

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度消字第33號

原告 張逸人

歐雯

上二人共同

訴訟代理人 金鑫律師

被告 戴振東

大江國際不動產開發股份有限公司

法定代理人 卓少華

訴訟代理人 朱柏聰律師

江明軒律師

鍾禹康律師

被告 互聯新創有限公司

法定代理人 劉宇翔

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年5月5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)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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件
原告起訴主張被告戴振東為被告大江國際不動產開發股份有

01 限公司（下稱大江國際公司）、互聯新創有限公司（下稱互
02 聯新創公司）之受僱人，違反居間義務，隱瞞不動產標的瑕
03 疵，致原告受有損害，聲明請求：1.被告戴振東與大江國際
04 公司應連帶給付原告新臺幣（下同）36萬5,921元，及自起
05 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
06 利息。2.被告戴振東與互聯新創公司應連帶給付原告36萬5,
07 912元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年
08 利率5%計算之利息。3.前開第一、二項請求，於其中任一
09 被告已為給付時，就其給付範圍內，其餘被告免給付義務。
10 4.被告互聯新創公司應給付原告201萬7,736元，及自起訴狀
11 繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
12 息。5.願供擔保，請准宣告假執行等語（見本院卷一第10
13 頁）。嗣變更聲明為：1.被告戴振東與大江國際公司應連帶
14 給付原告125萬元，及自擴張訴之聲明狀繕本送達之翌日起
15 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.第一項請求，
16 於其中任一被告已為給付時，就其給付範圍內，其餘被告免
17 給付義務。3.被告戴振東與互聯新創公司應連帶給付原告36
18 萬5,912元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按
19 週年利率5%計算之利息。4.第三項請求，於其中任一被告
20 已為給付時，就其給付範圍內，其餘被告免給付義務。5.被
21 告互聯新創公司應給付原告201萬7,736元，及自起訴狀繕本
22 送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。6.
23 願供擔保，請准宣告假執行等語（見本院卷第367頁）。核
24 原告所為上開變更、追加，均係本於其主張被告戴振東違反
25 居間義務致其等受有損害之同一基礎事實且屬擴張應受判決
26 事項之聲明，與前揭規定相符，自應准許。

27 (二)被告互聯新創公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核
28 無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由
29 其一造辯論而為判決。

30 貳、實體方面：

31 一、原告主張：

(一)原告二人為夫妻。被告戴振東係受僱於被告大江國際公司之經紀營業員。被告大江國際公司於民國109年1月底受訴外人波谷影片有限公司(下稱波谷公司)法定代理人蕭雅惠之委託，代為銷售波谷公司所有坐落臺北市○○區○○段○○段000○○00000地號、權利範圍均為7分之1之土地及其上建號5484、5491即門牌號碼台北市○○區○○街00巷00號1樓之房屋(下稱系爭房屋)，並由被告戴振東擔任承辦人。被告戴振東根據蕭雅惠提供之記載系爭房屋有防火巷及露台外移違建之標的現況說明書，經伊親自詢問蕭雅惠關於台北市建築管理工程處(下稱建管處)人員曾否前來查勘之經過，及伊親自上建管處之網站查詢後，已知悉系爭房屋一樓前方之法定空地及後方之防火間隔(巷)之增建，係屬新違建，業經建管處於105年12月20日查報立案(查報文號：000-000000000)，並曾預訂於107年4月10日起強制拆除等情事(下稱系爭違建瑕疵)，竟為牟取系爭房屋交易完成之仲介報酬，隱瞞系爭房屋有系爭違建瑕疵，且波谷公司已同意以4,500萬原價格出售系爭房屋等情，致原告陷於錯誤，出價4,625萬元，委託被告戴振東代為與波谷公司協調售價，原告並支付斡旋金30萬元予被告大江國際公司，造成原告多支出125萬元價差之損害。嗣原告與波谷公司二方達成買賣合意，於109年3月9日簽訂不動產買賣契約書，斯時被告戴振東改為受僱於被告互聯新創公司，擔任其經紀營業員，為買賣雙方處理系爭房屋之仲介買賣事務。被告戴振東明知關於訂約事項，應就其所知，據實報告於原告，及提供買受人關於不動產必要之資訊與其查知之不動產瑕疵，詎竟違背其義務，仍持續對原告隱瞞系爭房屋有系爭違建瑕疵，僅於不動產買賣契約書第二條「增建或占用部分」之第一項之增建或占用範圍欄中勾選「防火巷」，並註明：其他：露台外推，使原告誤為系爭房屋僅有防火巷及露臺外推之增建，增建部分只是無法登記而已而同意買受。原告張逸人並於訂約當日簽發國泰世華商業銀行安和分行、票號PC00000000號、109年3月9日、金額92萬

01 元之支票一紙，交付予被告戴振東簽收，再轉交與被告互聯
02 新創公司，以支付買方之仲介服務報酬。其後原告於109年4
03 月15日按各二分之一之比例登記為系爭房屋之所有權人。詎
04 原告於109年8月間，赫然於系爭房屋大門上發現貼有台北市
05 建管處預拆通知單一紙，其上載明系爭房屋前、後違建，前
06 經105年12月20日北市(都工)建字第10561355500號查報拆除
07 函處分應予拆除在案，請於109年自行拆除改善完畢，逾期
08 未拆除，茲訂109年執行拆除等語，原告始知受騙。原告即
09 自行僱工將上該違建拆除，致原告受有支出拆除費用36萬5,
10 912元之損害。

11 (二)被告戴振東隱瞞系爭房屋存有系爭違建瑕疵之行為，違反居
12 間及不動產經紀人應負擔實報告不動產資訊之義務，依不動
13 產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條規定，被告戴
14 振東自應賠償原告所受損害。又被告大江國際公司及互聯新
15 創公司均為經紀業者，且分別為被告戴振東之僱用人，對於
16 被告戴振東執行仲介業務未盡監督管理責任，使被告戴振東
17 隱瞞關於不動產必要之資訊及未告知原告不動產之瑕疵，或
18 關於訂約事項，未據實報告於原告，不法侵害原告之權利，
19 並致原告受損，依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民
20 法第188條規定，應與被告戴振東負連帶損害賠償責任。另
21 被告戴振東、互聯新創公司違反其對委託人即原告之義務隱
22 瞞系爭房屋存有系爭違建瑕疵情事，而為利於委託人之相對
23 人之行為，致原告陷於錯誤而與波谷公司訂立買賣契約，原
24 告給付全額價金予波谷公司，依民法第571條規定，被告戴
25 振東及被告互聯新創公司不得向原告請求報酬，原告自得請
26 求被告互聯新創公司返還已受領之報酬92萬元。再者，原告
27 為接受服務者，被告互聯新創公司則係以提供服務為營業
28 者，自分屬消費者保護法（下稱消保法）上所稱之消費者及
29 企業經營者，被告互聯新創公司所僱之被告戴振東既有違反
30 居間及不動產經紀人所應負義務之行為，則被告互聯新創公
31 司所提供之服務自不符當時專業水準可合理期待之安全性，

01 應就被告戴振東因故意所造成之損害，負同一責任，原告併
02 得依消保法第7條第3項、第51條規定，請求被告互聯新創公
03 司賠償至少三倍之懲罰性賠償金109萬7,736元(計算式：36
04 萬5,912元x3=109萬7,736元)，連同前開被告互聯新創公司
05 應返還之仲介報酬92萬元，原告自得向被告互聯新創公司請
06 求給付201萬7,736元等語。

07 (三)並聲明：

- 08 1.被告戴振東與大江國際公司應連帶給付原告125萬元，及自
09 擴張訴之聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率
10 5%計算之利息。
- 11 2.第一項請求，於其中任一被告已為給付時，就其給付範圍
12 內，其餘被告免給付義務。
- 13 3.被告戴振東與互聯新創公司應連帶給付原告36萬5,912元，
14 及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%
15 計算之利息。
- 16 4.第三項請求，於其中任一被告已為給付時，就其給付範圍
17 內，其餘被告免給付義務。
- 18 5.被告互聯新創公司應給付原告201萬7,736元，及自起訴狀繕
19 本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 20 6.願供擔保，請准宣告假執行等語。

21 二、被告則以：

22 (一)被告戴振東：

- 23 1.波谷公司法定代理人蕭雅惠固曾於109年2月28日向伊表示同
24 意系爭房屋底價為4,500萬元，惟經伊詢問是否更改不動產
25 專任委託銷售契約書上關於委託銷售價格4,800至5,000萬元
26 區間，讓伊有依據跟買方協調價格，蕭雅惠另稱波谷公司股
27 東間有不同意見，拒絕修改，伊自無擅將未經賣方同意修改
28 之底價價格告知買方之可能。況原告就4,500萬元之出價並
29 未簽訂不動產意願書，伊未獲原告委任，無權代理與賣方議
30 價。又依據賣方波谷公司委託銷售提出之標的物現況書明書
31 記載，波谷公司敘明系爭房屋有占用防火巷、露台外移的違

建情事，經伊向波谷公司法定代理人蕭雅惠詢問，回復並未收到任何列管公文，故於原告看屋購屋過程中，伊多次口頭向原告告知系爭房屋前後空地為占用防火巷之違建，該違建曾被通報，至今無後續處理，若日後有又有類似情事可找里長或民意代表介入處理，簽訂不動產買賣契約當日，伊並提出賣方波谷公司系爭房屋標的現況說明書供原告、承辦地政士核對系爭房屋現況，並依照現況說明書賣方說明於不動產買賣契約書第二條載明系爭房屋占用一樓空地及防火巷，原告並於上簽名確認，伊並無欺瞞情事。

2.伊與被告大江國際公司為承攬關係，並非受僱於大江國際公司，且原告與波谷公司簽訂系爭房屋不動產買賣契約時，伊已轉任互聯公司，系爭房屋買賣契約上記載仲介單位為被告互聯新創公司，仲介費用亦由互聯新創公司收取，與大江國際公司無涉等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

(二)被告大江國際公司：被告戴振東前擔任伊之不動產經紀人員，名義上其職稱為高級專員，實則雙方間為一承攬契約關係，蓋此係戴振東須遵循我國不動產經紀業管理條例第16條專任一經紀業規定：「經紀人員應專任一經紀業，…。」之故所為。經被告戴振東居間仲介成交之不動產交易，方由伊與被告戴振東共同分潤，否則與伊無涉，被告戴振東尚非受僱於伊，客觀上亦非受伊指揮監督，僅是借用伊名義之關係而已。被告戴振東擔任伊之不動產經紀人員時，受波谷公司委託代為銷售系爭房屋，被告戴振東在居間仲介本件原告與波谷公司間之不動產買賣時，已依不動產經紀業管理條例第23條，以不動產說明書向原告為解說系爭房屋現有防火巷及露臺外移之增建，並於不動產買賣契約為相應之記載，此為原告所明知，然原告於考量系爭房屋之使用空間後，仍執意買受，系爭房屋違建於84年後始存在，不會單純遭列管而已，系爭房屋所存違建遭查報拆除已是必然，原告在盱衡空間大小等不動產物件條件、價金利益之情況下，仍選擇購入

01 存有違建之系爭房屋，難認非出於僥倖，自無以認為是權益
02 侵害。是以，原告本應自行承擔違建遭查報、預定拆除之風
03 險，卻遽向伊請求與被告戴振東連帶賠償自行僱工拆除違建
04 費用36萬5,912元，自無理由。又波谷公司法定代理人固曾
05 傳訊息向被告戴振東表示希望最低價格是4,500萬元，然此
06 僅是賣方之底價，仍有向上抬升價格之期許，且買賣雙方就
07 斯時能接受的價金，透過通訊軟體向被告戴振東傳達意思表
08 示，均係以非對話之方式為之，在被告戴振東獲有授權代為
09 轉達意思表示或以使者身分轉為傳達意思表示「之前」，意
10 思表示均因未達到對方處而未生效，難謂原告與波谷公司斯
11 時就系爭房屋買賣事宜有任何合意，亦不得以此即認被告戴
12 振東所為價格操作具不法性而屬施詐、隱瞞，原告主張受有
13 125萬之價差損失，亦屬無稽。況嗣原告與波谷公司於109年
14 3月9日達成買賣合意時，被告戴振東斯時已轉為擔任被告互
15 聯公司之經紀人員，原亦將居間仲介佣金報酬給付給互聯公
16 司，則戴振東在系爭房屋成交之際，既已轉任互聯公司，客
17 觀上已非為伊執行職務，伊無從收取佣金，自無應就戴振東
18 所為善盡遇見危險、調查之義務，原告請求伊應與被告戴振
19 東連帶負損害賠償責任，殊無可採等語置辯。並聲明：1.原
20 告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔
21 保，請准宣告免為假執行。

22 (三)被告互聯新創公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為
23 何聲明或陳述。

24 三、兩造不爭執事項：

25 (一)原告經被告戴振東居間仲介購買波谷公司所有系爭房屋，雙
26 方於109年3月9日簽訂不動產買賣契約，約定價金4,625萬
27 元。

28 (二)原告給付互聯新創公司仲介服務報酬92萬元。

29 (三)原告109年持有系爭房屋期間收到臺北市建築管理工程處預
30 拆通知單，系爭房屋前後違建前經105年12月20日北市（都
31 工）建字第10561355560號查報拆除函處分應予拆除在案，

原告自行於109年間拆除完畢並支出拆除費36萬5,912元。

四、得心證之理由：

原告主張被告大江國際公司及互聯新創公司分別為被告戴振東之僱用人，被告戴振東迄至簽訂系爭房地買賣契約時，故意隱瞞系爭房屋違建已遭查報立案預計拆除且波谷公司已同意以4,500萬原價格出售系爭房屋等情，致原告陷於錯誤，出價4,625萬元購買系爭房屋，受有價差125萬元之損害並因而受有支出拆除違建費用36萬5,912元之損害，依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條規定，請求被告戴振東賠償原告所受上開損害；依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第188條規定，請求被告大江國際公司及互聯新創公司分別與被告戴振東負連帶損害賠償責任；另依民法第571條規定，請求被告互聯新創公司返還已受領之報酬92萬元；併依消保法第7條第3項、第51條規定，請求被告互聯新創公司賠償至少三倍之懲罰性賠償金109萬7,736元等情，為被告所否認，並亦前揭情詞置辯。茲就本件爭點析述如下：

(一)被告戴振東是否有故意隱瞞系爭房屋違建已遭查報立案預計拆除且波谷公司已同意以4,500萬原價格出售系爭房屋等情事，而致原告受有損害？

1.按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條第1項、第2項分別定有明文。又按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分，不動產經紀業管理條例第23條、第24條亦有明定。

2.原告以其於109年2月28日傳訊給被告戴振東表明出價4,500萬，而波谷公司法定代理人蕭雅惠亦於同日傳訊表示波谷公司股東希望最低價是4,500萬，主張買賣雙方就價金已互相同意，買賣契約應已成立，被告戴振東故意隱瞞買賣雙方就系爭房屋價格已為一致，使原告誤信仍應向上提高價格始能購得系爭房屋而續為出價4,625萬元，被告戴振東行為顯違反居間人及不動產經紀人應據實告知之義務，而致原告受有增加125萬元買賣價金之損害云云。惟查，波谷公司法定代理人蕭雅惠傳達給被告戴振東者為希望最低是4,500萬，此僅是賣方的內心期許之底價，賣方尚有向上抬升價格之期許，非謂同意即以4,500萬元之價格出售系爭房地，被告戴振東自無擅將賣方底價告知予買方知悉之理，尚難謂此違反據實報告之義務或故意、過失致原告受損害。縱原告主張被告戴振東就系爭房屋買賣為雙方代理，有權代理，然原告並未舉證說明被告戴振東代理買賣雙方權限範圍為何，衡諸常情，關於不動產交易（系爭房地買賣）對於當事人而言往往事屬重大，對相關事宜於事前諒必多所盤算，尤其買賣契約最重要者無非標的與買價/賣價，標的既已確定為系爭房屋，原告委託被告戴振東斡旋出價與波谷公司委託被告戴振東銷售時，對於買價/賣價絕不可能毫無期待，買賣雙方任何進一步出價，均有待被告戴振東通知回報，並取得同意，始有合意之可能，非可以被告戴振東分別與買賣雙方簽立委託契約且知悉買方願承購價與賣方委賣底價相符，即謂買賣雙方已形成買賣之合意並成立買賣契約。況為確認買賣雙方的意願與保障雙方的權益，現行不動產交易流程，仲介會希望買方簽訂不動產買賣意願書並支付斡旋金委託仲介與賣方確認協調是否願意接受買方提出的價格，若賣方於斡旋期間內接受買方之承購價款及付款條件，買賣契約即為成立生效。而原告並未就其109年2月28日之出價4,500萬元簽具不動產買賣意願書或支付斡旋金委託被告戴振東與波谷公司確認協調是否接受，買賣雙方自無成立合意之可能。是原告徒

憑被告戴振東未將賣方波谷公司底價告知乙情，遽認被告戴振東違反居間人及不動產經紀人應負擔實報告之義務，應就原告支付超過波谷公司買賣底價之125萬元為賠償，實屬無據，不應准許。

3.原告另主張被告戴振東故意隱瞞系爭房屋違建已遭查報立案預計拆除，違反據實報告義務，致其買受系爭房屋後需自行拆除違建，而受有支出拆除費36萬5,912元之損害云云。經查：

(1)被告戴振東已將經委託人波谷公司簽名確認之標的物現況說明書提出予原告，波谷公司在其上第30項「是否有違建或禁建情事」欄勾選「是」，復在備註說明欄「違建位置」勾選「防火巷」及「露台外移」（見本院卷第127至128頁），另於不動產買賣契約書第二條「增建或占用部分」第一項之增建或占用範圍欄中勾選「壹樓空地」、「防火巷」，並註明：其他：露台外推等語（見本院卷第42頁），並經原告及波谷公司於該款約定蓋章確認無誤，足徵原告於簽訂不動產買賣契約書時，明確知悉系爭房屋有占用防火巷、壹樓空地及露台外推之增建違建存在。

(2)原告雖主張被告戴振東未告知系爭房屋違建已遭查報立案預計拆除，有違據實報告義務，然違建原本即有遭受拆除之風險，此乃眾所周知之情，與違建是否曾遭受查報或是否曾收受違章建築拆除通知書，並無必然關聯。又被告戴振東抗辯稱伊就其自行查閱違建查報網頁資料得知系爭房屋違建前遭訂期強制拆除乙情曾向波谷公司法定代理人蕭雅惠詢問被檢舉原因為何，有無收到拆除公文，蕭雅惠回覆係因裝潢被舉報，沒有收到公文，請里長和議員幫忙後，即無下文，被告戴振東即將蕭雅惠回覆內容告訴包含原告在內看屋之人，並無隱瞞等語，觀之原告提出其等接獲臺北市建管處強制拆除系爭房屋違建通知後，詢問被告戴振東應如何處理之109年8月13日電話錄音譯文內容，被告戴振東回覆「105年…之前那個是因為那時候裝潢的時候，就是那時候他就找議員講一

01 下，議員說那個沒事，所以就那時候我有跟你提說，有什麼
02 就再找議員講一下，因為議員說那個是金屬的，所以他很久
03 都沒消息阿所以他就、所以妳看三年多都沒消息，所以我跟
04 你說就再找…如果議員找不到就跟里長講一下…」，原告問
05 「…現在我們不解的是，為什麼你們只有說有人來勘查，並
06 沒有說他們有去處理這件事」，被告戴振東則回覆「那時候
07 來勘查是來勘查，所以他跟里長講一下，那所以我跟你提說
08 如果有需要再跟里長講。」，原告問「可是你那時候有講到
09 建管局來嗎…」，被告戴振東則回覆「她沒有、那時候來勘
10 查，那時候因為蕭小姐說那時候來勘查，因為很久了…那時
11 候在裝潢…」，勘查後里長就說那個金屬的，就是沒事
12 了…」，原告再回「有有、對對對，因為那時候你、你有跟
13 我們講說…」等語，原告及被告戴振東均在回想「那時候」
14 雙方對話內容，而「那時候」即應是被告戴振東仲介原告看
15 屋過程，是被告戴振東抗辯其在仲介原告看屋時業已告知原
16 告系爭房屋曾被舉報、勘查，若日後有類似情事可再找里長
17 或民意代表介入處理，伊並無隱瞞乙情，即堪採信，是縱被
18 告戴振東未具體告知系爭房屋違建遭查報日期、拆除期程等
19 事，尚難歸責被告戴振東為蓄意隱瞞交易重要事項或違背告
20 知義務。況原告與波谷公司已於不動產買賣契約書第2條第2
21 款約定「買賣標的如有未依法申請或與現行法令不合之增
22 建、加蓋部分（含經主管機關列管在案備查者），乙方（即
23 波谷公司）應誠實告知。在簽約後至交屋前被通知須拆除
24 （或被拆除），甲（即原告）乙雙方同意按估價師事務所就
25 拆除部分辦理鑑價，減少買賣價金；若在交屋後被通知拆除
26 （或被拆除）者，由甲方承擔風險。若乙方於交屋前已收受
27 主管機關之查報、拆除通知而未告知者，乙方除須按上述鑑
28 價原則減少價金外，亦須負擔鑑價費用及損害賠償」，亦可
29 徵原告簽訂買賣契約時即已知悉系爭房屋違建將來有被拆除
30 之風險，而與波谷公司合意約定系爭房屋違建日後可能遭拆
31 除時買賣雙方各自應承擔之風險。

01 (3)基上論述，原告於買受系爭房屋時知悉系爭房屋存有不動產
02 買賣契約所載違建存在，被告戴振東亦已告知系爭房屋違建
03 曾遭檢舉、勘查，並無蓄意隱瞞隱瞞之情，原告明知系爭房
04 屋違建將來有被拆除之風險而仍願意簽立不動產買賣契約書
05 買受系爭房屋，復於不動產契約第2條第2款合意約定買賣雙
06 方就違建部分若遭拆除之危險負擔分配方式，原告自應依上
07 開不動產買賣契約書約定，自行承擔系爭房屋違建將來被拆
08 除之風險，其請求被告戴振東應賠償其自行僱工拆除違建費
09 用36萬5,912元，洵屬無據。

10 (二)原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條、
11 第188條規定等規定，請求被告戴振東、大江國際公司、互
12 聯新創公司連帶負損害賠償責任，有無理由？

13 按經紀業因經紀人員執行仲介業務之故意或過失致交易當事
14 人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動
15 產經紀管理條例第26條第2項定有明文。因故意或過失，不
16 法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，故意以背於善良風
17 俗之之方法，加損害於他人者，亦同。受僱人因執行職務，
18 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
19 責任，民法第184條、第188條第1項亦定有明文。被告戴振
20 東並無故意隱瞞爭房屋違建已遭查報立案預計拆除且波谷公
21 司已同意以4,500萬原價格出售系爭房屋情事，其並無違反
22 居間人及不動產經紀人應據實報告義務之可歸責性，業經本
23 院認定如上，是被告戴振東執行仲介業務並無任何故意或過
24 失侵權行為致原告受損害，又無論被告大江國際公司、互聯
25 新創公司與被告戴振東間係承攬或委任關係，被告大江國際
26 公司、互聯新創公司自亦無可歸責之事由。是以，原告依不
27 動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條、第188條
28 規定等規定，請求被告戴振東、大江國際公司、互聯新創公
29 司應連帶負損害賠償責任，自屬無據，不應准許。

30 (三)原告主張本件有民法第571條之不得請求報酬之情形，請求
31 被告互聯新創公司返還仲介服務報酬92萬元，並依消保法第

01 7條第3項、第51條規定，請求被告互聯新創公司賠償三倍之
02 懲罰性賠償金109萬7,736元，是否有據？

03 1.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
04 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
05 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明
06 文。次按企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者
07 時，應負連帶賠償責任。依本法所提之訴訟，因企業經營者
08 之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性
09 賠償金，但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰
10 性賠償金，因過失所致之損害，得請求一倍以下之懲罰性賠
11 償金，消保法第7條第3項及第51條分別定有明文。

12 2.查被告戴振東並無故意隱瞞爭房屋違建已遭查報立案預計拆
13 除且波谷公司已同意以4,500萬原價格出售系爭房屋情事，
14 無從認定其執行仲介業務上有故意或過失情節，如前所述，
15 自難認被告戴振東有何違反居間人及不動產經紀人所應負義
16 務，致由相對人受益之行為，則原告猶執詞主張被告互聯新
17 創公司不得請求報酬，進而依消保法第7條第3項及第51規
18 定，請求被告互聯新創公司返還已受領之報酬92萬元並賠償
19 3倍之懲罰性賠償金109萬7,736元，於法均有未合，不應准
20 許。

21 五、綜上所述，原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民
22 法第184條、第188條規定，請求被告戴振東與大江國際公司
23 連帶給付125萬元，及自擴張訴之聲明狀繕本送達之翌日起
24 至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被告戴振東與互
25 聯新創公司連帶給付原告36萬5,912元，及自起訴狀繕本送
26 達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，另依
27 民法第571條、消保法第7條第3項、第51條規定，請求被告
28 互聯新創公司返還仲介服務報酬92萬元並賠償三倍之懲罰性
29 賠償金109萬7,736元，合計201萬7,736元，及自起訴狀繕本
30 送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均
31 無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請

01 即失所依附，應併予駁回。

02 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
03 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
04 附此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 112 年 5 月 26 日
07 民事第一庭 法 官 熊志強

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 112 年 5 月 26 日
12 書記官 劉則顯