臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第15號

原　　告　董醒任
訴訟代理人　吳彥鋒律師
　　田振慶律師
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　史尚彬
上二人共同
訴訟代理人　林淑惠律師
被　　告　陳啟蒙
000000000000000000
訴訟代理人　孫煜輝律師
　　陳信宏律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告前透過被告永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋）之職員即被告史尚彬居間仲介，向被告陳啟蒙購買門牌號碼為「臺北市○○區○○○路00號8樓之3」之建物（下稱系爭建物）及其基地，並於民國101年1月11日借用原告弟弟「董天任」之名義，與被告陳啟蒙簽訂總價新臺幣（下同）4,958萬元之不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），董天任係受原告委託借名簽約，基於隱名代理關係，實際上買賣契約權利人為原告。嗣後，原告依約給付買賣價金後，被告陳啟蒙即於101年2月13日移轉系爭建物及其基地所有權登記予原告。詎料，原告於107年12月間，接獲

臺北市政府都市發展局（下稱都發局）107年12月18日北市都築字第10760670761號裁處書，載明系爭建物依「修訂臺北市『基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』（北段地區）內商業區、娛樂區規定計畫案」（下稱系爭都市計畫案）不允許作為住宅使用，並因此對原告裁罰6萬元之罰鍰，及限令於9個月內停止違規使用。惟原告於101年間係因換屋居住之需求，而委託被告永慶房屋仲介買賣，並將「欲作為住宅使用」之需求明確告知被告史尚彬，被告永慶房屋及史尚彬即應將上開需求轉知被告陳啟蒙，被告等人自應揭露系爭建物因系爭都市計畫案而不得作為住宅使用，以使原告決定是否買受系爭建物。而被告等人均未將系爭建物不得作為住宅使用之事實告知原告，以致原告誤信得作為住宅使用而買受系爭建物，被告陳啟蒙亦未依債之本旨移轉可供作為住宅之建物予原告，以致原告受有損害。而原告所受之損害包含原告受都發局裁罰之6萬元罰鍰及為使系爭建物得以合法使用之代價154萬5,960元，前者係指因原告買受系爭建物後作住宅使用，而遭都發局以違反都市計畫法第79條第1項為由裁罰6萬元之損失；後者係指臺北市政府為解決系爭建物坐落地區即大灣北段地區商業住宅之問題，已於108年7月11日經臺北市政府都審會進行通盤檢討之變更，決議通過以繳納每坪5萬2,000元回饋金之方式，允許放寬作為住宅使用之許可機制，待內政部核定通過後即可實施，而系爭建物面積為98.27平方公尺，以此核算所需回饋金為154萬5,960元。為此，爰依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第226條及第227條第1、2項規定提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告永慶房屋與被告史尚彬應連帶給付原告160萬5,960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。㈡被告陳啟蒙應給付原告160萬5,960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。㈢前二項聲明，於其中任一被告為全部或一部給付時，他被告於給付範圍內免除給付義務。

二、被告陳啟蒙則以：系爭不動產之買賣係發生於101年1月間，買方係由被告史尚彬負責居間介紹不動產，賣方即被告陳啟蒙則由訴外人詹士林居間仲介不動產。被告陳啟蒙在買賣協商過程中，從未直接與原告或訴外人董天任聯絡或接觸，均係透過各自委託的仲介磋商。而原告並非系爭買賣契約之當事人，被告陳啟蒙係與董天任簽訂系爭買賣契約，原告僅為登記名義人與連帶保證人；且從未獲知原告欲購買系爭建物作為合法住宅使用之訊息。況原告從系爭買賣契約已可得知系爭建物主要用途為一般事務所、土地使用分區為商業區(供商業購物中心使用)，已明確揭露系爭建物狀況，足見原告與董天任均明知系爭建物不能合法作為住宅使用，若將系爭建物作為住宅使用應有違法之法律風險，自無從在買受6年多遭都發局裁罰後，始向被告陳啟蒙請求不完全給付損害賠償。況被告陳啟蒙不具不動產專業知識，不清楚系爭都市計畫案之規定，應無揭露資訊之義務。原告所主張之損害為受都發局裁罰之6萬元罰鍰，此非屬不動產瑕疵所生之損害，而不具因果關係；至於使用代價回饋金154萬5,960元，既尚未發生，自不符損害賠償之要件等語置辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

三、被告永慶房屋及史尚彬則以：訴外人董天任於101年1月7日，委託被告永慶房屋居間仲介買受系爭建物，並因而簽署不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書及斡旋金支票，期間董天任從未向被告永慶房屋其係代理原告為之，相關仲介銷售事宜亦與董天任聯繫。其後於101年1月11日出面簽定系爭買賣契約之人亦為董天任，僅因董天任表示欲將系爭建物登記於原告名下，而依慣例由其併同擔任連帶保證人，然原告簽訂系爭買賣契約當日並未到場，而未能親自簽名及用印，乃事後用印補簽，是依簽約過程及相關文件觀之，原告並非委託被告永慶房屋及史尚彬仲介買受系爭建物之當事人，而無居間仲介契約關係之存在，亦非簽訂系爭買賣契約之當事人。系爭買賣契約之不動產說明書既已明載系爭建物

主要用途為一般事務所、土地使用分區為商業區(供商業購物中心使用)等情，並經買方董天任簽名確認，自應知悉若供住家使用即有遭受行政罰鍰可能，被告永慶房屋及史尚彬並無任何未盡調查義務之情事，而需予承擔損害賠償之責任。又原告尚未繳納罰鍰6萬元及使用代價回饋金154萬5,960元，自未受有損害，據以請求損害賠償應屬無據等語置辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

㈠本件係訴外人董天任委由被告永慶房屋仲介，並與被告陳啟蒙簽訂系爭買賣契約：

1.按債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，凡以自己名義締結契約者，即成為契約之當事人（最高法院100年度台上字第715號判決要旨參照）。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。隱名代理之成立，須代理人為法律行為時，雖未以本人名義或明示以本人名義為之，惟實際上有代理本人之意思，且此項意思為相對人所明知或可得而知者，始足當之（最高法院103年度台上字第781號判決要旨參照）。原告既主張董天任隱名代理簽署系爭買賣契約並委由被告永慶房屋仲介，其始為實際之契約當事人，自應由原告就此有利於己之事實(即董天任係代理原告委由仲介及購屋之事實)負舉證之責。

2.經查，依買方承購系爭建物前同意委由被告永慶房屋仲介所簽署之不動產買賣意願書及買方給付服務費承諾書觀之，均由訴外人董天任所簽署，並提出董天任簽發斡旋金支票乙紙，有上開文件及票據在卷可稽（見本院卷一第365至371頁）；再觀諸系爭買賣契約記載，係由董天任與被告陳啟蒙所簽訂，而原告僅係在「連帶保證暨登記名義人」欄位中簽名用印（見本院卷一第373至455頁），外觀上均未顯示任何董天任代理原告訂約之旨，亦明文約定由證人董天任負擔契約所載權利義務關係，原則上自可認係由董天任委由被告永

慶房屋仲介並向被告陳啟蒙購買系爭建物及其基地，而原告並非契約當事人。證人董天任固於本院審理時證稱：原告不在台北而由我代為斡旋；而簽訂系爭買賣契約時，有問被告史尚彬，要買的人是原告是否應更改，然為了要配合斡旋開票者名義，被告永慶房屋有說可以指定登記名義人等語（見本院卷一第475、478頁）。惟被告等人均已否認有聽聞代理乙情，被告史尚彬亦於本院行當事人訊問時稱：是證人董天任委任仲介，我們都是以簽約名義人作為買家，如果是代理簽約均會要求提供代理人跟受託人的授權書、身分證影本，且不記得董天任為何要求登記在原告名下的原因等語（見本院卷一第483、486頁），則無論原告與董天任有無其他內部關係存在，被告等人既於委由仲介及簽立系爭買賣契約時，就外觀及過程中未見董天任有代理原告之意思，亦無表現代理情事，則委由仲介及系爭買賣契約之當事人應為董天任，自難斷認證人董天任上開陳述為可採。

3.且觀諸證人董天任前揭證詞，僅稱曾向被告史尚彬表示是哥哥(即原告)要買房子，被告永慶房屋則建議可以登記名義人方式為之等語，且證人董天任亦有證稱其與哥哥都有偕同看過房子，併由其處理斡旋及出席簽約等語（見本院卷一第475頁）。衡諸社會常情，不動產買賣亦多有採行實際簽約當事人與指定登記名義人不同之方式。而證人董天任與原告為親密之兄弟關係，縱證人董天任或曾表示實際需要房屋者為原告，他人並不必然即知悉原告與董天任內部約定之內容，亦不必然即等同隱名代理之法律關係。況原告與證人董天任最終既稱接受建議，以前揭實務處理不動產常見方式簽約，同意由證人董天任簽訂契約，而指定由原告作為系爭建物及其基地之登記名義人，自難認被告等人有何知悉隱名代理之情，原告復未提出證據以證明證人董天任曾明確向被告等人表示或使其知悉，其係以「代理原告」之意思為委託仲介或簽約一節，舉證容有未足，本院無從為有利之認定。是被告主張無論係委託仲介或系爭買賣契約之當事人均為證人董天

任，該契約權利義務關係，均與原告無涉等節，自屬可採。原告主張本件有隱名代理情形並不可採。

㈡原告及證人董天任應已明知系爭建物不得作為住宅使用，且系爭建物可「合法作為住宅使用」乙節，並非被告等人所應負之給付義務：

1.系爭建物坐落土地為臺北市○○區○○段000○0地號土地，依臺北市政府83年6月1日府都二字第00000000號公告之「擬訂基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」、92年1月7日府都二字第09126159700號公告之「修訂臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內『基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』案」及105年11月9日府都規字第10539571200號公告之「修訂臺北市『基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』（北段地區）內商業區、娛樂區規定計畫案」，均已明訂係供商業購物中心使用，不允許供住宅使用，並因已明訂使用分區不得作為住宅使用，而無從依建築物使用類組及變更使用辦法第3條規定，變更其使用類組為住宅使用，此為兩造所不爭執，並有臺北市政府都市發展局109年2月10日北市都築字第1093007795號函在卷可參（見本院卷一第205至270頁）。是系爭建物確實不得作為住宅使用，亦無法變更使用類組，先予說明。

2.依系爭買賣契約第15條第4項約定：「甲方(即買方董天任)確悉本標的物主要用途『非住家用』，不適用政府各項優惠房貸」，並經原告及董天任在旁簽署確認無誤（見本院卷一第379頁）。復依系爭買賣契約書所附不動產說明書，明確標明主要用途「一般事務所」、土地使用分區「商業區(供商業購物中心使用)」，並於第7點約定「主建物登記用途『非住家用』，不適用政府各項優惠房貸」、「本案建號主要用途『一般事務所』，係以建物測量成果圖登載為依據」（見本院卷一第391、393、397頁）。復於系爭買賣契約書

中檢附分區單筆查詢結果，明載「商業區(供商業購物中心使用)」，並經原告及董天任在旁簽署確認（見本院卷一第421頁）。可見系爭買賣契約上及締約簽立過程中已明確揭露系爭建物並非作為住家使用，並明載其主要用途為一般事務所，其使用分區乃為商業區並供商業購物中心使用，原告及證人董天任均親自簽名蓋章於旁，兩人亦非第一次購屋並分別從事牙醫及餐飲業，董天任更曾任職於建設公司（見本院卷一第481頁），為具有相當智識程度之人，堪認已充分瞭解本件買賣標的物即系爭建物應不得「合法」作為一般住宅居住使用，應屬無疑。原告主張本件係因被告永慶房屋及其仲介人員未明確揭露系爭建物不得作為合法住宅使用乙節，顯不可採。

3.衡諸社會常情，買方如何向仲介告知購屋選擇方向或範圍，繫於買方所欲公開的資訊範圍，並非必然僅以使用目的作為挑選建物之資訊基礎，縱然買方曾向仲介表示有居住需求，惟此居住需求是否為要求仲介介紹房屋之唯一或最重要條件，甚至最終決定購買房屋之要件，亦非絕對；倘若買方確實僅須購買一間可作為「合法」住宅使用之房屋，自應在簽署買賣契約時與賣方成立購買一合法住宅使用之房屋之買賣合意，且明確告知仲介此一需求而仲介明確擔保該房屋確可作為「合法」住宅使用，方屬於債之本旨之範圍，進而方有違反仲介或賣方給付義務之可能。此部分既屬有利於原告之事實，自應由原告為舉證。

4.證人董天任亦已明確證稱：本件是由永慶房屋仲介居間傳達各自出價及還價的訊息，整個買賣過程中只有在看房子和簽斡旋完成時看過賣方即被告陳啟蒙，二次見面都沒有跟被告陳啟蒙講到話，也沒有跟被告陳啟蒙表示購買系爭房屋要作住家使用等語（見本院卷一第479、480頁）。可見證人董天任在買賣過程交涉中，並未要求賣方即被告陳啟蒙所購買的房屋必然需要可作為合法住宅使用乙事，自難認被告陳啟蒙有何違背債之本旨之不完全給付之情事。又買賣交易締結之

原因或目的眾多，或有自住、營業、投資等等，締約過程買賣雙方著重之點亦各有不同，本無法統一而論。原告迄未舉證其與被告陳啟蒙間買賣關係有約明交付「合法住宅使用」建物之合意，自無從為有利之認定，此與原告是否曾將此一需求告知仲介抑或被告陳啟蒙先前如何使用系爭建物無涉，仍應回歸買賣雙方所成立之買賣合意內容為判定，否則自無從認定被告陳啟蒙有何給付「可合法作為住宅使用」房屋之契約給付義務。

5.證人董天任固於本院又證稱：系爭建物去看的時候就是住宅的狀態，委託被告永慶房屋時也有說過是作為住宅使用，有拿到一份文件表明主要用途非住宅及一般事務所，且不得申請自用住宅貸款，但一般事務所可以做住宅使用；如果有說不得作為住宅使用就不會買等語（見本院卷一第476頁）。惟經本院向證人董天任確認向被告永慶房屋要求作為住宅的時間、地點及對象時，證人董天任則證稱：真正時間及地點已經忘記了；也不記得永慶房屋的說明是誰所說等語（見本院卷一第476頁），則究有無證人董天任所稱之被告永慶房屋所屬人員前開表示及說明之事實，並非無疑。參以被告史尚彬於本院證稱：簽約當天董天任沒有特別向永慶房屋表達系爭房屋要作為住宅使用；是看權狀上使用用途，只要是非登記項目使用，就有風險會被罰款等語（見本院卷一第485、488、489頁）。益徵證人董天任是否確有向被告永慶房屋或其仲介人員表明限定「僅」購買可「合法」作為住宅使用之房屋之條件，尚屬有疑。且嗣詢證人董天任：「如何得知系爭房屋可以當住家使用」時，其僅回覆：購買的時候大家都當住宅使用，當時認為這是一棟高級大樓等語（見本院卷一第480頁），以此觀之，被告永慶房屋或其仲介人員是否確有特別保證系爭建物可作為合法住宅使用，依前開事證並無從為有利於原告之認定。

6.原告雖另主張商業區建物亦得允許作為住宅使用，且一般事務所亦可變更使用用途為集合住宅，是縱然有土地使用分區

及主要用途之註記，仍使原告誤認可作為住宅使用云云。惟系爭買賣契約中已明確註明「非住家用」，一般人在交易時應無可能對該註明用語不能理解，且依原告及董天任之社會經濟地位及智識程度如前所述，亦應無誤認之可能。且依臺北市土地使用分區管制規則第3條規定：「(第1項)本市都市計畫範圍內劃定左列使用分區：二、商業區：（一）第一種商業區。（二）第二種商業區。（三）第三種商業區。（四）第四種商業區。……(第2項)前項各使用分區得視需要，依都市計畫程序增減之」（見本院卷一第105、107頁），而系爭買賣契約關於土地使用分區之記載乃「商業區(供商業購物中心使用)」（見本院卷一第391、393頁），顯與前開可供住宅使用之商業區記載不同。且臺北市土地使用分區管制規則第3條第2項亦明訂有依都市計畫程序而增減使用分區之情事，方於該使用分區明訂「供商業購物中心使用」，益難認原告有何誤認之虞。原告既於簽訂系爭買賣契約時，已知悉上情，自得為相關法規或程序之查證，或可事先要求辦理使用分區之變更程序，然既未見上情，證人董天任亦證稱：原告買系爭建物後立刻搬進去等語（見本院卷一第475頁），及原告於起訴狀稱其自107年12月間遭都發局裁罰時始知悉等語（見本院卷一第11頁），顯然原告於101年間購得系爭建物後，縱處於明知使用分區無法作為住宅使用狀況下，均未曾處理，以此觀之，實難逕認原告抑或董天任於買受系爭建物及其基地之際，即有明示要求被告等人就系爭建物應可作為合法住宅使用乙節為真。

7.本件暫不論原告是否為買賣契約及仲介居間契約之當事人，賣方及仲介就房屋買賣部分，均無須特別擔保其使用之用途。倘買方對房屋使用目的有特殊需求，均應明確與賣方、仲介為約定。就本件而言，原告需證明賣方同意交付「可供合法住宅」使用之房屋，仲介保證所居間銷售之房屋為「可供合法住宅使用」之標的。惟觀諸系爭買賣契約之內容，均無上開約定並已明確揭示系爭房屋之使用用途及該坐落土地

之使用分區，已足使原告知悉系爭房屋無法作為合法住宅使用。縱然原告曾見聞系爭房屋或同大樓其他房屋均實際作為住宅使用，此顯然與系爭買賣契約所載內容相異，況且原告本可自為查證進而衡量是否交易。復查本件亦無被告等人保證可作為合法住宅使用之情事，應足推認三方應係瞭解系爭建物乃實際上遭各該住戶違背使用分區所載用途所非法使用，原告同意買受系爭建物並作不合法之住宅使用，自難認賣方及仲介（即被告等人）有何不完全給付或故意過失違背執行仲介業務之行為，原告自無從據以請求損害賠償。

㈢原告固主張其已於109年3月24日依都發局裁罰書繳納罰鍰6萬元；其為使系爭建物得以合法住宅使用，而需繳付使用代價回饋金154萬5,960元，致其受有損害云云。惟原告並無依據向被告等人請求損害賠償，且被告等人並未違反任何給付義務，已如前述。且就回饋金部分，經本院函詢臺北市政府都市發展局，其函覆：有關回饋金許可機制，市府已於臺北市中山區都市計畫通盤檢討案內檢討訂定，該案雖於108年7月11日由本市都市計畫委員會審議通過，惟尚須經內政部都市計畫委員會審議通過，並由本府發布實施後，方得適用等語（見本院卷一第205至270頁），可見該回饋金部分尚未定案，是否確得以使系爭建物為合法住宅使用，亦屬未定，自難認已符損害要件而得以請求賠償，附此說明。

㈣從而，本件委託被告永慶房屋仲介系爭建物，並與被告陳啟蒙簽訂系爭買賣契約之當事人為證人董天任，與原告無涉，原告本無從向仲介及買方主張任何權利。且原告及證人董天任締約時均明確知悉系爭建物不得作為「合法」住宅使用，被告陳啟蒙與被告永慶房屋及其仲介人員亦未保證系爭建物可作為合法住宅使用，相關買賣文件均已標明系爭建物僅得作為商業購物中心之商業使用，原告應自負本件交易後風險，被告等人均未違反任何給付義務，其中回饋金部分亦尚未定案，實亦無從認屬買方之損害，原告自無從向被告等人請求損害賠償。

五、綜上所述，原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告永慶房屋及史尚彬連帶給付160萬5,960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；依民法第226條第1項、第227條第1、2項規定，請求被告陳啟蒙給付160萬5,960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；且任一被告為全部或一部給付時，他被告於給付範圍內免給付義務，均為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　24　　日

民事第七庭　審判長法　官　徐千惠

法　官　溫祖明

法　官　范雅涵

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　　6　　月　　24　　日

書記官　鄭雅雲