

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度消字第2號

原告 林星羽

訴訟代理人 陳敬升律師

被告 摯富不動產開發有限公司

法定代理人 張昊翔

被告 周昌勳

陳瀚昇

兼 共 同

訴訟代理人 鄒宗穎

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國111年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告前於民國109年1月6日經由有巢氏公司之南崁捷運奉化加盟店即被告摯富不動產開發有限公司（下稱摯富公司）居間介紹，向訴外人甲買受門牌號碼桃園市○○區○○路000號5樓房屋（下稱系爭房屋，土地坐落桃園市○○區○路段000地號、房屋為同段25211、25232建號，與土地合稱系爭房地），總價新臺幣（下同）2,388萬元，並簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），原告已給付訂金240萬元。被告鄒宗穎為店長、被告周昌勳為不動產經紀人、被告陳瀚昇為營業員。

(二)簽約前，被告陳瀚昇提供系爭房屋售屋資料表予原告，在車位坪數記載「15.74」，使原告誤認車位有獨立產權且面積為15.74坪；在本案特色欄位記載「環控數位化精緻美裝潢」且所附照片裝潢完整，使原告誤認裝潢很好又完整；在

建物合計欄位記載「85.16」，使原告誤認專有室內面積是85.16坪。原告因被告陳瀚昇提供之售屋資料表而陷於錯誤，向甲買受系爭房屋。數日後，被告陳瀚昇才出具正確之售屋資料表予原告，車位坪數欄位變更為「公設內含」；建物合計欄位變更為「83.940」。而原告前往勘查系爭房屋現況並無精緻美裝潢，原告才發現被告之詐欺行為，隨即向甲要求解約，返還訂金240萬元。惟經本院109年度訴字第1886號民事判決原告敗訴，原告上訴後，復經臺灣高等法院110年度上字第406號民事判決駁回上訴確定，致原告已付之訂金240萬元遭甲沒收而受有損害。

(三)被告詐欺原告，侵害原告之意思自由權及使原告之訂金遭沒收，提供不實廣告，違反消費者保護法第22條、公平交易法第21條等保護他人法律，應負共同侵權行為責任。被告摯富公司依民法第188條、公司法第23條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，負連帶賠償責任。爰依民法第184條第1項、第2項、第185條、第188條、公司法第23條及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，提起本件訴訟等語。

(四)並聲明：被告應連帶給付原告240萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告均以：售屋資料表為被告摯富公司於簽訂買賣契約前提供予原告參考之資料，並未刊登廣告或發傳單，亦非系爭契約所附之正式文件，僅為試算，容易有誤，故該表下方已載明「本資料表僅供參考，其面積應以地政機關謄本之登記為準」。依系爭契約第1條約定不動產標示及買賣權利範圍均以謄本為準，原告於簽約前已拿到系爭房地之謄本，已可知悉移轉範圍為何。再者，原告質疑為何售屋資料記載不同時，被告陳瀚昇即已說明總坪數並無錯誤，且以權狀記載為準，原告當時並未表示遭詐欺或意思表示有錯誤，之後更要求前往看屋及後續服務，難認原告於簽約時有遭詐欺。雖然第1份售屋資料表有建物坪數誤載之事實，但登記總面積與

01 謄本相符，並無短少，原告亦未溢價購入，故原告並無損
02 害。另原告前對被告提起刑事詐欺告訴，業經臺灣桃園地方
03 檢察署為不起訴處分，足證明原告主張被告惡意隱瞞系爭房
04 地之重要交易資訊乙節非事實等語置辯。並聲明：(一)原告之
05 訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請
06 准宣告免為假執行。

07 三、經查，原告主張於109年1月6日經由被告摯富公司居間介
08 紹，向訴甲買受系爭房地，總價2,388萬元，並簽訂系爭契
09 約，原告已給付訂金240萬元乙情，有系爭契約在卷可稽
10 (本院卷第37至44頁)，且為被告所不爭執(本院卷第232
11 頁)，堪信為真實。

12 四、本件爭點為：被告是否有詐欺原告，或以提供不實廣告之違
13 反保護他人法律行為，侵害原告之意思自由權及使原告已付
14 之訂金遭沒收？原告請求被告連帶賠償240萬元有無理由？
15 分述如下：

16 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
17 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；違
18 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能
19 證明其行為無過失者，不在此限；民法第184條第1項、第2
20 項分別定有明文。次按，事業不得在商品或廣告上，或以其
21 他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影響交易決定
22 之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，公平交易法
23 第21條第1項定有明文。再按，企業經營者應確保廣告內容
24 之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。企業
25 經營者之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履
26 行，消費者保護法第22條亦定有明文。

27 (二)原告主張被告陳瀚昇提供不實之售屋資料表予原告，在車位
28 坪數記載「15.74」，使原告誤認車位有獨立產權且面積為1
29 5.74坪；在建物合計欄位記載「85.16」，使原告誤認專有
30 室內面積是85.16坪。原告因被告陳瀚昇提供之售屋資料表
31 而陷於錯誤，向甲買受系爭房屋云云。惟查：

- 01 1. 第1份售屋資料表上車位坪數記載「15.74」、建物合計欄
02 位記載「85.16」（本院卷第31頁），與第2份售屋資料表
03 記載「公設內含」、「83.940」（本院卷第69頁），雖有
04 不同。然依系爭契約第1條約定：「不動產標示及買賣權
05 利範圍（本買賣標的物應移轉範圍、標示等記載如未詳
06 盡，悉依地政機關登記簿謄本所載及法令規定為準）」
07 （本院卷第37頁），可知兩造間約定系爭房屋之移轉範圍
08 及標示，悉以謄本為準，而非售屋資料表記載之範圍。
- 09 2. 再者，原告於109年1月3日與被告摯富公司簽立不動產買
10 賣意願書，約定委託該公司以2,388萬元之價格向甲斡旋
11 以承買系爭房地，有不動產買賣意願書在卷可稽（本院卷
12 第245頁），觀諸前開不動產買賣意願書之目錄（本院卷
13 第251頁），其中附件資料處打勾者，包含土地謄（影）
14 本、建物謄（影）本等件。而原告於上開意願書上方「買
15 方業已於109年1月3日攜回審閱3日，並已充分瞭解本契約
16 書及其附件之內容無誤」處簽名確認（本院卷第245
17 頁），並在目錄頁下方記載「經解說後已詳閱並瞭解不動
18 產說明書內容及附件資料無誤」處，於「買方簽名」欄簽
19 名（本院卷第251頁），足見原告於簽約前已取得系爭房
20 地之土地及建物謄本，並可據以確定系爭房地之移轉範
21 圍。
- 22 3. 又原告於109年1月9日質疑為何售屋資料記載不同時，被
23 告陳瀚昇已說明總坪數並無錯誤，應以權狀記載為準等
24 語，原告對此說明以LINE貼圖表示「讚」、「謝謝」之意
25 思，並未表示遭詐欺或意思表示有錯誤，反而於109年1月
26 20日仍要求前往看屋，有LINE對話紀錄在卷可參（本院卷
27 第323至329頁），則原告主張被告陳瀚昇以不實售屋資料
28 表詐欺原告簽訂系爭契約，或主張被告陳瀚昇廣告不實云
29 云，並不可採。

30 (三)原告主張被告陳瀚昇提供之售屋資料表，在本案特色欄位記
31 載「環控數位化精緻美裝潢」且所附照片裝潢完整，使原告

01 誤認裝潢很好又完整，向甲買受系爭房屋云云。惟查：

02 1. 售屋資料表之本案特色欄位記載「環控數位化精緻美裝
03 潢」並附有物件照片1張（本院卷第31頁）。惟依系爭契
04 約第4條約定：「交屋日期訂於109年2月29日，甲方（原
05 告）應依約付清尾款」（本院卷第38頁），第11條第2項
06 約定：「本買賣標的物未交屋前，其室內外門窗廚廁及分
07 享公共設施等定著物（含鐵窗、鐵門），以及移交前增建
08 部分，乙方（賣方）自本契約成立之日起均不得任意取卸
09 破壞，依原狀移交予甲方（原告），現有附屬水電衛生設
10 備亦應恢復或保持正常使用狀態」（本院卷第40頁），第
11 16條約定：「乙方（賣方）願意附贈甲方（原告）之設備
12 如下（附贈設備以簽約時現況為主，如需辦理過戶費用由
13 甲方負擔）：冷氣、流理臺、瓦斯爐、抽油煙機、熱水
14 器、電錶、水錶、天然瓦斯、瓦斯錶等各1具，窗簾全
15 留」（本院卷第41頁），第17條第1項約定：「現況、固
16 定物交屋，附贈物不負瑕疵擔保責任」（本院卷第41
17 頁），可見系爭房地之交屋日期為109年2月29日，並約定
18 以現況、固定物交屋，除系爭契約第16條列舉之附贈設備
19 以外，其餘如美術燈、冰箱、洗衣機等物品，均不在附贈
20 之列，是賣方於交屋期限前將附贈物以外之非固定物品搬
21 離，與系爭契約之約定並不相違。

22 2. 原告於交屋前即109年1月20日要求前往看屋，斯時被告陳
23 瀚昇已有告知：「搬家就是很亂不要在意，還沒整理
24 好。」等語，原告回覆：「沒有關係的不要在意小細節」
25 （本院卷第331、333頁）。嗣於109年1月21日被告陳瀚昇
26 告知原告：「林姐，屋主有說房子還沒整理好，也有說要
27 的東西會搬走，拆下來的有洞會補起來，把房子整理好交
28 您，這我也有跟您說，您也清楚！昨天您打給我說今天
29 要看，屋主說等下週三以後整理好在看方便嗎？但您堅持
30 急著今天來看，也跟您說還沒整理好您說沒關係，不要
31 在意小細節，而當初談的部分該留下的會留下合約都有載明您

也清楚，剛剛聽完您說的，真的有點為難我了！」、「第一次看的時候，我們在屋子裡頭也待了有一下子的時間，也有跟您介紹，也有問您有看清楚嗎？您也有說有看清楚，而在談的過程，我也有跟您回報進度，談的過程您也清楚明白，希望請您冷靜想一下！」本院卷第339、341頁）。於109年1月21日被告陳瀚昇告知原告：「林姐，屋主有說會處理好交到您手上。整體上整理好沒問題會再請您來看，這幾個問題當初也有跟您說，屋主也有密集安排師傅及廠商，因逢年過節關係，會在年節結束來做處理，請給對方時間來整理房子，會在交屋前讓您滿意，我這都有全程在處理，並沒有置之不理，請您好好聽我說完，謝謝！」（本院卷第343頁）。

3. 依上LINE對話紀錄可知，系爭契約預定之交屋日期為109年2月29日，然原告於109年1月21日即前往看屋，因而覺得裝潢不精美。然而斯時賣方正值搬家之際，現場凌亂，或因拆除附贈物以外之非固定物品，致現場與售屋資料表上照片或原告簽約前看屋之狀況不同，自屬正常。然賣方於交屋日期前負有整理、修復之義務，賣方所交付之房屋是否合於系爭契約之約定，應依交屋日期為準。不能謂簽約後、交屋前之設備及裝潢與銷售原貌不同，即謂仲介之業務員即被告陳瀚昇有詐欺或不實廣告之侵權行為。

(四)按數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同；受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任；民法第185條第1項、第188條第1項本文分別定有明文。次按，公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責，公司法第23條第2項亦定有明文。再按，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26條第2項定有明文。

01 (五)依前所述，被告陳瀚昇並無詐欺或不實廣告之侵權行為，被
02 告摯富公司自不負僱用人及經紀業之連帶賠償責任。又原告
03 自承被告鄒宗穎於109年1月6日簽訂系爭契約後才與原告接
04 洽，另原告沒有與被告周昌勳接觸過等語（本院卷第318
05 頁），而原告復未舉證證明被告鄒宗穎、周昌勳、摯富公司
06 有何具體的侵權行為，則原告主張被告應負共同侵權行為損
07 害賠償責任云云，亦屬無據。

08 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項、第2項、第185條、第
09 188條、公司法第23條及不動產經紀業管理條例第26條第2項
10 規定，請求被告給付240萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
11 至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。
12 又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予
13 駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
15 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 111 年 3 月 25 日
18 民事第三庭 法 官 吳佩玲

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 111 年 3 月 25 日
23 書記官 龍明珠