

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上字第241號

上訴人 詹茵綺 住雲林縣○○市○○里○路00○0號
李亞晟
沈欣虹

上三人

訴訟代理人 陳國瑞律師

被上訴人 安逸窩有限公司（即大家房屋斗六雲科大加盟店）

法定代理人 張楷荃

訴訟代理人 張智學律師

被上訴人 李慧千

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年8月15日臺灣雲林地方法院第一審判決（111年度訴字第593號）提起上訴，本院於113年6月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)上訴人李亞晟、沈欣虹（下稱李亞晟等2人）共同於民國109年9月28日，經被上訴人安逸窩有限公司（下稱安逸窩公司）之仲介，向訴外人光祿營造股份有限公司（下稱光祿公司）購買坐落雲林縣○○市○○○段000000地號土地（下稱000-00土地）及其上預售屋，約定價金為新臺幣（下同）773萬元。李亞晟等2人已陸續支付光祿公司訂金、簽約金、各期款項共計170萬元。上訴人詹茵綺（下稱詹茵綺）於109年9月29日，經安逸窩公司之仲介，向光祿公司購買坐落雲林縣○○市○○○段000000地號土地（下稱000-00土地，並與000-00土地合稱系爭土地）及其上預售屋，約定價金791萬8,000元。詹茵綺已陸續支付光祿公司訂金、簽約金、各期

01 款項共計188萬8,000元。

02 (二)被上訴人李慧千（下稱李慧千）為負責上開二筆不動產交易
03 之代書，李慧千於簽約當下，未經查證即在房屋土地預定買
04 賣契約書第19條勾選「同業連帶擔保」，該條約定內容記載
05 「本預售屋已與安本建設股份有限公司（同業等級之公司，
06 市占率由內政部另定之）等相互連帶保證」等語。嗣因光祿
07 公司發生財務困難，無法繼續施工，又無同業等級營造公司
08 可接手施作，系爭土地及其上預售屋遭其他債權人聲請強制
09 執行，上訴人因而損失前揭已支付光祿公司之購屋款項。

10 (三)安逸窩公司為大型連鎖不動產仲介公司，於上訴人簽約時，
11 就有無同業連帶擔保未盡調查及控管責任，致所提供之不動
12 產仲介服務，欠缺專業水準及可合理期待之安全性；李慧千
13 身為代書，未履行文件查驗之義務，任由無買賣預售屋經驗
14 之上訴人在資訊欠缺情況下簽約、交付款項，致生損害於上
15 訴人。為此，依民法第224條、第544條、第227條第2項、第
16 188條、消費者保護法（下稱消保法）第7條第3項、不動產
17 經紀業管理條例第26條第2項規定，擇一請求安逸窩公司賠
18 償上訴人上開已支付之買賣價金及遲延利息；並依地政士法
19 第26條規定，請求李慧千賠償上訴人上開已支付與光祿公司
20 之價金及遲延利息等語。

21 二、被上訴人抗辯：

22 (一)安逸窩公司部分：安逸窩公司僅是單純介紹房屋，並無審查
23 相關文件、評估風險之職權，亦不具有調查同業連帶擔保之
24 專業能力。同業連帶擔保為代書李慧千勾選，安逸窩公司無
25 法審查同業連帶擔保之內容，亦無審查同業連帶擔保之注意
26 義務。上訴人於簽約時並未詢問有無同業連帶保證書，至11
27 1年8月9日才以通話軟體Line（下稱Line）向安逸窩公司所
28 屬經紀營業員邱信豪詢問。安逸窩公司於110年12月2日聽聞
29 光祿公司發生財務危機時，即告知上訴人，並約上訴人至李
30 慧千代書處討論，但上訴人仍聽信光祿公司實際負責人即訴
31 外人彭秋雄之說詞，繼續繳款甚至提前付款與光祿公司，自

01 應由上訴人自行承擔提早付款之風險，不能轉嫁於安逸窩公
02 司。光祿公司停工、系爭土地遭設定第二順位以後之抵押權
03 及經查封登記，均非因可歸責於安逸窩公司之事由所致。又
04 安逸窩公司受託從事光祿公司建案之銷售，過程中彭秋雄有
05 稱安本建設股份有限公司（下稱安本公司）與光祿公司間有
06 同業連帶擔保，並由代書勾選者，除本建案外，其他建案都
07 順利完成，是本件並非因同業連帶擔保致未完成交屋程序所
08 致，上訴人主張之價金損害，與安逸窩公司之仲介行為並無
09 因果關係。況光祿公司與安本公司間就民法上之保證契約不
10 以書面為必要，上訴人主張之價金損害，並非因無同業連帶
11 保證書面所造成，上訴人因光祿公司未履約，向安逸窩公司
12 請求返還已付價金及遲延利息，於法無據等語。

13 (二)李慧千部分：地政士法第26條適用之前提，在於地政士違背
14 義務執行職務，如非地政士之法定業務，即無該條之適用。
15 李慧千於上訴人簽立買賣契約當時，經詢問彭秋雄後，彭秋
16 雄告以履約保證機制採同業連帶擔保之方式，李慧千方在該
17 欄打勾，此行為並非在執行地政士法第16條各項業務範圍。
18 李慧千對於契約條文之內容、買賣雙方所約定之相關交易條
19 件，並無調查之責，並已善盡業務上應盡之義務，上訴人等
20 所受之損害，與李慧千無關等語。

21 三、上訴人於原審請求被上訴人連帶給付詹茵綺、李亞晟、沈欣
22 虹各188萬8,000元、85萬元、85萬元，及自起訴狀繕本送達
23 最後一位被上訴人之翌日起至清償日止，按日萬分之5計算
24 之利息；並請求安逸窩公司給付詹茵綺、李亞晟、沈欣虹各
25 15萬元、7萬5,000元、7萬5,000元，及自起訴狀繕本送達最
26 後一位被上訴人之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
27 之利息。原審就上訴人之請求，判命安逸窩公司應給付詹茵
28 綺、李亞晟、沈欣虹各15萬元、7萬5,000元、7萬5,000元，
29 及均自111年11月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之
30 利息；另駁回上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分聲明不
31 服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第

二項之訴，及該部分假執行之聲請均廢棄。(二)被上訴人應共同給付詹茵綺188萬8,000元、李亞晟85萬元、沈欣虹85萬元，及均自111年11月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人均答辯聲明：上訴駁回。(安逸窩公司就原審判決其敗訴部分，並未提起上訴或附帶上訴，業已確定，不在本院審理範圍內，不予贅述)。

四、本件不爭執事項：

(一)光祿公司(負責人為李淑惠)於109年9月11日與安逸窩公司簽立一般委託銷售契約書(含不動產委託銷售標的現況說明書、委託銷售/出租契約內容變更同意書)，委託安逸窩公司銷售坐落系爭土地及其上各1間預售屋(如原審卷二第99至103頁所示)。

(二)詹茵綺與安逸窩公司於109年9月15日，簽立如原審卷二第107頁所示之買賣議價委託書、確認書，並經彭秋雄於109年9月16日勾選同意出售。詹茵綺於109年9月29日，經由安逸窩公司仲介，與光祿公司簽立房屋土地預定買賣契約書，向光祿公司購買坐落000-00土地，及其上之預售屋(編號A1)1戶(下稱A1房屋)，約定價金791萬8,000元(買賣契約詳如原審卷一第135至167頁所示，下稱A1房地買賣契約書)。

(三)李亞晟與安逸窩公司於109年9月17日，簽立如原審卷二第105頁所示之買賣議價委託書、確認書，並經彭秋雄於109年9月18日勾選同意出售。李亞晟等2人共同於109年9月28日，經由安逸窩公司仲介，與光祿公司簽立房屋土地預定買賣契約書，向光祿公司購買坐落000-00土地，及其上之預售屋(編號A2)1戶(下稱A2房屋，並與A1房屋合稱系爭房屋，系爭房屋與系爭土地合稱系爭房地)，約定價金773萬元(買賣契約詳如原審卷一第47至83頁所示，下稱A2房地買賣契約書，並與A1房地買賣契約合稱系爭買賣契約書)。

(四)系爭買賣契約書為光祿公司提供，其中第19條「履約保證機制」第4項「同業連帶擔保」，均由李慧千在簽約時現場勾

選，其下並已以打字記載「本預售屋已與安本建設股份有限公司（同業同級之公司，市占率由內政部另定之）等相互連帶保證，持本買賣契約可向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。賣方應提供連帶保證之書面影本予買方。」（原審卷一第69頁、第157頁）。

(五)李亞晟等2人預計貸款618萬元，其等就A2房地買賣契約書已共同支付光祿公司下列款項，共計170萬元（原審卷一第85至87頁、第131至133頁，下列款項係由李亞晟等2人各支付一半）：

- 1.於109年9月28日簽訂A2房地買賣契約書當日，支付訂金10萬元、簽約金45萬元，共55萬元。
- 2.於109年12月28日匯款16萬元（一樓板完成款）。
- 3.於110年1月11日匯款16萬元（二樓板完成款）。
- 4.於110年2月5日匯款16萬元（三樓板完成款）。
- 5.於110年3月12日匯款16萬元（四樓板完成款）。
- 6.於110年11月22日匯款16萬元（領得使用執照款）。
- 7.於111年3月1日以現金交付12萬5,000元。
- 8.於111年3月7日以現金交付12萬5,000元。
- 9.於111年3月30日以現金交付5萬元。
- 10.於111年4月20日以現金交付5萬元。

(六)詹茵綺預計貸款633萬，其就A1房地買賣契約書已支付光祿公司下列款項，共計188萬8,000元（原審卷一第169至171頁、第219至227頁）：

- 1.於109年9月29日簽訂A1房地買賣契約書當日，支付訂金10萬元、簽約金67萬元，共77萬元。
- 2.於109年12月25日匯款12萬3,600元（一樓板完成款）。
- 3.於110年1月11日匯款12萬3,600元（二樓板完成款）。
- 4.於110年2月5日匯款12萬3,600元（三樓板完成款）。
- 5.於110年3月23日匯款12萬3,600元（四樓板完成款）。
- 6.於110年11月22日匯款32萬3,600元（領得使用執照款及交

01 屋尾款)。

02 7.於111年3月1日以現金交付12萬5,000元。

03 8.於111年3月7日以現金交付12萬5,000元。

04 9.於111年3月30日以現金交付5萬元。

05 (七)李亞晟等2人另支付安逸窩公司仲介費15萬元(李亞晟等2人
06 各支出7萬5,000元),詹茵綺另支付仲介費15萬元。

07 (八)光祿公司並未提供「連帶保證之書面影本」給上訴人或作為
08 系爭買賣契約合約之附件。另系爭買賣契約所屬之建案即
09 (109)雲營建字第000、000建造執照預售屋建案,並未向
10 雲林縣不動產開發商業同業公會辦理同業連帶擔保審核。

11 (九)A2房屋之建造執照號碼為109年6月26日第000號建照(109年
12 7月3日領得),尚未取得房屋登記建號,僅有查封登記建號
13 為000建號。A1房屋之建造執照號碼為109年6月26日第000
14 號建照(109年7月3日領得),尚未取得房屋登記建號,僅
15 有查封登記建號為000建號(原審卷一第305頁、原審卷二第
16 97頁)。上開2間預售屋均未取得使用執照(原審卷一第351
17 頁)。

18 (十)安本公司於106年5月18日設立登記之負責人原為訴外人李和
19 訓,110年1月11日負責人變更登記為彭秋雄(原審卷一第43
20 5至493頁)。彭秋雄與光祿公司之負責人李淑惠為夫妻關
21 係,李和訓與李淑惠為姊弟關係。邱信豪為安逸窩公司之員
22 工,李慧千為地政士。

23 (十一)臺灣雲林地方法院(下稱雲林地院)於111年9月6日,依李
24 亞晟之聲請,對光祿公司核發111年度司促字第5621號支付
25 命令,命光祿公司應給付李亞晟170萬元,及自支付命令送
26 達之翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息,該支
27 付命令於111年10月6日確定。

28 (十二)雲林地院於111年9月1日,依詹茵綺之聲請,對光祿公司核
29 發111年度司促字第5681號支付命令,命光祿公司應給付詹
30 茵綺188萬8,000元,及自支付命令送達之翌日起至清償日
31 止,按週年利率5%計算之利息,該支付命令於111年10月12

01 日確定。

02 五、本件爭執事項：

03 (一)上訴人依民法第224條、第544條、第227條第2項、第188
04 條、消保法第7條第3項、不動產經紀業管理條例第26條第2
05 項規定，擇一請求安逸窩公司賠償上訴人已支付之價金及遲
06 延利息，有無理由？

07 (二)上訴人依地政士法第26條規定，請求李慧千賠償上訴人已支
08 付與光祿公司之價金及遲延利息，有無理由？

09 六、得心證之理由：

10 (一)關於「預售屋履約保證機制」，乃內政部及行政院消費者保
11 護委員會依消費者保護法第17條規定，自100年5月1日將履
12 約保證機制納入預售屋買賣定型化契約應記載事項。而預售
13 屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第7條之1規定之履
14 約擔保有「不動產開發信託」、「價金返還之保證」、「價
15 金信託」、「同業連帶擔保」、「公會辦理連帶保證協定」
16 等5種。其中「同業連帶擔保」項下定型化契約記載之內容
17 為「本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業
18 同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，
19 買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公
20 司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業
21 同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書
22 面影本予買方。」。又內政部於99年12月29日公告訂定（自
23 000年0月0日生效）之「預售屋買賣定型化契約應記載事項
24 履約保證機制補充規定」（下稱系爭補充規定）第2條第2項
25 規定：「所謂『分級依據』指同業公司之市占率，以設立年
26 資、資本額及營業額區分為以下三級：…」；第2條第3項規
27 定：「提供擔保之同業公司資格條件：1.提供擔保與被擔保
28 業者之公司代表人不得為同一人，且不得具有配偶及一親等
29 直系血親關係。…」；第2條第4項規定：「市占率及得提供
30 連帶擔保資格，由不動產開發業者所屬之直轄市、縣（市）
31 不動產開發商業同業公會審核。」（原審卷二第115頁）。

01 (二)系爭買賣契約書為光祿公司提供，其中第19條「履約保證機
02 制」第4項「同業連帶擔保」，均由李慧千在簽約時現場勾
03 選，其下並已以打字記載「本預售屋已與安本建設股份有限
04 公司（同業同級之公司，市占率由內政部另定之）等相互連
05 帶保證，持本買賣契約可向上列公司請求完成本建案後交
06 屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補
07 償。賣方應提供連帶保證之書面影本予買方。」，惟光祿公
08 司並未提供「連帶保證之書面影本」給上訴人或作為系爭買
09 賣契約合約之附件，另系爭買賣契約所屬之建案即（109）
10 雲營建字第000、000建造執照預售屋建案，並未向雲林縣不
11 動產開發商業同業公會（下稱雲林不動產公會）辦理同業連
12 帶擔保審核等情，為兩造所不爭執（不爭執事項四、八）。
13 又平均地權條例增訂第47-3條預售屋買賣定型化契約，以書
14 面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備
15 查，係自110年7月1日起施行，本件為上開規定施行前之建
16 案，預售屋買賣定型化契約無需於主管機關備查；於109年9
17 月28日以前若有依法至雲林不動產公會辦理同業連帶擔保審
18 核通過之預售屋建案，可由應檢附於預售屋買賣契約書內供
19 買方存證之附件「同業連帶擔保契約書」表件下方欄位之見
20 證單位（或地方法院公證處）或透過雲林不動產公會查詢
21 之；應記載事項第7點之1第2選項「其他替代性履約保證方
22 式」之「同業連帶擔保」，應符合「預售屋買賣定型化契約
23 應記載事項履約保證機制補充規定」第2條第3款提供擔保之
24 同業公司資格條件，並依第4款由不動產開發業者所屬之直
25 轄市、縣（市）不動產開發商業同業公會審核通過，始生前
26 開「同業連帶擔保」之效力等情，有雲林縣政府112年1月11
27 日府地籍價二字第1112732062號函、雲林不動產公會112年1
28 月6日雲開發洲字第11202號函及所附同業連帶擔保書面例稿
29 文件在卷可憑（原審卷一第523至529頁）。是以，光祿公司
30 所提供之預售屋定型化契約即系爭買賣契約書，其中第19條
31 雖於形式上記載由安本公司為同業連帶擔保等語，然並未將

01 同業連帶擔保之書面文件作為契約附件或交付買方即上訴
02 人，亦未向雲林不動產公會辦理同業連帶擔保審核通過，與
03 預售屋買賣定型化契約應記載事項第7之1條所稱「同業連帶
04 擔保」之規範要件尚有未符等情，堪以認定。

05 (三)關於上訴人請求安逸窩公司賠償上訴人已支付之價金及遲延
06 利息部分：

07 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
08 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；受任人因處理委
09 任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委
10 任人應負賠償之責；因不完全給付而生前項以外之損害
11 者，債權人並得請求賠償；債務人之代理人或使用人，關
12 於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過
13 失負同一責任，民法第565條、第544條、第227條第2項、
14 第224條前段分別定有明文。次按經紀業指依不動產經紀
15 業管理條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號；仲介
16 業務指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務；
17 經紀人員指經紀人或經紀營業員；經紀人之職務為執行仲
18 介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介
19 或代銷業務，此為不動產經紀業管理條例第4條第4、5、7
20 款所規定。再按不動產之買賣，如委由經紀業仲介或代銷
21 者，不動產說明書應由經紀業指派經紀人簽章；經紀人員
22 在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之
23 相對人解說；前項說明書於提供解說前，應經委託人簽
24 章；雙方當事人簽訂買賣契約書時，經紀人應將不動產說
25 明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說
26 明書上簽章；前項不動產說明書視為買賣契約書之一部
27 分；經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同
28 意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公
29 公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提供
30 雙方當事人有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或
31 承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人

01 依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承
02 租人對不動產進行必要之檢查。六、其他經中央主管機關
03 為保護買賣或租賃當事人所為之規定；經紀業因經紀人員
04 執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害
05 者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀
06 業管理條例第22條第1項第5款、第23條、第24條、第24-2
07 條、第26條第2項分別亦有明文。而內政部所發布之「不
08 動產說明書應記載及不得記載事項」第1條「應記載事
09 項」中第3項關於預售屋之重要交易條件，其中第3款第7
10 目即明載「履約保證機制方式，及其受託或提供擔保
11 者」，第2條「不得記載事項」中第5項明載「不得記載以
12 不動產委託銷售標的現況說明書、不動產委託承購標的現
13 況說明書、要約書標的現況說明書或建物現況確認書，替
14 代不動產說明書之內容。」（本院卷第77至81頁）。

- 15 2. 本件安逸窩公司經營不動產買賣仲介業務，為不動產經紀
16 業管理條例所規範之經紀業者，上訴人並與安逸窩公司簽
17 訂「買賣議價委託書」（不爭執事項(二)、(三)），由安逸窩
18 公司向上訴人報告訂約之機會，受上訴人委託向賣方光祿
19 公司議價，作為訂約之媒介，則上訴人與安逸窩公司間應
20 成立居間契約，係委任契約之一種特殊類型。又依前揭規
21 定，安逸窩公司仲介系爭房地之買賣，應製作不動產說明
22 書，指派經紀人簽章，所屬經紀人員在執行業務過程中，
23 應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說，前項說
24 明書於提供解說前，應經委託人簽章，經紀人並應將不動
25 產說明書交付與委託人交易之相對人，由相對人在不動產
26 說明書簽章，且不動產說明書內容應包含履約保證機制方
27 式，及其受託或提供擔保之情形，並不得以光祿公司簽署
28 之不動產委託銷售標的現況說明書代替。惟安逸窩公司僅
29 能提出光祿公司簽署之「一般委託銷售契約書」、「不動
30 產委託銷售標的現況說明書」、「委託銷售/出租契約內
31 容變更同意書」及上訴人簽署之「確認書」、「買賣議價

01 委託書」等件（原審卷二第99至107頁），且經本院詢問
02 本件買賣有無不動產說明書時，安逸窩公司陳稱「不動產
03 委託銷售標的現況說明書」（原審卷一第127至129頁）即
04 為不動產說明書等語（本院卷第174頁），足認安逸窩公
05 司並未製作不動產說明書（內容應包含履約保證機制方
06 式，及其受託或提供擔保之情形），並以之向上訴人為解
07 說。又系爭買賣契約書第19條關於同業連帶擔保之約定中
08 已載明「賣方應提供連帶保證之書面影本予買方」等語，
09 然依安逸窩公司所屬經紀營業員邱信豪證稱：我們有問彭
10 秋雄本人，他說有，在他們之前1至2年我有賣過彭秋雄的
11 案子，他確實有拿出同業連帶擔保的書面給我看過，事後
12 我賣他的房子時，因為我之前有看過，所以我後來就沒有
13 再懷疑等語（原審卷二第24頁），足見安逸窩公司所屬經
14 紀人員，並未就光祿公司尚未提出連帶保證書面一事提醒
15 上訴人，參以前述安逸窩公司並未製作不動產說明書並以
16 之向上訴人解說等情，堪認上訴人主張安逸窩公司有未盡
17 其身為不動產仲介服務業者應履行之契約義務等語，尚非
18 無據。

- 19 3.至上訴人雖另主張，上訴人於簽立系爭買賣契約書時，邱
20 信豪曾陳稱確有連帶保證書等語，並提出兩造間Line對話
21 紀錄為證。惟安逸窩公司否認上訴人於簽約時曾詢問有無
22 連帶保證書之事，辯稱上訴人係於111年8月9日以Line向
23 邱信豪詢問時，邱信豪才回復曾看過連帶保證書等語（原
24 審卷一第317頁）；邱信豪於原審擔任安逸窩公司之訴訟
25 代理人時，亦否認其於簽約時曾稱有連帶保證書等語（原
26 審卷二第22頁）。又觀諸上訴人所提出對話紀錄，邱信豪
27 雖於對話紀錄中稱：李和訓是彭董太太的弟弟，我幫他賣
28 了3年多的房子，我有看過同業互保的證書等語（本院卷
29 第283頁），然此係光祿公司財務發生問題後，邱信豪於1
30 11年8月9日對於李亞晟等2人詢問同業互保是否要有公會
31 證明時所為之回應，尚難以此認定簽約時，邱信豪即有向

01 上訴人陳稱確有連帶保證書等語之行為，故上訴人主張邱
02 信豪於簽約時有向上訴人陳稱確有連帶保證書等語，難認
03 可採。

- 04 4.本件上訴人雖主張，上訴人於簽約時要求有連帶保證，在
05 欠缺擔保情況下，上訴人不可能簽約購買系爭房地，安逸
06 窩公司未提供記載有履約保證機制方式之不動產說明書給
07 上訴人，與上訴人所受已支付與光祿公司之價金損害間有
08 相當因果關係等語。然查：

09 (1)按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事
10 實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故請求
11 人所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即
12 難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年度台上字第
13 481號判決要旨參照）。且所謂相當因果關係，係指依
14 經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之
15 事後審查，認為在一般情形下，有此環境、有此行為之
16 同一條件，均可發生同一之結果者，則該條件即為發生
17 結果之相當條件，行為與結果即有相當之因果關係。反
18 之，若在一般情形上，有此同一條件存在，而依客觀之
19 審查，認為不必皆發生此結果者，則該條件與結果並不
20 相當，不過為偶然之事實而已，其行為與結果間即無相
21 當因果關係，不能僅以行為人就其行為有故意過失，即
22 認該行為與損害間有相當因果關係；而行為與行為後所
23 生之條件相競合而生結果，二者倘無必然結合之可能，
24 行為與結果，仍無相當因果關係之可言（最高法院98年
25 度台上字第673號、101年度台上字第1243號民事判決
26 判決要旨參照）。又因不作為造成他人損害，應負侵權
27 行為責任者，除須依法律或契約有為一定作為之義務
28 外，亦須該不作為與損害之造成有因果關係為必要；亦
29 即倘若有所作為即得防止結果之發生，而因其不作為致
30 發生損害，該不作為與損害之間，始有因果關係（最高
31 法院108年度台上字第2180號民事判決要旨參照）。

01 (2)詹茵綺陳稱：於110年11月底繳完使用執照款後，發現
02 光祿公司履約有問題，是邱信豪告訴我的，當時發現有
03 設定，彭秋雄主動聯繫我們，通知我們先繳錢，要幫我們
04 解除設定，解除土地設定之後可以繼續完工，我們想
05 試試看，所以我們111年3、4月間又再繳錢給光祿公司
06 等語（原審卷一第550至551頁）；沈欣虹陳稱：我是跟
07 詹茵綺一起知道光祿公司履約有問題，是訴外人即安逸
08 窩公司所屬經紀營業員林明進告訴李亞晟，之所以後來
09 繼續付款，原因跟詹茵綺一樣，彭秋雄請我們給錢解除
10 土地設定，後來李慧千告訴我們說因為土地被設定所以
11 無法過戶等語（原審卷一第551頁）；參以上訴人於110
12 年11月底之後，仍有繼續付款之情形（不爭執事項(五)7.
13 至10、(六)7.至9.），足見上訴人於110年11月底得知光
14 祿公司履約有問題後，仍繼續支付之價金，係因彭秋雄
15 聯繫上訴人，要上訴人繼續繳款以解除系爭土地之設
16 定，上訴人聽信其詞，始繼續付款，則上訴人此部分所
17 為之給付，已難認與安逸窩公司未製作不動產說明書並
18 以之向上訴人解說、以及未就光祿公司未提出連帶保證
19 書面一事提醒上訴人等行為，具有相當因果關係存在。

20 (3)況系爭買賣契約書第19條所約定之履約保證機制，係第
21 4項「同業連帶擔保」，其內容係上訴人「持本買賣契
22 約可向上列公司（即安本公司）請求完成本建案後交
23 屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或
24 補償」。上訴人與光祿公司間並非約定同條其他項所載
25 之履約保證機制，如「不動產開發信託」（由建商或起
26 造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府
27 許可之信託業者執行履約管理）、「價金返還之保證」
28 （由某金融機構負責承作價金返還保證）、「價金信
29 託」（將價金交付信託，由某金融機構負責承作，設立
30 專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託
31 契約約定辦理工程交付、繳納各項稅費等資金控管事

01 宜)等(原審卷一第67至69頁、第155至157頁),就上
02 訴人所繳價金,交由其他金融機構信託管理、或承作價
03 金返還保證。由此可知,縱光祿公司與安本公司或其他
04 以「住宅即大樓開發租售業」者間,就系爭買賣契約書
05 所約定之建案有連帶擔保關係存在,然上訴人得依系爭
06 買賣契約書第19條同業連帶擔保約定,得向負同業連帶
07 擔保者所為之請求係「完成本建案後交屋」,而非「返
08 還買賣價金」。

09 (4)系爭買賣契約書第13條約定,本建築工程,應自開工日
10 起560個「工作晴天」竣工(以領取使用執照之日為完
11 工日,原審卷一第63、151頁),再依上訴人起訴狀所
12 載,其主張如不算入下雨天,詹茵綺部分自109年9月30
13 日起計算560個工作日,完工日應為111年7月15日,李
14 亞晟等2人部分自109年9月29日起計算560個工作日,完
15 工日應為111年7月14日等語(原審卷一第39頁),而系
16 爭買賣契約書所屬建案即(109)雲營建字第000、000
17 建造執照預售屋建案之開工日應為109年11月20日,有
18 雲林縣政府109年11月26日府建管二字第1090114178號
19 函(原審卷二第7頁)及附於雲林地院111年度司執字第
20 19154號強制執行卷宗(下稱第19154號卷)內之雲林縣
21 政府111年7月4日府建管二字第1110063099號函可參。
22 前揭函文所載本建案開工日109年11月20日,與上訴人
23 主張詹茵綺、李亞晟等2人部分之開工日109年9月30
24 日、109年9月29日,分別相差51日、52日,如將此等日
25 數差距加計至上訴人所主張之完工日111年7月15日、11
26 1年7月14日,則光祿公司就本建案之完工日應為111年9
27 月4日。惟查,光祿公司之另名債權人即訴外人祐嘉建
28 設有限公司(下稱祐嘉公司)於111年5月25日,即向雲
29 林地院聲請對光祿公司之財產為強制執行,雲林地院民
30 事執行處(下稱執行法院)於111年5月27日發函通知雲
31 林縣斗六地政事務所(下稱斗六地政所),就系爭土地

01 為查封登記，斗六地政所於同日辦畢查封登記；執行法
02 院再於111年7月12日發函通知斗六地政所，定於111年8
03 月23日前往現場執行查封系爭房地，請該所配合指界、
04 測量系爭房屋現狀，並辦理查封登記，副本寄發祐嘉公
05 司、光祿公司；於111年8月23日，執行法院會同斗六地
06 政所人員前往現場就系爭房地測量、指界，並對系爭房
07 地實施查封並為查封公告，公告內容載明已將系爭房地
08 實施查封，債務人即光祿公司對查封之不動產所為移
09 轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對債權人不
10 生效力；其後斗六地政所於111年9月29日完成系爭房屋
11 之測量、繪圖及查封登記等情，有祐嘉公司民事聲請強
12 制執行狀、執行法院111年5月27日、111年7月12日雲院
13 宜111司執甲字第19154號函、斗六地政所111年5月30日
14 斗第一字第1110500679號函、111年9月30日斗地四字第
15 1110800347號函、系爭土地第一類謄本、查封筆錄、雲
16 林地院公告等件附於第19154號卷內，及系爭房地登記
17 謄本、斗六地政所111年11月2日斗地四字第1110008867
18 號函附於原審及本院卷內可參（原審卷一第259至265
19 頁、第305頁、本院卷第259至266頁、第351至352
20 頁）。足見系爭土地於上訴人與光祿公司約定之完工日
21 前，已於111年5月27日遭查封登記，系爭房屋亦於111
22 年8月23日經執行法院至現場實施查封完畢並為公告。

- 23 (5)再者，經執行法院囑託哲宇不動產估價師聯合事務所就
24 系爭房地進行鑑價，依該事務所出具之111年6月24日、
25 111年11月12日不動產鑑定報告內容所載，系爭房屋主
26 體結構及外觀均已興建完成，僅尚未安裝門窗及內裝廚
27 具等，該等鑑定報告所附現況照片，亦顯示系爭房屋主
28 體結構及外觀均已興建完成之情形，有上開不動產鑑定
29 報告內容附於第19154號卷可稽。又執行法院就系爭房
30 地曾實施拍賣（標別2），第一、二、三次拍賣公告，
31 於使用情形欄第5點均載明「本標別拍賣之系爭土地上

有建物占用，即本標別拍賣之2筆未辦保存登記建物，拍定後無法逕持不動產權利移轉證書辦理建物所有權移轉登記，且該2筆未辦保存登記建物，主體結構及外觀已興建完成，惟尚未安裝門窗及內裝廚具等設備」等語，有上開拍賣公告附於雲林地院111年度司執字第34425號強制執行卷宗卷二、卷五、卷六內可參。另上訴人於原審亦陳稱系爭房屋均已完成磁磚、水泥、鋼筋等建設，並提出系爭房屋照片為證（原審卷一第338至341頁）。足見系爭房屋主體結構及外觀均已興建完成，僅餘門窗、內裝廚具等設備未安裝。又系爭土地、房屋已分別於111年5月27日、111年8月23日遭查封登記及執行法院實施查封等情，已如前述，足見系爭房屋事實上已接近完工狀態，上訴人之所以無法取得系爭房地權利，實係因系爭房地遭查封，光祿公司無法將系爭房地所有權移轉登記與上訴人所致。在此情形下，縱有依據系爭買賣契約書第19條約定，而應負同業連帶擔保義務之公司存在，亦難認其仍得履行同業連帶擔保約定之「完成本建案後交屋」行為，而使上訴人取得系爭房地之權利。又系爭買賣契約書關於履約保證之機制，既非前述「不動產開發信託」、「價金返還之保證」、「價金信託」等方式，則上訴人自亦無法向負同業連帶擔保者為返還價金之請求。從而，縱然安逸窩公司因其所屬經紀人員，並未製作不動產說明書並以之向上訴人解說，且未就光祿公司未提出連帶保證書面一事提醒上訴人，未盡其身為仲介服務業者之義務，然此與上訴人因無法取得系爭房地權利，所受已支出價金之損害，難認具有相當因果關係存在。上訴人主張因安逸窩公司之行為，造成其所交付之價金無任何擔保，應負賠償責任云云，尚難採認。

(6)況縱然上訴人與安逸窩公司間有居間契約存在，且安逸窩公司因所屬營業員，未製作不動產說明書並以之向上

01 訴人解說，且未就光祿公司未提出連帶保證書面一事提
02 醒上訴人，而有未盡其身為仲介服務業者義務之情形，
03 惟此一不行為（條件），與其後光祿公司因積欠其他債
04 權人債務，而遭聲請強制執行，致系爭房地經執行法院
05 實施查封（條件），非必然產生結合，而致光祿公司無
06 法移轉登記系爭房地所有權與上訴人。依前揭說明，安
07 逸窩公司上開未盡其身為仲介服務業者義務之行為，並
08 不必然產生上訴人受有已支付價金損害之結果，其間尚
09 須結合光祿公司因積欠其他債權人債務，其他債權人聲
10 請強制執行之行為，始有發生系爭房地經執行法院實施
11 查封，無法移轉登記與上訴人，上訴人因而受有已支付
12 價金損害結果之可能。就本件客觀情事觀之，安逸窩公
13 司上開未盡其身為仲介服務業者義務之行為，並不必然
14 皆發生同樣損害之結果，自難謂此等情事，與上訴人所
15 主張之損害結果間，具有相當因果關係存在。從而，上
16 訴人主張安逸窩公司未盡其身為仲介服務業者義務，致
17 上訴人受有已支付價金之損害，依民法第224條、第544
18 條、第227條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2
19 項規定，請求安逸窩公司賠償上訴人已支付之價金及遲
20 延利息，即屬無據。

21 5.上訴人雖另依民法第188條、消保法第7條第3項規定，請
22 求安逸窩公司賠償上訴人已支付之價金及遲延利息，然
23 查：

24 (1)接受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用
25 人與行為人連帶負損害賠償責任；從事設計、生產、製
26 造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入
27 市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時
28 科技或專業水準可合理期待之安全性。商品或服務具有
29 危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明
30 顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。企業經營者違
31 反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連

01 帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得
02 減輕其賠償責任，民法第188條第1項前段、消保法第7
03 條分別定有明文。

04 (2)上訴人雖主張：邱信豪為安逸窩公司之受僱人，於系爭
05 買賣契約書簽立時，片面聽聞彭秋雄稱有同業連帶保
06 證，卻未查證，以此行銷手段取信上訴人，無視於系爭
07 買賣契約書第19條要求賣方應提供連帶保證之書面影本
08 給買方，未盡善良管理人注意義務，安逸窩公司應負民
09 法第188條第1項前段之僱用人責任，且安逸窩公司為提
10 供不動產仲介服務之企業經營者，所仲介之系爭房屋不
11 符合系爭買賣契約書第19條約定，卻未盡調查及控管責
12 任，欠缺專業水準可合理期待之安全性，致上訴人受有
13 已付買賣價款之損害，應負賠償責任等語。惟查，邱信
14 豪為安逸窩公司之員工，安逸窩公司為邱信豪之僱用
15 人，本件安逸窩公司係提供不動產仲介服務之企業經營
16 者，為消保法所指企業經營者，上訴人則係使用該服務
17 之消費者，安逸窩公司負有提供消費者締約之交易安全
18 義務等情，固堪認定。然按損害賠償之債，以有損害之
19 發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關
20 係為成立要件，如不合於此項成立要件者，即難謂有損
21 害賠償請求權存在，而本件安逸窩公司雖因其所屬經紀
22 人員，未製作不動產說明書並以之向上訴人解說，且就
23 光祿公司未提出連帶保證書面一事提醒上訴人等情，而
24 有未盡其身為仲介服務業者之義務，然與上訴人因無法
25 取得系爭房地權利所受已支出價金之損害，尚難認具有
26 相當因果關係存在，上訴人所受損害，係因光祿公司遭
27 其他債權人聲請強制執行，執行法院就系爭房地實施查
28 封，光祿公司無法將系爭房地所有權移轉登記與上訴人
29 所致等情，已如前述。是以，上訴人所受之價金損害，
30 即非因上訴人所主張安逸窩公司之受僱人有未盡善良管
31 理人注意義務之過失行為、或安逸窩公司所提供之不動

01 產仲介服務有不合當時專業水準可合理期待之安全性
02 所造成，則上訴人依民法第188條第1項前段、消保法第
03 7條第3項規定，請求安逸窩公司賠償其所受已支付價金
04 之損害及遲延利息，亦屬無據。

05 (四)關於上訴人依地政士法第26條規定，請求李慧千賠償上訴人
06 已支付與光祿公司之價金及遲延利息部分：

07 1.按地政士得執行下列業務：一、代理申請土地登記事項。
08 二、代理申請土地測量事項。三、代理申請與土地登記有
09 關之稅務事項。四、代理申請與土地登記有關之公證、認
10 證事項。五、代理申請土地法規規定之提存事項。六、代
11 理撰擬不動產契約或協議事項。七、不動產契約或協議之
12 簽證。八、代理其他與地政業務有關事項；地政士受託辦
13 理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義
14 務。地政士違反前項規定，致委託人或其他利害關係人受
15 有損害時，應負賠償責任，地政士法第16條、第26條分別
16 定有明文。足見地政士法第26條，係地政士受託辦理上開
17 業務時，如有不正當行為或違反業務上應盡之義務，致委
18 託人或其他利害關係人受有損害時，應負賠償責任之規
19 定。

20 2.系爭預售屋買賣合約乃光祿公司提供，李慧千陪同光祿公
21 司實際負責人彭秋雄與上訴人簽約，於簽約現場聽彭秋雄
22 轉述後，在第19條履約保證機制中勾選「同業連帶擔保」
23 等情，為兩造陳述在卷。李慧千當時尚未受上訴人委託辦
24 理各項地政業務，亦未代擬契約或為契約之簽證行為，而
25 不動產買賣契約之擬定、簽立，或查證出賣人是否確有同
26 業連帶擔保等節，亦非地政士法第16條所定地政士執行業
27 務之範圍，是李慧千於系爭買賣契約書第19條勾選「同業
28 連帶擔保」之行為，已難認係其身為地政士受託辦理業
29 務，所為不正當行為或違反業務上應盡義務之行為。況系
30 爭買賣契約書第19條縱然經李慧千勾選「同業連帶擔
31 保」，惟上訴人所受損害，係因系爭房地遭光祿公司之其

01 他債權人聲請強制執行，執行法院實施查封，光祿公司無
02 法將系爭房地所有權移轉登記與上訴人所致，於此情形
03 下，縱有依約定應負同業連帶擔保義務者，亦難認仍得履
04 行「完成本建案後交屋」之行為等情，已如前述。是李慧
05 千勾選「同業連帶擔保」之行為，與上訴人所受已支付價
06 金之損害，亦難認具有相當因果關係存在。從而，上訴人
07 依地政士法第26條規定，請求李慧千賠償其已支付買賣價
08 金之損害及法定遲延利息，亦難認可採。

09 七、綜上所述，上訴人依民法第224條、第544條、第227條第2
10 項、第188條、消保法第7條第3項、不動產經紀業管理條例
11 第26條第2項規定，擇一請求安逸窩公司賠償詹茵綺188萬8,
12 000元、李亞晟85萬元、沈欣虹85萬元及法定遲延利息，另
13 依地政士法第26條規定，請求李慧千就上開金額與安逸窩公
14 司共同負賠償責任，均無理由，應予駁回。原審就此部分所
15 為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不
16 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

17 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所用之證
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
19 逐一論列，附此敘明。

20 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
21 項、第78條，判決如主文。

22 中 華 民 國 113 年 7 月 16 日
23 民事第二庭 審判長法官 吳上康

24 法 官 林育幟

25 法 官 余玟慧

26 上為正本係照原本作成。

27 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
28 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出
29 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任

01 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
02 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1
03 第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任
04 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 被上訴人不得上訴。

06 中 華 民 國 113 年 7 月 16 日

07 書記官 方毓涵

08 **【附註】**

09 民事訴訟法第466條之1：

10 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
11 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

12 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
13 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
14 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

15 民事訴訟法第466條之2第1項：

16 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
17 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。