

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度中簡字第3007號

原告

即反訴被告 白紹楷

訴訟代理人 張綺耘律師

被告 張桂英

訴訟代理人 徐輝龍

被告 寶祥房屋有限公司

兼 上一人

法定代理人 羅聿庠

被告 廖芳幼

追加被告

即反訴原告 陳芳瑛

張文傑

鼎域不動產開發有限公司

法定代理人 許永雄

上三人共同

訴訟代理人 周仲鼎律師

共同

複代理人 張茗翔律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年4月17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。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣113,500元，及自民國115年1月3
1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

01 反訴原告其餘之訴駁回。

02 訴訟費用由反訴被告負擔百分之98，餘由反訴原告負擔。

03 反訴判決反訴原告勝訴部分得假執行。但反訴被告如以新臺幣11
04 3,500元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

05 反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

06 事實及理由

07 甲、程序方面：

08 一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
09 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
10 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
11 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
12 有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連
13 關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩
14 者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所
15 主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標
16 的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標
17 的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法
18 律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標
19 的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間
20 有牽連關係（最高法院70年度臺抗字第522號裁定意旨參
21 照）。經查，原告起訴主張依侵權行為、居間契約之法律關
22 係，請求被告賠償損害（本院卷第13頁），而被告陳芳瑛、張
23 文傑、鼎域不動產開發有限公司（下稱鼎域公司）於言詞辯
24 論期日終結前之民國115年1月30日具狀提起反訴，亦主張原
25 告就同一居間契約亦應給付居間報酬及不當得利，請求原告
26 給付服務費及返還代墊款（本院卷第323頁），核其反訴與
27 本訴之標的均係基於同一基礎事實所生，即有相牽連之關
28 係，且不致延滯訴訟終結，又非專屬他法院管轄，揆諸前揭
29 規定，被告所提反訴於法有據，應予准許。

30 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同
31 意者、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，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明請求：一、被告張桂英、羅聿庠應連帶給付原告新臺幣(下同)306,804元，及自113年3月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。二、被告羅聿庠、廖芳幼應連帶給付原告306,804元，及自113年3月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。三、被告羅聿庠、寶祥房屋有限公司（下稱寶祥公司）應連帶給付原告306,804元，及自113年3月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。四、上開第1、2、3項聲明，倘其中任一被告已為給付時，就其給付範圍，其他被告免給付義務。五、被告寶祥公司應給付原告50萬元，及自113年3月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語(本院卷第13至14頁)，嗣迭經變更，於114年12月15日具狀追加被告陳芳瑛、張文傑、鼎域公司，並最終於115年4月17日言詞辯論期日變更聲明為：「一、被告應連帶給付原告306,804元，及自113年3月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。二、第1項聲明倘其中任一被告已為給付時，就其給付範圍，其他被告免給付義務。三、被告寶祥公司、鼎域公司應連帶給付原告50萬元，及自113年3月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。四、第3項聲明倘其中任一被告已為給付時，就其給付範圍，其他被告免給付義務。」（本院卷第269至270、374頁），經核原告所為追加被告及變更聲明部分，其請求之基礎事實同一，並經被告同意，核與上揭規定相符，應予准許。

乙、實體方面：

壹、本訴部分：

一、原告主張：

(一)原告於591公開房屋交易平台瀏覽到門牌號碼臺中市○○區○○○街000號4樓之房屋(下稱系爭房屋)，即透過房仲即被告張文傑協助聯繫，經被告張文傑表示系爭房屋已由有巢氏加盟店、被告寶祥公司負責人即被告羅聿庠簽訂仲介專約。

01 故關於房屋帶看說明、與前屋主即被告張桂英聯繫等事宜，
02 皆需透過被告羅聿庠始能進行，是除被告張文傑外，被告寶
03 祥公司、羅聿庠亦應對系爭房屋負有仲介之責任。另被告廖
04 芳幼為特約代書，就系爭房屋之交易過程，均受被告羅聿庠
05 指示為之。嗣兩造於113年1月3日起相約陸續帶看，詎被告
06 等竟向原告謊稱系爭房屋除汽車機械停車位外，尚有一專屬
07 機車停車位，停車位為10號（下稱系爭機車位）。然系爭房
08 屋所在社區並無專屬機車停車位，僅社區所畫之通用機車停
09 車格，住戶只要每月繳交50元費用即有停機車之權利，系爭
10 機車位並非被告張桂英所稱為伊所有，而被告張文傑身為原
11 告之房屋仲介卻怠於確認相關資訊，致原告誤認上情將系爭
12 機車位列入購買價格1,135萬元內，並於113年1月12日簽訂
13 系爭房屋之不動產買賣契約（下稱系爭契約）。而被告張桂
14 英恐違約，擅於停車格之牆壁、地面噴漆，標畫「10」號停
15 車格，遭管委會報警2次處理。另被告羅聿庠於113年1月22
16 日曾前往系爭房屋，堪信被告羅聿庠明知被告張桂英與管委
17 會之糾紛，及被告張桂英無系爭機車位專用權利之事實。

18 （二）又113年3月15日交屋當日，受雇於被告鼎域公司之被告陳芳
19 瑛，未經查證自行製作「鴻利八百畔車位移轉登記表」，虛
20 偽記載「機車位B1層、10號」於113年1月12日由被告張桂英
21 移轉予原告，並由被告廖芳幼將該移轉登記表釘於系爭契約
22 內頁、蓋有騎縫章，堪認上開登記表亦屬契約一部，故系爭
23 機車位專用權限亦同屬買賣標的，原告並因此對被告張桂
24 英、廖芳幼、羅聿庠提起詐欺告訴，且依被告張桂英、羅聿
25 庠於偵查中之供述內容互相矛盾，足認系爭機車位為交易標
26 的。而系爭機車位有無屬交易上重要資訊，被告羅聿庠、張
27 文傑、陳芳瑛竟隱瞞、疏於查證，致原告受有損害。再被告
28 張桂英、羅聿庠、張文傑於簽訂系爭契約前均稱系爭房屋管
29 理費為2,260元，俟原告交屋後始知悉管理費已經決議於112
30 年12月10日調漲為3,640元，惟簽約當日被告張桂英有出席
31 區權會竟稱不知有調漲；被告羅聿庠則稱係公積金一時不足

暫時調漲，2年後會調降為原金額。另被告張桂英、羅聿庠、張文傑為取得更高成交價，又隱匿管委會運作失靈、系爭房屋漏水及室內門框變形、機械式停車位下層有嚴重積水等諸多交易上重要資訊。而被告廖芳幼於原告詢問系爭房屋公積金訊息時，於113年1月18日將原告踢出共同銷售群組，致原告無從獲知社區財務報表、履約保證撥款、過戶、交屋等重要訊息，致原告因此受有1、系爭機車位無法專用損失126,324元（車位面積1.62平方公尺÷公設面積34.18×共有部分價金2,698,596）。2、將來管理費調漲差額132,480元〈 $(3,640 - 2,260) \times 12 \text{月} \times 8 \text{年}$ 〉。3、系爭房屋瑕疵修補費用48,000元（浴室防水工程6,000元、機械式停車位維修報價42,000元），上開合計為306,804元。而被告羅聿庠、張文傑、陳芳瑛違反居間義務，與張桂英應負不真正連帶義務；被告廖芳幼、羅聿庠應負共同侵權行為責任；倘被告羅聿庠、張文傑、陳芳瑛須連帶負損害賠償責任，則被告寶祥公司、鼎域公司為其僱用人，亦應負連帶賠償責任。另寶祥公司、鼎域公司所提供之服務未符合可合理期待之安全性，原告依消費者保護法之規定，得對其請求懲罰性違約金50萬元。

(三)原告爰依民法184條第1項、第185條、第188條、第226條第1項、第227條及第576條、不動產經紀業管理條例第24條之2、第26條第2項、消費者保護法第7條、第51條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1、被告應連帶給付原告306,804元，及自113年3月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2、第1項聲明倘其中任一被告已為給付時，就其給付範圍，其他被告免給付義務。3、被告寶祥公司、鼎域公司應連帶給付原告50萬元，及自113年3月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。4、第3項聲明倘其中任一被告已為給付時，就其給付範圍，其他被告免給付義務。5、願供擔保，請准宣告假執行。

(三)對被告抗辯之陳述：

01 被告陳芳瑛、張文傑均任職於永慶不動產台中七期市政加盟
02 店，均有不動產營業員執照。渠等於鈞院114年11月21日審
03 理時，就仲介不動產前應盡之基本義務已詳為陳述，故其2
04 人對於系爭房屋必要資訊、瑕疵狀況均有調查義務，且對買
05 受人即原告有誠實告知義務，而非推卸責任予被告張桂英、
06 羅聿庠。

07 二、被告則以：

08 (一)羅聿庠、寶祥公司部分：

09 1、被告張桂英於112年底委由寶祥公司出售系爭房屋，嗣原告
10 經被告張文傑仲介與被告張桂英簽訂系爭契約，故被告張文
11 傑始為原告之仲介人員，伊2人與原告間並無任何居間契
12 約，亦未收取原告任何居間報酬或費用。又被告張桂英於委
13 託伊2人仲介時乃告知有機車專用停車位，伊2人於系爭契約
14 簽訂前並不知悉系爭機車位需經抽籤約定，並未隱瞞或有未
15 盡調查義務之情事。再「鴻利八百畔車位移轉登記表」係被
16 告張文傑所製作提供予原告，並經原告父親於偵查程序中供
17 述明確，並非羅聿庠所提供。伊2人亦不知悉被告張桂英自
18 行畫噴編號10停車格並生衝突乙事，有訪客簽到表與警察到
19 場時間互核即可知。而被告張桂英委託售屋當時僅告知系爭
20 房屋管理費每月2,260元，且原告父母簽約前曾至系爭房屋
21 社區，社區財務委員已告知調升為3,640元，伊2人並未隱瞞
22 亦未保證2年後調降，標的現況說明書亦將管理費改為3,640
23 元。至原告所稱遭代書退出LINE群組，係因該群組為仲介與
24 代書間之群組，因被告張文傑誤將原告拉入群組故將其退
25 出。另系爭契約並未約定應交付社區財務帳冊及公共基金總
26 表等文件，縱應提供亦係原告仲介張文傑之義務，與羅聿庠
27 無涉。

28 2、依原告所提出之浴室漏水照片，無法證明為系爭契約簽訂前
29 已存在之瑕疵，況系爭房屋乃現況交屋且標的物現況說明書
30 均由被告張桂英填寫簽名，羅聿庠於系爭房屋現場並未發現
31 有漏水現象，原告及其父母看屋時均未向羅聿庠表示浴室有

01 漏水，是羅聿庠已盡調查及報告義務。況是否漏水應經專業
02 鑑定始可確認，非仲介人員肉眼判斷即可知悉。另系爭房屋
03 之地下室停車位為機械式，均經原告及其父母現場操作，並
04 無積水情事，原告所提出之照片亦無法為此證明，況伊2人
05 對原告並無民法第576條及不動產經紀業管理條例第24條之2
06 規定之適用，縱認羅聿庠對原告有居間義務存在，亦應由原告
07 就羅聿庠有何違反義務為證明。倘鈞院認伊2人應連帶負
08 賠償責任，惟系爭契約並未約定包含專屬之系爭機車位，原
09 告仍可使用公共區域之機車停車位，原告並未受有損害，縱
10 有損害亦應以劃設機車位之面積計算始合理；又社區管理費
11 調漲係經區分所有權人決議，原告請求交屋後2至10年間之
12 差額顯無理由；瑕疵修補部分，浴室施工費用僅估價單，難
13 認為真正。機械停車位維修費用，依社區決議，由管委會負
14 擔一半，餘由住戶共同分擔，原告請求全部維修費用42,000
15 元，亦無理由。至原告依消費者保護法請求寶祥公司懲罰性
16 違約金部分，伊2人與原告間並無居間契約存在，羅聿庠對
17 原告亦無侵權或違反居間義務之行為，原告亦未舉證寶祥公
18 司有違反同法第7條之規定，是原告此部分請求，即屬無據
19 等語，資為抗辯。並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利
20 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 (二)張桂英部分：

22 伊係於113年1月12日下午被迫簽訂系爭契約，當時有巢氏仲
23 介羅聿庠不准伊接聽電話或聯絡家人，現場有7至8人一直催
24 伊簽名，伊在不了解內容及法律條文情況下，就將系爭房屋
25 出售予原告，房仲一直強調只要簽下一字，就不能反悔，否
26 則要付違約金。又伊交屋時係現況交屋，原告多次看屋後始
27 依現況說明書附件簽約，何來損害賠償。又原告拆除浴室舊
28 內裝後，說浴室會漏水，然房屋及公共區域使用後均有老舊
29 問題，原告拆除浴室內裝後，水管產生滴水，即認定原有狀
30 況漏水，對伊提起刑事詐欺告訴顯不合理。再停車位所有權
31 狀及使用問題，當時即告知只有機械汽車位為私有，機車位

01 通常採用與機械車位同樣號碼來使用，且有說明每月繳交50
02 元費用始能使用，而非告知原告有機車位所有權。另房仲自
03 製之車位轉移表，亦非所有權移轉合約，乃雙方確認使用汽
04 車位之表格，伊亦不知為何房仲要將機車位放上，伊是簽名
05 汽車位號碼確認無誤，並無機車位所有權之問題等語，資為
06 抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

07 (三)陳芳瑛、張文傑、鼎域公司部分：

08 依臺灣臺中地方檢察署（下稱臺中地檢署）檢察官114年度
09 偵字第1370號不起訴處分書三、(一)之記載，足證原告及其
10 父2人於購買系爭房屋前，已至系爭房屋現場看屋至少3次，
11 自無可能未發現系爭房屋有門框歪斜之瑕疵存在，原告於系
12 爭契約成立後始主張被告等人未盡調查及據實報告義務，顯
13 無理由。另賣方於現況說明書上就是否有滲漏水之載勾選
14 「否」，故系爭房屋浴室之滲漏水，應由賣方負瑕疵擔保之
15 修繕責任，被告並無故意過失，系爭契約第17條特約事項已
16 有明載。況不動產經紀人是否應負賠償責任，係以有無可歸
17 責事由，而非謂不動產說明書內容與現況有落差，即有可歸
18 責事由。又原告主張陳芳瑛、張文傑於簽訂系爭契約前未告
19 知管理費由2,260元調漲為3,640元，惟原告於簽約前已知悉
20 管理費調漲乙事，其於簽約當時未表示意見，且於標的現況
21 說明書管理費更正處簽名確認，難認陳芳瑛、張文傑有未盡
22 調查及據實告知義務。再原告主張陳芳瑛、張文傑明知被告
23 張桂英無系爭機車位，仍製作「鴻利八百畔車位移轉登記
24 表」及載明屬一併受讓標的，然系爭房屋資訊均係由被告張
25 桂英告知仲介人員後轉告知原告，且陳芳瑛製作上開登記表
26 係因被告張桂英提出前手之「停車場使用設明」作為證明，
27 被告並無任何過失，原告以實際買賣市價計算專用權價額不
28 合理，況原告並非無法停車，只要先停或挪位子即可。至於
29 機械式停車位，該車位已經原告與其父親查看無誤，倘兩造
30 簽約前車位已故障，原告自無可能簽訂系爭契約，況機械式
31 停車位乃由管理委員會負責日常維護保養及維修，且區權會

01 決議管委會應負擔一半費用，車位住戶負擔一半，原告逕向
02 被告等人請求連帶負擔修繕費用，顯屬無理。另浴室修繕應
03 扣除折舊費用等語，資為抗辯。並聲明：1、原告之訴駁
04 回。2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 (四)廖芳幼部分：

06 簽訂系爭契約當時賣方已明示地下一層有一編號10之機械式
07 停車位，惟系爭機車位並非屬專屬所有權，故當時賣方僅以
08 口頭告知原告機車停放於10號機車位，未登載於系爭契約。
09 而鴻利八百畔車位移轉登記表，係點交系爭房屋當日由被告
10 張文傑所提供，要求伊將其釘於系爭契約內頁加蓋騎縫章，
11 僅係告知機械式停車位已交付，及系爭機車位使用權一併點
12 交予原告。至系爭房屋每月管理費自2,260元調漲為3,640元
13 已向原告說明，故原告始於系爭契約更正處由雙方簽名確
14 認，並無隱瞞情事。系爭機車位依鴻利八百畔社區所有權人
15 會議紀錄提案五，並非無法使用，亦未受有損害，原告依侵
16 權行為請求被告共同負損害賠償責任為無理由等語，資為抗
17 辯。並聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不利判決，願供擔
18 保請准宣告免為假執行。

19 三、得心證之理由：

20 (一)原告主張其於113年1月12日經被告張文傑仲介與被告張桂英
21 簽訂系爭契約之事實，業據其提出不動產買賣契約書、系爭
22 機車位及噴漆標畫10號之照片、鴻利八百畔車位移轉登記
23 表、系爭房屋之標的物現況說明書等件為證(本院卷第37至4
24 3、51至54、77至78頁)為證，被告對於兩造間有簽訂系爭契
25 約不為爭執，此部分事實，先堪認定。至原告主張被告張桂
26 英隱瞞交易資訊；被告羅聿庠、陳芳瑛、張文傑未盡仲介之
27 調查及據實告知義務；被告廖芳幼為地政士應與張桂英、羅
28 聿庠共同負賠償責任；被告寶祥公司、鼎域公司為僱用人，
29 亦應負連帶賠償責任，且違反消費者保護法之規定，應連帶
30 賠償原告306,804元乙節，均為被告否認，並以前詞置辯，
31 是本件應審究者為原告之請求有無理由？

01 (二)被告張桂英部分：

- 02 1、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
03 任。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
04 任，民法第184條定有明文。次按當事人主張有利於己之事
05 實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定
06 有明文。民事訴訟法如係由原告主張權利者，應先由原告負
07 舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真
08 實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有
09 疵累，亦應駁回原告之訴（最高法院17年上字第917號判決
10 參照）。又損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之
11 事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件，故原告所
12 主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損
13 害賠償請求權存在（最高法院17年上字第35號、19年上字第
14 363號、48年台上字第481號判決可資參照）。所謂相當因果
15 關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，
16 為客觀之事後審查，認為在一般情形下，有此環境、有此行
17 為之同一條件，均可發生同一之結果者，則該條件即為發生
18 結果之相當條件，行為與結果即有相當之因果關係。反之，
19 若在一般情形上，有此同一條件存在，而依客觀之審查，認
20 為不必皆發生此結果者，則該條件與結果並不相當，不過為
21 偶然之事實而已，其行為與結果間即無相當因果關係，不能
22 僅以行為人就其行為有故意過失，即認該行為與損害間有相
23 當因果關係（最高法院98年度台上字第673號判決參照）。
- 24 2、又因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
25 賠償損害；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，
26 債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因
27 不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，
28 民法第226條第1項、第227條分別定有明文。而契約關係在
29 發展過程中，債務人除應負契約所約定之義務外，依其情
30 事，為達成給付結果或契約目的所必要，以確保債權人之契
31 約目的或契約利益（債權人透過債務人之給付所可能獲得之

01 利益），得以圓滿實現或滿足；或為保護當事人之生命、身
02 體、健康、所有權或其他財產法益遭受侵害，尚可發生附隨
03 義務，如協力、告知、通知、保護、保管、照顧、忠實、守
04 密等義務。此項屬於契約所未約定之義務，一如有機體般隨
05 債之關係之發展，基於誠信原則或契約漏洞之填補而漸次所
06 產生，倘債務人未盡附隨義務，始應負民法第227條不完全
07 給付債務不履行之責任（最高法院104年度台上字第799號、
08 100年度台上字第2號、98年度台上字第78號民事判決意旨可
09 資參照）。本件原告依侵權行為及債務不履行之規定請求張
10 桂英賠償306,804元等情，既為被告所否認，依上開判決意
11 旨自應由原告就其實際上受有損害負舉證責任。茲就原告請
12 求之各項目分述如后：

13 (1)侵權行為部分：

14 A、謊稱系爭機車位專用部分：

15 ①原告於112年11月23日即已取得由被告張桂英填載之標的物
16 現況書明書（本院卷第78頁），於113年1月3日即陸續到現
17 場察看系爭房屋，對系爭房屋屋況充分了解後，始於113日1
18 月12日簽立買賣契約，買賣契約即已成立。在買賣契約成立
19 前，並無證據足認被告張桂英有向原告提及機車位專用及機
20 車位為B1層10號。

21 ②被告張桂英係於113年1月12日簽約後至113年1月22日間某
22 日，在系爭機車位噴漆寫10號車位，隨即於113年1月22日即
23 遭管委會報警並要求清除。

24 ③又兩造於113年3月15日交屋時，被告張文傑係因原告之要求
25 提供車位移轉登記表（本院卷第51頁）作為買賣契約附件，
26 但買賣契約業已成立，難認該附件有影響原告締約時之意
27 願，且從車位移轉登記表內容觀之，機車位欄並無記載編
28 號，而係另行列一欄位寫B1層10號，與機械車位之編號吻
29 合，故依被告等人真意，亦不排除僅在確認車位含一機械車
30 位及1機車位，而非機車位為專屬，況該移轉登記表也未寫
31 明機車位專用。

01 ④此外，系爭房屋機車位係隨到隨停，僅非專屬個別住戶，自
02 難認原告有何權利受損害。故本件難認被告張桂英有於雙方
03 簽約前謊稱機車位專用，致原告陷於錯誤始訂立系爭買賣契
04 約之侵權行為。

05 B、調漲管理費部分：

06 系爭房屋管委會於112年12月10日即已調漲管理費，有鴻利
07 八百畔社區區分所有權人會議簽到表及會議紀錄在卷可佐
08 （本院卷第61、69至75頁），原告亦自陳於簽立買賣契約前
09 即已知悉管理費調漲，仍於113年1月12日簽立買賣契約，且
10 依標的物現況說明書（本院卷第78頁），明確記載管理費為調
11 漲後之金額3,640元。原告復未能舉證被告張桂英有表示管
12 理費會調整回2,260元。故本件難認被告張桂英有隱瞞管理
13 費調漲或誑騙管理費會調降之侵權行為。

14 C、隱瞞管委會失靈、財務短缺、漏水、門框歪斜、停車位積水
15 等瑕疵部分：

16 ①管委會運作失靈、財務狀況並未列在現況說明書內，本即非
17 買賣應告知事項，且管委會之財務及經營狀況，亦非一般住
18 戶必然了解，況原告於簽立買賣契約前即已多次前往看屋，
19 亦有與管委會人員接觸詢問，難認其於簽約前對管委會營運
20 不瞭解。

21 ②原告提出之漏水、門框歪斜、積水照片，並無從確認拍攝時
22 間，且浴室已打除，無從證明瑕疵存在時點，而依被告張桂
23 英所提出之系爭房屋照片，屋況大致良好，原告於買賣契約
24 成立前亦多次前往看屋確認屋況，均無發現其所指摘之瑕
25 疵，自難認被告張桂英有隱瞞瑕疵之情形。

26 D、依上開所述，原告主張被張桂英應負民法第184條之侵權行
27 為責任，為無理由。

28 (2)不完全給付部分：

29 承上所述，依113年1月12日訂立之買賣契約，並未約定系爭
30 機車位有專用權，亦未約定管委會運作狀況，而原告未證明
31 其餘瑕疵係可歸責於被告張桂英，故原告主張被告張桂英應

01 負不完全給付責任自為無理由。

02 (三)被告寶祥公司、羅聿庠、廖芳幼部分：

03 1、依不動產經紀業管理條例第24條之2規定，經營仲介業務者
04 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
05 託，並依下列規定辦理，已明文規定該條規定僅業者同時接
06 受買賣雙方委託時，始有適用，原告主張該條規定顯無理
07 由。另依民法第565條規定，稱居間者，謂當事人約定一方
08 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
09 約，顯見居間係契約關係。然原告並未與寶祥公司、羅聿庠
10 或廖芳幼間有居間契約關係存在，被告3人自無可能違反居
11 間契約之注意義務。

12 2、又依時間順序，原告於113年1月12日已簽立買賣契約，契約
13 內容並未約定機車位專用，業如前述，本件難認車位移轉登
14 記表之內容係明確約定機車位為專用，況被告羅聿庠係於簽
15 約後之113年1月22日到系爭房屋看屋，難認有何侵害原告權
16 利之行為。而原告主張被告羅聿庠有謊稱管理費2年後會調
17 降，既經被告羅聿庠否認，原告復未能提出其他證據為佐，
18 原告此部分主張，難認有據。另原告主張被告廖芳幼將其移
19 出共同銷售群組之行為，原告亦未能舉證受有何損害，是原
20 告主張被告寶祥公司、羅聿庠、廖芳幼應負民法第184條規
21 定之侵權行為責任，為無理由。

22 3、再不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，經紀業因經紀
23 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
24 者，該經紀業應與經紀人員負連帶損害賠償責任。然本件原
25 告既非被告寶祥公司之交易當事人，自難認有該條規定之適
26 用，縱認該條所指交易當事人包含買賣雙方，然原告未能舉
27 證本件受有何損害，已如前述，亦與該條構成要件不符，故
28 原告主張被告寶祥公司應負不動產經紀業管理條例第26條第
29 2項之連帶賠償責任，亦無理由。

30 (四)被告鼎域公司、張文傑、陳芳瑛部分：

31 1、原告與鼎域公司間成立居間契約，被告張文傑、陳芳瑛為鼎

01 域公司員工即受僱人，為契約之履行輔助人，為兩造所不爭
02 執，有永慶不動產服務費確認單在卷可稽(本院卷第339
03 頁)，應堪認定。

04 2、原告雖主張被告陳芳瑛、張文傑未盡仲介之調查及據實告知
05 義務，鼎域公司為僱用人，亦應負連帶賠償責任等語。惟
06 查，系爭房屋為中古屋，標的物現況說明書上就是否在最近
07 1年內有修復壁癌、滲漏水選項勾選「否」，而被告鼎域公
08 司、張文傑、陳芳瑛為不動產經紀人與業者，其契約義務僅
09 及於報告訂約機會或為訂約之媒介，不負保證買賣標的物無
10 瑕疵之義務，又依不動產經紀業管理條例第23條第1項、第2
11 4條規定，被告張文傑僅需就說明書所載事項逐項說明並交
12 付說明書予原告之義務，並未課以調查說明書與屋況相符之
13 義務。況被告3人不具專業檢測能力，僅能以肉眼目視查知
14 系爭房屋外觀有無異狀，無從課以被告3人檢查有無上開漏
15 水等之義務，是原告主張被告3人應依民法第184條、第185
16 條規定負連帶賠償責任，難謂有據。而被告3人等既無可歸
17 責事由，亦無由依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定
18 負賠償責任。又消費者保護法第7條規定受保護之財產，不
19 包括具有瑕疵商品本身的損害及其他純粹上經濟損失。系爭
20 房屋漏水等瑕疵之價值貶損，屬經濟上損失，非上開規定範
21 圍，自不得依消費者保護法第7條規定為請求(最高法院105
22 年度台上字第65號判決意旨參照)。

23 3、承上所述，原告未舉證系爭房屋瑕疵係可歸責於賣方，且原
24 告簽約前已看過系爭房屋多次，被告張文傑提出之車位移轉
25 證明書，內容並無約定系爭機車位為專用，且該移轉證明書
26 係買賣契約成立後依原告之要求所提出，而原告訂立買賣契
27 約前即已知悉社區管理費調漲，是原告對被告鼎域公司、張
28 文傑、陳芳瑛之主張，均無理由。

29 (五)綜上所述，原告依居間契約、侵權行為等之法律關係，請求
30 被告應連帶給付原告306,804元，及自113年3月15日起至清
31 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予

駁回。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：

(一)反訴被告為買受系爭房屋委託反訴原告張文傑與寶祥公司負責人羅聿庠聯繫，嗣反訴被告與本訴被告張桂英、寶祥公司於113年1月12日就系爭房屋簽訂系爭契約，反訴被告並簽立永慶不動產服務費確認單予反訴原告鼎域公司，同意給付服務費113,500元，是反訴原告為居間人，依民法居間規定及上開確認單自得請求反訴被告給付報酬。又反訴被告於簽訂系爭契約後委託反訴原告張文傑調關係爭房屋使用執照等11項圖面及文書（下稱系爭文件），並同意支付相關規費共計1,808元，有反訴原告張文傑與反訴被告間之LINE對話紀錄可證。詎反訴原告交付規費收據正本後，反訴被告迄仍未給付反訴原告上開規費，反訴原告另依民法居間、不當得利規定，擇一請求反訴被告返還代墊款1,808元，上開合計為115,308元。

(二)爰依民法第179條、第546條第1項、第565條、第568第1項規定及不動產服務費確認單之法律關係提起本件訴訟，請求反訴被告就反訴原告上開損害負賠償責任等語。並聲明：1、反訴被告應給付反訴原告115,308元，及自反訴起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2、願供擔保，請准宣告假執行。

(三)對反訴被告抗辯之陳述：

1、系爭契約簽訂前之房屋資訊均係賣方告知後轉告知予反訴被告，系爭契約標的物現況說明書亦僅記載買賣標的物包括地下一層機械停車位，並無系爭機車位有專用權限之記載，而鴻利八百畔車位移轉登記表，係為確保反訴被告有使用系爭機車位之權利證明。反訴原告陳芳瑛、張文傑並未隱瞞交易資訊，難認有未盡居間人據實報告及調查義務情事。又反訴原告張文傑已帶反訴被告及其父親看屋至少3次，已盡其協助檢查之義務。而系爭房屋之瑕疵是否影響買受人交易意願

01 或條件，係由買受人自行決定，反訴被告未盡買受人檢查及
02 通知義務，自不得以居間人未盡上開義務為由，拒絕給付服
03 務費。

04 2、又反訴原告張文傑係基於居間契約，始協助反訴被告調閱系
05 爭文件，其與反訴被告並未另成立委任契約，且反訴原告張
06 文傑係受僱於鼎域公司，反訴原告鼎域公司自得請求代墊之
07 規費，惟反訴被告竟以通訊軟體聯絡對造係反訴原告張文
08 傑，主張反訴原告張文傑始得請求系爭文件規費。倘認系爭
09 文件規費應由反訴原告張文傑請求，其亦已將該債權請求權
10 讓與反訴原告鼎域公司，有債權讓與證明書可佐。

11 二、反訴被告則以：

12 (一)反訴原告張文傑、陳芳瑛於履行系爭契約時，違反居間義
13 務，未盡民法第576條第2項之調查義務，依法不得向反訴被
14 告請求報酬及償還費用。且反訴原告張文傑、陳芳瑛於114
15 年11月21日到庭所為陳述，亦自承系爭房屋有無瑕疵、確認
16 機車停車位有無，為其於居間不動產前應盡之調查義務，然
17 反訴原告張文傑提供錯誤之管理費資訊為2,260元在前，其
18 後又與反訴原告陳芳瑛疏於調查系爭機車位專用權之有無，
19 並於簽訂契約時製作不實移轉文件擔保停車位存在，且未告
20 知系爭房屋現況存有瑕疵，上開均造成反訴被告受有損害。
21 反訴原告陳芳瑛、張文傑未盡房屋居間仲介之義務，致反訴
22 被告受有損害，反訴原告鼎域公司自不得向反訴被告請求仲
23 介費。

24 (二)又反訴原告主張反訴被告要求調閱系爭文件，且同意給付規
25 費1,808元，惟反訴被告否認反證2之對話紀錄有同意給付規
26 費之意思，上開相關文件本為反訴原告張文傑於履行居間仲
27 介義務時所應提出，並交付予反訴被告之重要資訊，屬仲介
28 費用之一部，反訴原告張文傑既未履行告知義務，自不得向
29 反訴被告請求已包含在仲介費內之規費。縱認上開對話紀錄
30 反訴被告有同意給付規費之真意，然係反訴被告簽約後委託
31 反訴原告張文傑個人代為調閱系爭房屋相關資料，是反訴原

告鼎域公司亦不得向反訴被告請求調閱資料之規費等語，資
為抗辯。並聲明：1、反訴原告之訴駁回。2、如受不利判
決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

反訴原告主張反訴被告為買受系爭房屋委託反訴原告張文傑
與本訴被告張桂英於113年1月12日簽訂系爭契約，反訴被告
並簽立永慶不動產服務費確認單予反訴原告鼎域公司，同意
給付服務費113,500元，是反訴原告依居間契約及上開確認
單自得請求反訴被告給付報酬；另反訴原告為反訴被告調閱
系爭文件，反訴被告同意支付代墊規費1,808元等情，業據
反訴原告提出永慶不動產服務費確認單、兩造間之通訊軟體
LINE對話紀錄截圖為證（本院卷第339頁），反訴被告則以
前詞置辯，是本院應審究者為反訴原告上開請求有無理由？
經查：

（一）服務費部分：

- 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，以契約因其
報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
68條第1項分別定有明文。經查，依反訴原告所提出由反訴
被告簽立之永慶不動產服務費確認單所載內容（本院卷第33
9頁），永慶不動產七期市政加盟店始為契約當事人，反訴
原告張文傑僅為承辦經經紀人，而非契約當事人，反訴原告
鼎域公司與反訴被告間應存有居間契約，堪信屬實。
- 2、反訴被告雖辯稱反訴原告未盡居間調查義務，致反訴被告
受有損害，然反訴被告無從證明其受有何損害，且本件反訴
原告亦無未盡調查義務之情形，業如前述，反訴被告此部分
所辯，為不可採。故反訴原告依兩造間之居間契約請求反訴
被告給付服務費，為有理由，應予准許。

（二）規費部分：

- 1、反訴原告主張反訴被告於簽訂系爭契約後，委託反訴原告張
文傑調關係爭房屋使用執照等11項圖面及文書，並同意支付

01 相關規費共計1,808元等情，業據原告提出反訴原告張文傑
02 與反訴被告間之LINE對話紀錄截圖為證（本院卷第341
03 頁），反訴被告則以前詞置辯。按當事人主張有利於己之事
04 實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定
05 有明文，是本件應由反訴原告負舉證責任。經查，反訴原告
06 並未提出規費繳納之收據，且依上開對話紀錄內容所示「原
07 告：都發局剛打來說配筋圖有16張，是整棟大樓，不能申請
08 單一，一張50塊，16張全部都要申請嗎？到時候全部費用結
09 算再跟您請款。被告：全部印出來。原告：好。使執照跟圖
10 都領回來了，費用1808，我再請爸爸來公司拿喔。被告：O
11 K。」等語，亦難認反訴被告有同意由其負擔系爭文件規
12 費；況系爭文件規費，亦應屬反訴原告為執行居間事務而支
13 出之費用，無從另外請求，而反訴原告迄未能提出反訴被告
14 有同意支付系爭文件規費之其他證據為佐，是反訴原告此部
15 分請求，即無理由，不應准許。

16 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
17 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
18 人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，
19 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
20 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
21 者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1
22 項前段、第203條分別定有明文。本件反訴原告對反訴被告
23 之居間報酬債權，屬無確定期限之給付，反訴原告提起反
24 訴，反訴起訴狀繕本於115年1月30日送達反訴被告，此有反
25 訴被告親簽收狀證明在卷可參（本院卷第323頁），是反訴
26 被告自該起訴狀繕本送達翌日起即負遲延責任，本件反訴原
27 告請求反訴被告給付自反訴起訴狀繕本送達翌日即115年1月
28 31日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，即屬
29 有據。

30 五、綜上所述，反訴原告依居間契約之法律關係，請求反訴被告
31 給付113,500元，及自115年1月31日起至清償日止，按週年

01 利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍
02 之請求，即非有據，應予駁回。

03 叁、綜上所述，本訴原告依侵權行為及居間契約之法律關係，請
04 求被告連帶給付306,804元；請求被告寶祥公司、鼎域公司
05 應連帶給付原告50萬元，及均自113年3月15日起至清償日
06 止，按年息百分之5計算之利息，均為無理由，應予駁回；
07 反訴原告依居間契約之法律關係，請求反訴被告給付反訴原
08 告113,500元，及自115年1月31日起至清償日止，按年息百
09 分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請
10 求，為無理由，應予駁回。原告之訴及反訴原告其餘之訴既
11 經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

12 肆、反訴部分事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及聲請調
13 查證據，核與判決之結果不生影響，無庸逐一說明，併此敘
14 明。

15 伍、反訴判決反訴原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項
16 訴訟適用簡易程序所為反訴被告敗訴之判決，依民事訴訟法
17 第389條第1項第3款之規定應依職權宣告假執行。反訴原告
18 雖聲明願供擔保請准宣告假執行，然此屬促使法院依職權發
19 動假執行之宣告，法院毋庸另為准駁之諭知；而反訴被告陳
20 明願供擔保，請准免為假執行，核無不合，併酌定相當擔保
21 金額准許之。

22 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

23 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日
24 臺中簡易庭 法 官 郭勁宏

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
29 應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日
31 書記官 賴亭汝

