

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第153號

上訴人

即附帶被上

訴人 金奇偉

訴訟代理人 吳欣陽律師

複代理人 吳侑宸律師

被上訴人即

附帶上訴人 李欣蔚

訴訟代理人 葉恕宏律師

梁均廷律師

被上訴人 香港商匯泓不動產投資顧問有限公司

法定代理人 吳懿倫

訴訟代理人 陳逸鴻律師

被上訴人 黃俊浩

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國111年1月25日臺灣臺北地方法院110年度訴字第4507號第一審判決提起上訴，並為訴之減縮，被上訴人李欣蔚提起附帶上訴，本院於113年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人李欣蔚應再給付上訴人新臺幣陸拾萬元，及自民國一一〇年十二月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

01 上訴人其餘上訴、被上訴人李欣蔚之附帶上訴均駁回。

02 第一、二審(除減縮部分外)及附帶上訴訴訟費用，均由被上訴人  
03 李欣蔚負擔。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。

07 但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；民事訴訟法第44  
08 6條第1項但書、第255條第1項第3款分別定有明文。本件上  
09 訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）金奇偉於原審起訴請求  
10 (一)先位聲明：被上訴人應連帶給付上訴人新臺幣(下同)105  
11 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率  
12 5%計算之利息。(二)備位聲明：1.被上訴人即附帶上訴人李欣  
13 蔚(下稱姓名)應給付上訴人105萬元，及自起訴狀繕本送達  
14 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.被上訴人  
15 黃俊浩(下稱姓名)、香港商匯泓不動產投資顧問有限公司  
16 (下稱匯泓公司)應連帶給付上訴人105萬元，及自起訴狀繕  
17 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.前  
18 二項所為之給付，其中被上訴人任一人如為給付，其餘被上  
19 訴人於該給付範圍內，同免給付義務。嗣於本院第二審程序  
20 中減縮聲明為(一)李欣蔚應給付上訴人105萬元，及自民國110  
21 年12月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)黃  
22 俊浩、匯泓公司應連帶給付上訴人105萬元，及自110年12月  
23 21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)前二項所  
24 為之給付，其中被上訴人任一人如為給付，其餘被上訴人於  
25 該給付範圍內，同免給付義務。並捨棄其餘請求權，核屬減  
26 縮應受判決事項之聲明(已非本院審理範圍，不贅)，依上開  
27 規定，應予准許，合先敘明。

28 二、黃俊浩經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟  
29 法第386條各款所列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯  
30 論而為判決。

31 貳、實體方面：

01 一、上訴人主張：

02 (一)伊經由任職匯泓公司之黃俊浩居間仲介，於110年5月17日與  
03 李欣蔚簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定由李欣蔚  
04 出租其所有門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00號房  
05 屋之全部（下稱系爭房屋），租期自110年8月1日起至115年  
06 7月31日止，前半年租金每月12萬5,000元（即每年150萬元、  
07 每半年75萬元），由於租期長達5年，伊於議訂系爭租約時即  
08 表明將花百萬元進行裝修，雙方並約定租期屆至後無須回復  
09 原狀，而以現況返還即可，使李欣蔚得享受裝修利益；且為  
10 因應裝修所需，雙方約定租期開始前2個月即110年6月1日至  
11 110年7月31日為免租金裝潢期，供伊雇工進行裝修。伊於11  
12 0年6月4日匯付半年租金75萬元予李欣蔚，卻於裝潢期間查  
13 修管線之際，驚覺系爭房屋業經訴外人樂揚建設股份有限公  
14 司（下稱樂揚公司）向原法院聲請假處分，經原法院以110  
15 年度全字第18號裁定（下稱假處分裁定）准許，已於110年2月  
16 1日受假處分登記，且於110年3月18日為原法院110年度司執  
17 全字第55號以揭示方式執行查封，並通知地政機關為查封登  
18 記。而依假處分裁定可知，李欣蔚與樂揚公司於109年5月29  
19 日即已簽訂合作興建契約書（下稱合建契約），約定李欣蔚應  
20 提供系爭房屋及坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地  
21 （下合稱系爭不動產）與樂揚公司合作興建大樓，且應於簽約  
22 日起7日內備齊信託登記文件，將系爭不動產信託登記於指  
23 定之金融機構，然因李欣蔚未依約辦理信託登記，樂揚公司  
24 嗣聲請獲准假處分裁定，系爭不動產因此遭受查封登記。其  
25 後系爭房屋亦於111年3月4日前移轉登記予訴外人龔子峯，  
26 並由龔子峯信託登記予樂揚公司，隨即拆毀進行改建，可見  
27 李欣蔚亦有意履行該合建契約。惟李欣蔚於簽訂系爭租約時  
28 刻意隱瞞上開交易上重要事項，並於系爭租約中聲明系爭房  
29 屋無查封登記，伊如知此情事，依據一般社會交易觀念，即  
30 不可能與李欣蔚締結長達5年之租約及花費鉅額資金進行裝  
31 修，致伊陷於錯誤而訂約，因而預付半年租金75萬元，並支

01 出裝潢費用30萬元（匯款予第三人即裝修業者羅禾峻）。伊  
02 業依民法第92條第1項本文、第88條、第89條規定，於110年  
03 6月8日發存證信函(下稱系爭存證信函)予李欣蔚，撤銷訂立  
04 系爭租約之意思表示，伊自得依民法第179條或第245條之1  
05 規定，擇一請求李欣蔚返還伊預付半年租金75萬元，並依民  
06 法第245條之1規定，請求李欣蔚賠償伊所支出裝潢費用30萬  
07 元之損害。

08 (二)另伊依系爭租約第8條第1項之約定，得任意終止系爭租約，  
09 而系爭租約租期自110年8月1日開始，伊於系爭存證信函已  
10 表明終止系爭租約，亦得依民法第454條規定，請求李欣蔚  
11 返還伊預付之租金75萬元。又伊終止租約時，系爭租約之租  
12 期尚未起算，伊尚未享有系爭租約之利益，加之李欣蔚刻意  
13 隱瞞系爭房屋遭查封登記，違反誠信原則，且違約金之性質  
14 為損害賠償總額預定之違約金，李欣蔚不得在損害賠償之外  
15 另請求違約金，應將違約金酌減至零。

16 (三)又黃俊浩係受伊及李欣蔚委託仲介系爭房屋之租賃，對於攸  
17 關契約目的之特定詢問事項，即租賃標之物之系爭房屋已遭  
18 查封登記，未依善良管理人注意義務加以調查，違反民法第  
19 565條、第567條第2項規定之調查義務，致使伊受有105萬元  
20 之損害(預付半年租金75萬元及支出裝潢費用30萬元)，自應  
21 負民法第544條規定(補充法律上之陳述)之賠償責任。且黃  
22 俊浩因違反民法第565條、第567條保護他人之法律，致生損  
23 害於伊，亦應對伊負民法第184條第1項前段、第2項所定過  
24 失侵權行為之賠償責任。又匯泓公司係黃俊浩之僱用人，就  
25 黃俊浩仲介租賃系爭房屋之前開過失行為，應依不動產經紀  
26 業管理條例第26條第2項規定或民法第188條第1項前段規  
27 定，與黃俊浩負連帶賠償責任。

28 (四)而李欣蔚故意隱瞞上開交易上重要事項並為不實說明，與黃  
29 俊浩、匯泓公司違反調查義務，對於伊所生之損害相同，為  
30 不真正連帶債務。爰對李欣蔚主張擇一依民法第179條、或  
31 第454條、或第245條之1規定，併依民法第245條之1規定；

01 及對黃俊浩、匯泓公司主張擇一依民法第565條、第567條、  
02 第544條規定、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定、或  
03 民法第184條第1項前段、第184條第2項、第188條第1項前段  
04 規定（其餘請求權均捨棄），求為：1.李欣蔚應給付105萬  
05 元；2.黃俊浩、匯泓公司應連帶給付105萬元，並均加計自1  
06 10年12月21日起算之法定遲延利息；3.前二項所為之給付，  
07 其中被上訴人任一人如為給付，其餘被上訴人於該給付範圍  
08 內，同免給付義務之判決，並願供擔保請准宣告假執行（原  
09 審判命李欣蔚應給付上訴人45萬元本息，駁回上訴人其餘之  
10 訴。上訴人、李欣蔚各就其等敗訴部分聲明不服，提起上  
11 訴、附帶上訴。李欣蔚並為前揭聲明減縮，及捨棄其餘請求  
12 權。）。並於本院聲明：(一)上訴聲明：1.原判決關於駁回上  
13 訴人後開第2、3項之訴部分，均廢棄。2.上開廢棄部分，李  
14 欣蔚應再給付上訴人60萬元，及自110年12月21日起至清償  
15 日止，按週年利率5%計算之利息。3.黃俊浩、匯泓公司應連  
16 帶給付上訴人105萬元，及自110年12月21日起至清償日止，  
17 按週年利率5%計算之利息。4.前二項所為之給付，其中被上  
18 訴人任一人如為給付，其餘被上訴人於該給付範圍內，同免  
19 給付義務。(二)附帶上訴答辯聲明：附帶上訴駁回。

20 二、被上訴人則以：

21 (一)李欣蔚部分：

22 1.伊出租系爭房屋予上訴人之法律行為合法且有效，系爭房  
23 屋於假處分期間不得為移轉所有權、設定負擔等物權處分  
24 行為，惟成立租賃契約為債權行為，不受假處分之限制，  
25 且伊積極作為以保全系爭房屋免於受強制執行，絕無上訴  
26 人所稱系爭房屋將遭拍賣之事，伊並未妨礙上訴人享有之  
27 租賃占有權源，上訴人不得以伊隱匿交易上重大事項為由  
28 撤銷其訂定系爭租約之意思表示。且上訴人不得依民法第  
29 245條之1第1項第1款、第3款請求損害賠償，此規定之前  
30 提要件為契約未成立，系爭租約既已成立，自不適用締約  
31 前過失責任之規定。又上訴人不得請求酌減系爭租約第8

條第2項之違約金，系爭房屋總地坪面積為329.17平方公尺，占地甚廣、租金高昂、招租不易，故系爭租約第8條第6項約定「如房客於租賃期間未滿前提前解約，雙方合議租客賠償屋主兩個月租金，共新台幣30萬元」，是上訴人應賠償相當於重新招租期間兩個月租金損害之違約金，且伊於110年6月9日收受上訴人之存證信函，系爭租約之效力於30日後即110年7月9日終止，上訴人應依系爭租約第8條第1項、第6項，分別賠償伊相當於1個月租金之懲罰性違約金及相當於2個月租金之賠償總額預定違約金，共計45萬元，並自上訴人預付半年租金75萬元中扣除，上訴人不得請求返還。

2.其次，系爭租約終止後，上訴人應將系爭房屋以合於契約應有之狀態返還予伊，雙方於系爭租約第5條第4項約定「乙方(即上訴人)應於租約終止時將房屋回復原狀並遷讓交還」上訴人係因系爭租約方得裝潢系爭房屋而有使用系爭房屋之事實，故系爭契約之租期應涵蓋兩造約定之2個月免租裝潢期，上訴人遷離系爭房屋時徒留斑駁水泥牆面、木工散落系爭房屋各處、天花板管線裸露垂地可見、棄置物品於系爭房屋之外，伊委託設計師評估修繕費用，包含施工前置、石材泥作、木作、油漆、雜項、水電工程等，報價51萬9,650元，上訴人應償還伊回復原狀費用51萬9,650元，與上訴人得請求之金額應予以抵銷等語置辯，並於本院聲明：(一)答辯聲明：上訴駁回。(二)附帶上訴聲明：1.原判決（除減縮部分外）關於命李欣蔚給付上訴人45萬元本息部分，及該部分假執行之宣告均廢棄。2.上開廢棄部分，上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

(二)匯泓公司部分：伊公司不曾與上訴人有何居間法律關係，黃俊浩於系爭租約110年5月17日締約時，已非伊公司之員工，黃俊浩就系爭租約之行為，與伊公司無關。伊公司否認對上訴人有何侵權行為，亦否認黃俊浩對上訴人有何侵權行為及

01 黃俊浩為伊公司員工之事實。且上訴人亦未說明伊公司對其  
02 有何侵權行為、何種權利受侵害，及系爭房屋之使用收益權  
03 限未受限制狀況下，租金、裝修費用何以為損害，及查封登  
04 記與支付租金、裝修費用間相當因果關係為何。另系爭租約  
05 並無系爭房屋不得受假處分查封之約定，上訴人此部分主張  
06 與事實不符。且縱系爭房屋遭假處分查封，亦不影響上訴人  
07 依系爭租約對系爭房屋使用收益之權利，事實上亦無任何人  
08 要求上訴人不得裝修或要求上訴人回復原狀，亦非必然進入  
09 終局執行而易主，上訴人主張其可能遭受租金及裝修損害等  
10 節，均屬臆測，而非現實已發生之損害。另上訴人主張裝修  
11 合約之當事人，為訴外人史孜俐而非上訴人，史孜俐並非系  
12 爭租約之當事人，則史孜俐與他人簽立工程估算書顯與系爭  
13 租約無關，上訴人自不得請求被上訴人等人賠償等語置辯，  
14 並答辯聲明：上訴駁回。

15 (三)黃俊浩未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何聲明  
16 或陳述。

17 三、到場之兩造不爭執事項（見本院卷第301至302頁）：

18 (一)李欣蔚委託黃俊浩出租系爭房屋，李欣蔚於110年5月17日與  
19 金奇偉簽訂「房屋租賃契約書」（即被證五之系爭租約），  
20 約定由李欣蔚出租系爭房屋，租期5年至115年7月31日止，  
21 自110年6月1日至110年7月31日為免租裝潢期，被證五租約  
22 之形式真正不爭執。李欣蔚於110年6月4日交付系爭房屋給  
23 金奇偉。

24 (二)系爭租約第1條：租賃標的物，勾選「無」查封登記。

25 (三)金奇偉於110年6月4日匯出半年份租金共75萬元予李欣蔚。

26 (四)金奇偉於110年5月18日匯出30萬元予裝修業者羅禾峻。

27 (五)系爭房屋已經樂揚公司向原法院聲請假處分並以110年度全  
28 字第18號裁定准許，並於110年2月1日受假處分登記，且於1  
29 10年3月18日經原法院110年度司執全字第55號以揭示方式執  
30 行查封，並通知地政機關為查封登記。

31 (六)我國於110年5月19日由中央流行疫情指揮中心宣布全國疫情

警戒第三級，另臺北市業於110年5月15日提升為疫情警戒第三級。

(七)金奇偉於110年6月8日發存證信函予李欣蔚表明欲依法解消系爭租約，同時請求李欣蔚返還預付租金75萬元。李欣蔚於110年6月9日收受送達。

#### 四、兩造爭執事項

(一)上訴人請求李欣蔚返還預付半年租金75萬元，有無理由？

(二)上訴人請求李欣蔚賠償裝潢費用30萬元，有無理由？

(三)李欣蔚主張系爭房屋回復原狀費用，應與上訴人前開請求金額互為抵銷，有無理由？

(四)上訴人請求黃俊浩、匯泓公司連帶賠償105萬元，有無理由？

#### 五、本院之判斷：

(一)就爭點(一)部分：

1.按因被詐欺或被脅迫，而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第92條第1項前段定有明文。該項所稱詐欺，係指對表意人意思形成過程屬於重要，而有影響之不真實事實，為虛構、變更或隱匿之行為，故意表示其為真實，使表意人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言。查李欣蔚明知系爭房屋已經樂揚公司向原法院聲請假處分並以110年度全字第18號裁定准許，並於110年2月1日受假處分登記，且於110年3月18日經原法院110年度司執全字第55號以揭示方式執行查封，並通知地政機關為查封登記（見不爭執事項(五)），仍於系爭租約第1條：租賃標的物，勾選「無」查封登記（見不爭執事項(二)）。而李欣蔚固辯稱：系爭房屋於假處分期間不得為移轉所有權、設定負擔等物權處分行為，惟成立租賃契約為債權行為，不受假處分之限制，且伊積極作為以保全系爭房屋免於受強制執行，絕無上訴人所稱系爭房屋將遭拍賣之事，伊並未妨礙上訴人享有之租賃占有權源，上訴人不得撤銷其訂約之意思表示云云，惟依假處分裁定所示，關於假處分之請求係樂揚公司請求李欣蔚將系爭不動產信託登記予樂揚公司

01 指定之銀行，以履行雙方間之合建契約，可見系爭房屋遭  
02 此假處分查封登記，日後確有拆除重建而無法使用之風  
03 險，且該事實對上訴人形成其承租系爭房屋之意思表示至  
04 關重要，此參諸上訴人於110年6月10日，就系爭租約與匯  
05 泓公司蘇姓經理間之對話內容，提及「我們發現越來越  
06 多，還透過一些朋友去幫我們查，跟政府那邊也去調一些  
07 資料，所以我們才知道這個實際狀況是什麼」、「有沒有  
08 這個權去租」、「會不會有假扣押的壓力」、「會不會影  
09 響到我這五年（租屋）的權利」、「我為什麼要去承擔這  
10 個風險」等語（見本院卷第222至223頁錄音譯文）可明，  
11 堪認李欣蔚故意表示系爭房屋無查封登記，而為不實之說  
12 明，足使上訴人陷於錯誤而承租系爭房屋，自難謂其非受  
13 詐欺而為意思表示。

14 2.次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所  
15 用之辭句；法律行為經撤銷者，視為自始無效，民法第98  
16 條、第114條第1項分別定有明文。查上訴人於110年6月8  
17 日發存證信函予李欣蔚表明欲依法解消系爭租約，同時請  
18 求李欣蔚返還預付租金75萬元。李欣蔚於110年6月9日收  
19 受送達乙情，為兩造所不爭（見不爭執事項(七)），依該存  
20 證信函記載：「主旨：關於本所當事人金奇偉先生依法解  
21 消租賃契約，請求回復原狀及損害賠償事宜…本人於簽訂  
22 合約，且應出租人強烈要求陸續匯出半年租金新台幣75萬  
23 元，並經出租人同意開始裝修後，竟於裝修期間驚覺該房  
24 屋已於110年3月18日前為台北地方法院執行查封，而出租  
25 人偕其代理人竟將查封公告遮蓋於隱密之處，於商議合約  
26 之時亦全未告知，使本人毫無所悉。出租人等就此契約上  
27 重要事項不僅刻意隱瞞，渠等於該契約明保證之內容，更  
28 與事實相違。渠等欺瞞行為已涉民法之詐欺行為…，與其  
29 他相關民事…責任。」等語，業已敘明其係因遭李欣蔚詐  
30 欺簽訂系爭租約等民法第92條第1項所定意思表示撤銷權  
31 之要件事實，及欲據此解消系爭租約效力之意思，雖其用

語為「解消契約」，並非法條文字之「撤銷意思表示」，然觀其真意，應在使其就系爭租約所為意思表示歸於無效，以取回就系爭租約所預付之租金，尚難僅因其用語未臻精確，即認其以該存證信函所為之意思表示，非屬民法第92條第1項撤銷權之行使。而李欣蔚於110年6月9日收受系爭存證信函，已如前述，斯時距上訴人於110年5月17日簽立系爭租約未滿1年，自未逾民法第93條所定之除斥期間，而已生撤銷其就系爭租約所為意思表示之效力，系爭租約依民法第114條規定，即應視為自始無效。李欣蔚受領上訴人所付半年租金75萬元，原係本於系爭租約，現系爭租約既已歸於無效，李欣蔚受領該款項即無法律上之原因，上訴人依民法第179條規定，請求李欣蔚返還75萬元，及加計自110年12月21日起算之法定遲延利息，即有理由。至其就此部分另依民法第245條之1、或第454條規定以選擇合併為同一聲明之請求，無庸審酌。

(二)就爭點(二)部分：

- 1.按契約未成立時，當事人為準備或商議訂立契約而有左列情形之一者，對於非因過失而信契約能成立致受損害之他方當事人，負賠償責任：一、就訂約有重要關係之事項，對他方之詢問，惡意隱匿或為不實之說明者，民法第245條之1第1項第1款定有明文。而關於本條「契約未成立時」之解釋適用，於契約無效之情形，亦有適用。
- 2.查上訴人因信賴系爭租約成立，出資裝修系爭房屋，於110年5月18日匯出30萬元予裝修業者羅禾峻（見不爭執事項(四)），嗣上訴人因發現李欣蔚故意不實說明系爭房屋無查封登記，而依民法第92條第1項之規定，撤銷其受詐欺所為訂定系爭租約之意思表示，系爭租約視為自始無效。則上訴人即得依民法第245條之1第1項第1款規定，請求信賴利益之損害賠償，即請求李欣蔚賠償其所支出裝潢費用30萬元，及加計自110年12月21日起算之法定遲延利息，亦屬有理。

01 (三)就爭點(三)部分：

02 1.按因被詐欺而為意思表示，依民法第92條第1項規定撤銷  
03 意思表示者，須當事人知其得撤銷或可得撤銷者，始應依  
04 民法第114條準用同法第113條規定，負回復原狀或損害賠  
05 償責任。

06 2.經查：上訴人主張遭詐欺而為訂定系爭租約之意思表示，  
07 其已撤銷該意思表示，已如前述，系爭租約視為自始無  
08 效，惟李欣蔚於系爭租約第1條：租賃標的物，勾選  
09 「無」查封登記，足使上訴人相信系爭房屋未經查封登  
10 記，而無租賃期間不能使用之危險乙情，李欣蔚復未舉證  
11 證明上訴人有何明知系爭房屋遭查封登記或可得而知受詐  
12 欺而得撤銷之情形，是李欣蔚主張上訴人應將系爭房屋裝  
13 潢回復至交屋時之原狀，已嫌無據。

14 3.其次，李欣蔚主張上訴人遷離系爭房屋時徒留斑駁水泥牆  
15 面、木工散落系爭房屋各處、天花板管線裸露垂地可見、  
16 棄置物品於系爭房屋之外，伊委託設計師評估修繕費用，  
17 包含施工前置、石材泥作、木作、油漆、雜項、水電工程  
18 等，所需回復原狀費用51萬9,650元，復為上訴人所否  
19 認，是否屬實，已非無疑；而李欣蔚提出之工程估算書  
20 （見原審卷第109頁），係以其片面提供之原始裝潢情狀  
21 為依據，而作為估價基礎，既未經上訴人確認，是否為上  
22 訴人受領系爭房屋時之原狀，復未據李欣蔚舉證以實其  
23 說，殊難採信。

24 4.從而，李欣蔚請求上訴人償還回復原狀費用51萬9,650  
25 元，並以此與上訴人本件債權互為抵銷云云，自有未合，  
26 是李欣蔚所為抵銷抗辯，當屬無據。

27 (四)就爭點(四)部分：

28 1.按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他  
29 方允為處理之契約；稱居間者，謂當事人約定，一方為他  
30 方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契  
31 約，民法第528條、第565條分別定有明文。又不動產經紀

業管理條例第4條第5款規定定有仲介業務之定義係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。而不動產仲介契約之法律性質，究係民法上之居間契約或委任契約，抑或兼具居間與委任契約混合性質之無名契約，或應視契約性質而定，學說上固有爭論。惟不動產仲介契約之約定報酬須於媒合成功始能請求，與單純委任契約之情形，顯有不同，性質上雖屬非典型契約，惟其基本型態仍應類推適用居間之規定，若超越居間範圍而為仲介不動產訂約事項之處理，則得依混合契約分別類推適用居間與委任契約之規定。查李欣蔚委託黃俊浩出租系爭房屋，李欣蔚於110年5月17日與金奇偉簽訂系爭租約（見不爭執事項(一)），且上訴人稱其在591廣告看到系爭房屋之出租廣告，黃俊浩向金奇偉表示仲介報酬是由房東李欣蔚支付等語（見本院卷第235至236頁），可見李欣蔚委託黃俊浩仲介出租系爭房屋，其二人間有不動產仲介契約之法律關係。至上訴人雖主張其與黃俊浩間並無約定居間契約，其係委任黃俊浩協助訂立系爭租約，其間有委任契約關係云云，惟觀諸系爭租約書之立約人欄，契約雙方當事人均為親簽，並無代理訂約之情，且上訴人亦未具體陳明其究竟委託黃俊浩處理有關係爭租約訂約事項之特定事務為何？僅空言主張其與黃俊浩間有委任契約關係云云，自不足採，上訴人與黃俊浩間並無契約關係存在。

2. 次按以居間為營業者，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；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；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，民法第567條第2項、第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項固分別定有明文。本件上訴人主張黃俊浩係受伊及李欣蔚委託仲介系爭房屋之租賃，對於攸關契約目的之特定詢問事項，即租賃標的物之

01 系爭房屋已遭查封登記，未依善良管理人注意義務加以調  
02 查，違反民法第565條、第567條第2項規定之調查義務，  
03 致使伊受有105萬元之損害，自應負民法第544條規定之賠  
04 償責任，匯泓公司就黃俊浩仲介租賃系爭房屋之前開過失  
05 行為，應依不動產經紀條例第26條第2項規定，負連帶賠  
06 償責任云云，然查：黃俊浩雖仲介李欣蔚與上訴人間就系  
07 爭房屋之租賃事宜，惟其係受李欣蔚委託仲介出租系爭房  
08 屋，黃俊浩與上訴人間並無契約關係存在，已如前述，黃  
09 俊浩就上訴人詢問出租人李欣蔚之事項，自對上訴人不負  
10 有調查之契約義務，則其未調查系爭房屋已遭查封登記，  
11 當然不發生「違反契約義務，應負債務不履行責任」之問  
12 題，上訴人自不得依民法第565條、第567條第2項、第544  
13 條規定，請求黃俊浩負賠償之責。是上訴人依此等規定請  
14 求黃俊浩賠償105萬元，及依不動產經紀業管條例第26條  
15 第2項規定，請求匯泓公司負連帶賠償責任，均為無理  
16 由。

- 17 3.又按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償  
18 責任。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償  
19 責任。但能證明其行為無過失者，不在此限；受僱人因執  
20 行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶  
21 負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第2項、第188  
22 條第1項前段雖分別亦有明定。惟依前所述，黃俊浩對上  
23 訴人不負有民法第565條、第567條第2項規定之調查義  
24 務，既無義務，自無違反與否的問題，當然不發生未盡調  
25 查能事（違反義務、行為不法）、未盡善良管理人必要注  
26 意義務（不注意、行為人有過失）的問題，從而黃俊浩並  
27 無過失、並無不法肇致上訴人受有105萬元損害，上訴人  
28 自不得依侵權行為之規定向其請求損害賠償。是上訴人依  
29 民法第184條第1項前段、第2項規定，請求黃俊浩賠償105  
30 萬元，併依民法第188條第1項前段規定，請求匯泓公司負  
31 連帶賠償責任，亦均無理由。

01 六、綜上所述，上訴人依民法第179條、第245條之1第1項第1款  
02 規定，請求李欣蔚給付75萬元、30萬元，共計105萬元，及  
03 自110年12月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息  
04 之範圍內，為有理由，應予准許。至上訴人依民法第565  
05 條、第567條、第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2  
06 項、及民法第184條第1項前段、第184條第2項、第188條第1  
07 項前段規定，請求黃俊浩、匯泓公司連帶給付上訴人105萬  
08 元，及自110年12月21日起至清償日止，按週年利率5%計算  
09 之利息，暨為不真正連帶聲明部分，則無理由，應予駁回。  
10 上開應予准許部分，原審判命李欣蔚給付45萬元本息，並為  
11 准予假執行之宣告，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應  
12 予維持，李欣蔚附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予  
13 廢棄改判，為無理由，應駁回其附帶上訴；至原審就李欣蔚  
14 應再給付部分（即105萬元-45萬元=60萬元）為上訴人敗訴  
15 之判決，尚有未合，上訴人指摘原判決此部分不當，求為廢  
16 棄，為有理由，爰由本院改判如主文第二項所示。又上開不  
17 應准許部分（即請求黃俊浩、匯泓公司連帶給付暨為不真正  
18 連帶聲明部分），原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上  
19 訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，  
20 應予駁回。

21 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  
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
23 逐一論列，併此敘明。

24 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由；李欣蔚之  
25 附帶上訴為無理由，依民事訴訟法第463條、第385條第1項  
26 前段、第450條、第449條第1、2項、第79條、第78條，判決  
27 如主文。

28 中 華 民 國 113 年 3 月 13 日

29 民事第十九庭

30 審判長法 官 魏麗娟

31 法 官 潘進柳

01

法 官 郭佳瑛

02

正本係照原本作成。

03

不得上訴。

04

中 華 民 國 113 年 3 月 13 日

05

書記官 黃麗玲