

臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第1066號

上訴人 蘇銀蘭

訴訟代理人 王志超律師

陳泓霖律師

被上訴人 楊鴻恩

蔡易蓁

永慶房屋仲介股份有限公司

法定代理人 孫慶餘

上三人共同

訴訟代理人 倪華德

複代理人 楊凱翔

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國114年4月30日臺灣士林地方法院112年度訴字第644號第一審判決提起一部上訴，並為訴之追加，本院於115年3月17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（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人於原審依民法第184條第1項、第2項、第185條第1項前段、第188條、第227條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被上訴人連帶給付精神慰撫金新臺幣（下同）50萬元、如附表一所示訴訟（下稱另案訴訟，就本院判決稱另案高院判決）費用9萬7,634元，合計59萬7,634元本息（原審卷二第100頁）。嗣於本院審理時，上訴人追加依民法第227條第2項規定，請求被上訴人永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶公司）再給付另案訴訟費用16萬0,125元本息，核其追加請求與原訴主張之基礎事實同一，依民事訴訟法第446條第1項但書及第255條第1項第2款規

01 定，上訴人所為訴之追加，應予准許。

02 二、上訴人主張：伊為尋找得經營火鍋店之建物，經永慶公司之
03 內湖港墘直營店店長即被上訴人楊鴻恩、不動產經紀人員即
04 被上訴人蔡易蓁居間仲介，以總價3,300萬元向訴外人周淑
05 芬購買門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00弄0號房
06 屋、地下室及其坐落土地（下稱系爭房屋、系爭地下室，與
07 土地合稱系爭不動產），伊於民國110年1月6日與周淑芬簽
08 訂不動產買賣契約（下稱系爭契約）即匯款10萬元至履約保
09 證專戶，並開立附表二所示本票（下稱系爭本票）交付永慶
10 公司保管，以支付簽約款330萬元。楊鴻恩、蔡易蓁明知系
11 爭房屋營業用面積不足，且系爭地下室不得作為經營火鍋店
12 使用，為求賺取仲介報酬，竟隱匿該等重要交易資訊而故意
13 不告知，致伊陷於錯誤而簽訂系爭契約。又伊以系爭不動產
14 向多家金融機構申貸，均因申貸條件不符以致未能核貸成交
15 總價7成5之貸款，伊多次將上開情形告知蔡易蓁或楊鴻恩，
16 系爭契約原應依第17條第7項約定，無條件解除契約，周淑
17 芬應同時返還伊已付款項，然永慶公司仍將系爭本票交付予
18 周淑芬，周淑芬乃執系爭本票向法院聲請強制執行，致伊必
19 須提起另案訴訟以維權益。楊鴻恩、蔡易蓁前開隱匿交易資
20 訊之詐欺行為，共同不法侵害伊之表意自由權，且違反保護
21 他人之法律，致伊因而受有精神上之痛苦，永慶公司為楊鴻
22 恩、蔡易蓁之僱用人，自應與2人連帶負損害賠償責任；又
23 永慶公司交付系爭本票之行為，致伊因此支出另案訴訟費
24 用，亦應賠償等語。爰依民法第184條第1項、第2項、第185
25 條第1項前段、第188條、不動產經紀業管理條例第26條第2
26 項規定，請求被上訴人3人連帶賠償精神慰撫金50萬元，及
27 依民法第227條規定，請求永慶公司給付另案訴訟費用9萬7,
28 634元，並陳明願供擔保請准宣告假執行。上訴後依民法第2
29 27條規定，追加請求永慶公司給付另案訴訟費用16萬0,125
30 元。

31 三、被上訴人則以：伊前提供附件不動產說明書供上訴人閱覽並

01 進行解說，上訴人嗣於上開不動產說明書上簽名確認，是上
02 訴人於簽約前已知悉系爭房屋之主建物、附屬建物面積，及
03 地下室之使用現況、用途暨不保證可永久單獨使用等節，且
04 系爭房屋地下室是否得作為火鍋店使用，非系爭契約之重要
05 事項，又楊鴻恩、蔡易蓁未曾向上訴人承諾系爭房屋地下室
06 得合法經營火鍋店，更多次向上訴人提及不適合作為經營火
07 鍋店使用，況地下室是否得作為營業使用，應屬主管機關之
08 職權範疇，亦非仲介人員得逕為判斷，伊等並無隱匿重要交
09 易資訊或故意不告知之欺罔行為。另上訴人於簽約時提出核
10 準成交價7成5之貸款之條件，嗣周淑芬同意增列系爭契約第
11 17條第7項之特約條款，該條款之用意係使買賣雙方於上訴
12 人未能貸得預定成數時，均取得契約解除權，並保留彈性。
13 而伊將系爭本票交付周淑芬前，上訴人始終未提出相關資料
14 佐證其及代書確認未能核貸成交總價7成5之貸款，或其已依
15 系爭契約第17條第7項對周淑芬為行使解除權之意思表示，
16 則上訴人遲未依系爭契約第17條第5項約定於110年1月11日
17 前將系爭本票金額320萬元匯入履約保證專戶中，經周淑芬
18 催告後上訴人仍未給付上開簽約款差額，永慶公司應周淑芬
19 之請求，乃依系爭契約第17條第5項約定，將所保管之系爭
20 本票交付周淑芬，永慶公司並無過失；又上訴人於另案訴訟
21 之訴訟費用，本應由訴訟當事人依法負擔，自與永慶公司無
22 關等語，資為抗辯。

23 四、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起一部上訴，並
24 為訴之追加，上訴聲明：(一)原判決關於後開第二、三項請求
25 部分廢棄。(二)被上訴人應連帶給付上訴人50萬元，及自起訴
26 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)
27 永慶公司應給付上訴人5萬1,521元，及自起訴狀繕本送達翌
28 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。追加聲明：(四)永
29 慶公司應再給付上訴人16萬0,125元，及自民事爭點整理暨
30 變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
31 算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回（上

01 訴人原請求另案訴訟費用9萬7,634元，經原審判決駁回，僅
02 就其中5萬1,521元提起上訴）。

03 五、經查，上訴人經永慶公司內湖港墘直營店店長、不動產經紀
04 人員即楊鴻恩、蔡易蓁居間仲介，於110年1月6日與周淑芬
05 簽訂系爭契約及增補契約，約定由上訴人以價金總價3,300
06 萬元向周淑芬購買系爭不動產，並約定上訴人應於系爭契約
07 簽訂時支付簽約款330萬元，上訴人於簽約當日即110年1月6
08 日匯款10萬元至履約保證專戶，並將系爭本票交付永慶公司
09 保管，以支付簽約款；系爭地下室不得作為經營火鍋店使
10 用；周淑芬於110年2月1日以存證信函催告上訴人支付上開
11 簽約款差額320萬元，並於同年2月2日送達上訴人，復於110
12 年2月17日以存證信函向上訴人表示依系爭契約第12條第1項
13 解除契約，永慶公司於110年2月18日將系爭本票交付周淑芬
14 等情，為兩造所不爭（本院卷第165、166頁），堪信為真。

15 六、上訴人主張楊鴻恩、蔡易蓁隱匿重要交易資訊而故意不告知
16 系爭地下室不得經營火鍋店使用，致其陷於錯誤而簽訂系爭
17 契約，構成詐欺侵權行為，永慶公司為僱用人，與楊鴻恩、
18 蔡易蓁應連帶負損害賠償責任，又永慶公司交付系爭本票之
19 行為，致其因此支出另案訴訟費用，永慶公司亦應賠償等
20 語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

21 (一)按判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之
22 意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之，民事
23 訴訟法第454條第2項前段定有明文。查上訴人所提房屋租賃
24 契約書，僅表明系爭房屋確曾由周淑芬出租供承租人營業使
25 用，並得由承租人使用地下室空間，與系爭地下室得否合法
26 作為火鍋店等餐飲場所營業使用一節無涉，參以蔡易蓁、楊
27 鴻恩所述內容，可見系爭契約簽訂前、後，實際作為營業使
28 用者均為系爭房屋1樓，並無系爭地下室出租他人作為餐飲
29 場所使用之情況，自難憑此遽認楊鴻恩、蔡易蓁係以在系爭
30 契約附件中附加房屋租賃契約書之方式，使上訴人有所誤
31 認；又臺北市建築管理工程處函，係上訴人於簽訂系爭契約

01 後始向主管機關詢問系爭地下室使用限制之回覆結果，自無
02 從以嗣後函詢結果反向推認楊鴻恩、蔡易蓁於簽約時未向上
03 訴人說明系爭契約所附使用執照等內容；另楊鴻恩於錄音譯
04 文中稱：「其實那時候包含屋主，她也有講說，其實這個不
05 建議做火鍋，妳說沒關係，妳不見得會一定做火鍋，也有可
06 能做其他用途」、「我記得那時候很明確的跟妳說，我記得
07 她很明確的跟妳講說，因為從樓梯下去有點危險，火鍋湯湯
08 水水的」等語，難認楊鴻恩曾向上訴人明確表示或保證系爭
09 地下室得作為經營火鍋店使用，亦無從執此逕指楊鴻恩於簽
10 約前有故意不告知上訴人該等資訊之情形；再者，上訴人所
11 提LINE對話紀錄可知蔡易蓁確曾推薦系爭不動產及其他待出
12 售店面，惟此至多可證上訴人曾向蔡易蓁表達其欲購買店面
13 經營火鍋店之需求，尚無從憑此即認蔡易蓁當時已明知上訴
14 人係以得否經營火鍋店一事作為考量是否購買系爭不動產之
15 絕對條件，亦不能遽謂蔡易蓁、楊鴻恩於居間仲介過程中，
16 為推薦系爭不動產而向上訴人提供其地下室使用規劃之相關
17 建議，即係施用詐術而使上訴人陷於錯誤之行為；另楊鴻
18 恩、蔡易蓁於上訴人簽約後請教市府單位、告知不要使用瓦
19 斯爐，旨在協助上訴人釐清疑問或提供建議，與隱匿系爭地
20 下室之使用限制等資訊，或刻意使上訴人誤認系爭地下室得
21 合法經營火鍋店之行為，究屬有間，不能以此遽謂2人係隱
22 匿系爭地下室不得作為營業使用之資訊，或有故意不告知上
23 訴人之詐欺行為；上訴人未就其所主張楊鴻恩、蔡易蓁訛稱
24 系爭房屋營業用面積達65.29坪、除系爭地下室外之其餘部
25 分得經營火鍋店、其被迫未能詳實審閱系爭契約及附件、2
26 人於簽約時未詳細說明系爭契約內容等節，舉證以實其說；
27 且上訴人於簽訂系爭契約前，永慶公司確已提供系爭契約及
28 所附不動產說明書供上訴人閱覽，並由承辦人進行解說，上
29 訴人亦於系爭契約、增補契約及該不動產說明書上簽名確
30 認，以表明買賣雙方皆經解說並已詳細審閱不動產說明書內
31 容及附件資料等無誤，堪認上訴人於簽訂系爭契約時已知悉

01 系爭房屋及其地下室之產權標示、使用現況、使用執照內容
02 暨其他注意事項，另參以系爭契約、增補契約中均未記載上
03 訴人擬將系爭地下室作為經營火鍋店使用，或以此作為簽訂
04 系爭契約之條件，綜上，依上訴人提出之證據，尚難認楊鴻
05 恩、蔡易蓁有隱匿重要交易資訊而故意不告知上訴人之詐欺
06 行為，永慶公司自無庸負連帶責任。此外，上訴人未取得並
07 提出任何關於申貸或核貸之書面資料，即逕以口頭方式片面
08 主張其核貸情況，實難以認定系爭契約已符合第17條第7項
09 所定解除契約事由，是上訴人雖主張其已多次將核貸情形告
10 知蔡易蓁等人，然上訴人上開告知，無法使永慶公司知悉並
11 確認系爭契約有第17條第7項所定解除事由；至另案本院判
12 決雖認定系爭契約業於110年2月5日解除條件成就而失其效
13 力，然此係經法院於另案訴訟調查證據，並斟酌另案訴訟兩
14 造主張及全辯論意旨後，所為認事用法之結果，自難強令永
15 慶公司於接獲上訴人片面告知時，即逕依一方主觀上之認定
16 而為判斷，且上訴人確未依約於110年1月11日前將系爭本票
17 金額存匯入履約保證專戶以支付簽約款，其未履行支付上開
18 簽約款差額之契約義務，自屬違約，則永慶公司應周淑芬之
19 請求，依系爭契約第17條第5項之約定，將系爭本票交付周
20 淑芬，係依買賣雙方簽訂之系爭契約約定行事，自亦難認有
21 何違反居間仲介契約本旨而為民法第227條第2項之不完全給
22 付等情，業經原判決論述甚詳（見原判決第6-15頁），本院
23 此部分意見與原判決相同，爰依上開規定予以援用，不再贅
24 述。

25 (二)本院另補充如下：上訴人固主張其係緬甸華僑，小時候在大
26 陸地區學習唸書，經歷過文化大革命，所以中文的理解並不
27 如一般人的程度，其在看屋後到簽約，僅不到二天，可證明
28 上訴人在看屋過程中，接受被上訴人傳遞之不實資訊，致其
29 陷於錯誤，進而簽立本件契約云云（本院卷第269頁），惟
30 上訴人自承購買系爭不動產前經營早餐店，現經營火鍋店，
31 月收入約10萬元至20萬元等語（同上卷頁），可見上訴人多

01 年從事商業交易，有相當之社會經驗，難認上訴人會於不甚
02 理解中文之情形下，僅聽被上訴人所述，即率而購買總價甚
03 高之系爭不動產，並簽訂系爭契約，又上訴人於系爭契約、
04 增補契約及該不動產說明書上簽名確認，可認上訴人業經解
05 說並已詳細審閱不動產說明書內容及附件資料，上訴人始終
06 又未能證明其在看屋過程中，接收被上訴人傳遞之不實資
07 訊，至其陷於錯誤一事為真，本院自難為有利於上訴人之認
08 定。

09 七、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項、第2項、第185條第
10 1項前段、第188條不動產經紀業管理條例第26條第2項規
11 定，請求被上訴人連帶給付50萬、永慶公司給付5萬1,521
12 元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
13 計算之利息，為無理由，不應准許。從而，原審就此部分所
14 為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部
15 分不當，求予廢棄改判，為無理由。又上訴人追加依民法第
16 227條第2項規定，請求永慶公司給付16萬0,125元，及自民
17 事爭點整理暨變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，
18 按年息5%計算之利息，亦非有理，不應准許。

19 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判
20 決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

21 九、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
22 第449條第1項、第78條，判決如主文。

23 中 華 民 國 115 年 4 月 28 日

24 民事第二十五庭

25 審判長法 官 潘進柳

26 法 官 林祐宸

27 法 官 楊惠如

28 正本係照原本作成。

29 不得上訴。

30 中 華 民 國 115 年 4 月 28 日

31 書記官 張永中

01 附表一：

02

上訴人對周淑芬提起確認本票債權不存在之訴，經原審以110年度重訴字第296號判決一部有理由、一部無理由，上訴人就其敗訴部分不服提起上訴，並追加請求，經本院以111年度重上字第893號判決上訴及追加之訴均為一部有理由、一部無理由，嗣經最高法院以113年度台上字第1933號裁定上訴駁回確定。

03 附表二：

04

上訴人為發票人，發票日為民國110年1月6日，票面金額為新臺幣320萬元，票據號碼為000000000-0號之本票