

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第12384號

原告 積富國際有限公司

法定代理人 陳奎璋

被告 好厝多不動產經紀股份有限公司

法定代理人 洪永發

訴訟代理人 陳冠呈

被告 合美地政士事務所

法定代理人 黃育欣

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年11月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟貳佰元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告經被告好厝多不動產經紀股份有限公司(下稱好厝多公司)仲介，於民國109年12月25日，與訴外人富裔實業股份有限公司(下稱富裔公司)簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，原告於109年12月26日起至110年1月17日止支付富裔公司130萬元。原告於簽約時認為車塔與一般不動產貸款成數與利率相近，事後經詢問多家銀行，始知無銀行願意承做此貸款，因大部分銀行沒有貸款車塔經驗，仲介好厝多公司與代書合美地政士事務所急於簽約成交，忽略車塔的特殊性。原告於簽約後，發現相鄰土地將於110年5月開始4年都更，改建為21層大樓，施工期間，車塔生意勢必受影響，原告購置車塔是要自己經營管理，即使未來隔壁改建是件好事，但原告將撐不過4年的鉅額貸款，仲介完全忽略此一重大訊息。簽約後，原告拜訪香榭富裔社區，總幹

01 事表示車塔與社區共用一部發電機，若是如此，車塔就應該
02 分擔發電機維修保養費用，仲介完全忽略此一重大訊息。被
03 告係經國家考試合格之專業人士，其專業除在簽約、報稅、
04 過戶外，簽約人承購能力，所有相關事項本應屬告知範圍，
05 被告重大過失沒有告知上開事項，導致原告做錯誤的判斷，
06 於109年12月25日簽訂系爭買賣契約，嗣解除契約後，原告
07 遭賣方富裔公司沒收價金30萬元作為違約金，其餘款項富裔
08 公司已退還原告，所以原告受有30萬元之損害。為此依民法
09 第184條第1項前段之規定，請求被告賠償原告30萬元等語。
10 並聲明：被告應給付原告30萬元。

11 二、被告好厝多公司辯稱：原告為法人，由其代表人陳奎璋百分
12 之百持股並擔任公司董事，原告及其代表人均非無訂約、履
13 約能力之人。原告係以住宅及大樓開發租售、工業廠房開發
14 租售、投資興建公共建設、新市鎮新社區開發等為業，對於
15 銀行申請貸款等應有較社會一般人更為專業之知識及經驗，
16 應能自我評估貸款准否，本件標的非無法設定擔保之不動
17 產，不動產經紀業者無預先調查標的物貸款之特別義務，且
18 涉及原告企業經營機密及代表人之個人資料等，銀行亦無同
19 意被告預先調查之可能。原告所稱之都更案位於台北市中山
20 區錦州街及中山北路二段口，與系爭標的距離甚遠，非相
21 鄰，更非毗鄰，且系爭標的相鄰之地是否有都更並非被告應
22 調查及告知事項。不動產說明書應記載及不得記載事項關於
23 成屋應告知事項相關規定中，對於電力設備及費用，僅就有
24 無電力獨立電表及欠繳費用有相關規定，對於發電設備之共
25 有或維護修理費用均無記載、告知義務，故縱若系爭標的與
26 社區共用發電機且須共同負擔維修費用，也非被告須調查告
27 知之事項。原告反悔不買，依系爭買賣契約賣方可沒收履約
28 保證金130萬元，經被告多次奔走居間協調下，使賣方同意
29 將違約金降至30萬元，被告已盡力使原告因可歸責於自身違
30 約之違約金降至最低，且被告尚未向買方要求服務費，原告
31 不得請求賠償等語。並聲明：原告之訴駁回。

01 被告合美地政士事務所則辯稱：被告依合約履行，沒有損害
02 到買賣雙方的權利，並無賠償責任等語。並聲明：原告之訴
03 駁回。

04 三、得心證之理由：

05 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
06 任，民法第184條第1項前段定有明文。而侵權行為之成立，
07 須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人之行為
08 須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，
09 始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權
10 行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100 年度台上字第
11 328號判決要旨參照）。又侵權行為，須以故意或過失不法
12 侵害他人之權利為要件。關於侵權行為賠償損害之請求權，
13 以受有實際損害為成立要件，若絕無損害亦即無賠償之可
14 言。損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，
15 並二者之間，有相當因果關係為成立要件，故原告所主張損
16 害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償
17 請求權存在（最高法院17年上字第35號判例、19年上字第36
18 3號判例、48年台上字第481號判例意旨參照）。復按當事人
19 主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟
20 法第277條前段有明文規定。再按民事訴訟如係由原告主張
21 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證
22 實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
23 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，最高法
24 院著有17年上字第917號判例可資參照。

25 (二)本件原告依侵權行為之法律關係，請求被告賠償，但被告否
26 認原告有侵權行為損害賠償請求權，被告既否認有侵權行為
27 及原告受有損害，原告自應就其主張被告有故意或過失不法
28 侵害原告之權利之行為、原告受有30萬元之損害、損害與侵
29 害行為間有相當因果關係等有利於己之事實，負舉證之責。

30 1. 查原告經被告好厝多公司仲介，於109年12月25日，與富裔
31 公司簽訂系爭買賣契約，向富裔公司購買坐落台北市○○區

○○段○○段○○地號土地權利範圍250/10000及門牌號碼台北市○○區○○路○○段○○號房屋地下一層至三層建物(下稱系爭房地)，約定買賣價金8000萬元，簽約款775萬元，完稅款1800萬元，尾款5425萬元；系爭房地於109年3月13日登記最高限額6000萬元抵押權，權利人係第一商業銀行股份有限公司，債務人係富裔公司；原告僅給付富裔公司價款130萬元，嗣富裔公司沒收其中30萬元作為懲罰性違約金後，已將其餘款項返還原告等情，為兩造所不爭執，並有不動產買賣契約書、土地登記第二類謄本、建物登記第二類謄本、臺北市中山地政事務所建物測量成果圖、地籍圖謄本等件附卷可考(見本院卷第121至153頁)，堪信為真實。

2. 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；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565條、第567條分別定有明文。又按不動產經紀業管理條例第24之2條規定「經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。」，該條第3款係課與不動產經紀業即被告好厝多公司對買受人負有提供不動產必要資訊之義務，參諸不動產說明書應記載及不得記載事項，成屋必要之資訊係指建物標示、權利範圍、用途、建物所有權人或他項權利人、建物型態、現況格局、建物權利種類、登記狀態、建物目前管理與使用情況等(見本院卷第167至179頁)，並不包括買賣標的物

01 是否可辦理貸款及貸款之成數、利率，亦不包括毗鄰土地有
02 無已取得建造執照尚未開工或施工中之建案，也不包括發電
03 機使用情形，難認被告有就買賣標的物即系爭房地有無銀行
04 願意辦理貸款予買方、貸款成數、貸款利率、毗鄰土地有無
05 已取得建造執照尚未開工或施工中之建案、發電機使用情形
06 等部分進行調查及特別說明之義務，自難謂被告有何違反不
07 動產經紀業管理條例第24之2條規定或處理委任事務有何過
08 失之情形，被告應無賠償責任。雖不動產說明書應記載及不
09 得記載事項壹、應記載事項，三、預售屋(四)其他重要事項2.
10 規定「本基地毗鄰範圍，有無已取得建造執照尚未開工或施
11 工中之建案，若有，應敘明其建案地點、總樓地板面積
12 (m^2)、地上(下)層數、樓層高度(m)、建物用途資
13 料。」(見本院卷第187頁)，可知預售屋部分應記載基地毗
14 鄰範圍之建案，但觀諸不動產說明書應記載及不得記載事項
15 關於成屋部分則無相同或類似之規定(見本院卷第167至179
16 頁)，難認成屋買賣部分有告知毗鄰建案之告知義務，且難
17 認被告有何不法侵害行為，亦難認原告之損害與被告何行為
18 間有相當因果關係，原告復未舉證證明被告有何其他故意或
19 過失不法侵害原告權利之行為，自難認原告對被告有侵權行
20 為損害賠償請求權，應認不構成侵權行為。是原告依侵權行
21 為之法律關係，以：原告於簽約後經詢問多家銀行，始知大
22 部分銀行沒有貸款車塔經驗而不願貸款，仲介好厝多公司與
23 代書合美地政士事務所急於簽約成交，忽略車塔的特殊性，
24 重大過失沒有告知，導致原告做錯誤的判斷而簽訂系爭買賣
25 契約云云為由，及以：原告於簽約後發現相鄰土地將於110
26 年5月開始施工改建大樓，施工期間，車塔生意勢必受影
27 響，又香榭富裔社區總幹事表示車塔與社區共用一部發電
28 機，若是如此，車塔就應該分擔發電機維修保養費用，仲介
29 好厝多公司完全忽略此一重大訊息，導致原告做錯誤的判斷
30 而簽訂系爭買賣契約云云為由，主張被告2人應賠償原告遭
31 賣方富裔公司收取之懲罰性違約金30萬元，洵屬無據。

01 四、綜上所述，原告依侵權行為之法律關係，請求被告給付原告
02 30萬元，為無理由，不應准許。

03 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
04 據，經審酌後，認均與本件判決之結論不生影響，爰不再一
05 一論述，附此敘明。

06 六、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
07 如主文。

08 七、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2 項所示金
09 額。

10 中 華 民 國 110 年 12 月 7 日
11 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
12 法 官 羅富美

13 計 算 書：

14 項 目	金 額（新臺幣）	備 註
15 第一審裁判費	3,200元	
16 合 計	3,200元	

17 以上判決正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市重慶南路
19 1段126巷1號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。

20 中 華 民 國 110 年 12 月 7 日
21 書 記 官 陳鳳櫻