

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第995號

原告 杜陳祥

訴訟代理人 劉韋廷律師

複代理人 林泊彥律師

謝秉紘律師

被告 巨天不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 陳俊琦

被告 王俊勝

共同

訴訟代理人 張家豪律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年10月18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、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款分別定有明文。查原告起訴原聲明第1項為被告巨天不動產仲介經紀有限公司（下稱巨天公司）、王俊勝應連帶給付原告新臺幣（下同）70萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息【見本院臺北簡易庭112年度北司補字第299號（下稱北司補字卷）第7頁】，嗣變更為被告應連帶給付原告199萬564元，及其中70萬元自起訴狀繕本送達之翌日起，其餘129萬564元自民國112年9月22日民事準備五狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按週年利率

百分之5計算之利息（見本院卷第285至287頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，依據前開規定，原告所為訴之追加自應准許。

貳、實體部分

一、原告主張：門牌號碼臺北市○○區○道路00號5樓房屋及頂樓增建（下合稱系爭房屋）暨坐落土地（與系爭房屋合稱系爭房地）原為原告所有，嗣於110年1月5日與被告及訴外人易華坪簽訂一般委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定被告及易華坪為被告出售系爭房地。易華坪於同日詢問系爭房地有無混凝土中水溶性氯離子含量檢測，原告回答否，易華坪即作成不動產說明書現況調查表（下稱系爭現況調查表）。嗣系爭房地於110年1月12日以1,960萬元出售予訴外人卓玉雪，並於110年5月29日交屋，卓玉雪於000年0月間突向原告稱系爭房屋為海砂屋，並於000年00月間對原告起訴請求減少價金及損害賠償，經本院以110年度訴字第7235號受理在案（下稱系爭事件）。系爭現況調查表共有三聯，分別由原告（藍）、巨天公司（白）收執及附於不動產說明書內（紅），然易華坪於作成系爭現況調查表時，竟將附於不動產說明書內之紅色聯有關係爭房地有無混凝土中水溶性氯離子含量檢測之問題記載為是，使卓玉雪誤信系爭房地有實行該檢測，因認原告詐欺，並對原告提起刑事告訴，使原告之名譽權及信用權受到侵害，受有爰依民法第184條第1項後段、第2項、第188條第1項、第195條第1項前段、第227條、第227條之1、第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告連帶賠償原告遭卓玉雪訴請賠償所致189萬564元之損害，及請求被告連帶賠償精神慰撫金10萬元；又巨天公司未盡善良管理人注意義務，有違民法第571條規定，故依民法第179條規定，請求巨天公司返還居間報酬60萬元等語。並聲明：(一)被告應連帶給付原告199萬564元，及其中70萬元自起訴狀繕本送達之翌日起，其餘129萬564元自112年9月22日民事準備五狀繕本送達之翌日起，均至清償日

01 止，按週年利率百分之5計算之利息、(二)巨天公司應給付原
02 告60萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週
03 年利率百分之5計算之利息、(三)願供擔保請准宣告假執行。

04 二、被告則以：系爭契約之當事人為原告及巨天公司，原告惡意
05 隱匿系爭房屋有氯離子含量超標之問題，且卓玉雪於系爭事
06 件係本於原告應負擔擔物之瑕疵擔保責任而請求原告減少價金
07 及損害賠償，與被告顯屬無涉，此經系爭事件判決在案，原
08 告提起本件訴訟係欲將其應負之責任轉嫁由被告負責，且減
09 價後之價格即為系爭房地之實際價格，原告並無損害可言，
10 此亦與卓玉雪所提刑事告訴無涉。再觀諸系爭現況調查表之
11 三聯內容，可知調查表上就問題回答之勾選書寫之角度相
12 同，應係複寫時下方紙張歪掉導致。系爭房屋有海砂屋之瑕
13 疵既非被告所致，被告並無侵權行為，且海砂屋之結果與被
14 告之行為並無任何因果關係等語，資為抗辯。並聲明：(一)原
15 告之訴及假執行之聲請均駁回、(二)如受不利之判決，願供擔
16 保請准宣告免為假執行。

17 三、本院得心證之理由：

18 (一)、按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並
19 二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害
20 賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請
21 求權存在（最高法院98年度台上字第673號民事判決意旨參
22 照）。原告固主張被告須依民法第184條第1項後段、第2
23 項、第188條第1項、第195條第1項、第227條、第227條之
24 1、第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，連
25 帶負損害賠償責任，然為被告所否認，並以前詞置辯，自應
26 由原告就被告之行為與其所受之損害間有相當因果關係之事
27 實負擔舉證之責。參照系爭事件之判決內容（見本院卷第25
28 3至261頁），可知卓玉雪於系爭事件係主張其於交屋後發現
29 系爭房屋可能有氯離子含量過高之情形，並經兩造合意之鑑
30 定機構確認無誤，故向原告請求返還系爭房地價值貶損189
31 萬564元，並請求賠償受有另行承租房屋租金39萬2,000元之

損害，經系爭事件之受訴法院審理後認系爭房屋確實有氯離子含量過高之情事，並依囑託鑑定機構就系爭房地價值貶損之結果，認卓玉雪可請求原告返還189萬564元之價金，而請求賠償租金39萬2,000元部分為無理由，故判令原告應給付卓玉雪189萬564元本息，足見卓玉雪係本於系爭房物有氯離子含量過高之瑕疵而對原告請求減少並返還價金，系爭事件之受訴法院亦係認卓玉雪此部分主張有理由而准許其請求，則原告就前開部分應對卓玉雪負擔給付責任之理由，係系爭房屋具有客觀交易價值貶損之瑕疵，實與被告之行為無涉。另原告主張其因被告作成系爭現況調查表之違失，遭卓玉雪提起刑事告訴受有非財產上損害，並以卓玉雪提起刑事告訴後接受警察詢問之筆錄為證（見臺灣臺北地方檢察署111年度偵字第36935號卷第53頁），惟卓玉雪主要是基於其認定原告隱瞞未告知系爭房屋有氯離子含量超過標準值，致其陷於錯誤購買系爭房地等事實，而對原告提起詐欺罪嫌之告訴，系爭現況調查表僅為卓玉雪用以支持其論述之證據之一，此經本院調取臺灣臺北地方檢察署111年度偵字第36935號偵查卷宗核閱無訛，則難認前開告訴係因該現況調查表所致，況卓玉雪是否對原告提起刑事告訴核屬卓玉雪之訴訟權行使，縱原告主觀認為其名譽權及信用因此受有非財產上損害，此損害與被告之行為間仍屬無涉。因此，原告主張其所受之損害與被告之行為並無直接關聯，故難認兩者間有何相當因果關係存在，則原告依民法第184條第1項後段、第2項、第188條第1項、第195條第1項、第227條、第227條之1、第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告連帶給付199萬564元，應屬無據。

(二)、次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人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明文。故居間人不得向委託人請求報酬及償還費用之要件，必須其違反對於委託人之義務，而為有利於相對人之行為，

或違反誠實信用方法，由相對人收受利益者始屬該當。原告固主張巨天公司之行為構成民法第571條規定，其得依民法第179條規定，請求巨天公司返還居間報酬60萬元等語。惟原告未具體說明巨天公司有何違反對於原告之義務並同時對相對人即系爭房地賣方卓玉雪有利之行為，或有何違反誠實信用方法並由卓玉雪收受利益之情形，亦未能提出相關證據證明之，實難認巨天公司於居間系爭房地買賣事宜之過程中，有構成民法第571條規定而不得收取報酬之情形，則原告依民法第179條規定，請求巨天公司返還居間報酬60萬元，即屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第184條第1項後段、第2項、第188條第1項、第195條第1項前段、第227條、第227條之1、第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第179條規定，請求被告應連帶給付原告199萬564元，及其中70萬元自起訴狀繕本送達之翌日起，其餘129萬564元自112年9月22日民事準備五狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息、巨天公司應給付原告60萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，均為無理由，不應准許，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

五、至於原告請求被告應提出系爭現況調查表之收執聯與空白之現況調查表，用以證明被告所稱勾錯選項之事實為真等語，惟本院業已說明因原告主張所受之損害與被告之行為間無相當因果關係，因而認定原告請求無據如前，核無調查之必要。另本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 10 月 31 日

民事第四庭 審判長法官 溫祖明

法官 李家慧

法官 林承歆

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日

05 書記官 何嘉倫