

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第1630號

原告 COLM JOSEPH COSGROVE

訴訟代理人 陳奕璇律師

李璇辰律師

被告 許彥偉

宏富不動產經紀有限公司

法定代理人 周加琳

上二人共同

訴訟代理人 蔣美龍律師

被告 群義不動產經紀股份有限公司

法定代理人 陳俊男

訴訟代理人 吳紹貴律師

黃啟翔律師

受告知人 蔡顯進

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國109年6月16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

壹、程序部分：

一、按民事案件涉及外國人或構成案件事實中牽涉外國地者，即為涉外民事事件。一國法院對涉外民事法律事件，有無一般管轄權即審判權，悉依該法院地法之規定為據。原告向我國法院提起訴訟，則關於一般管轄權之有無，應按法庭地法即我國法律定之。我國法律就國際管轄權未有明文規定，應類

01 推適用民事訴訟法之規定（最高法院97年度台抗字第185
02 號、96年度台上字第582號裁判意旨參照）。次按因契約涉
03 訟者，如經當事人定有債務履行地，得由該履行地之法院管
04 轄；因侵權行為涉訟者，得由行為地之法院管轄，民事訴訟
05 法第12條、第15條第1項分別定有明文。查原告為愛爾蘭
06 籍，是本件具有涉外因素，屬涉外民事事件。而原告主張本
07 件侵權行為地及契約履行地均在本院轄區，依上開法條，本
08 院就本件訴訟有管轄權，合先敘明。

09 二、再按法律行為發生債之關係者，其成立及效力，依當事人意
10 思定其應適用之法律。當事人無明示之意思或其明示之意思
11 依所定應適用之法律無效時，依關係最切之法律。法律行為
12 所生之債務中有足為該法律行為之特徵者，負擔該債務之當
13 事人行為時之住所地法，推定為關係最切之法律。但就不動
14 產所為之法律行為，其所在地法推定為關係最切之法律；再
15 關於由侵權行為而生之債，依侵權行為地法。但另有關係最
16 切之法律者，依該法律，涉外民事法律適用法第20條、第25
17 條分別定有明文。原告主張被告許彥偉係被告宏富不動產經
18 紀有限公司（下稱宏富公司）之受僱人，被告群義不動產經
19 紀股份有限公司（下稱群義公司）與宏富公司間係加盟關
20 係，居間仲介原告承租受告知人蔡顯進所有，門牌號碼為台
21 北市○○區○○○路0段000號1樓房屋（下稱系爭房屋），
22 係就不動產所為之法律行為，關係最切之法律為系爭房屋所
23 在地法即我國法，另原告主張許彥偉所為侵權行為侵害其財
24 產權，亦應適用侵權行為地法即我國法，是本件依前開法律
25 規定，應適用我國法。

26 三、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
27 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
28 2款定有明文。經查，本件原告起訴時主張依民法第184條第
29 1項前段、第2項、第188條第1項、不動產經紀業管理條例第
30 26條第2項規定，聲明請求：許彥偉、宏富公司應連帶給付
31 原告新台幣（下同）67萬元，及自民國107年7月31日起至清

償日止，按週年利率5%計算之利息，有民事起訴狀在卷可參（見卷一第7頁），嗣於108年7月30日具狀追加群義公司為被告，並變更聲明為：(一)許彥偉、宏富公司應連帶給付原告614,730元，及自107年4月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)許彥偉、群義公司應連帶給付原告614,730元，及自107年4月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)前二項之任一被告已履行一部或全部之給付者，該項之其他被告及其餘各項之被告均免為一部或全部之給付，有民事訴之變更聲明暨追加被告聲請狀在卷可參（見卷一第233-235頁），再於109年6月16日追加居間契約債務不履行之請求權，有言詞辯論筆錄附卷可稽（見卷二第518頁）。核原告所為上開追加及變更，係基於其主張許彥偉未依法辦理租賃仲介業務，致原告受損害之同一基礎事實，揆諸上開規定，應予准許。

四、另按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條第1項定有明文。許彥偉、宏富公司抗辯因蔡顯進未告知渠等關於租賃標的物存在訴訟糾紛，依民法第280條規定應由蔡顯進負最終賠償責任，足認蔡顯進因被告敗訴而有法律上利害關係，爰依許彥偉、宏富公司聲請對蔡顯進為訴訟告知（見卷二第361-363頁）。

五、按當事人不得就已起訴之事件，於訴訟繫屬中，更行起訴，民事訴訟法第253條規定甚明。又民事訴訟法上所謂一事不再理之原則，乃指同一事件已有確定之終局判決而言，所謂同一事件，必同一當事人，就同一訴訟標的而為訴之同一聲明，若此之者有一不同，自不得謂為同一事件（最高法院90年度台抗第221號裁定參照）。原告另案對蔡顯進提出之侵權行為損害賠償之刑事附帶民事訴訟，經本院刑事庭以108年附民字第264號刑事裁定移送本院民事庭審理（108年度訴字第3983號）。該案之當事人、訴訟標的與本件訴訟並非相同，自非同一事件，不生一事不再理原則之適用，先予敘

明。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)原告因尋找經營餐廳地點，經群義房屋羅斯福路加盟店即宏富公司之受僱人許彥偉仲介，與蔡顯進簽訂租賃契約，租期5年，承租蔡顯進所有之系爭房屋，詎許彥偉未盡居間仲介之善良管理人注意義務，取得蔡顯進簽署之不動產說明書，且未查證蔡顯進所述系爭房屋坐落土地係向台北市政府承租是否屬實，致原告不知系爭房屋早於106年10月26日業經本院106年重訴字第340號民事判決命蔡顯進應拆屋還地，而遭蔡顯進詐欺於107年4月16日簽署租賃契約，並進行系爭房屋裝潢施工。迄原告向主管機關為營業登記時，始發現蔡顯進無法提供建物登記資料，遭蔡顯進詐欺情事。原告因而支出如附表所示之費用，受有614,730元之損害。依群義房屋加盟預約書第2條第2項第3款、第5款、群義房屋共創品牌合作契約書第3條第2項、第6條、第12條、第13條、第16條約定，足見群義公司對宏富公司及員工許彥偉，保有相當指揮、監督權限。許彥偉、宏富公司為群義公司之履約輔助人，許彥偉執行職務故意不遵守不動產經紀業管理條例第23條、第24條之規定，侵害原告人格權即締約與否之意思自由、財產權之行為，應依民法第184條第1項前段、第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，負侵權行為損害賠償責任，宏富公司、群義公司依民法第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，應分別與許彥偉負連帶賠償責任。又被告違反民法第567條、第571條規定，為不完全給付，依第227條第1項、第2項規定，應賠償原告所受損失。前開請求請法院擇一為對原告有利之判決。如任一被告已履行一部或全部之給付，其他被告均免為一部或全部之給付。又原告於107年4月16日遭蔡顯進詐欺簽約，被告應自107年4月16日起至清償日止給付利息等語。

(二)並聲明：1.許彥偉、宏富公司應連帶給付原告614,730元，

01 及自107年4月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
02 息；2.許彥偉、群義公司應連帶給付原告614,730元，及自1
03 07年4月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；3.
04 前2項之任一被告已履行一部或全部之給付者，該項之其他
05 被告及其餘各項之被告均免為一部或全部之給付；4.願供擔
06 保，請准宣告假執行。

07 二、被告答辯略以：

08 (一)許彥偉、宏富公司部分：

09 1.宏富公司與蔡顯進間有委託關係，與原告間並無契約關
10 係。又內政部89年7月15日內政部(89)台內中第字第89129
11 45號函已修正不動產說明書應記載及不得記載事項，將
12 「租賃」刪除，故不動產經紀業者仲介租賃案件毋須製作
13 不動產說明書。況參考買賣案件之不動產說明書應記載事
14 項內，亦無賣方有無訴訟案件之記載（除非謄本有依民事
15 訴訟法第254條規定及其他相關註記等），則未涉及所有
16 權變動之租賃案件更無庸進行訴訟案件之查詢，且許彥
17 偉、宏富公司並無權限查知租賃標的是否有訴訟，故許彥
18 偉、宏富公司不知蔡顯進與台北市瑠公農田水利會間就系
19 爭房屋之訴訟案件，並無疏失。再原告現場第一次看屋
20 時，許彥偉已說明系爭房屋為未辦理保存登記之建物，並
21 提供台北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、門牌證明書、台
22 北市政府財政局土地租金／使用費繳款書、地籍圖等，已
23 善盡調查責任。

24 2.原告主張其所受損害中，仲介費係經紀業執行業務合理勞
25 務所得，租賃費用係租賃系爭房屋必須支付，押金則待租
26 約終止交還房屋後，即得獲返還，原告支付薪資聘請訴外
27 人黃雍處理其營業各項事務及翻譯任務，亦非僅處理本件
28 房屋租賃事務，上開各項應均不得列為原告之損失。至附
29 表編號4、15係原告自行施作，原告以專業師傅工資計
30 算，並不可採，且原告僅就附表編號5、7、9、18-26、29
31 -30提出估價單據，無證據證明為實際損失，附表編號31-

39收貨地址均係中國大陸，非系爭房屋地址，均不得列為損失等語。

(二)群義公司部分：

- 1.不動產租賃不適用不動產說明書應記載及不得記載事項，仲介業者亦無法查詢受託標的有無訴訟案件進行。另參酌房屋委託租賃契約書範本中「簽約注意事項」第1點已明揭「租約時之參考」、「仍可依民法第153條規定意旨，就個別情況磋商合意而訂定」，足見此範本僅供民眾訂約參考，並無強制拘束力。許彥偉於仲介過程中，已告知原告系爭房屋未辦理產權登記，並無權狀，應無疏失可言。
- 2.愛家公司於105年10月10日預先與宏富公司簽訂加盟資訊揭露事項，並於同年11月1日與群義公司簽訂群義房屋商標使用授權契約書，由群義公司授權使用名稱、商標及服務標章，再於同年12月12日將前開權利轉授權予加盟廠商宏富公司，群義公司與宏富公司間並無契約關係存在。群義公司、愛家公司均屬不動產經紀業管理條例第4條第8款所定之加盟經營者，並非該條例所稱之經紀業，故無該條例第26條第2項規定之適用。且宏富公司僅係加盟關係，依群義房屋加盟資訊揭露事項第5條第1項第1點、第3點、第2項第2點(1)(2)、第3點，加盟者應以群義房屋加盟店與各自公司名義從事仲介服務，應使用總部提供之標準制式契約書，以加盟者公司名義與客戶簽訂契約，並自行負責簽約之法律責任，應於營業場所明顯處和所有對外之名片、文宣用品及不動產相關契約文件上等，明確加註「群義房屋加盟店」及「各加盟店均為獨立擁有及經營」之標示。又共創品牌合作契約書第6條第5項明定加盟店與加盟總部為不同之法人，財務與法律責任各自獨立。另群義公司之制式不動產委託租賃契約書亦載有「加盟店與加盟總部為不同之法人，財務與法律責任各自獨立」等文字，足見群義公司或愛家公司與宏富公司間之人事、會計、營運各自獨立，與宏富公司間並無從屬關係。許彥偉並非群義

01 公司或愛家公司之受僱人，其面試、錄取、薪資報酬給
02 付、勞保投保，均非受群義公司指揮，再原告之居間報酬
03 係給付予宏富公司，故群義公司非許彥偉、宏富公司之僱
04 用人。

05 3.附表編號1、2分別為業務員執行業務之勞務對價所得、原
06 告使用租賃物之對價，均不應列為損失。原告聘請黃雍辦
07 理營業大小事務、翻譯而支付附表編號3之費用，並非必
08 要費用，不應列為損失。原告自行施作附表編號4、15之
09 工作，不應以專業師傅相同工資計算。附表編號5、7、
10 9、18-26、29-30均僅有估價單，無從證明係實際支出，
11 附表編號11-13非施作工程必要費用，亦非工資、材料
12 費，不應列為損失。附表編號31-39收貨地均為中國大陸，
13 不能證明係因系爭房屋支出。且原告不得依侵權行為
14 之法律關係，請求純粹經濟上損失等語。

15 (三)並均聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2.如受不
16 利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、經查，原告經許彥偉仲介，於107年4月16日與蔡顯進就系爭
18 房屋簽訂租賃契約，原告給付仲介費用25,000元；系爭房屋
19 經本院106年10月26日106年重訴字第340號判決命蔡顯進應
20 拆屋還地；愛家公司於105年10月10日與宏富公司簽訂加盟
21 資訊揭露事項，於同年11月1日與群義公司簽訂群義房屋商
22 標使用授權契約書，再於同年12月12日與宏富公司簽訂共創
23 品牌合作契約書，有房屋租賃契約、加盟資訊揭露事項、群
24 義房屋商標使用授權契約書、共創品牌合作契約書在卷可稽
25 （見卷一第54頁、第495-516條、第491-493條、第517-531
26 頁），並為兩造所不爭執，堪信為真。

27 四、本件之爭點為：原告主張許彥偉所為為不完全給付、侵權行
28 為，宏富公司、群義公司應分別依僱用人責任及不動產經紀
29 業管理條例第26條第2項負連帶賠償責任，有無理由？茲論
30 述如下：

31 (一)原告主張被告為不完全給付，應依民法第227條負賠償責

01 任，為無可採：

02 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
03 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；又居間人關於訂
04 約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履
05 行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒
06 介；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力
07 或訂立該約之能力，有調查之義務；居間人因媒介應得之
08 報酬，除契約另有訂定或另有習慣外，由契約當事人雙方
09 平均負擔；居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委
10 託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人
11 收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第
12 565條、第567條、第570條、第571條有明文規定。是居間
13 人雖對訂約各當事人負擔據實報告之義務，及由訂約當事人
14 雙方平均負擔居間報酬，與訂約之相對人並無契約關係。
15 查許彥偉為宏富公司之受僱人，以不動產買賣、租賃居間
16 為業，與蔡顯進間簽訂委託出租授權書，有該授權書在卷
17 可查（見卷一第539頁），是居間契約成立於許彥偉與蔡
18 顯進間，原告與許彥偉或宏富公司間並無契約關係。

19 2.雖許彥偉與原告間未成立契約關係，然依民法第567條第1
20 項規定，居間人關於訂約事項，仍應就其所知，據實報告
21 於各當事人。其注意之程度應盡善良管理人之注意，即依
22 交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之
23 注意（最高法院42年台上字第865號民事裁判參照）。而
24 許彥偉媒介系爭房屋租賃予原告及其代理人黃雍時，有告
25 知系爭房屋未辦保存登記，業據證人即宏富公司員工林勁
26 緯證述在卷（本院109年3月12日言詞辯論筆錄，卷二第37
27 5頁），而原告委由黃雍與許彥偉洽商承租系爭房屋前有
28 向台北市都市發展局詢問申請營業登記事宜，並稱：「怕
29 不能通過法規」、「怕路寬不足，無法通過申請（營業許
30 可）」、「若在合約期間內改建，必須事前1年（或可討
31 論合理的時間）通知」等語，並請房東簽約時攜帶最近一

01 期之稅單，及詢問有無格局平面圖，許彥偉則告知房東沒
02 有平面圖等情，有黃雍與許彥偉間LINE通訊紀錄在卷可查
03 （見卷二第25頁、第27頁、第29-30頁、第32頁、第34
04 頁），再證人黃雍於審理時證稱：「蔡顯進有出示房屋稅
05 單，沒有所有權狀。（蔡顯進既然沒有提出房屋所有權
06 狀，你們如何相信系爭房屋是有合法所有權，並占有其所
07 坐落土地？）蔡顯進有出示房屋稅單，仲介許彥偉說有房
08 屋稅單就可以申請營業登記」等語（見本院109年3月12日
09 言詞辯論筆錄，卷二第372頁），則系爭房屋無所有權
10 狀，蔡顯進僅提出房屋稅單，及原告於簽約前即欲查詢系
11 爭房屋能否為營業登記等情，均堪以推論系爭房屋為未辦
12 保存登記之違章建築，且原告已經許彥偉告知而知悉。另
13 證人黃雍證稱：伊幫原告找房子，打電話給仲介許彥偉，
14 約時間到現場去看，有房東蔡顯進、許彥偉、原告本人及
15 伊，因為屋況沒有很好，原告回去想了一下，後來又看了
16 2次等語（同上筆錄，卷二第369頁），可認系爭房屋之狀
17 態非佳。再佐以系爭租約所附系爭房屋照片及許彥偉於LI
18 NE通訊軟體提供之系爭房屋外觀照片（見卷一第56頁、卷
19 二第26頁），系爭房屋為鐵皮、磚塊混合搭建，從外觀顯
20 然可知系爭房屋非合法建物。再觀諸證人黃雍於本院108
21 年度易字第218號刑事案件審理中證稱：原告有請伊詢問
22 許彥偉、蔡顯進關於房子狀況，伊等首先有問是否可以裝
23 潢，是否有違建的狀況，因為之前原告有朋友開店1、2年
24 後，即遭告知是違建，可能被拆除，所以就不能租了，所
25 以原告一開始就很關心這個問題，會不會有訴訟的問題，
26 所以那時伊等都有問，是否會租屋幾年之後，因違建而被
27 拆掉，伊等也有問說是否有任何訴訟官司問題，蔡顯進及
28 許彥偉都說絕對沒有問題等語（見卷一第335頁），益可
29 證原告知悉系爭房屋為違建之事實。再系爭租約第13條特
30 別約定事項第8點約定若在合約期間內改建，必須事前1年
31 通知，亦有系爭租約在卷可查（見卷一第56頁），足以佐

證原告知悉系爭房屋係屬違建，故特別約定如系爭房屋如有改建情事應提早1年通知。綜合上開證據，足證系爭房屋係違章建築，且為仲介許彥偉於簽約前已告知原告。再原告於107年7月31日所發存證信函僅稱蔡顯進向伊保證一切均合法，惟伊於裝潢過程中無意間經鄰居告知系爭房屋與他人間有訴訟進行中，伊向蔡顯進對質時，蔡顯進卻表示與他人間訴訟不影響租賃契約等語，有台北吳興郵局第644號存證信函在卷可憑（見卷一第65-71頁），足認許彥偉於仲介時確有告知系爭房屋係無所有權狀之違章建築一節，原告始未執此於存證信函中主張。

3. 許彥偉既已告知原告系爭房屋為未經保存登記之違章建築，而違章建築本即無建號，亦無使用執照，難認有何違背善良管理人注意義務之情事。至系爭房屋經台北市瑠公農田水利會提起訴訟，請求蔡顯進拆屋還地一情，因蔡顯進未告知許彥偉，許彥偉亦無從查悉系爭房屋有無訴訟繫屬，自難苛責令許彥偉告知原告，是許彥偉並無未盡民法第567條據實告知之善良管理人注意義務可言。又原告主張其於簽訂系爭租約前已詢問過許彥偉系爭標的有無問題，許彥偉稱沒有問題，並提出107年7月13日會談紀錄為證（見卷一第73-115頁），惟原告所提前開證據僅為黃雍陳述：「但是我非常記得，清楚地記得我當初要租之前，我們在看房子的時候我就有問過說，這個房子有沒有在任何的官司啊或是什麼的，然後我記得您有跟我說沒有，然後房東也說都沒有問題…」等語，許彥偉並未應答（見卷一第75頁），嗣後許彥偉稱：「我只知道他的土地是跟那個…市政府租的，但我不曉得水利會這件事情」、「他也沒有跟我講過」等語（見同頁），是許彥偉亦未獲蔡顯進告知系爭房屋與台北市瑠公農田水利會間有訴訟一情。原告雖另主張許彥偉於本院108年度易字第218號刑事案件以證人身分具結證稱接受房屋委託出租時，已知悉租賃物所坐落之土地為台北市政府、台北市瑠公農田水利會、蔡顯

01 進分別持有等語，足認許彥偉早知悉系爭房屋坐落土地有
02 糾紛一情，惟許彥偉上開證詞真實性有疑而為刑事法院所
03 不採，有本院108年度易字第218號刑事判決在卷可查（見
04 卷一第337頁），且與其於前開會談中所表示之內容不
05 符，復無其他證據可佐證許彥偉所稱簽約前蔡顯進有告訴
06 伊系爭房屋坐落土地有3個所有權人一情為真，自難採
07 信。

08 4.至原告主張許彥偉依民法第567條第2項規定應就訂約事項
09 及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務云
10 云，惟系爭房屋有無相關之訴訟案件與蔡顯進能否點交系
11 爭房屋予原告使用，並無直接關連，難認係屬訂約事項或
12 當事人之履行能力、訂立該約之能力，且蔡顯進已於107
13 年5月間將系爭房屋交付予原告進行裝潢工程，已依約履
14 行出租人之義務，而系爭房屋是否於原告承租期間即107
15 年5月1日至112年6月30日，遭台北市瑠公農田水利會聲請
16 強制執行拆屋還地一節，並非居間人所得調查，難認許彥
17 偉就此負有調查義務。

18 5.按不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業
19 仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：(1)
20 不動產出租、出售委託契約書。(2)不動產承租、承購要約
21 書。(3)定金收據。(4)不動產廣告稿。(5)不動產說明書。(6)
22 不動產租賃、買賣契約書；第1項第5款之不動產說明書應
23 記載及不得記載事項，由中央主管機關定之；經紀人員在
24 執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相
25 對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章；
26 雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產
27 說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產
28 說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書
29 之一部分，不動產經紀業管理條例第22條第1項、第3項、
30 第23條、第24條定有明文。惟不動產經紀業管理條例係立
31 法者為建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動

產交易市場健全發展，此觀該條例第1條規定即明。而中央主管機關內政部依據前揭條文授權以89年5月19日台（89）內中地字第8979453號函訂頒「不動產說明書應記載及不得記載事項」，其中土地及成屋應記載事項，交易種類包含買賣（互易）、租賃。嗣考量實際作業情況，內政部爰以89年7月15日台（89）內中地字第8912945 號函修正上開應記載事項，將「租賃」刪除，準此，現行「不動產說明書應記載及不得記載事項」尚不適用於租賃案件等情，有內政部109年5月12日台內地字第1090262525號函附卷可參（見卷二第429頁），足認不動產經紀業管理條例第22條授權主管機關訂定之不動產說明書應記載及不得記載事項，就租賃案件並無適用，許彥偉就系爭房屋租賃居間事宜未提出不動產說明書，並未違背其依法應負之義務。況內政部公布之不動產說明書應記載及不得記載事項中就買賣違章建築應記載事項為房屋稅籍證明所載之房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍（依稅籍證明資料等相關文件記載）；若稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符者，請賣方提出權利證明文件。若無房屋稅籍證明者（依買賣契約等相關文件記載），應敘明其房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍（見卷二第405頁）。而許彥偉於仲介過程中已請蔡顯進提出系爭房屋稅單，業如前述，是其執行職務已盡其義務告知有關係爭房屋之相關資料，亦無違背經紀人善良管理人義務之情形可言，其固未提出1紙名為不動產說明書之文件由蔡顯進及原告簽署，然不影響其已盡其告知義務一節。

(二)原告主張被告所為係民法第184條第1項前段、第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定之侵權行為，應負侵權行為損害賠償責任，為無可採：

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，民法第184條第1項前段定有明文。原告主張許彥偉未

01 依不動產經紀業管理條例第23條、第24條之規定，取得蔡
02 顯進簽署之不動產說明書，且未查證蔡顯進所述系爭房屋
03 坐落土地係向台北市政府承租是否屬實，致原告遭蔡顯進
04 詐欺而簽署系爭租約，並支出裝潢工程費用而受有損害，
05 許彥偉執行職務故意不遵守前開規定，侵害原告人格權即
06 締約與否之意思自由、財產權之行為云云，惟許彥偉未提
07 出不動產說明書，並未違背經紀人應盡之善良管理人注意
08 義務，業如前述，經紀人亦無查證蔡顯進所述系爭房屋坐
09 落土地係向台北市政府承租是否屬實之義務，並無侵害他
10 人權利之故意或過失可言。原告主張其締約自由及財產權
11 遭許彥偉侵害，委無可採。

12 2.次按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
13 任，民法第184條第2項定有明文。所謂違反保護他人之法
14 律，係指一般防止妨害他人權益或禁止侵害他人權益之法
15 律而言。專以保護國家公益或社會秩序為目的之法律則不
16 包括在內，即以該法律具個別保護性質，被害人係該法律
17 所欲保護之人，且所請求賠償之損害，其發生亦係該法律
18 所欲防止者，始足當之（最高法院92年台上字556號、96
19 年度台上字第296號民事判決要旨參照）。不動產經紀業
20 管理條例係立法者為建立不動產交易秩序，保障交易者權
21 益，促進不動產交易市場健全發展，業如前述，則該條例
22 係主管機關管理不動產經紀業之行政管制規範，而依不動
23 產經紀業管理條例第31條規定，經紀人員違反該條例第22
24 條第1項、第23條規定，僅應受行政處分而予申誡，再不
25 動產經紀業管理條例第23條、第24條規範目的在於將不動
26 產交易標的之內容明確化，以資作為買賣或租賃契約之內
27 容，個人或特定關係人或可因該等法律規定之而受保護，
28 但並不因此使之成為民法第184條第2項所稱「保護他人之
29 法律」，且該等規定所欲保護之利益並非交易相對人之財
30 產交易損失，是該條例第23條、第24條之規定雖使不動產
31 交易者得因該法律規範之反射作用而享受不動產市場受規

01 範之利益，尚難認該等規定具個別保護性質且特別欲防止
02 被害人因不動產交易所生之損害。是不動產經紀業管理條
03 例第23條、第24條之規範目的所直接保護之法益係國家公
04 益或社會秩序，個人或特定範圍之人之利益則不包括在
05 內，應認前開規定非屬民法第184條第2項之保護他人之法
06 律。從而，原告主張許彥偉未提出不動產說明書，違反保
07 護他人之法律，構成侵權行為云云，即無可採。

08 3.再按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失
09 致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠
10 償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項有明文規
11 定。上開規定僅在於強調經紀業與經紀人員於構成侵權行
12 為時應負連帶責任，非屬獨立之侵權行為類型，於適用該
13 條規定時仍應審酌侵權行為之構成要件是否成立。又上開
14 規定適用之前提在於經紀人員執行仲介業務具有故意或過
15 失，許彥偉於本件居間媒介過程中，並未違反據實告知義
16 務，且難認其所負調查義務應含括查證蔡顯進所稱系爭房
17 屋所坐落土地所有權人為何人，自不得認其有何過失。是
18 原告主張依不動產經紀業管理條例第26條第2項請求許彥
19 偉與宏富公司、群義公司連帶負侵權行為損害賠償責任，
20 亦非可採。

21 (三)原告主張許彥偉有侵權行為或不完全給付，均無理由，則
22 原告主張依民法第188條第1項、不動產經紀業管理條例第2
23 6條之規定，請求宏富公司、群義公司應負連帶賠償責任，
24 亦無可採，毋庸再予論述。

25 五、從而，原告依民法第227條、第184條第1項前段、第2項、第
26 188條、不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定，請求被
27 告不真正連帶賠償原告614,730元，及自107年4月16日起至
28 清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁
29 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失其依據，應併予
30 駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本

院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 109 年 7 月 14 日
民事第八庭 法官 林欣苑

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 7 月 14 日
書記官 范煥堂

附表

編號	項目	金額 (新台幣)
1	仲介費	25,000元
2	押金與第1個月月租	150,000元
3	助理黃雍薪資2個月	60,000元
4	自行拆、搬垃圾、打牆 (以拆除師傅日薪2,700元， 作業3週，每週6天計算)	48,600元
5	建材	4,100元
6	水泥、砂、紅磚、黏著劑	18,060元
7	拆除師傅工資2天	5,400元
8	拆除器具租借	1,750元
9	水電工程款	30,000元
10	泥作工程	15,000元
11	師傅餐費雜支	299元
12	師傅飲料雜支	148元(109+10+29)

13	師傅點心雜支	105元(60+45)
14	砌磚牆師傅工資	4,500元
15	自行砌牆、補牆、粉刷 (以砌牆師傅日薪3,000元， 作業五週，每週6天計算)	90,000元
16	超耐磨地板	14,925元(人民幣3,244.5元，含3%手續費)
17	海運集淘寶貨後總運費	17,938元
18	磚牆材料費	5,550元
19	水泥、砂、抹刀等	2,185元
20	灌槍、海綿、米袋	700元
21	牆面補土、石膏	2,110元
22	牆面補土材料費	1,800元(870+930)
23	牆面修補用水泥沙	1,500元
24	牆面與地面修補用水泥沙	2,290元(1,410元+880)
25	補外側牆面磚與乾拌水泥	3,200元
26	隔間用木材	6,170元
27	天花板油漆、門外柱子攀藤 用網子	2,006元
28	水泥混合工具	1,000元
29	洗杯機	38,000元
30	五尺玻璃工作台(冰箱)	42,000元
31	室外用木椅3把	4,965元(1,655元×3)
32	裝飾滑板5個	1,203元(人民幣122.5+139，含3%手續費)

33	壁紙	155元(人民幣33.6元，含3%手續費)
34	壁紙、滑板集運費	493元(人民幣107.12元，含3%手續費)
35	窗簾	1,459元(人民幣317.24元，含3%手續費)
36	桌面裝飾燈具	4,192元(人民幣82.4+829，含3%手續費)
37	室內與走廊裝飾燈具	3,462元(人民幣752.7元，含3%手續費)
38	室內與走廊燈具	3,982元(人民幣865.6元，含3%手續費)
39	桌面裝飾燈具運費	483元(人民幣105元，含3%手續費)
	總計	614,730元(註：人民幣兌換新台幣匯率以4.6元計算)