

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第910號

原告 信仰育樂股份有限公司

法定代理人 尤禹濤

訴訟代理人 林怡萩

吳佳育律師

被告 圓冠不動產股份有限公司

法定代理人 劉啟賢

被告 陳建輔

何昱陞

上 二 人

訴訟代理人 林帥孝律師

複代理人 宋穎玟律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於中華民國115年6月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其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：

一、被告圓冠不動產股份有限公司（下稱圓冠公司）法定代理人原為陳建輔，嗣於本院審理中之民國114年12月17日變更為劉啟賢，變更後之法定代理人劉啟賢於115年6月26日提出書狀聲明承受訴訟（本院卷第327頁），有公司變更登記表可

憑（本院卷第329至337頁），經核合於民事訴訟法第170條、第175條第1項及第176條規定，應予准許。又按民事訴訟法第73條所稱之訴訟代理權不因本人之法定代理有變更而消滅者，係指新法定代理人尚未依法承受其訴訟以前而言，此時訴訟程序固不因之而當然停止，該訴訟代理人自仍得本於訴訟代理權繼續代理訴訟；惟若新法定代理人已依法承受訴訟時，該訴訟代理人之原訴訟代理權即當然歸於消滅，此觀該條及同法第170條、第173條規定自明（最高法院92年度台抗字第396號裁定參照）。本件於115年6月17日言詞辯論終結時，圓冠公司新任法定代理人劉啟賢尚未聲明承受訴訟，則此時圓冠公司委任之訴訟代理人林帥孝律師、複代理人宋穎玟律師（本院卷第141頁、移調卷第33頁）之訴訟代理權尚未歸於消滅，本件訴訟程序亦未因之而當然停止；又劉啟賢聲明承受訴訟後，該二名訴訟代理人之訴訟代理權即歸於消滅，爰不再列彼二人為圓冠公司之訴訟代理人，均併予說明。

二、次按訴狀送達後，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。本件原告起訴時，以惠晟股份有限公司（下稱惠晟公司）、圓冠公司、陳建輔、何昱陞為共同被告，聲明第一至三項為：「(一)惠晟公司應給付原告新臺幣（下同）2,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之遲延利息；(二)圓冠公司、陳建輔、何昱陞應連帶給付原告2,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之遲延利息；(三)前二項所命給付，如其中任一被告已履行全部或一部之給付時，其餘被告於該被告履行給付範圍內同免責任。」嗣迭為聲明之變更（本院卷第196、234、243頁）；另兩造在訴訟中依民事訴訟法第420條之1規定移付調解，原告於115年2月5日與惠晟公司成立調解（案列：本院115年度移調字第16號，下稱系爭調解），本件被告僅餘圓冠公司、陳建輔、何昱陞

(以下合稱圓冠公司等三人)；又原告復追加依不動產經紀業管理條例第26條第1項請求圓冠公司負賠償責任，及依公司法第23條、民法第227條第2項規定請求(本院卷第236至237頁)；再撤回依不動產經紀業管理條例第26條第1項請求何昱陞賠償部分(本院卷第311頁)；最終主張之訴訟標的及聲明如後貳之□(二)1.2、附表所示(本院卷第243、323、317、324頁)。經核原告追加、變更前後主張之事實，仍以圓冠公司等三人有無善盡居間仲介調查、報告義務等情為據，追加、變更前後主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，得於追加、變更後請求之審理予以利用，應認基礎事實同一；為使上開追加、變更前後之請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而統一解決兩造間紛爭，揆諸前開規定，應許其上開訴之追加、變更。

貳、實體部分：

一、原告主張：

- (一)原告於112年5月29日經圓冠公司及所屬經紀人即訴外人楊濱銓、經紀營業員即被告何昱陞之居間仲介，向惠晟公司購買其所有門牌號碼臺北市○○區○○○路○段00號9樓之1(即臺北市○○區○○段○○段0000號建號建物，下稱系爭建物)、同段70號地下2層(建號為同小段1817建號，所有權應有部分比例4/312)，及坐落之臺北市○○區○○段○○段0地號土地(所有權應有部分比例44/10000；上開建物、土地合稱系爭不動產)，約定買賣價金為1億元，雙方簽有買賣契約(下稱系爭買賣契約)，原告已交付第一期價金2,000萬元。惠晟公司於系爭買賣契約第9條第1項約定擔保並無第三人占用系爭建物情事，更於「不動產說明書」之「建物目前管理與使用情況」第5項「建物有無被他人占用情形」、第17項「集合住宅或區分所有建物(公寓大廈)應記載之相關事項」B-(B)「使用專有部分有無限制」等欄

01 位，均填寫「無」（下合稱系爭記載）；詎原告於委請設計
02 公司丈量系爭建物室內面積並繪圖進行設計時，始發現系爭
03 建物（包括附屬建物陽台在內）之主建物專有專用面積約為
04 61.075坪（換算約201.9平方公尺），而與惠晟公司提供之
05 所有權狀與建物測量成果圖主建物面積（加附屬建物陽台）
06 合計273.26平方公尺，相差71.36平方公尺（約21.59坪，下
07 稱系爭缺漏範圍）；經原告向系爭不動產所屬大樓管理中心
08 詢問，且比對現場、建物測量成果圖後，始知該相差面積部
09 分位於整棟大樓公用樓梯間廁所等位置，亦即本應屬主建物
10 專有專用之系爭缺漏範圍，並非專用而係共用，此與惠晟公
11 司於系爭買賣契約第9條第1項、系爭記載所為之保證均不相
12 符，惠晟公司應負民法第349條、第353條之權利瑕疵擔保及
13 債務不履行責任。經原告通知惠晟公司上情，惠晟公司竟予
14 否認並於112年7月28日發函要求原告履約、於112年8月10日
15 發函通知原告解除系爭買賣契約，並將原告已繳之2,000萬
16 元價金沒入充作違約金；原告雖與惠晟公司成立系爭調解，
17 由惠晟公司給付原告1,100萬元，然仍受有900萬元之損害。
18 再者，原告買受系爭建物，係為提供原告、原告百分之百持
19 股之子公司即訴外人信仰體育管理顧問股份有限公司（下稱
20 信仰體育公司）、澄禹行銷股份有限公司（下稱澄禹公
21 司）、花生超可以股份有限公司（下稱花生超可以公司）辦
22 公使用，卻因上開情事，致無法依系爭買賣契約之約定於
23 112年7月30日交屋遷入；原告僅得與子公司即訴外人禹與投
24 資有限公司將原計劃自用辦公室，重新裝潢後交予澄禹公司
25 使用，每月租金8萬元，租期自112年7月30日至114年4月9
26 日，租金共支付160萬元；至於信仰體育公司則自112年7月
27 30日起繼續使用原告承租供其使用之房屋至113年11月30
28 日，計16個月，原告就此支出租金每月1萬7,500元，共28萬
29 元；合計受有租金損害188萬元。

30 (二)原告與圓冠公司間有民法第565條規定之居間契約關係，何
31 昱陞為圓冠公司之使用人即其所屬經紀人員，陳建輔為圓冠

01 公司負責人；圓冠公司、何昱陞依民法第567條、不動產經
02 紀業管理條例第21條第2項及第24條之2第4款規定，負有善
03 良管理人注意及調查、據實報告、告知瑕疵之義務；彼等依
04 其不動產交易專業、進出房屋內外、以物之現狀，施以通常
05 之注意檢視系爭建物，應可得知有系爭缺漏範圍，竟於系爭
06 買賣契約成立前均未予確認、比對，未善盡上述各義務；陳
07 建輔就公司業務之執行則違反民法第567條、不動產經紀業
08 管理條例第21條第3項、第24條之2第3款及第4款規定，復未
09 盡其監督之業務責任；圓冠公司等三人上開行為均致原告受
10 有上開共1,088萬元損害。爰依附表所示請求權基礎訴請被
11 告連帶賠償原告1,088萬元損害，並計付法定遲延利息等
12 語。而聲明求為判決：

- 13 1.圓冠公司等三人應連帶給付原告1,088萬元，及自起訴狀繕
14 本送達翌日起至清償日止，按年息5% 計算之利息。
- 15 2.願以現金或中國信託商業銀行無記名可轉讓定期存單供擔保
16 以代釋明，請准宣告假執行。

17 二、被告圓冠公司等三人則以：惠晟公司與原告已成立系爭調
18 解，則在該公司給付範圍內，圓冠公司等三人同免其責任。
19 又原告因未依系爭買賣契約第3條第2項、第16條第4項約定
20 給付其餘之8,000萬元價金予惠晟公司，經惠晟公司依該契
21 約第11條第2項、房屋交易安全契約第5條第1項第1款約定，
22 於112年8月10日解除契約、沒入已付2,000萬元價金充作違
23 約金；則原告所受損害，係因其負有債務不履行違約責任所
24 致，與圓冠公司等三人未調查系爭建物實際可用坪數之行為
25 間無相當因果關係，圓冠公司等三人不負賠償責任。又圓冠
26 公司等三人係依惠晟公司簽署之一般委託銷售契約、不動產
27 現況說明書、系爭不動產之所有權狀等文件進行銷售，惠晟
28 公司取得系爭不動產所有權長達15年之久，圓冠公司等三人
29 自難推翻系爭記載內容；且一般委託銷售契約第2點第1條第
30 1項亦約明不動產說明書及其現況調查表如有不實，應由惠
31 晟公司負法律上責任；故圓冠公司等三人就發生系爭缺漏範

01 圍一事，乃不可歸責而不負賠償責任。再者，圓冠公司等三
02 人雖未進一步調查系爭建物有系爭缺漏範圍，但此並不必然
03 造成原告或其子公司須另行承租房屋支出188萬元租金，亦
04 乏因果關係。且原告並未就陳建輔執行何公司業務、違反如
05 何之法令為主張等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴及
06 其假執行之聲請均駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告
07 免為假執行。

08 三、原告主張其於112年5月29日經圓冠公司及所屬經紀人楊濱
09 銓、經紀營業員何昱陞之居間仲介，向惠晟公司購買系爭不
10 動產，而成立系爭買賣契約，約定買賣價金為1億元，原告
11 已付2,000萬元價金；另系爭建物有系爭缺漏範圍之事實，
12 業據其出不動產買賣契約書、不動產說明書、設計公司丈量
13 平面圖、系爭建物測量成果圖為證（本院卷第27至91頁）；
14 圓冠公司等三人對此並不爭執（本院卷第226頁、第228至
15 229頁、第297頁），堪予認定。

16 四、原告主張圓冠公司等三人為其居間仲介與惠晟公司簽訂系爭
17 買賣契約、買受系爭建物，卻未善盡調查、報告等義務，應
18 依附表所示各請求權基礎，連帶賠償原告所受1,088萬元之
19 損害本息等情。但為圓冠公司等三人所否認，並以前開情詞
20 置辯。茲分述如下：

21 (一)依民法第567條規定：「居間人關於訂約事項，應就其所
22 知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其
23 無訂立該約能力之人，不得為其媒介。」「以居間為營業
24 者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，
25 有調查之義務。」及不動產經紀業管理條例第24條之2第3
26 款、第4款規定：「經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事
27 人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦
28 理：……三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。
29 四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕
30 疵。」、第21條第3項規定：「廣告及銷售內容與事實不符
31 者，應負損害賠償責任。」足徵，居間人、居間業者、不動

01 產仲介業者及其經紀人員（依不動產經紀業管理條例第4條
02 第7款規定，指經紀人或經紀營業員）對於其等居間、仲介
03 之買賣契約，就所居間仲介銷售之不動產必要資訊，負有調
04 查、據實報告等義務。

05 (二)原告主張系爭缺漏範圍，自系爭建物門口觀察，顯而易見，
06 惟圓冠公司等三人所提供、系爭買賣契約所附之不動產說明
07 書內卻仍為系爭記載，致原應為系爭建物專有專用部分之範
08 圍，並非專用、而係共用一節，業據提出現場照片光碟、不
09 動產說明書為證（本院卷第107頁、第79至87頁），就此圓
10 冠公司等三人並未予以爭執（本院卷第228至229頁）。則圓
11 冠公司等三人於系爭不動產之居間仲介銷售過程中，確未善
12 盡上述調查、據實報告義務，固可認定。

13 (三)惟按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，
14 並二者之間，有相當因果關係為成立要件；此不論其發生係
15 源於侵權行為或法律之特別規定均相同。又相當因果關係乃
16 由「條件關係」及「相當性」所構成，必先肯定「條件關
17 係」後，再判斷該條件之「相當性」，始得謂有相當因果關
18 係，該「相當性」之審認，必以行為人之行為所造成之客觀
19 存在事實，為觀察之基礎，並就此客觀存在事實，依吾人智
20 識經驗判斷，通常均有發生同樣損害結果之可能者，始足稱
21 之；若侵權之行為與損害之發生間，僅止於「條件關係」或
22 「事實上因果關係」，而不具「相當性」者，仍難謂該行為
23 有「責任成立之相當因果關係」，或為被害人所生損害之原
24 因（最高法院101年度台上字第443號、107年度台上字第814
25 號及95年度台上字第1583號判決參照）。次按當事人主張有
26 利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第
27 277條前段亦有明文。是民事訴訟如係由原告主張權利者，
28 應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主
29 張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其
30 所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。又：

31 1.依民法第264條第1項前段規定：「因契約互負債務者，於他

01 方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。」買賣契約
02 為雙務有償契約，是買受人於付清價金前，知悉買賣標的物
03 有權利瑕疵或有可歸責於出賣人之事由致生物之瑕疵時，雖
04 得依上述規定主張同時履行抗辯；但須買受人有於出賣人提
05 出對待給付前，為拒絕自己給付之抗辯權行使，始為該當。

06 2.原告固主張：原告於惠晟公司未修補系爭缺漏範圍之瑕疵
07 前，有依民法第264條規定拒絕給付價金尾款之權利，自不
08 構成違約或給付遲延，惠晟公司於112年8月10日解除系爭買
09 賣契約並不生效力；嗣原告於114年4月同意惠晟公司解除契
10 約，遂與惠晟公司成立系爭調解，由惠晟公司返還沒收之部
11 分違約金1,100萬元，自仍受有900萬元損害等語（本院卷第
12 11、244頁），並提出原告與惠晟公司、圓冠公司等三人於
13 114年4月9日就聯繫協商日期一事之通訊軟體截圖為佐（本
14 院卷第239頁）。查：

15 (1)系爭買賣契約第3條第2項約定原告負有給付價金尾款8,000
16 萬元之義務，且惠晟公司同意原告得以金融機構所能核准之
17 最高額度貸款支付尾款，並於核撥同時支付；另第16條「其
18 他約定事項」第4項約定：「買方（即原告）應於112年7月
19 17日以前給付貸款差額，及完成銀行對保手續」（本院卷第
20 30、33頁），可知，原告於112年7月17日前負有給付價金尾
21 款8,000萬元予惠晟公司之義務。

22 (2)惟圓冠公司之仲介人員於112年7月18日透過LINE通訊軟體通
23 知原告履行系爭買賣契約上開義務，未獲回應，有圓冠公司
24 等三人所提之LINE通訊軟體對話內容為證（本院卷第303
25 頁）。之後，惠晟公司亦於112年7月28日發函定期催告原告
26 依系爭買賣契約第16條第4項約定，於函到7日內回覆貸款進
27 度，並提供完成金融機構對保文件，如有貸款差額應匯入房
28 屋交易安全專戶；因原告逾期未提出給付，惠晟公司遂於
29 112年8月10日發函通知原告依系爭買賣契約第11條第2項約
30 定，解除系爭買賣契約，並將原告已繳之2,000萬元價金沒
31 入充作違約金一事，有各該存證信函可稽（本院卷第97至

102頁），上情亦經原告陳述明確（本院卷第10至11頁）。

(3)雖原告就此陳稱：惠晟公司就系爭缺漏範圍負有權利瑕疵擔保責任，原告於惠晟公司修補前，有依民法第264條規定行使同時履行抗辯而拒絕給付價金尾款之權利云云（本院卷第11、198、306頁）。惟觀諸原告所提其委任之律師與地政士間通訊軟體對話截圖（本院卷第201頁），並未記載對話日期，且遍閱全文亦未見原告有向出賣人或其委任之代理人就系爭缺漏範圍一事，行使權利而為同時履行抗辯之表示。

(4)又原告對其在112年7月17日給付期限屆至或受惠晟公司、圓冠公司及其經紀人員催告給付價金尾款後，曾通知惠晟公司補正系爭缺漏範圍遭第三人使用即供共用之權利瑕疵，或行使民法第349條、第353條所定權利瑕疵擔保請求權，而向惠晟公司行使同時履行抗辯權、拒絕給付價金等各節，迄未主張並為舉證。準此，原告未曾對惠晟公司行使同時履行抗辯，故就其所負價金尾款給付義務，自己陷於遲延，應堪認定。

(5)抑且，原告就其有於系爭買賣契約約定之給付期限即112年7月17日前、或受惠晟公司定期催告後，有依約履行價金尾款給付義務一事，迄未舉證以為證明。則惠晟公司依系爭買賣契約第11條第2項約定，於112年8月10日解除契約，自生解除之效力。

(6)再者，原告、惠晟公司於本件訴訟中因移付調解，而成立系爭調解，惠晟公司願於115年3月3日前給付原告1,100萬元，有本院115年度移調字第16號事件卷宗足資查對。原告亦自陳惠晟公司所為之上開給付，係返還其依系爭買賣契約約定沒收之違約金2,000萬元之一部（本院卷第243至244頁），並肯認惠晟公司有解除系爭買賣契約之權，且已生解除之效力明確（本院卷第244頁）。足見，系爭買賣契約確係由惠晟公司解除，且解除事由係因原告未依約履行價金給付義務，實與系爭建物之系爭缺漏範圍非供專用、而係供第三人共用一事無涉。

01 3.原告主張系爭不動產因有系爭缺漏範圍，經惠晟公司解除契
02 約而未能交付其使用，致其須就澄禹公司、信仰體育公司辦
03 公使用之需，支出租金共188萬元等情，雖提出商工登記公
04 示資料查詢、租賃契約及存摺節本以佐（本院卷第203至212
05 頁、第253至259頁、第261至291頁）；並認其因圓冠公司等
06 三人有上開(二)所述義務之違反，致其受有前述遭沒收價金充
07 作違約金之900萬元及支出租金188萬元，共計1,088萬元之
08 損害等語（本院卷第236頁）。惟查，原告主張其有上開損
09 害，即令屬實；然依前述，原告未能取回該900萬元價金或
10 違約金、須另支出租金188萬元等，實係因惠晟公司以其未
11 履行系爭買賣契約所負價金給付義務而解除契約所致；亦
12 即，原告所受前開損害之結果，與圓冠公司等三人之行為
13 間，並無相當因果關係。

14 4.綜上，原告所受1,088萬元之損害，既與圓冠公司等三人未
15 盡調查、據實報告義務之行為間，無相當因果關係，則原告
16 依附表所示之請求權基礎，請求圓冠公司等三人連帶賠償
17 1,088萬元本息，均不合於各該要件，洵屬無據。

18 五、從而，原告依附表所示請求權基礎，請求圓冠公司等三人連
19 帶給付1,088萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
20 止，按年息5% 計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告
21 之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

22 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
23 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
24 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

25 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
26 判決如主文。

27 中 華 民 國 115 年 7 月 24 日
28 民事第七庭 法 官 賴錦華

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

附表		
被 告	請求權基礎	被告應負連帶責任之法律上理由
何昱陞	不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第1項及第2項；民法第227條第1項依關於給付不能即同法第226條第2項、第227條第2項、第184條第2項	圓冠公司、何昱陞應負連帶責任；圓冠公司、陳建輔應負連帶責任；圓冠公司等三人應負連帶責任（本院卷第250、309頁）
圓冠公司	民法第188條、第227條第1項依關於給付不能即同法第226條第2項、第227條第2項；不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第1項及第2項	
陳建輔	公司法第23條第2項	