爭房屋買賣契約書、不動產說明書、建物登記謄本在卷可憑（見本院卷第25-49頁、第87-117頁），且系爭房屋買賣契約書、不動產說明書，均經原告本人簽名，為原告所自承，其當能了解其購買之系爭房屋面積為何，且其所買受系爭房屋之實際面積，與建物登記謄本面積相符，自難認有何其所主張面積短少之情形。從而，原告主張被告公司違反居間人義務，致原告買受系爭房屋面積短少，不得受領居間報酬，依不當得利請求被告公司返還，並無理由。

(三)末原告主張被告陳韋至出示不實廣告，係違反保護他人法律，致原告受有損害，被告公司應負僱用人連帶賠償責任及不動產經紀業管理條例之連帶賠償責任等情，然「東山路專任售資.xlsx」難認為廣告，業如前述，無從認定被告陳韋至有何違反保護他人法律之行為，且原告買受之系爭房屋面積與登記面積相符，亦難認原告有何損害，此部分之主張亦屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第179條、第184條第2項、第188條第1項、不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項，請求被告公司給付原告255,000元及遲延利息，暨請求被告連帶給付原告1,230,000元及遲延利息，為無理由，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。

五、原告雖聲請調查證人陳建宇，以證明陳建宇於113年1月12日將「東山路專任售資.xlsx」連同屋內照片轉交原告，並受原告委託持5萬元現金於113年1月15日就系爭房屋下斡旋，

01 原告係因信任「東山路專任售資.xlsx」內容始願意購買系
02 爭房屋等情（見本院卷第144頁），然不論原告取得「東山
03 路專任售資.xlsx」文件之原因為何，其上記載之內容均無
04 從使人信賴為廣告，或信賴其上記載之面積為正確，原告既
05 已於記載正確面積之系爭房屋買賣契約及不動產說明書上簽
06 名，並已履行買賣契約完畢，尚無買受面積短少之情形，均
07 已認定如前，此部分證據自無調查必要。本件事證已臻明
08 確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一
09 論斷，附此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 113 年 9 月 5 日

12 民事第五庭 法 官 陳昱翔

13 以上正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
15 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
16 應一併繳納上訴裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 9 月 5 日

18 書記官 許瑞萍