

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第2425號

原告 曾培霖

被告 信義房屋股份有限公司

法定代理人 周耕宇

被告 劉又誠

共同

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114年2月26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

壹、程序部分：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查本件原告起訴時訴之聲明原為「一、被告信義房屋之經紀人執行仲介或代銷業務時，因故意或過失導致交易當事人受損害，信義房屋應與經紀人員負連帶賠償責任。二、被告信義房屋違反與原告所簽訂之委託書條款，應依該合約所訂之違約約定，賠償交易總額之百分之4，即新台幣四十二萬元，並自105.05.04至今計算利息。三、被告信義房屋以低於委託價格將被害人房產賤售予其經紀人之親戚劉貞，侵占被害人房產，卻要求被害人支付佣金，於理不合，應返還佣金新台幣三十五萬四千元，並自105.05.04至今計算利息。四、被告信義房屋經紀人劉又誠未經原告許可，擅自更換大門鑰匙，並將房產賤價出售給其親戚，導致原告無法搬走仍留在屋內的家具及私人物品。依《民法》第184條規定：

01 『因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
02 任。』應賠償原告財產損失新台幣五萬元及更換鑰匙費用一
03 千五百元。」，嗣於民國113年8月15日準備程序將其聲明更
04 正為：被告應連帶給付原告新臺幣（下同）82萬6,500元，
05 及其中77萬4,000元自105年5月4日起至清償日止，按週年利
06 率百分之5計算之利息。核原告上開有關聲明更正部分，屬
07 更正事實上或法律上之陳述者，於法核無不合。至原告於11
08 3年3月25日具狀追加高錦清為追加被告（見本院卷第77頁至
09 第78頁），暨原告於本件言詞辯論終結後另具狀「變更訴訟
10 標的」部分，均於法不合，另由本院以裁定駁回。

11 貳、實體部分：

12 一、原告主張：原告為臺中市○○區○○街000○○號9樓房屋

13 （下稱系爭房屋）實際所有權人，因債務問題曾將房屋登記
14 於追加被告高錦清名下。嗣原告有意出售系爭房屋，遂委託
15 追加被告高錦清處理出售事宜，並委託被告信義房屋股份有
16 限公司（下稱被告信義公司）出售，約定出售價格為1,050
17 萬元，如變更價格或收受訂金須通知原告。然而，被告信義
18 公司之受僱人即經紀人員劉又誠及追加被告高錦清，竟未經
19 原告同意亦未曾通知原告，擅自於105年5月4日，以886萬元
20 之低價將房屋賤賣給劉又誠的親戚劉貞，原告直至5月19日
21 發現大門無法開啟，才得知房屋已遭出售。被告信義公司上
22 開所為，已違反原告與被告信義公司間委託買賣契約，被告
23 信義公司依約應賠償交易總額百分之4之違約金並退還佣金
24 暨自受領時起算之利息。又被告信義公司為不動產經紀業，
25 其經紀人員劉又誠上開故意行為致原告受有損害，依不動產
26 經紀業管理條例第26條第2項規定，被告信義公司應連帶賠
27 償。且被告為共同侵權行為人，依民法第185條規定亦應連
28 帶賠償。爰依委託買賣契約第6條第5款、民法第184條第1項
29 前段、第567條、不動產經紀業管理條例第26條第2項等規
30 定，提起本件訴訟，並聲明：被告應連帶給付原告82萬6,50
31 0元，及其中77萬4,000元自105年5月4日起至清償日止，按

01 週年利率百分之5計算之利息。

02 二、被告辯稱：系爭房屋之委託買賣契約是成立於被告信義公司
03 及追加被告高錦清之間，原告並非委託買賣契約之委託人，
04 原告不得對被告信義公司主張違約責任。又系爭房屋於105
05 年間係登記為追加被告高錦清所有，被告不知原告是否為實
06 質所有權人，則被告依追加被告高錦清之委託出售系爭房
07 屋，自無侵權行為可言。縱認被告確有侵權行為，原告於10
08 5年間即對被告提出刑事告訴，迄113年2月7日始提起本件訴
09 訟，已罹於民法第197條第1項2年短期消滅時效等語。並均
10 答辯聲明：1.原告之訴及假執行聲請均駁回。2.若受不利之
11 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 三、本院之判斷：

13 (一)契約責任（即委託買賣契約、民法第567條）部分：

14 觀諸信義房屋買賣仲介一般委託書（見本院卷第139頁），
15 委託被告信義公司出售系爭房屋之人為追加被告高錦清，並
16 非原告。再觀被告信義公司居間成立之不動產買賣契約書
17 （見本院卷第203頁至第218頁），賣方仍係追加被告高錦
18 清，並非原告。足徵原告與被告信義公司間並無委託買賣或
19 居間契約關係。至原告雖提出起訴狀附件三之「買賣仲介委
20 託書」末頁為證（見本院卷第27頁），然該買賣仲介委託書
21 之「委託人（即所有權人）」欄位經塗改，最終填載追加被
22 告高錦清之姓名及身分證字號，原告姓名年籍則是填載於
23 「委託人之代理人」欄內，益見原告與被告並無委託買賣或
24 居間契約關係甚明。準此，原告與被告既無上開契約關係，
25 則原告主張委託買賣契約相關約定、民法第567條，請求被
26 告給付交易總額百分之4違約金並退還佣金等違約責任，顯
27 屬無據，應予駁回。

28 (二)侵權行為責任（即民法第184條第1項前段、不動產經紀業管
29 理條例第26條第2項）部分：

30 系爭房屋於105年間，由追加被告高錦清出售並移轉登記予
31 劉貞時，登記所有權人為追加被告高錦清一情，為兩造所不

01 爭，復有105年普登字第101530、101540號土地登記申請書
02 資料所附臺中市興地政事務所土地及建物所有權權狀存卷
03 可考（見臺灣臺北地方檢察署105年度他字第6613號卷第32
04 頁反面至第33頁），則被告辯稱其等認知係受系爭房屋之所有
05 權人即追加被告高錦清委託而為系爭房屋為居間交易，即
06 非無憑。原告雖提出起訴狀附件三之「買賣仲介委託書」末
07 頁（見本院卷第27頁）、附件六委託書（見本院卷第33
08 頁）、附件七補印通話明細單（見本院卷第35頁）等件，欲
09 證明被告知悉原告為系爭房屋實際所有權人，惟查，上開買
10 賣仲介委託書之「委託人（即所有權人）」為追加被告高錦
11 清，原告姓名年籍僅填載於「委託人之代理人」欄內（前已
12 敘及），被告無從據此得悉原告對系爭房屋有何權利，又原
13 告亦未證明被告曾於何時何地、何一場合曾見過上開委託
14 書，被告實無從察知原告與追加高錦清間就系爭房屋之實質
15 所有權或買賣事宜有何約定。至上開補印通話明細單所示通
16 話，詳細通話內容不明，亦無從據此認定被告劉又誠知悉原
17 告與追加被告高錦清有何約定。準此，被告依系爭房屋登記
18 所有權人即追加被告高錦清之委託，居間仲介系爭房屋之買
19 賣，實無故意或過失可言。至原告主張被告劉又誠於系爭房
20 屋買賣過程中擅自更換系爭房屋鑰匙及致原告財產損失5萬
21 元部分，原告僅提出換鎖之免用統一發票收據為證（見本院
22 卷第47頁），然該收據僅可證明原告曾換鎖，無從證明被告
23 劉又誠有何擅自換鎖行為，財產損失5萬元部分更全未主張
24 舉證具體內容，委無可採。

25 四、綜上所述，原告依委託買賣契約法律關係、民法第184條第1
26 項前段及第567條、不動產經紀業管理條例第26條第2項等規
27 定，請求被告連帶給付原告82萬6,500元，及其中77萬4,000
28 元自105年5月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
29 利息，核屬無據，應予駁回。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
31 經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

03 民事第二庭 審判長 法官 蔡政哲

04 法官 李桂英

05 法官 林志洋

06 以上正本係照原本作成。

07 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

08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

10 書記官 洪仕萱