

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第3924號

原告 廖儷娟

訴訟代理人 黃世芳律師

李宗霖律師

被告 信義房屋股份有限公司

法定代理人 周耕宇

訴訟代理人 楊政達律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年2月21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

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查被告原法定代理人為信義股份有限公司（信義股份有限公司之法定代理人為周俊吉），嗣於民國112年11月1日變更為周耕宇等情，有被告公司變更登記表在卷可稽（見本院卷第237至240頁），並由周耕宇以被告名義委任訴訟代理人具狀聲明承受訴訟（見本院卷第235至236頁），核與民事訴訟法第175條第1項規定並無不合，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：原告於107年擬出售原告所有門牌號碼臺北市○○區○○路000○○號1樓房屋及地下室建物（下分稱系爭1樓房屋、系爭地下室，合稱系爭建物）暨坐落土地之應有部分

（與系爭建物合稱系爭房地），委託被告居間仲介銷售，並簽訂信義房屋買賣仲介專任委託書（下稱系爭仲介契約）。原告與訴外人宸鑫國際有限公司（下稱宸鑫公司）因被告之居間仲介，於108年4月28日簽訂買賣契約（下稱系爭房地買賣契約），約定原告以新臺幣（下同）3,588萬元將系爭房地出售予宸鑫公司，並辦理移轉登記完畢，被告因而收取原告所給付之服務費132萬元。然宸鑫公司於108年7月11日委請律師發函，主張系爭地下室遭他人占用設置電表及發電機等設備，受有無法使用系爭地下室之損害，原告因而拆除系爭地下室之隔間牆，並於108年8月8日將系爭建物點交予宸鑫公司。惟宸鑫公司於109年0月間以系爭建物所在大樓之其他住戶請求宸鑫公司將系爭地下室回復原狀，並將配電室牆邊之電表照原有位置固定為由，主張受有第三人得對系爭地下室主張權利之權利上瑕疵，對原告向本院提起訴訟（下稱系爭減少價金等事件），歷經本院（109年度訴字第924號）、臺灣高等法院（111年度上易字第236號）審理，最終判認原告應給付宸鑫公司72萬5,120元，及自109年1月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，與訴訟費用加總後，原告合計應給付宸鑫公司106萬5,733元，嗣經協商，最終由原告於112年6月20日給付100萬元予宸鑫公司。是被告身為不動產仲介業者，理應注意系爭地下室有隔間牆之存在、設置外梯屬違規有被檢舉之風險，卻疏於依不動產經紀業管理條例第24條之2第3款至第5款規定，提供宸鑫公司不動產必要之資訊、告知應查知之瑕疵、協助進行必要之檢查，亦屬處理委任事務有過失，並違反民法第567條據實報告及調查之義務，爰依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第544條、第227條第1項準用同法第226條第1項規定，擇一請求被告賠償原告所受給付宸鑫公司100萬元之損害等語。並聲明：(一)被告應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息、(二)願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告則以：不動產經紀業管理條例第24條之2第3款至第5款
02 係針對不動產買受人所為之規定，被告本不對身為系爭房地
03 出賣人之原告負擔此部分義務，原告自不得以此對被告為任
04 何請求。又原告身為系爭建物之屋主，理應對於屋況知之甚
05 詳，並自始明知系爭地下室設有隔間牆隔出部分供其他區分
06 所有權人共同使用，卻於簽署系爭仲介契約時未告知被告系
07 爭地下室有隔間牆之存在，於標的現況說明書亦就系爭建物
08 有無被占用之情形勾選否，系爭地下室是否有被占用之情形
09 如非屋主據實以告，不動產仲介業者難以查知，且系爭建物
10 當時仍有租客使用，被告僅能粗略環視屋況，原告實未明確
11 揭露屋況，已違反系爭仲介契約第5條第1項約定，應自負其
12 責。又不動產仲介業者之調查業務如無特別約定，以通常所
13 能查證之方法為已足，有無遭占用並非房屋仲介專業知識及
14 經驗所及，實難期待不動產經紀業者為完足無誤之查證，被
15 告已就所知事項據實報告予各當事人，並無違反民法第567
16 條之義務。另原告與宸鑫公司係以和解協議取代系爭返還價
17 金等事件之確定判決，難認屬原告之損害，且細繹系爭返還
18 價金等事件之判決，可知係認系爭房地存有權利瑕疵而依不
19 動產估價師鑑定認定價格減損為72萬5,120元，足見此係原
20 告與宸鑫公司間就系爭房地是否有權利瑕疵之爭議，連同訴
21 訟費用之負擔、前開本金所生利息之支出，均難認與被告之
22 行為有關，被告自不需負擔損害賠償責任等語，資為抗辯。
23 並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回、(二)如受不利之
24 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、本院得心證之理由：

26 (一)、按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得
27 同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公平提供雙
28 方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提供雙方當事人
29 有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或承租人關於不
30 動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查
31 知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行

01 必要之檢查。六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當
02 事人所為之規定，不動產經紀業管理條例第24條之2定有明
03 文。細繹前開條文，固於本文規定於不動產仲介業者於接受
04 買賣或租賃雙方當事人同時委託時，應依該條文各款規定辦
05 理，然該條第1款、第2款係明訂以「雙方當事人」為對象，
06 該條第3款至第5款則係針對「買受人或承租人」，而第6款
07 則規範保護之人為「買賣或租賃當事人」，可知前開第1款
08 至第2款、第3款至第5款之保護對象所不同，且衡以買賣或
09 租賃之不動產標的既原由買受人所有或出租人管理，理應知
10 悉該不動產標的之資訊及瑕疵，或得進行必要檢查等事項，
11 反觀買受人或承租人係受到不動產仲介業者之推介或其他偶
12 然機會接觸該不動產標的，自較無可能掌握不動產標的之前
13 開事項，即須透過不動產仲介業者協助了解，足見前開條文
14 第3款至第5款規定係以買受人或承租人為保護對象，故如主
15 張不動產仲介業者係違反前開條文第3款至第5款之義務而須
16 依同法第26條第2項規定負擔損害賠償責任，自應以該不動
17 產標的之買受人或出租人為限。經查，本件原告主張被告疏
18 於依不動產經紀業管理條例第24條之2第3款至第5款規定，
19 提供宸鑫公司不動產必要之資訊、告知應查知之瑕疵、協助
20 進行必要之檢查，而須依同法第26條第2項規定對原告負擔
21 損害賠償之責等語，然觀諸系爭仲介契約、系爭買賣契約
22 （見本院卷第19至20、27至43頁），可知兩造簽署系爭仲介
23 契約，由原告委任被告仲介出售系爭房地，而宸鑫公司於被
24 告之仲介下，最終與原告簽訂系爭買賣契約，由原告將系爭
25 房地出售予宸鑫公司，是原告為系爭房地之出賣人，自非不
26 動產經紀業管理條例第24條之2第3款至第5款之保護對象，
27 故被告就此部分縱有違反前開法定義務，應係對系爭房地之
28 買受人即宸鑫公司所受之損害負責，而與原告無涉，則原告
29 依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告應賠
30 償100萬元，應屬無據。

31 (二)、又按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，

01 並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損
02 害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償
03 請求權存在（最高法院98年度台上字第673號民事判決意旨
04 參照）。原告固主張被告須依民法第544條、第227條第1項
05 準用同法第226條第1項規定，負損害賠償責任，然為被告所
06 否認，並以前詞置辯，自應由原告就被告之行為與其所受之
07 損害間有相當因果關係之事實負擔舉證之責。經查：

08 1. 觀諸系爭房地之現況說明書（見本院卷第131至132頁），可
09 知項次6即住戶規約或分管協議有無共有部分約定專用或本
10 戶專有約定共用之情形之欄位，以及項次9即本標的物及共
11 有部分是否有占用他人土地，或土地有被占用、借用或其他
12 界址糾紛之情形之欄位係勾選「無」、「否」之選項，而原
13 告於該說明書末欄並有親自簽名，足見原告已向被告、買受
14 人即宸鑫公司或當時其他潛在之買方表明系爭房地並無專用
15 部分被約定共用或被占用之情形，是系爭房地既為原告所
16 有，原告理應對於系爭房地使用狀況、產權範圍知之甚詳，
17 並能了解系爭房地之所有人與其他全體或個別區分所有權人
18 有無就系爭建物所在大樓共用部分或特定區分所有權人專用
19 部分之使用有約定或以規約限制之，而其既已於前開現況說
20 明書表明系爭房地並無專有部分約定共用或遭他人占有之情
21 形，故被告本於此資訊向宸鑫公司說明系爭房地之現況實難
22 認有何處理委任事務有過失之情事，則原告主張被告處理委
23 任事務有過失，並違反民法第567條據實報告及調查之義
24 務，尚難憑採。

25 2. 再參照系爭減少價金等事件之第二審判決內容（見本院卷第
26 49至62頁），可知宸鑫公司於系爭減少價金等事件係主張其
27 於交屋後遭系爭建物所在大樓其他區分所有權人要求回復系
28 爭地下室之隔間牆，且稱系爭地下室部分空間為約定共用部
29 分，須供區分所有權人無償使用，宸鑫公司受區分所有權人
30 共用約定之拘束，無法使用系爭地下室之全部而構成權利瑕
31 疵，故向原告請求賠償系爭房地價值貶損72萬8,364元，經

01 系爭減少價金等事件之第二審法院審理後認系爭地下室確實
02 有宸鑫公司所主張權利瑕疵之情事，且不能除去，並依專業
03 鑑定機構就系爭房地價值貶損之鑑定結果，認宸鑫公司可依
04 民法第349條、第353條、第227條第1項準用給付不能之規
05 定，請求原告賠償系爭房地因權利瑕疵所貶損之價值72萬5,
06 120元，故判命原告應給付宸鑫公司72萬5,120元本息確定，
07 足見宸鑫公司係本於系爭地下室有部分空間屬約定共用部分
08 之權利瑕疵，而對原告請求賠償系爭房地所貶損之價值差
09 額，系爭減少價金等事件之第二審法院亦係認宸鑫公司此部
10 分主張有理由而准許其請求，則原告就前開部分應對宸鑫公
11 司負擔給付責任之理由，係系爭房地具有客觀交易價值貶損
12 之瑕疵，實與被告之行為無涉。又參照原告所提出之計算書
13 （見本院卷第65頁），可知原告於112年6月20日給付宸鑫公
14 司100萬元係源自於系爭減少價金等事件應賠償之本金72萬
15 5,120元、自109年1月18日起至112年6月6日止按週年利率百
16 分之5計算之利息12萬2,774元、訴訟費用21萬7,839元加總
17 後，再減去6萬5,733元所得出，足見前開應賠償之遲延利息
18 及訴訟費用仍係因系爭減少價金等事件所生，而系爭減少價
19 金等事件之起因既係系爭地下室具有權利瑕疵致約定價金與
20 實際價值有所落差，故依本院前開說明，原告對於宸鑫公司
21 須負擔賠償遲延利息及訴訟費用之責任與被告之行為間仍屬
22 無涉。

23 3. 因此，原告主張其所受之損害與被告之行為並無直接關聯，
24 故難認兩者間有何相當因果關係存在，則原告依民法第544
25 條、第227條第1項準用同法第226條第1項規定，請求被告給
26 付100萬元，亦屬無據。

27 四、綜上所述，原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民
28 法第544條、第227條第1項準用同法第226條第1項規定，請
29 求被告給付100萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至
30 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，不
31 應准許，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦

01 失所依據，應併予駁回。

02 五、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
03 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

04 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日

06 民事第四庭 審判長法官 溫祖明

07 法官 劉娟呈

08 法官 林承歆

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日

13 書記官 何嘉倫