# 臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第46號

原　　告　王廼興　　臺北市○○區○○○路0段000號
訴訟代理人　林志強律師
　　郭俊廷律師
複代理人　　陳姵妤律師
被　　告　非凡不動產有限公司
000000000000000000
法定代理人　榮翠華
訴訟代理人　陳家輝律師
複代理人　　丁于娟律師
被　　告　林家瑩
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　陳美玲律師
　　蔡菁華律師
　　王廷歡律師
被　　告　張德仁
000000000000000000
　　王于豪
000000000000000000
000000000000000000
　　許庭豪
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求給付定金事件，本院於民國109年9月9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、程序方面

一、被告張德仁、王于豪、許庭豪經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時原依不動產買賣意願書第4條第2項中段、民法第249條第2款，及民法第541條第1項之規定，請求先位聲明「被告非凡不動產有限公司（下稱非凡公司）應給付原告新臺幣（下同）300萬元，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」；備位聲明「被告林家瑩應給付原告300萬元，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。」（見本院卷一第9頁），嗣經數次變更追加，並追加被告張德仁、王于豪、許庭豪及請求權基礎如附表所示，終經變更為先位聲明「㈠被告非凡公司、林家瑩各應給付原告300萬元，及各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。㈡前項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任。㈢願供擔保請准宣告假執行。」；備位聲明「㈠被告非凡公司、張德仁、王于豪、許庭豪應連帶給付原告300萬元，及自追加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。㈡前項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任。㈢願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷三第9至11頁），皆係基於同一不動產委託銷售及代收斡旋金之基礎事實，依據前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）先位部分：原告為出售臺北市○○區○○○路0段000號1至5樓房屋及坐落土地（下就房屋部分稱系爭房屋，與坐

落土地合稱系爭房地），遂委託訴外人大師房屋仲介股份有限公司（下稱大師房屋）以2億5,000萬元出售，嗣被告即全國不動產營業員張德仁知悉上情，以確實有買方為由，要求原告將系爭房地另交由被告非凡公司出售，原告乃另與被告非凡公司簽訂不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭專任契約）。嗣被告即非凡公司營業員王于豪於民國107年9月29日向原告表示被告林家瑩同意以2億5,000萬元購入系爭房地，並簽署不動產買賣意願書（下稱系爭意願書）及交付斡旋金300萬元由被告王于豪代為收受。其後原告多次催請被告非凡公司邀同被告林家瑩出面簽訂系爭房地之買賣契約書，被告王于豪均拒絕提供被告林家瑩之資料，且無端藉詞要求原告提出系爭房屋之使用執照。原告迫於無奈於107年10月25日以台北東門郵局第406號存證信函再次通知被告非凡公司應邀同被告林家瑩出面簽立系爭房地之買賣契約書，並詳述原告所有之建物為未領有使用執照之合法建築物，及被告林家瑩如未於107年10月30日前與原告簽立書面契約，原告將解除系爭房地買賣契約之意旨。詎料被告林家瑩仍未置理，則依系爭意願書第4條第2項中段、民法第249條第2款之規定，原告自得沒收被告林家瑩交付之300萬元定金。又被告林家瑩交付被告非凡公司之300萬元，屬被告非凡公司因處理原告委任銷售系爭房地事務所收之金錢，自應交給原告，為此，爰依民法第541條第1項規定，請求被告非凡公司給付300萬元與原告。又被告非凡公司依系爭專任契約之約定，負有善良管理人之注意義務，其未得原告同意，擅自將被告林家瑩交付之300萬元退還，致原告於被告林家瑩違約時，受有不能藉此取得違約金之損害，顯未盡其善良管理人之注意義務，而有違反委任契約本旨情形，則依民法第544條規定，亦應賠償原告因此所生之損害等語。爰依系爭意願書第4條第2項中段、民法第249條第2款、第541條第1項、第544條、第226條、第227條第1項之規定擇一請求，聲明

如前開變更後之先位聲明所示。

（二）備位部分：如認被告林家瑩並未決定購買系爭房地且未交付300萬元斡旋金，因被告王于豪、許庭豪為被告非凡公司之員工，而被告非凡公司本應注意被告王于豪、許庭豪執行職務有無任何違法不當，以免使委託人受有損害，且無不能注意之情事，竟仍放任被告王于豪將系爭房屋之仲介銷售事宜交由非被告非凡公司所屬經紀營業員之被告張德仁實際執行，並由被告張德仁將系爭意願書第8條特約事項刪除再簽上被告王于豪之姓名。被告王于豪明知被告林家瑩尚未決定是否決定承買系爭房地及交付斡旋金，仍傳送不實資訊欺騙原告，並與根本未實際清點斡旋金數額之被告許庭豪共同提出不實之保管條收據以取信於原告，足徵被告非凡公司就其組織構成員之選任及監督實有重大過失，其內部控制、內部稽核亦有嚴重弊端，絲毫不足以保障委託人之權益，顯有違反不動產經紀業管理條例第24條之2第6款所定，未本於善良管理人之注意義務履行經紀業之責任，進而對原告造成損害，應依民法第184條第2項規定對原告負損害賠償責任甚明。被告張德仁、王于豪及許庭豪明知前揭被告林家瑩未決定購買系爭房地及未交付斡旋金情事，仍傳遞不實資訊予原告，使原告不僅無法享有依系爭專任契約所生「獲取正確資訊」之權利及利益，並誤認在法律上須負履約責任，或於反悔不賣時負賠償損害責任，甚至更喪失於委託期間即107年9月29日過後可再轉委託他人出售或拒絕出售系爭房地之權利。被告張德仁、王于豪及許庭豪共同故意捏造不實資訊蒙騙原告以詐取300萬元定金或1,000萬元仲介報酬，顯係故意以背於善良風俗之方法加損害於原告，其行為並有違反不動產經紀業管理條例第24條之2第6款所定之情事，即未依內政部頒布之不動產委託銷售定型化契約應記載事項規定，本於善良管理人之注意義務隨時向原告誠實報告系爭房地一切銷售狀況，已致生損害於原告，自屬民法第184條第1項後

段、第2項本文、第185條所定之共同侵權行為人。從而，被告非凡公司依民法第184條第2項規定、被告張德仁、王于豪及許庭豪依民法第184條第1項後段及第2項、適用或類推適用不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，其等並依民法第185條規定，共同對原告連帶負300萬元之損害賠償責任；又被告王于豪、許庭豪為被告非凡公司之受僱人、被告張德仁為被告非凡公司之履行輔助人，被告非凡公司應依民法第188條第1項前段、第226條第1項、第227條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第1、2項規定，對原告連帶負300萬元之損害賠償責任，即「回復至被告張德仁、王于豪及許庭豪向原告佯稱有買方交付300萬元，可供原告沒收之應有狀態」等語。爰依附表所示之請求權基礎，聲明如前開變更後之備位聲明所示。

二、被告林家瑩則以：被告林家瑩受其任職公司之委託，有意於臺北市找尋可供經營酒吧使用之房屋。107年9月間，被告張德仁主動向被告林家瑩推薦系爭房地，其表示原告有意出售，且買賣價金仍有空間可磋商，被告林家瑩前往看房後，得知原告出價3億元，便表示希望價金能降低，且向被告張德仁強調系爭房屋必須可供經營酒吧使用，故須確認使用分區、使用執照等房屋重要資訊。然被告張德仁向被告林家瑩表示原告願意降低價金之前提為被告林家瑩須先簽署系爭意願書，且以系爭房地另有其他買方正在洽詢、時間急迫等語，使被告林家瑩信以為真，遂於107年9月29日由被告張德仁攜帶系爭意願書交由被告林家瑩當場簽署。因系爭房地之買賣價金高達數億元，屋齡偏高、屋況不甚完美、且尚未確定是否可供經營酒吧使用，被告林家瑩猶豫再三、不願匆促決定，方於同日主動提出「特約事項：本約須於107年10月1日銀行核定可貸70%方可生效」之要求，並記明於系爭意願書，一方面可先確認資金是否充足，另一方面亦可保有猶豫之時間，可審慎思考。且因系爭房地尚存有諸多不確定之事項，系爭意願書亦附有停止條件而尚未生效，被告林家瑩於

107年9月29日簽署系爭意願書當天並未交付斡旋金。嗣後被告林家瑩自行向建築師、臺北市政府建築管理處確認之結果，因系爭房屋沒有使用執照，將嚴重影響未來酒吧之經營規劃與營利事業之登記事項，方不願再繼續洽談系爭房地之買賣事宜。系爭意願書本質係屬斡旋金契約，性質上屬要物契約，被告林家瑩未曾提供斡旋金，亦未授權或同意由被告張德仁墊付，自屬尚未成立生效。又被告非凡公司違反消費者保護法第11條之1規定，就系爭意願書未予被告林家瑩審閱期間，又未依消保法第13條第1項規定，向被告林家瑩明示系爭意願書之定型化契約條款內容，則系爭意願書第1條至第7條之定型化契約條款應不構成契約之內容。再者，系爭意願書第7條明定系爭意願書須經承辦人親自簽章始生效力，惟承辦人即被告王于豪並未親自簽章，即自始未生效力。則系爭意願書並未生效，且原告未於系爭意願書上之賣方簽章欄位簽名，則原告實非系爭意願書之契約當事人，自不得執系爭意願書向被告林家瑩為任何主張等語。答辯聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告非凡公司則以：原告與系爭房地之買方未簽定書面買賣契約前，當認買賣契約尚未成立。本件因原告遲遲未能提出買方及被告非凡公司所要求出示之房屋使用執照外，原告於107年9月30日尚向買方提出兩個堅持的附帶條件，即由原告指定代書及履約保證銀行後，尚未獲得買方同意，足認買賣雙方就本件契約議約事項尚未達成意思表示一致。系爭房地之買賣契約並未成立，原告亦未曾授權被告非凡公司代為收受定金，則被告非凡公司以自己名義所收受之300萬元斡旋金，並未轉為定金，亦非以原告之名義為之。則原告先位請求被告非凡公司交付定金，即屬無據。再者，系爭意願書為被告林家瑩所簽立，被告非凡公司確實於收受應由買方支付之300萬元斡旋金後，方開立保管條收據，至於被告張德仁代墊處理斡旋金，至多僅屬於其與買方間之內部債務關係，

無礙被告非凡公司已收受買方應交付之300萬元斡旋金之事實。則被告王于豪向原告告知買方願意以2億5千萬元價金承購系爭房地，並已接獲斡旋金300萬元，均屬事實，並未向原告傳遞不實訊息，當無違反系爭專任契約，亦無過失或因可歸責事由致債務不履行或侵權行為之情事，原告自無受有任何損害。系爭房地之買賣契約未能成立，乃肇因於原告與被告非凡公司簽立系爭專任契約時，刻意隱瞞系爭房屋無使用執照之事實，導致買賣雙方意思表示未能達成合致，自不可歸責於被告非凡公司等語。答辯聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、被告張德仁、王于豪、許庭豪未於言詞辯論期日到場，亦未提出作何聲明或陳述。

五、得心證之理由：

（一）先位部分：

1、按斡旋金係指不動產買方所欲承購之買賣條件未達賣方委賣之條件時，買方為表示其購買之誠意，乃交付一定金額之金錢或替代物予仲介業者作為斡旋之用，委託仲介業者代其向賣方洽談、斡旋買賣條件。是斡旋金契約之當事人為買方與仲介業者，而斡旋金契約之成立，係以買方交付一定金額之金錢或替代物予仲介業者作為斡旋金為其要件，性質上即屬要物契約。本件原告委託被告非凡公司仲介系爭房地之出售事務，經被告非凡公司與買方即被告林家瑩接洽，被告林家瑩並簽立系爭意願書及確認書，為兩造所不爭執，並有系爭專任契約、系爭意願書及確認書在卷為憑（見本院卷一第145至159頁），堪信為真實。而依系爭意願書前言記載「經買方審閱受託人提供之『要約書』及『不動產買賣意願書』後願交付斡旋金予受託人以代為居間斡旋」，及確認書記載「二、選擇注意事項：買方請就『不動產買賣意願書』或『要約書』任選其一簽署……2、買方您如果選擇簽訂要約書，即不須支付斡旋

金……」（見本院卷一第157、159頁），可知系爭意願書之性質為斡旋金契約，並以買方交付斡旋金為成立要件，合先敘明。

2、本件原告主張被告林家瑩應依系爭意願書第4條第2項中段之約定給付300萬元乙節，為被告林家瑩否認曾交付斡旋金予被告非凡公司，並以前揭情詞置辯，經查，被告林家瑩雖簽署系爭意願書，惟並未交付斡旋金予被告非凡公司，此有被告張德仁以證人身分於本院108年6月3日準備程序期日證述「（系爭意願書）這份文件是我寫的，王于豪的簽名也是我簽的。」、「買方林家瑩沒有給三百萬元的斡旋金」、「因為簽斡旋當天是星期六，林家瑩跟我說會計沒有上班，沒辦法拿現金也沒有辦法拿支票，所以我說我會幫他處理。我就自己從家裡代墊了三百萬元。」、「因為保管條就要記載客戶名稱，所以我就直接寫林家瑩，我同時繳了三百萬元以及提出買賣意願書一起給王于豪。我也沒有跟王于豪說斡旋金是我代墊的。」、「（你有把這張保管條收據拿給林家瑩看嗎？）沒有。」、「（你有告訴林家瑩你代墊了三百萬元？）事後才說，在當下我只有告訴她我會處理。」等語（見本院卷一第500至506頁），可知系爭意願書為被告張德仁代被告非凡公司所製作簽立，且被告林家瑩並未交付斡旋金與被告非凡公司。被告張德仁雖曾向被告林家瑩表示會幫其處理等語，然亦自承並未告知被告林家瑩將替其代墊斡旋金一事，則被告林家瑩所辯並未交付斡旋金，亦未同意或授權他人代墊等情，要與被告張德仁之證述相符，堪信為真實。原告雖主張被告林家瑩已交付斡旋金300萬元，並以保管條收據為憑（見本院卷一第59頁），然依被告王于豪以證人身份於同日證述「（保管條）不是我簽名的，是張德仁簽的」、「（何時退回斡旋金的？）107年10月2日的時候，張德仁拿走的，我沒有看過林家瑩來。」、「（斡旋金）我沒有詳細點，後來也沒有用點鈔機，只是大約數

一下有幾捆。並沒有辦法確認有多少錢。」、「那時候許庭豪應該也沒有點就放進保險箱」等語（見本院卷一第488至493頁）、被告許庭豪以證人身份於同日證述「（斡旋金）是我保管，保管條上是我的簽名。但是我收到的時候已經封裝好了，但是我沒有親點確認，也沒有拆封。」（見本院卷一第497頁），及審酌系爭意願書第7條第1項「為維護交易安全，當斡旋金或定金金額超十萬元以上時，請台端交付承辦代人員支票或台支本票，票據並請開立載明賣方為受款人，且劃線及禁止背書轉讓。」之約定（見本院卷一第157頁），被告非凡公司人員於收受300萬元鉅額之斡旋金均未將紙袋拆封，且未實際清點金額即開立保管條，要與系爭意願書第7條第1項及就收受鉅額款項皆會清點以確保金額正確性之常情不相符。再者，被告張德仁未經被告林家瑩之同意或授權代墊斡旋金，業經本院認定如前，是原告稱系爭意願書已成立生效，尚屬無據。

3、準此，系爭意願書欠缺交付斡旋金之要件，則被告林家瑩縱已簽立書面契約，仍未成立生效，原告自無從依系爭意願書第4條第2項中段「斡旋金轉為定金後如買方有反悔不買之情事或違反已約定事項致無法簽訂買賣契約時，定金由賣方沒收。」及民法第249條第2款之規定為請求。從而，原告先位主張依系爭意願書第4條第2項中段、民法第249條第2款請求被告林家瑩給付300萬元，及依民法第541條第1項、第544條、第226條、第227條第1項之規定，請求被告非凡公司給付300萬元，均為無理由。

（二）備位部分：

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。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條定有明文。又侵權行為損害賠償責任，除行為人之行為具不法性、被害人受有損害外，尚須以行為人之不法行為與被害

人所受損害間具有相當因果關係為其成立要件（最高法院98年度台上字第1452號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院72年度台上字第4225號判決意旨參照）。

2、原告備位主張因被告非凡公司違反善良管理人之注意義務及僱用人之管理監督責任、被告張德仁、王于豪、許庭豪共同以不實資訊欺騙原告，導致原告受有損害，即應依附表所示之請求權基礎連帶負侵權行為之損害賠償責任云云。惟查，被告林家瑩出具之系爭意願書因欠缺斡旋金之交付而未成立，業經本院認定如前，且為被告張德仁即被告非凡公司之使用人所明知。然而被告張德仁縱使提供不實資訊並由被告王于豪告知原告，依原告提出之LINE通訊軟體對話紀錄，被告王于豪僅係與原告約時間進行簽約及通知延長系爭專任契約至簽訂系爭房地買賣契約書之時止，尚無從認定原告因此不實資訊致生何種損害。原告雖稱被告張德仁、王于豪及許庭豪共同故意捏造不實資訊蒙騙原告，以詐取300萬元定金或1,000萬元仲介報酬云云。惟被告林家瑩並未交付斡旋金或定金、原告亦未給付任何仲介報酬予被告非凡公司，原告自無任何損害應予填補。再者，原告雖稱前揭不實資訊導致其誤認在法律上須負履約責任，或於反悔不賣時負賠償損害責任，甚至更喪失於委託期間即107年9月29日過後可再轉委託他人出售或拒絕出售系爭房地之權利云云，然原告與買方並未成立系爭房地之買賣契約，且林家瑩因確認系爭房屋無使用執照而無購買意願，亦未交付斡旋金或定金，是系爭房地之買賣契約自始即未成立，原告當無因誤認而致生損害。至於原告稱其「喪失於委託期間即107年9月29日過後可再轉委託他

人出售或拒絕出售系爭房地之權利」云云，觀之系爭專任契約之記載，原告委託被告非凡公司專任銷售之期間為107年9月26日至107年9月29日止（見本院卷一第145頁），而同期間原告亦與大師房屋簽立系爭房地之專任委託銷售契約書，並約定專任銷售期間自107年9月22日至107年10月31日止（見本院卷二第39頁），則原告先與大師房屋就系爭房地已簽立專任銷售契約，且期間逾越與被告非凡公司簽立之系爭專任契約，可知原告亦無因被告王于豪告知之錯誤訊息而生「喪失於委託期間過後可再轉委託他人出售或拒絕出售系爭房地之權利」之情事。

3、原告另稱被告非凡公司、張德仁、王于豪、許庭豪應對原告連帶負300萬元之損害賠償責任，即「回復至被告張德仁、王于豪及許庭豪向原告佯稱有買方交付300萬元，可供原告沒收之應有狀態」，惟原告亦不否認系爭房屋並無使用執照（見本院卷一第475頁），則依原告簽署之「不動產標的物現況說明書」（下稱系爭現況說明書）所示，原告並未揭露此一不動產交易上重要之現況資訊，並於「項次42、是否有其他交易事項（針對產權、使用權等有任何補充說明）。」欄位確認為「否」後並簽名（見本院卷一第151頁），則依系爭專任契約第7條第6款「甲方（即原告）保證其委託之標的物產權及使用權清楚且有出售之權利及可隨時配合交屋；並應就本契約所附之不動產標的物現況說明書所有事項皆誠實及正確告知，且依法負有在乙方（即被告非凡公司）製作之『不動產說明書』上簽章之義務。若因有告知不實而致乙方遭受買方主張權利或其他一切之損害，甲方同意就乙方上述之損害負一切賠償之責，絕無異議。」之約定（見本院卷一第147頁），原告即應負擔系爭房屋使用執照之資訊揭露義務。且由被告非凡公司提出與原告委任律師往來之電子郵件顯示，被告非凡公司確有去電向原告請求提出系爭房屋之使用執照乙情（見本院卷一第414頁），而系爭房屋是否具有使用

執照，除涉及系爭房屋依建築管理法規之使用方式外，如有改建或變更設計或使用之需求，縱於建築法規實施前之既有建築物，仍須補辦使用執照，是使用執照之有無自為不動產交易之重要事項。至原告雖陳稱有告知被告王于豪關於系爭屋無使用執照云云，除為被告否認外，有關房屋有無使用執照，就房屋買賣當屬重大事項，如原告確有告知該等事項，當無不記載於系爭現況說明書之理，惟依前所述，該經原告親自簽名確認之系爭現況說明書，對此部分毫無記載。再者，原告於本院108年6月3日準備程序期日為當事人具結後先稱有告知被告王于豪系爭房屋沒有使用執照之意旨，其後就被告非凡公司詢問何以於107年函詢臺北市政府建築管理工程處查詢系爭房屋有無使用執照時，卻陳稱「我要查查看系爭房屋到底有沒有使用執照，我自己也想知道」等語（見本院卷一第475頁），果原告已明知系爭房屋無使用執照而告知被告王于豪，原告自無發函查詢主管機關之必要，是原告上開所述，即有矛盾，自不足採。

4、從而，原告既先於系爭現況說明書之內容違反據實說明義務，則買方因確認系爭房屋之現況後不願與之簽立買賣契約，自屬可歸責原告之事由，要與被告非凡公司有無違反善良管理人注意義務、僱用人管理監督義務，及被告張德仁、王于豪、許庭豪有無傳遞錯誤資訊，均無關連，是原告另依民法第226條第1項、第227條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第1項，請求被告非凡公司給付300萬元之本息，亦屬無據。從而，原告依附表所示之請求權基礎，請求被告非凡公司、張德仁、王于豪、許庭豪連帶賠償300萬元之本息，均屬無據，為無理由。

六、綜上所述，原告先位之訴依系爭意願書第4條第2項中段、民法第249條第2款、第541條第1項、第544條、第226條、第227條第1項之規定擇一，及不真正連帶之法律關係，請求被告非凡公司、林家瑩各給付原告300萬元，及各自起訴狀繕本

送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回；又備位之訴依附表所示之請求權基礎，即對被告非凡公司依民法第184條第2項、第185條、第188條第1項本文、不動產經紀業管理條例第26條第1、2項、民法第226條第1項、民法第227條第1項規定；對被告張德仁、王于豪、許庭豪依民法第184條第1項後段及第2項、第185條、適用及類推適用不動產經紀業管理條例第26條第1、2項規定，請求被告非凡公司、張德仁、王于豪、許庭豪連帶給付原告300萬元，及自追加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，亦為無理由，應予駁回。本件原告之訴既經駁回，所為假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，原告雖聲請本院函詢臺北市政府建築管理處系爭房屋是否得作為餐館業、飲酒店業使用（見本院卷二第196頁），及被告非凡公司聲請傳訊實際買方以證明其並未傳達不實資訊等情（見本院卷二第393頁），惟建物使用執照另涉及建築法規關於建物變更設計及使用方式之行政管理，非僅限於規範建物之使用現狀，且原告未能舉證證明其受有何損害，是原告及被告非凡公司所為上述調查證據之聲請，應認無調查之必要；暨兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不一一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　7　　日

民事第四庭　　審判長法　官　蔡政哲

法　官　姚水文

法　官　趙德韻

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　　10　　月　　7　　日

書記官　何嘉倫

附表

| 被告 | 追加被告 | 原請求權基礎 | 追加請求權基礎 |
| --- | --- | --- | --- |
| 林家瑩 | | 不動產買賣意願書第4條第2項中段、民法第249條第2款（見本院卷一第15頁） | |
| 非凡公司 | | 先位部分：<br>民法第541條第1項（見本院卷一第15頁） | 民法第544條（見本院卷一第155頁）：<br>民法第226條、第227條第1項（見本院卷三第126頁） |
| | | | 備位部分：<br>民法第188條第1項本文、不動產經紀業管理條例第26條第2項（見本院卷二第190頁）；<br>民法第226條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第1項（見本院卷二第302頁）；<br>民法第227條第1項（見本院卷二第372頁）；<br>民法第184條第2項、第185條（見本院卷三第11頁） |
| | 張德仁 | | 民法第184條第1項後 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | 段、第2項本文、第185條（見本院卷二第186、190頁）；<br>類推適用不動產經紀業管理條例第26條第2項（見本院卷三第13頁） |
| | 王于豪 | | 民法第184條第1項後段、第2項本文、不動產經紀業管理條例第26條第2項、第185條（見本院卷二第188、190頁） |
| | 許庭豪 | | 民法第184條第1項後段、第2項本文、第185條（見本院卷二第188、190頁）；<br>不動產經紀業管理條例第26條第2項（見本院卷三第13頁） |