臺灣臺北地方法院民事判決

108年度消字第40號

原　　告　侯國清
訴訟代理人　郭士功律師
被　　告　永慶房屋仲介股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　孫慶餘
被　　告　魏文彬
000000000000000000
000000000000000000
　　王天祺
000000000000000000
000000000000000000
　　郭子揚
000000000000000000
000000000000000000
上四人共同
訴訟代理人　連根佑
被　　告　簡淑貞
訴訟代理人　錢卓飛
000000000000000000
上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國109年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告起訴時原主張之請求權基礎為：1.被告永慶

房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋）部分：①依民法第544條、第179條、不動產經紀業管理條例第23條第1項、第26條第2項、消費者保護法（下稱消保法）第7條規定，請求賠償損害新臺幣（下同）5,203,769元。②依民法第544條、第179條、第571條、不動產經紀業管理條例第23條第1項、第26條第2項、消保法第7條規定，請求返還仲介費182,000元；2.被告魏文彬、王天祺、郭子揚部分：依民法第184條第1項前段、第544條、不動產經紀業管理條例第23條第1項、第26條第2項規定請求賠償損害5,203,769元；3.被告簡淑貞部分：依不動產買賣契約第9條、民法第184條第1項前段、第354條、第359條、第227條第1項、第179條請求損害賠償5,203,769元；4.並主張被告永慶房屋應依民法第188條第1項規定、被告簡淑貞應依民法第185條第1項規定，分別與被告魏文彬、王天祺、郭子揚等負連帶賠償責任。嗣於民國108年12月31日以民事準備書㈠狀變更為：1.被告永慶房屋部分：①依民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項、消保法第7條第1項、第3項規定請求賠償損害5,203,769元。②依民法第571條、第179條規定請求返還仲介費182,000元；2.被告魏文彬、王天祺、郭子揚部分：依民法第184條第1項前段、後段、第2項規定請求賠償損害5,203,769元；3.被告簡淑貞部分：依不動產買賣契約第9條第1項、第5項、民法第179條、第184條第1項前段、226條、第227條第1項、第354條第1項前段、第2項、第359條但書、第360條請求賠償損害5,203,769元；4.並主張被告永慶房屋應依民法第188條第1項、消保法第7條第3項、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項規定、被告簡淑貞應依民法第185條第1項規定，分別與被告魏文彬、王天祺、郭子揚等負連帶賠償責任。嗣於109年2月6日本院言詞辯論期日就對被告永慶房屋之請求部分，捨棄民法第179條之請求權基礎（見本院卷第356頁）。原告上揭訴之變更係基於同一基礎事實，且被告永慶房屋、魏文彬、王天祺、郭子揚、簡淑貞

均無異議而為本案之言詞辯論，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

㈠原告因子女有意經營「寵物訓練教室及寵物寄宿旅館」，乃委託被告永慶房屋及其「中正一部店」仲介人員即被告魏文彬、王天祺仲介覓尋能為上開事業營運目的之不動產，被告等均知悉此為原告買屋之重要交易條件。嗣被告魏文彬等告知坐落於臺北市○○區○○路0段000號一樓及地下一樓（下稱系爭不動產）符合原告需求，原告於108年5月15日依被告永慶房屋出價制度簽署「不動產買賣意願書（下稱系爭意願書）」，並交付斡旋金500,000元支票。被告魏文彬等人知悉原告無須貸款將以現金付清全部買賣價金，即通知原告交易有望，希望買賣雙方能於108年5月17日進行最後協商。於108年5月17日，於原告未攜帶簽約必備相關身份證明文件下，被告等積極力促及慫恿原告以傳真或影本等權宜方式完成系爭不動產買賣契約簽署，但均未盡善良管理人義務告知系爭不動產地下一樓為使用用途受限制之「防空避難室」，不能作為開業登記及營運，原告因其等隱匿而陷於錯誤，於當日與被告簡淑貞簽約購買。嗣原告向主管機關臺北市政府動物保護處申請寵物事業營運登記時，始知悉系爭不動產地下一樓為「防空避難室」，依公寓大廈管理條例第16條第2項、防空疏散避難設施建檔作業要點第9點規定，不僅無法如一般住宅使用，亦無法與一樓合併作為寵物教室及寄宿旅館等營業登記，更無法變更使用用途作為營業登記使用。系爭買賣標的欠缺上揭特別保證之效用，亦顯不具備一般交易應有之價值、效用或品質，構成物有瑕疵，並致原告受有損害。

㈡系爭不動產交易總價為18,200,000元，一樓面積53.39平方公尺（約17.74坪），地下一樓面積52.065平方公尺（約15.75坪），共同使用部份為10.71平方公尺（約3.24坪），換算每坪單價為495,597元，惟同區段雷同之不動產市場交易

價格亦約每坪40至50萬元左右，足見被告等將系爭不動產地下一樓以一般房價銷售予原告。被告魏文彬、王天祺為買方仲介，明知原告所覓尋不動產應具備房屋通常使用效能，以作為從事「寵物訓練教室及寵物寄宿旅館」使用，竟故意隱匿地下一樓為防空避難室用途，未依消保法及不動產經紀業管理條例第23條規定提供合理及必要之說明，於108年5月17日積極力促原告當場簽約；被告郭子揚為系爭不動產交易經紀人，未依不動產經紀業管理條例第23條規定為解說，且與被告魏文彬、王天祺等人共同對於本件交易隱匿地下一樓為防空避難室用途，使原告陷於錯誤，以房屋一般通常效用之價值簽約購買減損價值之地下一樓防空避難室，致原告所購買用途受限制之防空避難室價格不及於市場價格1/3，且影響原告合併開業登記及營運使用等損害，日後更將遭遇轉售時無人願意購買而減價銷售等情事，核應扣減2/3之價格即5,203,769元，爰依民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項、消保法第7條第1項、第3項規定請求被告永慶房屋賠償5,203,769元；另依民法第184條第1項前段、後段、第2項規定請求被告魏文彬、王天祺、郭子揚等人賠償5,203,769元。又，被告魏文彬、王天祺、郭子揚為共同侵權行為人，被告永慶房屋為其等僱用人，並為從事經紀業之企業經營者，爰依民法第188條第1項、消保法第7條第3項、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項規定請求被告永慶房屋、魏文彬、王天祺、郭子揚等人負連帶賠償責任。

㈢被告簡淑貞出售之系爭不動產地下一樓為不具一般房屋通常效能之防空避難室，使用權限受限制，竟於簽約前故意隱匿，並與被告永慶房屋仲介人員即被告魏文彬、王天祺、經紀人郭子揚配合立即完成買賣交易價格合意及完成簽約，應負債務不履行及侵權行為責任，爰依不動產買賣契約第9條第1項、第5項、民法第184條第1項前段、第354條第1項前段、第2項、第359條但書、第360條、第227條第1項、第226

條第1項、第179條規定請求被告簡淑貞賠償原告5,203,769元。又，被告簡淑貞與被告魏文彬、王天祺、郭子揚等人為共同侵權行為人，應依民法第185條第1項規定負連帶賠償責任。

㈣原告委任被告永慶房屋仲介系爭不動產交易，被告永慶房屋未盡說明告知義務，致原告購買不具備房屋通常效用之地下一樓登記用途為防空避難室，原告已給付仲介報酬182,000元，爰依民法第571條請求被告永慶房屋返還仲介報酬182,000元。

㈤聲明：1.被告永慶房屋、魏文彬、王天祺、郭子揚及簡淑貞等應連帶給付原告5,203,769元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.被告永慶房屋應給付原告182,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.原告願以現金或台灣銀行發行之無記名可轉讓定期存單供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠永慶房屋、魏文彬、王天祺、郭子揚部分：

㈠原告雖主張委託被告永慶房屋、魏文彬及同組人員王天祺仲介尋覓能為事業營運目的之房地，然原證7律師函之內文，毋論係受文者、說明內容，關於被告王天祺部分，均係以「同組王姓人士」顯示，足見原告自始均不知被告王天祺究竟於本件不動產買賣交易中擔任何種角色，是否有介入交易？亦或僅係單純工作上陪同？且由不動產買賣意願書及買賣契約書，可知系爭不動產之承辦人實係魏文彬，並無王天祺；另不動產買賣意願書、買賣契約書均經原告確認及親筆簽名，被告王天祺自始均與本件不動產買賣交易無涉，原告請求王天祺給付5,203,769元，並無理由。

㈡被告郭子揚固係系爭不動產買賣交易之經紀人，然非本件買賣交易之實際承辦人，亦非原告之受託人，被告郭子揚主觀上無為自己或他人不法利益或損害原告利益之意圖，客觀上亦無生損害予原告，自無違背委任關係義務之可能。

㈢被告簡淑貞於107年1月19日委託被告永慶房屋銷售時，被告永慶房屋等人即已依不動產經紀業管理條例之規定就系爭不動產進行查調，並作成不動產說明書。原告最早係於108年4月中旬起由被告魏文彬帶看房屋，於看過系爭不動產後較為滿意，被告魏文彬始於同年月15日持不動產說明書至原告家中解說系爭不動產狀況，並由原告簽名確認，方有同年月17日與被告簡淑貞協商價格並成交乙事。而被告魏文彬所提供之「建物測量成果圖」上清楚載明地下一樓之主要用途為「防空避難室」，並無任何隱瞞或未盡調查、告知之義務。又不動產說明書【重要注意事項】第24點約定：「本案866建號主要用途依成果圖登載《防空避難室》為依據。」，並佐以「建物所有權狀」，皆可清楚明確知悉地下一樓使用用途為「防空避難室」，毋論係出賣人簡淑貞，抑或係被告魏文彬等人，均未隱瞞地下一樓之用途為「防空避難室」。再【重要注意事項】第19點約定：「本案地下室係屬公設，現況有部份面積為賣方單獨使用，地下室是否有其專用權，須依分管契約或住戶規約之規定辦理，不保證可永久使用。」，是縱地下一樓使用用途非屬防空避難室，原告之權利範圍亦僅有1/4，此由不動產買賣契約書「建築改良物標示」、「建物所有權狀」均可清楚得知，原告是否得據此與系爭不動產一樓一併挪為寵物店開業使用，已非無疑。

㈣不動產說明書說明貳、肆，均清楚載明依不動產經紀業管理條例規定：「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向委託人交易之相對人解說，說明書於提供解說前，應經委託人簽章」、「不動產說明書視為買賣契約書之一部分」，是毋論就法律層面，或被告永慶房屋內部執行業務指示，均要求人員於執行業務中持不動產說明書向買方解說，益證被告永慶房屋、魏文彬等人之抗辯為實，並與事實相符。又原告亦已同意系爭不動產確經被告永慶房屋、魏文彬等人解說，且已詳閱不動產說明書「內容」及「附件資料」無誤，基此原告主張簽約前不知悉系爭不動產使用用途，不

僅於法有悖，更與常情不符。

㈤證人葉秋宏證稱被告魏文彬亦不知系爭不動產地下一樓之使用用途云云，然被告魏文彬係本件不動產買賣交易之承辦人，豈有不知系爭不動產地下一樓用途之理？證人葉秋宏雖提出LINE截圖證明被告魏文彬知悉系爭不動產地下一樓為防空避難室，伊願意幫忙處理乙節，然上開LINE通訊內容，實係原告自始即知悉系爭不動產地下一樓之使用用途為防空避難室，不得作為商業使用，但為求變更使用用途，要求被告魏文彬協助變更，不然就要訴求賠償，原告變相濫訴，實係徒耗司法資源。

㈥原告主張被告魏文彬有保證系爭不動產能夠「充作寵物店或寵物教室使用」，然均未見於不動產買賣契約書之特別約定事項、增補契約等處，且依證人余家維證述可知，被告魏文彬自始均未向原告有何保證或擔保，即無任何特別保證適用，原告主張無理由。

㈦被告魏文彬、王天祺、郭子揚自始即無任何侵權行為，或有何未善盡調查、告知之義務，或就系爭不動產為任何保證、擔保之情，被告永慶房屋既無因處理委任事務有何過失，或逾權致生原告損害，對原告即無賠償可言。被告永慶房屋固屬提供服務之企業經營者，於本件不動產買賣交易，其提供之服務，業已符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性，本件既無可歸責予被告永慶房屋而不能履行委託之情，原告以不動產經紀業管理條例第26條第1項為其請求權基礎，恐有所誤。又關於被告永慶房屋個人之請求權基礎部分，原告依消保法第7條第3項、不動產經紀業管理條例第26條第2項為其請求權基礎，亦有所誤。至連帶部分，被告魏文彬、王天祺、郭子揚自始即無任何侵權之行為，或係有何未善盡調查、告知之義務，又或係就系爭不動產為任何保證、擔保之情，則原告爰以民法第188條第1項前段、消保法第7條第3項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告永慶房屋負擔連帶賠償之責，亦屬無理由。另原告於

連帶部分以不動產經紀業管理條例第26條第1項規定為其請求權基礎，似有所誤。

㈧聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保，請准免為假執行。

㈡被告簡淑貞部分：

㈠原告提出之不動產買賣契約書非完整契據，有頁數上之缺漏。系爭不動產地下一樓用途為「防空避難室」已詳載於不動產說明書之產權調查表內，無原告指摘之情，原告自始舉證即有瑕疵。原告固嗣後陳報缺漏文件，然係因被告永慶房屋等提出不動產說明書完本，經被告等人爭執後，原告始迫於無奈而提出，其誠信自始非無疑。

㈡被告與原告係於108年5月17日簽約當日方見面認識，買賣雙方締約過程已揭示、說明系爭不動產相關標示資料，被告自始即無對原告就系爭不動產有任何口頭或書面上之保證，且除不動產買賣契約書、增補契約外，被告永慶房屋等人亦一併附上不動產說明書及附件予被告及原告留存。又依證人葉秋宏證述可知，原告係108年5月15日向仲介簽立不動產買賣意願書，於同年月17日與被告締約，惟系爭不動產係於108年7月12日交屋，原告自108年5月17日締約收受不動產買賣契約書(含增補契約、不動產說明書及附件）完本迄至交屋，期間非短，竟未查看不動產買賣契約書內容，顯違常情。原告雖主張伊學經歷非高，不諳不動產交易，然原告自簽約日起至交屋日止均未查看不動產買賣契約書內容，已屬不尋常。再依證人葉秋宏證述，簽約當日不動產買賣契約書係裝定成冊交付留存，而原告起訴時卻係將裝定成冊之不動產買賣契約書拆開，刻意略去或遮掩系爭不動產使用用途之不動產說明書，足徵證人葉秋宏之證述顯與常理、部分事實有悖。

㈢不動產說明書產權調查表重要注意事項處「本案866建號主要用途依成果圖登載《防空避難室》為依據。」，可知被告無任何隱匿系爭不動產地下一樓為防空避難室之用途，況由

不動產說明書之附件即臺北市古亭地政事務所建物測量成果圖，亦已載明系爭不動產地下一樓主要用途為「防空避難室」，益徵被告並無任何隱匿之情，遑論被告永慶房屋等人確已就前開情形詳加載明於契據內，原告主張被告簡淑貞與永慶房屋等人有何共同隱匿乙節，實屬無稽。更遑論原告迄除爭執108年5月15日及5月17日等事實經過外，並無其他舉證證明被告與被告永慶房屋等人確有勾串之情。原告雖提出系爭不動產委託銷售已有一段時間，欲證明系爭不動產為難以出售之物件云云，然此均為原告片面主張，與被告和被告永慶房屋等人有無勾串乙節並無因果上之必然關係。又依不動產買賣契約書之特別約定事項或增補契約以觀，被告自始即無與原告有任何約定。系爭不動產既無通常交易觀念上之瑕疵，亦無任何契約保證上之瑕疵可言，則原告依不動產買賣契約書第9條第5項、民法第354條第1項前段、第359條、第360條、第226條第1項、第227條、第184條第1項、第2項、第185條第1項前段規定為請求，即屬無理由。

㈣證人葉秋宏雖提出LINE截圖，欲證明被告永慶房屋等人知悉系爭不動產地下一樓使用用途為「防空避難室」，被告永慶房屋等人願協助處理云云，然系爭不動產既係經被告永慶房屋等人查調並居間銷售，自係知悉系爭不動產地下一樓使用用途無疑，細繹上開LINE截圖亦僅能得知系爭不動產地下一樓為防空避難室，原告早已知悉系爭不動產地下一樓之使用用途為何，方會要求被告永慶房屋協助幫忙，而被告永慶房屋基於服務客戶立場，聯繫認識之建築師協助原告處理亦在情理範圍內。又證人葉秋宏起初證述系爭不動產地下一樓使用用途係經被告王天祺告知，且不得作為「商業使用」，後經原告訴訟代理人補充提問，竟又改口稱系爭不動產地下一樓使用用途及不得作為「商業使用」等情 ，非經被告王天祺告知，足徵證人葉秋宏證述自始即係經過指導，而有特定立場，亦可知證人葉秋宏證述非全然可採。

㈤聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之

判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告及被告簡淑貞分別委任被告永慶房屋居間處理買、賣系爭不動產事宜，被告魏文彬、王天祺為被告永慶房屋之仲介；被告郭子揚為被告永慶房屋之經紀人。

㈡原告於108年5月15日與被告永慶房屋簽立不動產意願書。

㈢原告於108年5月17日與被告簡淑貞簽立不動產買賣契約。

㈣系爭不動產於108年7月10日完成過戶，於108年7月12日點交予原告。

㈤系爭不動產地下一樓登記之使用用途為「防空避難室」。

㈥原告已支付被告永慶房屋居間報酬182,000元。

四、本院判斷：

原告主張上情，業據提出不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書（見本院卷第41、42頁）、契約書、不動產說明書（見本院卷第45至81、82至145、379-391頁）、土地及建物登記謄本（見本院卷第147至151頁）、特定寵物業許可申請書、房屋使用同意書、因停業、歇業或有其他事由無法繼續飼養時特定寵物妥善處置規劃書、臺北市商業處商業名稱及所營業物登記預查登記表、特定寵物繁殖場、買賣或寄養場所應具備之設施說明書、特約獸醫師或畜牧技師諮詢同意書（見本院卷第153、155、157、159、161、163頁）、本院公證書（公證系爭不動產內政部實價登錄網頁資料，見本院卷第165至188頁）、本院公證書（公證系爭不動產於永慶房屋網頁上登載資料，見本院卷第189至210頁）、鄰近房屋買賣資料（本院卷第211至217頁）、律師事務所函及回執（見本院卷第329至339）、LINE對話紀錄截圖（本院卷第373頁）等為證。被告則分執上詞置辯，被告永慶房屋等並提出不動產說明書（本院卷第257至306頁）、108年5月15日不動產說明書簽章頁及成交行情簽名頁（見本院卷第467-469頁）為證。茲依原告之各項請求分論如下：

㈠原告依不動產買賣契約第9條第1項、第5項、第354條第1項

前段、第2項、第359條但書、第227條第1項、第226條、第179條規定請求被告簡淑貞賠償損害5,203,769元，有無理由?

1.原告依不動產買賣契約第9條第1項、第5項約定請求被告簡淑貞賠償，為無理由：

⑴系爭不動產買賣契約第9條第1項、第5項分別約定：「乙方（即被告簡淑貞）擔保本買賣標的物產權清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人或其他糾葛等情事，如有上述任何情事，除本契約另有約定外，應由乙方於甲方（即原告）支付完稅款以前清理完畢，否則視為違約；若甲方因此受有損害，乙方應負完全賠償責任。」、「本買賣標的物於交屋前如有存在物之瑕疵（例如：滲漏水、海砂屋、輻射屋...等或其他影響結構安全之瑕疵等）時，除本契約另有約定外，乙方應負瑕疵擔保責任。」（見本院卷第55-57頁）。準此，僅於系爭不動產交易有前述產權不清楚、賣方一物數賣，或有占用糾葛、買賣標的物存有上列之物之瑕疵時，原告方得依據上揭約定請求損害賠償。

⑵然綜觀原告起訴狀之各項主張，原告並未主張系爭不動產有何產權不清楚情形，亦未主張本件不動產交易，被告簡淑貞有何一物數賣，或系爭不動產有遭他人占用、占用他人或存有其他權利糾葛之權利瑕疵情形，亦未主張系爭不動產有何滲漏水、海砂屋、輻射屋或其他影響結構安全之瑕疵存在，則原告依據上揭約定請求被告賠償5,203,769元，自屬無據。

2.原告依民法第354條第1項前段、第2項、第359條但書、第227條第1項、第226條規定請求被告簡淑貞賠償，為無理由：

⑴按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。」、「出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」、「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解

除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」、「買賣之物，缺少出賣人保證之品質者，買受人得不解除契約，或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償。出賣人故意不告物之瑕疵者，亦同。」，民法第354條第1項前段、第2項、第359條、第360條定有明文。又「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償。」、「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。」，民法第226條、第227條第1項亦有明定。

⑵原告主張系爭不動產地下一樓之登記用途為「防空避難室」，不能作為「寵物訓練教室及寵物寄宿旅館」之商業使用，而有欠缺特別保證之品質及通常效用等語，為被告簡淑貞否認，並執上詞置辯，是此部分應予審究者為：①被告簡淑貞有無特別保證系爭不動產之地下一樓得作為「寵物訓練教室及寵物寄宿旅館」之商業使用?②被告簡淑貞所交付之本件買賣標的物是否欠缺通常效用?經查：

①被告簡淑貞否認於本件不動產交易時，曾向原告特別保證系爭不動產之地下一樓可作為「寵物訓練教室及寵物寄宿旅館」之商業使用，原告自應就上揭事實負舉證之責任。惟查，原告所提出之系爭不動產買賣契約書本文及增補契約條款中，均無任何出賣人保證地下一樓可作為「寵物訓練教室及寵物寄宿旅館」或商業使用之特別約定。另參酌證人即當日協助簽約事宜之代書余家維於本院作證時亦表示當日在現場並未聽聞被告魏文彬或其他人向買方保證系爭不動產之一樓及地下一樓可一併挪為店面使用（見本院卷第422頁）。而原告復未能提出其他證據證明上情，空言主張被告簡淑貞有特別保證地下一樓可作商業使用云云，自無可採。被告簡淑貞既未向原告特別保證系爭不動產之地下一樓得作為「寵物訓練教室及寵物寄宿旅館」或商業使用，則原告主張被告

簡淑貞所交付之系爭不動產地下一樓不能作商業使用，欠缺特別保證之品質，而依民法第360條規定請求被告簡淑貞賠償5,203,769元，自屬無據。

②又，系爭不動產買賣契約第1頁「買賣範圍」，及契約中所附臺北市古亭地政事務所發給之建物所有權狀，關於買賣標的之建物部分，均已載明：⑴建號852，權利範圍全部，主要用途：商業用；⑵建號866，權利範圍1/4，主要用途：見使用執照（見本院卷第51、79、81頁）。另簽約當天被告永慶房屋交付予買賣雙方之不動產說明書，第1頁「產權調查表」之「一、建物標示」項下，亦記載：⑴建號852，主建物，商業用，權利範圍1；⑵建號866，公共設施，用途為「防空避難室」，權利範圍1/4（見本院卷第259頁）；第3頁「重要注意事項」項下，亦特別載明：「本案地下室係屬公設，現況有部份面積為賣方單獨使用，地下室是否有其專用權，須依分管契約或住戶規約之規定辦理，不保證可永久使用。」、「本案866建號主要用途依成果圖登載《防空避難室》為依據」等內容（見本院卷第261-262頁）；此外，不動產說明書後尚附有「台北市古亭地政事務所建物測量成果圖」，其中一樓登記之主要用途為：「一般零售業」，另地下室登記之主要用途為：「防空避難室」（見本院卷第276-277頁），在在足證被告簡淑貞出售予原告之本件買賣標的物，其中一樓部分係商業用，另地下一樓為公共設施，係作為「防空避難室」使用。而被告簡淑貞嗣所交付之買賣標的物，其中一樓並無不能作為商業使用、地下一樓亦無不能作為「防空避難室」使用之情，自難認被告簡淑貞交付之買賣標的物，有何欠缺通常效用之瑕疵存在，亦難認被告簡淑貞所交付之買賣標的物有何不符債之本旨，而違反系爭不動產買賣契約約定，構成給付不能或給付不完全之債務不履行等情形。從而，原告依民法第354條第1項前段、第2項、第359條但書、第227條第1項、第226條規定，請求被告簡淑貞賠償5,203,769元，均為無理由。

3.原告依民法第179條規定，請求被告簡淑貞賠償損害5,203,769元，為無理由：

⑴按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」，民法第179條定有明文。

⑵原告與被告簡淑貞簽訂買賣契約，原告同意以18,200,000元之價格向被告簡淑貞購買系爭不動產，則被告簡淑貞依據買賣契約書受領原告交付之款項18,200,000元，核係基於契約關係而受領，非無法律上之原因。又承前述，被告簡淑貞所交付之買賣標的物並無存有原告所指之瑕疵，原告無從請求被告簡淑貞負瑕疵擔保責任或債務不履行責任，則原告依據民法第179條規定請求被告返還5,203,769元，亦無理由。

㈡原告依民法第544條請求被告永慶房屋，及依不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項、消保法第7條第1項、第3項規定請求被告永慶房屋、魏文彬、王天祺、郭子揚連帶賠償損害5,203,769元，有無理由?

1.按「受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責。」，民法第544條定有明文。又「因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。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1項、第2項亦有明定。再「從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。」、「企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任。」，消保法第7條第1項、第3項亦有規定。

2.原告主張被告魏文彬、王天祺、郭子揚等人在仲介本件交易時，未曾告知地下一樓之登記用途為「防空避難室」，而有

未盡說明及告知之義務，致其受有損害等語，為被告等人否認，被告魏文彬於109年3月12日到庭陳稱：108年5月15日收斡旋時，我有帶我影印的不動產說明書跟原告解說，解說完把第一頁請他簽名，我留了簽名那張，剩下文件留給他們；我、王天祺從頭到尾就是告知原告一樓、地下室有權狀，一樓可以做商業使用，但地下室不得做商業使用，因為是防空避難室等語；另被告王天祺同日亦稱：收斡旋那天我們有帶不動產說明書、建物土地謄本、建物測量成果圖、標的物現況說明書、地籍圖，上面很明白寫地下室屬於防空避難室，當下針對價格做討論，原告有提出這是防空避難室，所以針對價格部分不能那麼高等語（見本院卷第418-419頁）。雙方所述明顯有所出入。經查：

⑴被告永慶房屋受被告簡淑貞委賣後，已針對系爭不動產制作「不動產說明書」，為兩造所不爭執，並有不動產說明書在卷可稽。又，被告魏文彬、王天祺帶原告至系爭不動產現場查看後，於同年5月15日曾親赴原告家中商討，原告當天並表達以17,800,000元購買之意願，及簽寫「不動產買賣意願書」等情，有不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書在卷可稽（見本院卷第41、43頁），並據證人即原告配偶葉秋宏於109年3月12日言詞辯論時證述在卷（見本院卷第413頁），並無疑議。

⑵被告等人抗辯：魏文彬、王天祺2人於108年5月15日前往原告家中商談系爭不動產物件時，有提供不動產說明書影本乙份予原告並加以解說乙節，亦據被告永慶房屋提出原告於108年5月15日簽署之不動產說明書簽章頁及永慶房屋成交行情表簽名頁等件為證（見本院卷第467-469頁），上揭經原告簽名之文件，其上方之目錄欄下詳列該份不動產說明書內所備之各項文件名稱，包括：「壹、產權調查表...柒、附件...二、建物謄本...四、建物勘測成果圖...」，並載有：「買賣雙方同意永慶房屋得同時接受雙方委託，並為雙方代理人，且買賣雙方皆經解說並已詳細審閱不動產說明書

內容及附件資料等無誤。」等內容（見本院卷第258、467頁），原告既在該份文件之最末處簽名，則就該文書之形式觀察，應認被告等人抗辯：魏文彬、王天祺於107年5月15日向原告收取斡旋時，有交付不動產說明書影本乙份，以及其等已對原告為相關解說等語有據。原告主張其並未取得任何文件，被告魏文彬等人亦未曾為其解說等語，與其所簽署之前述簽名頁所載之內容不符，自應由原告就此事實提出反證，茲原告既未能提出任何反證，空言否認，自難憑採。而承前述，不動產說明書上已載明地下一樓屬「公共設施」，用途為「防空避難室」，權利範圍1/4 ，以及「本案地下室係屬公設，現況有部份面積為賣方單獨使用，地下室是否有其專用權，須依分管契約或住戶規約之規定辦理，不保證可永久使用。」、「本案866建號主要用途依成果圖登載《防空避難室》為依據」等重要內容（見本院卷第261-262頁），同時亦附具「臺北市古亭地政事務所建物測量成果圖」等詳細資料，則原告主張其於簽約前完全不知地下一樓為防空避難室云云，難以採信。

⑶至於證人葉秋宏雖於109年3月12日到庭證述：本案這間在108年4月左右去看的，現場有一樓跟地下一樓，一樓、地下室是跆拳道教室，看了以後滿意，就詢問魏文彬地下室、一樓都是可以使用嗎？他告訴我們那都是有權狀的，我們的認知是有權狀就是可以用的。但他沒有說那是防空避難室等語（見本院卷第413頁）。惟本院令其針對被告王天祺同日所述：「原告有提出這是防空避難室所以針對價格部分不能那麼高」一事表示意見時，證人葉秋宏則答稱：「我們不是說防空避難室，是說地下室，而且不能做商業使用。」；本院再詢：「『而且不能做商業使用』是什麼意思？誰說的？」，證人葉秋宏答稱：「是王天祺說的。我先生當時是說地下室不能用同樣價格。魏文彬說可以用3分之1價格。」等語；其後原告訴訟代理人補詢：「有關5月15日斡旋當時王天祺與原告、證人葉秋宏在協商討論地下室價格時，是否

有提及地下室不能做商業使用，價格會更低?」，證人葉秋宏答稱：「不是王天祺說的，是我們說地下室不能做商業使用，價格不能一樣。地下室不能跟一樓一樣使用。」；原告訴訟代理人再詢：「你講的商業使用是什麼意思?」，證人葉秋宏答：「不能做寵物旅館。當時我們有跟魏文彬說要做寵物旅館需要用到一樓跟地下室。」等語（見本院卷第419-420、424頁）。是綜合證人葉秋宏於109年3月12日作證時之全部證詞可知，被告魏文彬、王天祺在108年5月15日至原告家中與原告討論系爭不動產時，現場確實有人提及地下一樓是不能作商業使用之事，以及原告並以此為由提出地下一樓之價格不能與一樓一樣之意見，魏文彬則提議可用3分之1價格計算等過程。雙方既曾在當時就上述事項提出意見，堪認被告魏文彬、王天祺抗辯：5月15日當天已告知地下一樓有產權，但不能做為商業使用等語，並非子虛。

⑷綜上，被告魏文彬、王天祺在108年5月15日前往原告住處商討系爭不動產之交易時，既曾交付不動產說明書影本乙份予原告，並向原告為解說，雙方並就地下一樓因不得作為商業使用，商討其價格不能與一樓相同等事宜，難認被告魏文彬、王天祺仲介本件不動產交易時，有何未盡說明義務之情形，則原告主張被告永慶房屋等4人在系爭不動產仲介過程中，有處理事務過失，或未向委託人交易之相對人解說，或因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害，或被告永慶房屋提供服務，未符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性，致其受有5,203,769元損害等語，亦乏所據。從而，原告依民法第544條請求被告永慶房屋，及依不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項、消保法第7條第1項、第3項規定請求被告永慶房屋、魏文彬、王天祺、郭子揚等人連帶賠償損害5,203,769元，均為無理由。

㈢原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定請求被告簡淑貞、依民法第184條第1項前段、後段、第2項、第188條第1項規定請求被告永慶房屋，分別與被告魏文彬、王天

祺、郭子揚連帶賠償5,203,769元，有無理由?

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。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。」、「數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。」、「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。」，民法第184條第1項、第2項前段、第185條第1項、第188條第1項定有明文。

2.原告主張被告魏文彬、王天祺、郭子揚等人明知系爭地下一樓為「防空避難室」，竟於簽約前故意隱匿，被告簡淑貞與被告永慶房屋仲介人員配合立即完成買賣合意及簽約，應負共同侵權行為責任等語，為被告等人否認，原告自應就被告魏文彬、王天祺、郭子揚於簽約前故意隱匿地下一樓為「防空避難室」，及被告簡淑貞明知此情而故意配合完成簽約，以及其因而受有損害等事實負舉證之責任。惟查：

⑴被告魏文彬、王天祺於108年5月15日至原告住處商討系爭不動產交易時，已交付不動產說明書，並向原告解說地下一樓有權狀，但不能作為商業使用；其等並曾就地下一樓之價格不能與一樓相同一事進行討論等情，業經審認如前，是原告主張被告魏文彬等人明知地下一樓為「防空避難室」不能無為商業使用，竟於簽約前故意隱匿云云，並非事實，則原告主張被告魏文彬、王天祺、郭子揚等人構成共同侵權行為，而依民法第184條第1項、第2項及第188條第1項規定請求被告永慶房屋、魏文彬、王天祺、郭子揚等人連帶賠償5,203,769元，為無理由。

⑵被告簡淑貞係將系爭不動產之出售事宜委由被告永慶房屋處理，其與原告並不認識，二人僅於簽約當天見過一面，被告簡淑貞本人於簽約當日復未曾親自與原告討論系爭不動產交易之任何事宜等情，亦據證人葉秋宏作證在卷（見本院卷第416頁）。另系爭不動產買賣契約、不動產說明書暨前揭附件及其交易當時所提供之權狀，亦均已詳載地下室一樓為公

共設施，供防空避難室使用，難認被告簡淑貞有何故意隱匿地下一樓為防空避難室而之情。此外，被告簡淑貞在被告永慶房屋指派之仲介人員與原告談妥交易條件後，當場與原告完成簽約行為，核屬正當法律行為，難認被告簡淑貞配合用印、簽約，係屬故意或過失而不法侵害原告權利之侵權行為，是原告主張被告簡淑貞配合簽約行為，構成共同侵權行為，而依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定請求被告簡淑貞與被告魏文彬、王天祺、郭子揚等人連帶賠償賠償5,203,769元，為無理由。

㈣原告依民法第571條規定請求被告永慶房屋返還仲介報酬182,000元，有無理由?

按「居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用。」，民法第571條固定有明文。惟查，本件原告委託被告永慶房屋仲介購買店面，被告永慶房屋指派該公司所屬之仲介人魏文彬、王天祺及經紀人郭子揚居間協助其購買被告簡淑貞所有之系爭不動產，其等已完成簽約，原告亦已取得系爭不動產之所有權及受領系爭不動產之交付，被告永慶房屋之仲介人於仲介過程中，復已盡告知及說明之義務，業經審認如前。茲原告既未舉證證明被告永慶房屋於受託處理系爭不動產仲介交易事務時，有何「違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為」，或「違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者」之情事，則其主張依上揭規定，被告永慶房屋不得獲取報酬，而請求被告永慶房屋將其已交付之仲介報酬182,000元返還予原告云云，即屬無據。

五、綜上所述：

㈠原告依不動產買賣契約第9條第1項、第5項、民法第354條第1項前段、第2項、第359條但書、第227條第1項、第226條、第179條規定請求被告簡淑貞賠償5,203,769元本息，為無理由。

㈡原告依民法第544條規定請求被告永慶房屋賠償5,203,769元本息，及依民法第571條規定請求被告永慶房屋返還仲介報酬182,000元本息，均為無理由。

㈢原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定請求被告魏文彬、王天祺、郭子揚、簡淑貞連帶賠償5,203,769元本息，為無理由。

㈣原告依民法第184條第1項、第2項、第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項、消保法第7條第1項、第3項規定請求被告永慶房屋、魏文彬、王天祺、郭子揚連帶賠償損害5,203,769元本息，為無理由。

㈤本件原告之訴既均為無理由而經駁回，其假執行之聲請失所依附，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證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條；並依職權以附表之訴訟費用計算書確定本件訴訟費用額如主文所示金額。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　18　　日

民事第三庭　　法　官　李桂英

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，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。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　18　　日

書記官　郭書妤