

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第1065號

上訴人 謝忠一
訴訟代理人 陳河泉律師
被上訴人 張育嘉
兼訴訟代理人 張憲璋
被上訴人 欣業房屋仲介經紀有限公司
法定代理人 朱俊興
訴訟代理人 林清漢律師
複代理人 林勵律師
侯銘欽律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年6月20日臺灣桃園地方法院106年度訴字第967號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於110年9月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審及追加之訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，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446條第1項、第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件上訴人於原審依民法第184條第1項、第185條、第227條第1項之規定，請求被上訴人連帶給付新臺幣（下同）286萬3,745元（下稱系爭損失），及自民國103年7月1日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，經原法院判決其敗訴後，提起上訴（見本院卷一第17、19頁），嗣於本院審理時以上訴人與被上訴人欣業房屋仲介經紀有限公司（下稱欣業公司）間係成立居間及委任之混合契約，欣業公司因處理委任事務有過失，致上訴人受有系爭

01 損失為由，對欣業公司追加依不動產經紀業管理條例第21
02 條、第26條第2項、民法第544條規定，請求擇一為上訴人勝
03 訴判決（見本院卷一第56、69、251頁，卷二第27、102、10
04 3、167頁），復表明不主張民法第185條規定之連帶賠償責
05 任，僅請求被上訴人負不真正連帶賠償責任，並變更其聲明
06 為請求被上訴人給付系爭損失本息，其中一人給付，其餘被
07 上訴人於該履行給付範圍內免給付義務（見本院卷一第251
08 頁，卷二第102、103頁），另減縮利息起算日自原審更正聲
09 明之日即107年8月10日起（見原審卷一第198頁，本院卷一
10 第108、251頁，卷二第102、103頁）。經核上訴人上開變
11 更、追加，與其原請求之基礎事實同一，所為減縮應受判決
12 事項之聲明，均與前揭規定相符。依上說明，雖被上訴人表
13 示不同意（見本院卷二第102頁），仍應予准許。

14 貳、實體方面：

15 一、上訴人主張：伊經欣業公司仲介，於103年6月18日向被上訴
16 人張育嘉購買桃園市○○區○○路0段00號地下室1層建物
17 （下稱系爭建物）欲作商場出租之用，與張育嘉之代理人即
18 被上訴人張憲璋簽立不動產買賣契約（下稱系爭契約）。詎
19 系爭建物交付後，伊經鑑定始發現系爭建物店鋪面積僅82.1
20 5平方公尺，其餘1125.71平方公尺為自用儲藏室，依法不得
21 作為商場使用，是張育嘉、張憲璋（下合稱張育嘉等2人）
22 既為屋主及屋主之代理人，明知系爭建物「店鋪、自用儲藏
23 室」之實際面積比例，卻於訂約時故意未告知伊；而欣業公
24 司及其經紀營業員，依民法第567條規定，有調取系爭建物
25 之使用執照及竣工圖，以確認系爭建物店鋪及自用儲藏室面
26 積各為多少之法定義務，卻疏未調取，竟以廣告帆布記載
27 「售 精華商場 466坪」等文字（下稱系爭廣告），致伊信
28 賴該不實登載之廣告內容，以總價金2,600萬元購買系爭建
29 物，依消費者保護法第22條第1項規定，該廣告內容自得成
30 為契約之一部，發生契約之效力。然系爭建物之實際店鋪面
31 積僅82.15平方公尺，致伊無法將系爭建物全部作為店鋪出

01 租，經送請鑑定伊自103年7月1日起至104年12月31日止，受
02 有無法取得租金之所失利益即系爭損失，則依民法第224條
03 規定，欣業公司及其員工為張育嘉之代理人或使用人，因欣
04 業公司及其員工未善盡查證責任及義務，致伊受有系爭損
05 失，張育嘉亦應對伊負損害賠償責任。被上訴人均違反公平
06 交易及誠信原則，對伊矇蔽欺罔，應對伊負損害賠償責任。
07 爰對張育嘉依民法第227條第1項，對張憲璋及欣業公司依民
08 法第184條第1項規定；另對欣業公司依不動產經紀業管理條
09 例第21條、第26條第2項、民法第544條規定，請求被上訴人
10 各應如數賠償系爭損失，且被上訴人負不真正連帶賠償責
11 任，並減縮利息起算日自107年8月10日起。上訴及追加之訴
12 聲明：(一)原判決關於駁回下開之訴部分廢棄。(二)被上訴人各
13 應如數給付上訴人系爭損失，及加計自107年8月10日起至清
14 償日止，按週年利率百分之五計算之利息，其中一人給付，
15 其餘被上訴人於該履行給付範圍內免給付義務。(三)願供擔保
16 請准宣告假執行。

17 二、被上訴人部分：

18 (一)張育嘉等2人以：系爭建物乃伊依所有權狀之記載以現狀購
19 入，再交由欣業公司仲介出售，就廣告如何刊登均不知悉；
20 而上訴人簽立系爭契約前，應自行查看建物謄本，欣業公司
21 亦有提示不動產現況說明書、建物所有權狀及謄本等文件，
22 雙方並依上開文件簽立系爭契約，系爭契約就主要用途欄之
23 記載與系爭建物所有權狀之內容相符，未有不實，買賣價金
24 亦屬行情價，對於得否規劃為商場使用，無特別約定。又上
25 訴人知悉系爭建物包含店鋪及自用儲藏室，亦曾親自前往看
26 屋、探訪鄰居、查看現場所遺留之過去商場物品，足見上訴
27 人於簽立系爭契約前已知悉系爭建物非全部範圍均得作為店
28 鋪使用。伊於簽立系爭契約前，不知系爭建物店鋪、自用儲
29 藏室之實際面積比例，無明知或故意、過失隱匿之情事。再
30 者，上訴人自承其於103年6月張貼廣告欲出租系爭建物，同
31 年7月已知悉系爭建物無法全部作為店鋪使用，遲至106年4

01 月18日始提起本件訴訟，其侵權行為損害賠償請求權，顯已
02 罹於民法第197條第1項前段所定2年時效期間等語置辯。答
03 辯聲明：1.上訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告
04 免為假執行。

05 (二)欣業公司以：張育嘉等2人與上訴人簽立系爭契約前，不知
06 系爭建物店鋪、自用儲藏室之實際面積比例，且於100年至1
07 03年間，系爭建物之使用執照、竣工圖樣查無任何民眾之調
08 閱紀錄，伊更無故意不告知或刻意隱匿之可能。系爭建物為
09 張育嘉等2人委託伊出售，依渠等交付伊之系爭建物謄本，
10 及其自行調閱之謄本所載，主要用途確係「店鋪、自用儲藏
11 室」，伊之業務人員並依上開謄本及所有權狀內容向上訴人
12 為帶看說明，亦已載明於系爭契約，且張育嘉等2人未提供
13 使用執照、竣工圖，上訴人復未要求提供上開資料，伊亦無
14 調閱之權限，縱伊未調閱上開資料，尚無不法。況上訴人非
15 無購屋經驗，對權狀主要用途記載店鋪、自用儲藏室得以接
16 受，未再要求調閱資料確認面積比例，伊自無未善盡查證義
17 務之情事。而伊刊登系爭廣告記載「售」、「精華商場」、
18 「466坪」等文字，僅屬仲介公司之行銷方式，係文宣而非
19 描述系爭建物之實際情況，無廣告不實，應無致消費者誤認
20 全部均可為商場使用。店鋪、自用儲藏室之面積比例，應無
21 可能為商場承租人考量之因素，故未能出租，應與上開用途
22 面積比例無涉，且該用途之面積比例，亦無可能因伊仲介行
23 為有無過失而變更，上訴人追加依不動產經紀業管理條例第
24 21條、第26條第2項、民法第544條規定為請求，實無理由。
25 再者，系爭建物於103年7月1日至104年12月31日期間，得否
26 以商場出租，與店鋪、自用儲藏室之面積比例無涉；縱系爭
27 建物未能以商場出租，仍得以倉庫出租，如以儲藏室出租計
28 算之租金為141萬9,275元，亦應扣除。況上訴人於103年7月
29 已知悉系爭建物無法全部作為店鋪使用，卻遲至106年4月18
30 日始提起本件訴訟，其侵權行為損害賠償請求權，顯已罹於
31 民法第197條第1項前段所定2年之時效期間等語置辯。答辯

01 聲明：1.上訴及追加之訴均駁回。2.如受不利判決，願供擔
02 保請准宣告免為假執行。

03 三、兩造不爭執事項（見本院卷一第70頁）：

04 (一)張育嘉於102年11月29日簽立授權書，授權張憲璋全權處理
05 系爭建物之買賣事宜，並委託欣業公司出售系爭建物。

06 (二)張育嘉於103年5月15日由張憲璋代理與上訴人簽立系爭契
07 約，約定價金為2,600萬元，系爭契約所載建築改良物標示
08 主要用途及系爭建物之建物所有權狀之主要用途欄位，均係
09 記載「店鋪、自用儲藏室」。

10 (三)系爭建物出售時，系爭廣告為欣業公司所刊登，其上載有
11 「售 精華商場 466坪」等文字。

12 (四)系爭建物之店鋪面積為82.15平方公尺，自用儲藏室面積為1
13 125.71平方公尺；又經鑑定結果，如系爭建物全部作為店鋪
14 使用，鑑定期間（即自103年7月1日起至104年12月31日止）
15 之租金價值為286萬3,745元。

16 四、兩造爭執事項：

17 (一)上訴人依民法第227條第1項，請求張育嘉就系爭損失負不真
18 正連帶賠償責任，有無理由？

19 (二)上訴人依民法第184條第1項，請求張憲璋就系爭損失負不真
20 正連帶賠償責任，有無理由？

21 (三)上訴人依民法第184條第1項、不動產經紀業管理條例第21
22 條、第26條第2項、民法第544條規定，擇一請求欣業公司就
23 系爭損失負不真正連帶賠償責任，有無理由？

24 五、得心證之理由：

25 (一)上訴人依民法第227條第1項，請求張育嘉就系爭損失負不真
26 正連帶賠償責任，有無理由？

27 1.按債務不履行，除消極不給付的債權侵害之「給付遲延」及
28 「給付不能」外，尚包括積極的債權侵害之「不完全給
29 付」，是項債務不履行，依民法第227條第1項規定，因可歸
30 責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人固得依關於
31 給付遲延或給付不能之規定行使其權利。惟該條所稱之不完

全給付，係專就「瑕疵給付及加害給付」而為規範，即契約成立後給付內容不符合債務本旨，違反信義與衡平原則，而積極的債權侵害，始足稱之（最高法院99年度台上字第2033號判決意旨參照）。次按債務不履行之債務人之所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。若債權人已證明有債之關係存在，並因債務人不履行債務而受有損害，即得請求債務人負債務不履行責任，倘債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，自應由其負舉證責任，如未能舉證證明，即不能免責（最高法院97年度台上字第1000號判決意旨參照）。又按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。民法第216條定有明文，故必須有客觀的確定性，若僅有取得利益之希望或可能，則無「所失利益」可言。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有規定。上訴人主張伊於103年6月18日經欣業公司仲介，向張育嘉之代理人張憲璋購買系爭建物欲作商場出租之用，與張育嘉之代理人張憲璋簽立系爭契約。詎系爭建物交付後，伊經鑑定始發現系爭建物店鋪面積僅82.15平方公尺，其餘1125.71平方公尺為自用儲藏室，依法不得作為商場使用，是張育嘉等2人明知系爭建物「店鋪、自用儲藏室」之實際面積比例，卻於訂約時故意未告知伊，致伊受有所失利益即系爭損失等語，為張育嘉等2人所否認，並抗辯伊係以所購入系爭建物現況出售予上訴人，並不知「店鋪、自用儲藏室」之詳細面積比例，上訴人明確知悉系爭建物用途為店鋪、自用儲藏室，對於得否規劃為商場使用，與上訴人無特別約定，買賣價金亦屬行情價等語，依上說明，上訴人即應就張育嘉等2人有債務不履行、致其受有損害，及二者間具備相當因果關係等事實，負舉證之責。

2.查，依上訴人於原審106年10月23日審理時陳述：「（問：

01 你（即上訴人）請求的金額有包含房屋價差？）答：沒有請
02 求房屋價差，但如果有價差，我要在追加價差部份，一樣請
03 求被告連帶給付。（問：是否以契約所記載的2600萬元買
04 下？）答：是。」等語（見原審卷一第107頁），嗣於109年5
05 月29日最後一次言詞辯論期日陳述：「（問：原告（即上訴
06 人）所請求被告（即被上訴人）給付之金額……確認本件所
07 為請求之金額之依據是否為系爭建物之租金損失，金額計算
08 是依據計價報告書？）答：是的。」等語（見原審卷二第15
09 3頁反面），可知上訴人係以總價2,600萬元購買系爭建物及
10 其坐落之基地，且於本件均未請求價差之損失，僅請求系爭
11 損失等節。再依系爭契約第一條「建築改良物標示」記載：
12 「基地座落：桃園市○○段000地號、建物門牌：桃園市○
13 ○路○段00號地下室一層、建號：901、主要用途：『店
14 鋪、自用儲藏室』、樓房層數：共計13層……主建物層數：
15 一層、面積47.83m²……地下層、面積1,318.02m²，合計1,3
16 82.57m²、附屬建物用途：樑柱0.27m²、權利範圍：全部，
17 共同使用部分建號923、面積：10,351.6m²、權利範圍：154
18 1/100000……」等語，核與系爭建物所有權狀、登記第二類
19 謄本記載建物標示之內容相符，而系爭契約及所附標的物現
20 況說明書，亦未約定系爭建物主要用途之「店鋪、自用儲藏
21 室」其實際面積比例各為何乙節，有系爭契約、系爭建物所
22 有權狀及登記第二類謄本等件在卷可按（見原審卷一第5、1
23 0至19頁，卷二第20頁），且為上訴人所不爭執。可知系爭
24 建物所有權狀及登記謄本記載其主要用途僅有「店鋪、自用
25 儲藏室」，並無實際面積比例，及上訴人與張育嘉就系爭契
26 約之買賣標的即系爭建物標示之主要用途亦僅約定為「店
27 鋪、自用儲藏室」，並未就其實際面積比例加以約定等情。
28 又系爭建物為張憲璋於101年1月31日向原所有權人黃惠玲所
29 購入，斯時雙方簽署之不動產買賣契約書所載之系爭建物標
30 示主要用途欄，僅載明為「店鋪、自用儲藏室」，該契約書
31 及所附標的現況說明書等內容，亦均無詳細面積比例之記

載，有該契約書附卷足參（見原審卷二第14至36頁）。

3.再依證人黃惠玲證述：「（問：提示原審卷二第24頁〈即系爭建物〉權狀，何時買的？）答：好像是民國95年買的。

（買受後做何用途使用？）答：全部都有出租給五金行，有一個車位，沒有租，車位以外有出租……（問：持有系爭……地下室1樓期間，有無曾因建物違規使用而遭主管機關取締或裁罰？）答：沒有，沒有租很久，因為生意不好……（問：……系爭……號地下室1樓之主要用途為店鋪、自用儲藏室……於委託明慶不動產有限公司（下稱明慶公司）……出售系爭房屋時，有無告知仲介公司……店鋪及自用儲藏室各係多少面積？）答：就是現況出售，沒有跟仲介告知儲藏室、店鋪、面積比例多少，當時我的租客有去查，說店鋪只有10幾坪，但是還是可以全部作為賣場，整個規劃都是很明亮，只是後來生意做不起來，所以才沒有出租出去。當時我買時，也沒有人告訴我儲藏室面積及比例，賣時就是以現場為主，因為我的租客也只是提一下……（問：有無告知買方〈即張憲璋〉系爭……地下室1樓店鋪及自用儲藏室各係多少面積？）答：仲介賣的，我也不確定店鋪是10幾坪，賣的時候也沒有去查，就是現況賣，對方我也不認識，就是現況賣，沒有跟對方說面積的問題。」等語（見本院卷一第97至101頁），及證人即明慶公司承辦仲介人員黃俊達證述：「（問：……受賣方委託後，有無查證地下室1樓店鋪及自用儲藏室各係多少面積？）答：沒有。當時是另外一位業務員帶買家去看現場的，他叫做陳曜禎……（問：有無告知買方〈即張憲璋〉系爭……地下室1樓店鋪及自用儲藏室各係多少面積？）答：我沒有告知。」等語（見本院卷一第247頁）、證人陳曜禎證述：「（問：有無帶買方〈即張憲璋〉去看房屋現場？有無告知買方〈即張憲璋〉系爭……地下室1樓店鋪及自用儲藏室各係多少面積？有無告知買方〈即張憲璋〉地下室1樓店鋪及自用儲藏室之位置及範圍？）答：有帶張憲璋去看過現場，我沒有告知，我沒有

告知各多少面積也沒有告知位置及範圍。（問：買方之指定登記名義人張育嘉於買賣過程中是否曾出現？）答：印象中沒有。（問：買賣價格的談定，是何人跟張憲璋談？）答：是我跟張憲璋談的。」等語（見本院卷一第283、284頁），可知系爭建物為張憲璋於101年1月31日向黃惠玲所購入及簽訂買賣契約，並指定登記名義人為張育嘉，黃惠玲與其委託之明慶公司承辦仲介人員黃俊達、陳曜禎均未告知張憲璋系爭建物店鋪及自用儲藏室各係多少面積、位置及範圍等情。佐以系爭建物所登記之店鋪面積為82.15平方公尺，自用儲藏室面積為1125.71平方公尺等節，係記載於系爭建物使用執照竣工圖樣所標示之內容，於100年至103年間，系爭建物之使用執照、竣工圖樣查無任何民眾之調閱紀錄等情，有系爭建物之使用執照存根、竣工圖樣及桃園市政府建築管理處108年3月11日桃建施字第1080014463號函在卷可參（見原審卷一第111至120頁；原審卷二第54頁）。

4. 又依證人即本件欣業公司仲介人員孫立岡證稱：「（問：本件當時你在進行仲介帶看時，是如何跟原告〈即上訴人〉說明本件買賣標的的範圍？）答：我是依照謄本資料說明……我就是看仲介公司資料說明，我就是講總坪數多少，『剩下的就是買的人看他要做什麼，就做什麼』……針對本件我們不知道說自用儲藏室的範圍到底多大，還有店鋪範圍，我們介紹就是依照謄本跟他說，這個範圍是謄本的坪數範圍……因為廣告是依照權狀坪數去寫，不可能詳細標出店鋪跟自用儲藏室的位置……我們介紹是依照謄本記載，上面沒有記載，我就沒有提到……我不可能知道範圍多大……你（即上訴人）沒有問，我就沒有說。（問：你的意思就是當時你直接跟原告說明，權狀登記的就是店鋪跟自用儲藏室，總面積就如權狀記載，並沒有針對坪數做更詳細的說明？）答：是。」等語（見原審卷二第79至80頁反面），可知孫立岡於向上訴人仲介買受系爭建物時，未向張育嘉等2人詢問確認店鋪及自用儲藏室之面積比例或請求渠等調取相關文件資

料，僅以上開謄本記載之全部面積向上訴人帶看說明；及上訴人於現場查看即簽訂系爭契約前即明確知悉系爭建物包含店鋪及自用儲藏室，然亦未向張育嘉等2人詢問其各自之實際面積比例或就此與張育嘉等2人協商等情。再者，上訴人於原審自陳：「我當時看權狀……『因為我要確認自用儲藏室的範圍』才能確認我能做商業使用的範圍……」等語（見原審卷二第80頁）、「因我在買本件系爭不動產就有另一間地下室在桃園區00路000號B1是可以當店面使用的，有消防系統，後來我就知道本件系爭不動產不能當店面使用……沒有消防系統用眼睛看的就知道……」等語（見原審卷二第121頁），可知上訴人為有店鋪交易經驗之人，然其未曾要求被上訴人提出相關文件及被上訴人亦未曾向主管機關調閱系爭建物使用執照、竣工圖，是依上訴人之店鋪交易經驗，其已知悉系爭建物之法定用途包含店鋪及自用儲藏室，如曾向被上訴人確認自用儲藏室之範圍以確定其得作為商業使用之範圍，自應要求提出相關文件，並於系爭契約約明此事，甚而就買賣價金與張育嘉等2人為磋商，惟上訴人均未為之，仍以系爭契約約定之總價金2,600萬元購買系爭建物（含坐落基地），復於本件不請求價差，足徵其主張不可採。綜此，足徵張育嘉等2人抗辯伊係以所購入系爭建物現況出售予上訴人，於簽訂系爭契約前並不知「店鋪、自用儲藏室」之詳細面積比例，無明知或故意、過失隱匿之情事，本件買賣價金亦屬行情價，對於得否規劃為商場使用，與上訴人無特別約定等語，堪以採信。

5. 綜參上情，可知系爭契約約定之買賣標的即「建築改良物標示」記載，與系爭建物所有權狀、登記第二類謄本記載建物標示之內容相符，且就主要用途亦僅約定為「店鋪、自用儲藏室」，並未就其實際面積比例加以約定，張育嘉等2人於簽訂系爭契約前並不知「店鋪、自用儲藏室」之詳細面積比例，無明知或故意、過失隱匿之情事，本件買賣價金亦屬行情價，對於得否規劃為商場使用，與上訴人無特別約定，在

01 交易過程中，亦未以商場使用範圍作為交易條件等情；又張
02 育嘉業依系爭契約將系爭建物所有權移轉登記予上訴人及交
03 付上訴人占有使用等節，為上訴人所不爭執，足徵張育嘉抗
04 辯於系爭契約成立後給付內容與該契約約定之債務本旨相
05 符，並無違反信義與衡平原則，而有瑕疵或加害給付等積極
06 侵害上訴人債權之不完全給付等情事為可採，依上說明，自
07 與債務不履行之要件未符。

08 6.另上訴人雖主張系爭建物之實際店鋪面積僅82.15平方公
09 尺，致伊無法將系爭建物全部作為店鋪出租，受有所失利益
10 即系爭損失，則依民法第224條規定，欣業公司及其員工為
11 張育嘉之代理人或使用人，因欣業公司及其員工未善盡查證
12 責任及義務，致伊受有系爭損失，張育嘉亦應對伊負賠償之
13 責等語。查，如前所述，張育嘉並無債務不履行之情事；而
14 上訴人就其上開主張固提出其於103年12月間委託昇鴻廣告
15 企業社製作廣告帆布、廣告帆布式樣圖示、施工後現場照片
16 及請款單等件（見本院卷一第197至201頁），惟此為上訴人
17 買受系爭建物後之出租行為，且系爭建物能否順利出租，其
18 原因可能係租金高低、租賃市場行情是否活絡、地點位置、
19 交通環境或出租人是否積極覓求承租人等諸多因素，是上訴
20 人所提上開廣告無法據為證明係其簽訂系爭契約前已定之計
21 劃，及可本於該廣告自103年7月1日起至104年12月31日止，
22 將系爭建物全部作為店鋪出租以取得租金之客觀確定性，自
23 難認其受有所失利益之內容即為系爭損失，依上說明，上訴
24 人僅有取得租金利益之希望或可能，自無「所失利益」可
25 言，則上訴人主張其於上開期間受有系爭損失云云，自屬無
26 據。從而，上訴人未舉證證明張育嘉有債務不履行，及上訴
27 人因此受有系爭損失等事實，則其依民法第227條第1項，請
28 求張育嘉就系爭損失負不真正連帶賠償責任，洵屬無據，委
29 非可採。又本件上訴人對欣業公司之請求係屬無據（詳後
30 述），則其主張欣業公司為張育嘉之代理人或使用人，因欣
31 業公司及其員工未善盡查證責任及義務，致伊受有系爭損

01 失，依民法第224條規定張育嘉亦應對伊負賠償之責，亦無
02 足採。

03 (二)上訴人依民法第184條第1項，請求張憲璋就系爭損失負不真
04 正連帶賠償責任，有無理由？

05 1.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。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。民
07 法第184條第1項定有明文。又侵權行為之成立，須行為人因
08 故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違
09 法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張
10 侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應
11 負舉證責任（最高法院100年度台上字第328號判決意旨參
12 照）。另因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知
13 有損害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅。自有侵權
14 行為時起，逾10年者亦同，民法第197條第1項定有明文。再
15 者，關於侵權行為損害賠償請求權之消滅時效，應以請求權
16 人實際知悉損害及賠償義務人時起算（最高法院72年台上字
17 第738號判例意旨參照）。上訴人主張張憲璋為出賣人張育
18 嘉之代理人，明知系爭建物「店鋪、自用儲藏室」之實際面
19 積比例，卻故意隱匿未告知上訴人，顯有不法之侵權情事，
20 應依侵權行為之規定，就系爭損失對伊負不真正連帶賠償責
21 任等語，為張憲璋所否認，並為時效抗辯。

22 2.查，張育嘉等2人於簽訂系爭契約前並不知系爭建物「店
23 鋪、自用儲藏室」之詳細面積比例，無明知或故意、過失隱
24 匿之情事，上訴人未舉證證明張育嘉等2人有故意、過失不
25 告知上開用途之面積比例，及上訴人因此受有系爭損失等事
26 實，已如前述，即上訴人未舉證證明張憲璋有明知或故意、
27 過失隱匿系爭建物「店鋪、自用儲藏室」詳細面積比例之不
28 法行為，及上訴人因此受有所失利益之系爭損失，自難認張
29 憲璋有何對上訴人不法侵權之情事。況依上訴人陳述：
30 「（問：因為本件被告2〈即欣業公司〉抗辯原告〈即上訴
31 人〉主張侵權行為部分逾越時效，故此部分需確認原告是何

時知悉？）答：就是103年6月底知悉，是跟管委會詢問後就知道了，就是我貼廣告招牌後都沒消息我就知道了，在103年6月底7月初就知道了，知道房子有出問題，地下室不能當店面使用……」等語（見原審卷二第121頁），足徵上訴人至遲於103年7月初已知張憲璋為其主張之侵權行為人及系爭損失之賠償義務人，然其遲至106年4月18日始向原審提起本件請求，有民事起訴狀可按（見原審卷一第2頁），揆諸前開說明，上訴人對張憲璋之侵權行為請求權已罹於2年時效而消滅，則張憲璋另為時效之抗辯，拒絕給付，亦屬有據。依上說明，上訴人依侵權行為之規定，請求張憲璋就系爭損失負不真正連帶賠償責任，自無理由。

(三)上訴人依民法第184條第1項、不動產經紀業管理條例第21條、第26條第2項、民法第544條規定，請求欣業公司就系爭損失負不真正連帶賠償責任，有無理由？

1.按經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。又經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。不動產經紀業管理條例第21條、第26條第2項分別定有明文。次按受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第544條亦有規定。而稱居間者，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；又以居間為營業者，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條第2項定有明文。再按不動產買賣，如委由經紀業仲介者，經紀業製作之不動產說明書，應指派經紀人簽章，由經紀人員在執行業務過程中，向委託人交易之相對人(買方)解說。雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章，且

該說明書視為買賣契約書之一部分。經營仲介業務者，經買賣雙方書面同意而同時接受不動產買賣雙方委託時，應提供買受人關於不動產必要之資訊及告知買受人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。不動產經紀業管理條例第22條第1項第5款、第23條、第24條、第24之2條第3款及第4款分有明文。再參酌內政部訂定發布之「不動產說明書應記載及不得記載事項」二、成屋之應記載事項(一)建築改良物1.(3)建物用途，詳如附建物使用執照、建物登記謄本或其他足資證明法定用途文件(如建物竣工平面圖)5.(10)使用執照有無備註之注意事項，若有，應敘明之規定(見本院卷一第335至336頁所附內政部110年3月18日台內地字第1100014243號函說明三)。是依上說明，經營仲介業務者應善盡其專業之調查責任，並提供買受人關於不動產交易之必要資訊，以協助當事人作成正確之交易決定，就關於訂約事項，應注意不動產買賣契約所載之買賣標的與登記謄本記載事項是否相符，如買賣標的為建築改良物，其建物之用途，詳如附建物使用執照、建物登記謄本或其他足資證明法定用途文件(如建物竣工平面圖)等方式加以敘明，惟此僅為例示規定，只需提供足資證明買賣標的法定用途文件之一即可，非謂經營仲介業務者均需提出上開文件，始可認其已善盡其專業之調查責任，乃應就其是否已提供買受人關於不動產交易之必要資訊，以協助其作為交易判斷之依據等事實，加以觀察。復按損害賠償之債，以實際上受有損害為成立要件，倘無損害，即不發生賠償問題(最高法院98年度台上字第1516號判決意旨參照)。上訴人主張其與欣業公司間成立居間及委任之混合契約，欣業公司及其經紀營業員，有調取系爭建物之使用執照及竣工圖，以確認系爭建物店鋪及自用儲藏室面積各為何之法定義務，卻疏未調取，竟以系爭廣告致伊信賴該不實登載之廣告內容，以總價金2,600萬元購買系爭建物，欣業公司應就伊系爭損失負不真正連帶賠償責任等語，欣業公司固不否認與上訴人間係成立居間契約，惟抗辯伊之業務人員

01 已依系爭建物謄本及所有權狀內容向上訴人為帶看說明，亦
02 已載明於系爭契約，且張育嘉等2人未提供使用執照、竣工
03 圖，上訴人復未要求提供上開資料，伊亦無調閱之權限，另
04 就上訴人侵權行為之請求部分，為時效抗辯。

05 2.查，上訴人就其上開主張，固據提出系爭契約、系爭建物所
06 有權狀、登記第二類謄本及系爭廣告等件，而上開所有權
07 狀、登記謄本就系爭建物標示主要用途為「店鋪、自用儲藏
08 室」，就其實際面積比例各為何等節，均未記載，又張育嘉
09 於102年11月29日簽立授權書，授權張憲璋全權處理系爭建
10 物之買賣事宜，並委託欣業公司出售系爭建物，欣業公司辦
11 理系爭建物出售時，刊登其上載有「售 精華商場 466坪」
12 等文字之系爭廣告；且系爭建物所登記之店鋪面積為82.15
13 平方公尺，自用儲藏室面積為1125.71平方公尺，係記載於
14 系爭建物使用執照竣工圖樣所標示之內容等情，為欣業公司
15 所不爭執，上開使用執照竣工圖樣可由系爭建物所有權人授
16 權他人辦理申請乙情，亦有上開桃園市政府建築管理處桃建
17 施字第1080014463號函所附申請書在卷可參（見原審卷二第
18 55至56頁）。然張育嘉等2人係以所購入系爭建物現況出售
19 予上訴人，無明知或故意、過失隱匿「店鋪、自用儲藏室」
20 之詳細面積比例，本件買賣價金亦屬行情價，對於得否規劃
21 為商場使用，與上訴人無特別約定，亦未以商場使用範圍作
22 為交易條件；且上訴人具店鋪交易經驗，其已知悉系爭建物
23 之法定用途包含店鋪及自用儲藏室，於欣業公司仲介人員孫
24 立岡帶看系爭建物現場，並依系爭建物謄本向其說明時，均
25 未向孫立岡確認店鋪、自用儲藏室之面積比例及得作為商場
26 使用之範圍各為何，及請求提供相關文件，亦未再與張育嘉
27 等2人就此協商買賣價金等情，已如前述，足徵上訴人業依
28 欣業公司仲介人員孫立岡所提供之系爭建物所有權狀、登記
29 謄本等件及現場帶看說明，知悉其就系爭建物所需之必要資
30 訊，自行評估後與張育嘉之代理人張憲璋簽立系爭契約，以
31 以當時市場行情價買受系爭建物，顯非因信賴系爭廣告內容

而以總價金2,600萬元購買系爭建物等情，是欣業公司抗辯伊之業務人員已依系爭建物謄本及所有權狀內容向上訴人為帶看說明，亦已載明於系爭契約，且張育嘉等2人未提供使用執照、竣工圖，上訴人復未要求提供上開資料，伊亦無調閱之權限等語，可以採信。從而，欣業公司及其營業員已提供上訴人關於系爭建物交易之必要資訊，以協助上訴人確認訂約事項及以當時市場行情價買受系爭建物，足見欣業公司及其經紀營業員已善盡其專業之調查責任，並無故意、過失未調取系爭建物使用執照及竣工圖之疏失，而未盡查證系爭建物店鋪及自用儲藏室面積各為何之法定義務，上訴人亦非因信賴系爭廣告而買受系爭建物，復未舉證證明其實際上受有系爭損失等情，業如前述，依上說明，上訴人依民法第184條第1項、不動產經紀業管理條例第21條、第26條第2項、民法第544條規定，請求欣業公司就系爭損失負不真正連帶賠償責任，即無理由。再者，上訴人至遲於103年7月初已知欣業公司及其營業員為其主張之侵權行為人及系爭損失之賠償義務人以及損害，然其遲至106年4月18日始向原審提起本件請求，已如前述，上訴人對欣業公司之侵權行為請求權已罹於2年時效而消滅，則欣業公司就此部分另為時效之抗辯，拒絕給付，亦屬有據。至上訴人另主張依消費者保護法第22條第1項規定，系爭廣告內容自得成為契約之一部，發生契約之效力云云。惟按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容，固為消費者保護法第22條第1項所規定，惟此係規範企業經營者對消費者就其廣告內容所應負之義務，張育嘉非經營不動產買賣之企業，為上訴人所不爭執，不屬上開規範所定之企業經營者，自無適用之餘地，上訴人此部分主張，洵屬無憑。

六、綜上所述，上訴人依民法第227條第1項請求張育嘉、依民法第184條第1項請求張憲璋、欣業公司各應給付286萬3,745元及自107年8月10日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，其中一人給付，其餘被上訴人於該履行給付範圍內

01 免給付義務，均無理由，不應准許。從而原審就此部分為上
02 訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，核無違誤，上訴
03 論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應
04 駁回其上訴。追加之訴部分亦無理由，併予駁回。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，附此敘明。

08 八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
09 第449條第1項、第78條，判決如主文。

10 中 華 民 國 110 年 10 月 19 日

11 民事第一庭

12 審判長法 官 吳光釗

13 法 官 江春瑩

14 法 官 游悅晨

15 正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
17 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
18 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
19 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
20 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但
21 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
22 應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 110 年 10 月 20 日

24 書記官 王詩涵