

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1622號

原告 李志忠

訴訟代理人 陳鼎正律師

複代理人 蔡和宏律師

被告 官羅美華

訴訟代理人 陳萬發律師

被告 欣業房屋仲介經紀有限公司

法定代理人 朱俊興

被告 殷憲勇

上二被告

共同

訴訟代理人 林清漢律師

侯銘欽律師

葉育欣律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國115年7月15日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告官羅美華應給付原告新臺幣玖拾捌萬玖仟伍佰元，及自民國一百一十四年七月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告官羅美華負擔百分之二十三，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾參萬元為被告官羅美華供擔保後，得假執行。但被告官羅美華如以新臺幣玖拾捌萬玖仟伍佰元為原告預供擔保，則得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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262條第1項、第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。查本件起訴時曾以朱俊興為被告，先位聲明請求：1.被告官羅美華應給付原告新臺幣（下同）429萬0,296元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.被告欣葉房屋仲介經紀有限公司（下稱欣葉公司）、朱俊興應連帶給付原告429萬0,296元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；3.前2項給付，如其中任一被告已為給付，其餘被告於其給付範圍內免給付義務；4.原告願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明請求：1.被告官羅美華應給付原告429萬0,296元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.被告欣葉公司應給付原告429萬0,296元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；3.前2項給付，如其中任一被告已為給付，其餘被告於其給付範圍內免給付義務；4.原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院審理中，於民國114年8月1日本院言詞辯論期日當庭撤回對朱俊興之訴，另追加殷憲勇為被告，並變更被告欣葉公司為被告欣業房屋仲介經紀有限公司（下稱欣業公司）（見本院卷一第209頁），嗣並變更、減縮訴之聲明為如後述原告訴之聲明所示（見本院卷一第217頁至第218頁）。經核，原告所為撤回部分，未經朱俊興為本案之言詞辯論，依上開規定，原告撤回訴之一部，核無不合，自應准許；另原告上開訴之追加、變更部分，係基於主張同一瑕疵損害之基礎事實及減縮應受判決事項，揆諸前揭法條規定，亦應准許。

貳、實體方面：

01 一、原告主張：

02 (一)被告官羅美華前於105年間委託被告欣業公司出售其所有桃
03 園市○鎮區○○段000○號建物(下稱系爭建物。門牌號碼：
04 桃園市○鎮區○○街000號，權利範圍全部；另包含共同使
05 用部分之同段820建號建物，權利範圍7分之1)及所坐落基地
06 即同段201地號土地之相關持分(權利範圍7分之1)之房地
07 (下合稱系爭房地)，而被告欣業公司之受僱人即系爭房地
08 之銷售經紀人員被告殷憲勇製作其上記載「是否有增建部份
09 (地下室、1樓空地增建、陽台外推)：否」之標的物現況
10 說明書(成屋)(下稱系爭說明書)，以之推介原告購買系
11 爭房地，後於同年9月17日，原告即與被告官羅美華就系爭
12 房地簽立買賣契約書(下稱系爭買賣契約)。

13 (二)嗣於113年間，原告先後接獲桃園市建築管理處之函文及鄰
14 里抗議，始知原告購買系爭房地，約定由系爭建物專用而所
15 得使用系爭建物之地下室空間屬於防空避難室，故系爭建物
16 前手於其內之增建隔間涉及違法增建，及系爭建物1樓後方
17 部分建物為於公用地地上違法增建之情事。原告遂調取系爭建
18 物之使用執照圖，將上開違建部分拆除並修復建物，共計支
19 出98萬9,500元，並於斯時發見系爭建物另有陽台外推(尚
20 未拆除及修復)之情形，經委請昇陽不動產估價師聯合事務
21 所鑑定後，發見系爭建物因上開違建及陽台外推之瑕疵(下
22 稱系爭瑕疵)，另受有價值減損330萬0,296元。

23 (三)被告官羅美華為系爭房地之前手，對系爭瑕疵之情事應知之
24 甚詳；而被告欣業公司、殷憲勇為銷售系爭房地，應對系爭
25 房地之現況詳加調查，惟渠等未盡調查義務，隱瞞或疏於調
26 查，而未據實告知原告系爭建物有系爭瑕疵，未依實際現況
27 製作系爭說明書，使原告受有上開共計428萬9,796元(98萬
28 9,500元+330萬0,296元)之損害，是被告官羅美華應依民法
29 第360條之物之瑕疵擔保法律關係、民法第227條第1項準用
30 民法第226條第1項規定之不完全給付法律關係，對原告因系
31 爭瑕疵所受上開損害負賠償責任，原告爰均依上開兩法律關

01 係，對被告官羅美華主張本件先、備位訴之聲明第1項之訴
02 請，並請求法院擇一有理由之法律關係為原告勝訴判決。又
03 被告殷憲勇為不動產經紀從業人員，其隱瞞或疏於調查而未
04 據實告知原告系爭瑕疵存在，已違反不動產經紀業管理條例
05 第24條之2規定；被告欣業公司與原告成立系爭房地居間契
06 約，其隱瞞或疏於調查而未據實告知原告系爭為此，已違反
07 民法第567條、不動產經紀業管理條例第24條之2規定，其等
08 均應依民法184條第2項規定負擔對原告因上開瑕疵而受損害
09 之賠償責任，且被告殷憲勇為受雇於被告欣業公司之員工，
10 是被告殷憲勇與被告欣業公司，自應依不動產經紀業管理條
11 例第26條第2項規定、民法第188條第1項就上開原告所受損
12 害，負連帶賠償之責，原告爰均依上開所述法律規定，對被
13 告殷憲勇、被告欣業公司主張本件先位訴之聲明第2項之訴
14 請。又縱認原告依上開侵權行為法律關係對被告欣業公司請
15 求賠償為無理由，然被告欣業公司就其履行輔助人即被告殷
16 憲勇違反不動產經紀業管理條例第24條之2規定，隱瞞或疏
17 於調查而未據實告知原告系爭瑕疵存在一事，亦應依民法第
18 224條規定負相同責任，故仍應依民法第227條第1項規定對
19 原告負損害賠償責任，原告爰依該等規定對被告欣業公司主
20 張本件備位訴之聲明第2項之訴請。又原告先位訴之聲明第
21 1、2項間及備位訴之聲明第1、2項間，訴請相關被告給付者
22 均各為不真正連帶債務，如任一被告已為給付，他被告於該
23 範圍內免其給付義務。為此，原告爰提起本件訴訟等語。並
24 先位聲明：1.被告官羅美華應給付原告428萬9,796元，及自
25 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
26 利息；2.被告欣業公司、殷憲勇應連帶給付原告428萬9,796
27 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
28 5%計算之利息；3.前2項給付，如其中任一被告已為給付，
29 其餘被告於其給付範圍內免給付義務；4.原告願供擔保，請
30 准宣告假執行。備位聲明：1.被告官羅美華應給付原告428
31 萬9,796元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週

01 年利率5%計算之利息；2.被告欣業公司應給付原告428萬9,
02 796元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
03 率5%計算之利息；3.前2項給付，如其中任一被告已為給
04 付，其餘被告於其給付範圍內免給付義務；4.原告願供擔
05 保，請准宣告假執行。

06 二、被告答辯：

07 (一)被告官羅美華則以：

08 1.原告所主張之違建即1樓公用地後方所增建之「鐵皮屋浪板
09 結構」，並非系爭買賣契約之買賣標的物，且依一般經驗可
10 一望即知屋頂及牆面均為鐵皮浪板之建築結構應為未辦保存
11 登記之增建物。至系爭房地之地下室，被告僅係將前手所留
12 下之分管契約書，依系爭買賣契約第11條第6項約定移交予
13 原告收執，然該地下室本無違建，亦非買賣標的物，自與被
14 告無涉。另系爭房地包含陽台已明確約定於系爭買賣契約第
15 1條，該陽台所處位置明顯易見、目視可知為外推增建，原
16 告於買受系爭房地時即已明確知悉，被告依系爭買賣契約第
17 11條第2項約定就移交前增建部分依原狀移交甲方（即原
18 告），自無違約。

19 2.末依最高法院77年第7次民庭會議決議，就「買賣契約成立
20 後」始生之瑕疵，若該瑕疵係「可歸責於出賣人」所致，始
21 例外可依民法第227條第1項規定請求不完全給付，然原告所
22 主張之系爭瑕疵均於系爭買賣契約成立前已存在，自不構成
23 不完全給付。況系爭買賣已逾8年，依民法第365條第1項之
24 規定，原告應已喪失對被告主張所受領之系爭房地為瑕疵物
25 之權利等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲
26 請均駁回；2.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為
27 假執行。

28 (二)被告欣業公司、殷憲勇則以：本件係依現況交屋，依現場目
29 視即知之狀況，原告應知情有陽台、增建及地下室分管使用
30 之情事，且被告官羅美華於持有系爭房地期間並無增建，故
31 於系爭說明書上為「否」之勾選，並無故意不告知之情，被

告亦無未盡調查義務，或未據實向原告解說之情事存在。未就損害額之計算，原告私自委請昇陽不動產估價師聯合事務所鑑定認系爭房地受有價值減損，所據理由僅以原告提出前後租約之資料，而以每月租金差額計算至房屋耐用年限，惟房屋得否出租，本有主客觀因素，該計算以系爭房地必得出租他人而為使用收益，所計算之結果自非精確，亦缺乏明確之計算過程得以論證，該鑑定報告自不足以證明原告受有系爭房地價值減損330萬0,296元等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷及得心證之理由：

(一)本件原告主張透過被告欣業公司居間，由其員工即被告殷憲勇仲介而向被告官羅美華購買系爭房地；系爭瑕疵於本件買賣時已存在及系爭房地本件買賣之標的物現況說明書上就「是否有增建部份」一項係經勾選「否」等情，為被告所不爭執，並業據原告提出系爭房地買賣契約書暨標的物現況說明書影本、昇陽不動產估價師聯合事務所就系爭建物之估價報告書(下稱系爭估價書)影本(見本院卷一第19頁至第44頁及第239頁至第377頁)等件為證，此部分事實首足信為真。至原告主張被告應就系爭瑕疵負損害賠償責任等節，則為被告所否認並以上開情詞置辯爭執，是本件所應審究之爭點厥為：(一)本件系爭建物1樓後方之增建物及地下室約定專有使用權，是否為本件原告與被告官羅美華就系爭房地買賣契約所及範圍內？(二)本件原告得否對被告官羅美華主張就系爭瑕疵負損害賠償責任？(三)本件原告得否對被告殷憲勇、欣業公司主張就系爭瑕疵負損害賠償責任？(四)本件若相關被告需負損害賠償責任，則原告得請求賠償之數額為何？茲分別論述如後述。

(二)系爭建物1樓後方增建物及地下室約定專有使用權均在本件原告與被告官羅美華之買賣契約範圍內：

稽諸卷內被告官羅美華所提系爭建物1樓後方增建物之相關

01 內部、外部相片資料（見本院卷一第143頁至第151頁）及原
02 告所提違建項目相關相片資料（見本院卷二第357頁至第372
03 頁），足顯系爭建物1樓後方增建物為鐵皮等材質簡易搭蓋
04 緊臨系爭建物為輔助使用之增建，欠缺獨立使用之效益，性
05 質上難認為獨立之物，應屬系爭建物之一部，自仍在原告與
06 被告官羅美華就系爭房地買賣契約之範圍內。又稽諸卷內被
07 告官羅美華所提系爭建物所屬社區區分所有權人分管契約書
08 影本（見本院卷一第200頁），顯示系爭建物之地下室為社
09 區共用部分，然已透過該協議書約定由系爭建物所專用，是
10 該地下室約定專用使用權為系爭建物所有權之附隨權利，自
11 屬在本件上開系爭房地買賣契約之範圍內。是上開後方增建
12 物及地下室隔間之增建瑕疵，與上開所述陽台外推之瑕疵，
13 均為屬於系爭房地之瑕疵，應予敘明。

14 (三)被告官羅美華應就系爭瑕疵，依民法第227條第1項規定負損
15 害賠償責任：

- 16 1. 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
17 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於
18 債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民
19 法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。經查，本件
20 系爭瑕疵既均屬系爭房地之瑕疵，已敘述如前。又系爭瑕疵
21 於買賣契約成立時既已存在，則有關出賣人給付自始有瑕疵
22 之物，於瑕疵擔保責任外，是否另構成債務不履行，固有不
23 同見解之爭論。然斟酌本件系爭房地具體交易情形，稽諸本
24 件買賣雙方締結買賣契約時，被告官羅美華既已簽名製作標
25 的物現況說明書，並於其上「是否有增建部分」一項勾選
26 「否」，並且就相關備註說明欄中有關「地下室」、「一樓
27 空地增建」、「陽台外推」等項目均未有任何勾選註明，並
28 於締約時由被告官羅美華與原告共同確認該說明書記載並蓋
29 印，有該說明書影本在卷可稽（見本院卷一第41頁至第43
30 頁），則被告官羅美華就系爭房地出賣之給付義務即應包含
31 給付無上開增建瑕疵之房地與原告，退步言之，縱認不構成

01 該項給付義務，亦應認被告官羅美華於締約時負有詳盡檢查
02 確認並告知系爭房地既存瑕疵之附隨義務，是本件被告官羅
03 美華並未詳盡檢查確認及告知原告有系爭瑕疵存在，導致給
04 付有系爭瑕疵之系爭房地與原告，即已構成上開給付義務或
05 附隨義務之違反。

06 2. 又查本件被告官羅美華於與原告締結上開系爭房地買賣契約
07 時，既為系爭房地所有人，且系爭瑕疵之態樣為增建，相關
08 增建情形亦難認係極隱微，亦非房地所有人付出相當心力調
09 查後仍難以辨明之瑕疵，是該等增建縱非被告官羅美華所
10 為，且非其刻意於買賣交易時對原告所故意隱瞞，然其未發
11 見該等瑕疵存在而提供有系爭瑕疵之系爭房地與原告，仍屬
12 有過失，而可歸責於其，是被告官羅美華對於上開所述給付
13 義務或附隨義務之違反，即應依民法第227條第1項規定準用
14 同法第226條第1項規定，就系爭瑕疵造成原告損害，負損害
15 賠償責任。

16 3. 至被告雖辯稱：系爭建物1樓後方增建物為「鐵皮屋浪板結
17 構」，依一般經驗可一望即知屋頂及牆面均為鐵皮浪板之建
18 築結構應為未辦保存登記之增建物。至該陽台所處位置明顯
19 易見、目視可知為外推增建，原告於買受系爭房地時即已明
20 確知悉，被告依系爭買賣契約第11條第2項約定就移交前增
21 建部分依原狀移交原告，自無違約云云，然本件原告於向被
22 告官羅美華買受系爭房地時，並非系爭房屋之所有人或使用
23 人，且亦無事證顯示其曾經被告官羅美華陪同而一一就系爭
24 瑕疵所在處一一詳細確認檢查，自難以原告曾經仲介人員帶
25 看系爭房地，即認其可立即辨識瑕疵狀況而對系爭瑕疵存在
26 有所知悉。再者，系爭買賣契約第11條第2項，雖有記載：

27 「本買賣標的物未交屋前，其室內門窗廚廁即分享公共設施
28 等定著物(含鐵窗、鐵門)，以及移交前增建部分，乙方(即
29 被告官羅美華)自本契約成立之日起均不得任意取卸破壞，
30 依原狀移交予甲方(即原告)，現有附屬水電衛生設備亦應恢
31 復或保持正常使用狀態」之內容(見本院卷一第27頁該契約

書影本），然該條主要規範意旨乃在於要求出賣人於契約成立後負有妥善管理維護建物狀態之責任，且該契約書乃永慶房屋所用之制式定型化契約書，自難僅以上開契約第11條第2項之記載有「增建部分」之字眼，即認原告對於系爭瑕疵有所知悉或允受有瑕疵之系爭房地。何況，就系爭房地之瑕疵具體狀況，於買賣雙方締約時既已另以上開標的物現況說明書為確認，而該說明書並未記載有系爭瑕疵下（見本院卷一第41頁至第43頁），亦難認買賣雙方締約之真意是原告知悉或允受有系爭瑕疵之系爭房地。又被告官羅美華雖另提出與原告所簽切結書影本1紙（見本院卷一第203頁），顯示於締結系爭買賣契約時，雙方曾提及地下室廁所馬桶拆除並以水泥填平之情事，然稽諸該協議內容，亦難認原告有何知悉地下室相關隔間為違建之情事存在。綜上，本件被告並未能充分舉證證明原告就系爭房地之系爭瑕疵於買賣時有所知悉或有允受之意，是自無從認被告官羅美華就系爭瑕疵不須負上開不完全給付損害賠償責任，被告官羅美華上開辯稱自不可採。

(四)原告請求被告殷憲勇、被告欣業公司應就系爭瑕疵，依民法第184條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定、民法第188條第1項規定；被告欣業公司另應依民法第227條第1項規定，而均應對原告負損害賠償責任，為無理由：

1. 按「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。」不動產經紀業管理條例第24條之2定有明文。又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

01 之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當
02 事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第
03 567條定有明文。經查，本件原告雖主張被告殷憲勇、欣業
04 公司隱瞞或疏於調查而未發見系爭瑕疵，而違反上開法律規
05 定，均應依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184
06 條第2項、第188條第1項規定，被告欣業公司另應依民法第2
07 27條第1項規定，而對原告負損害賠償責任云云。

08 2. 然本件被告欣業公司、殷憲勇僅為不動產經紀商、從業人
09 員，並非系爭房地之所有人或使用人，而系爭瑕疵主要位於
10 系爭建物後部、地下室及陽台處，非系爭房地所有人或使用
11 人難以透過短暫現場接觸系爭房地即發見系爭瑕疵，且該2
12 被告亦非從事建築相關之人，難認其負有比對相關建築圖面
13 以發見系爭瑕疵之義務及具備相關能力，是自難期待被告欣
14 業公司、被告殷憲勇於執行系爭房地本件相關仲介業務，如
15 查訪出賣人即被告官羅美華、帶看等業務時，得發見系爭瑕
16 疵，且被告欣業公司及被告殷憲勇於居間過程，亦已提供上
17 開標的物現況說明書與出賣人即被告官羅美華填寫確認以為
18 調查，難認被告欣業公司及被告殷憲勇有何隱瞞系爭瑕疵或
19 疏於調查而未發見系爭瑕疵存在之情事，本件原告亦未能充
20 分舉證證明被告欣業公司、被告殷憲勇有何隱瞞瑕疵或疏於
21 調查而未發見系爭瑕疵之情事，是其主張本件系爭瑕疵為可
22 歸責被告欣業公司、被告殷憲勇而未告知原告，並請求該等
23 被告依上開規定負損害賠償責任云云，均為無理由。

24 (五)本件原告得請求被告官羅美華賠償之金額為98萬9,500元：

25 1. 本件原告就系爭瑕疵受有損害，所需除陽台外推外之其餘瑕
26 疵拆除及修復費用共98萬9,500元，業據原告提出委請廠商
27 施工之工程合約書(含報價單等件)影本（見本院卷一第49頁
28 至第63頁）為據，該合約書及報價單為專業室內裝修公司所
29 出具及製作，稽其相關報價單施工項目及費用亦可認相關工
30 項為填補上開瑕疵所需必要項目及費用，是原告請求被告官
31 羅美華依民法第227條第1項規定賠償該部分金額即屬有據。

又本件被告官羅美華既應依民法第227條第1項規定就系爭瑕疵損害對原告就該部分98萬9,500元金額請求負損害賠償責任，則本院自毋庸就原告就該金額部分另依民法第360條為請求部分再為贅審，附此敘明。

2. 至原告雖主張因系爭瑕疵受有系爭房地價值減損330萬0,296元，而依民法第360條、第227條第1項規定請求被告官羅美華賠償該部分金額，並提出系爭估價書影本為據，然系爭估價書影本就系爭瑕疵導致系爭房地減價損失係以收益法比較不能使用系爭瑕疵之增建部分所失利益為估價基準(見本院卷一第347頁)，然該等增建既係違法，縱使假設系爭瑕疵於買賣時並不存在，原告亦本不得期待就該部分為使用收益，是以收益法減損計算系爭瑕疵導致系爭房地價值減損數額，顯非合理，自應以市價法比較系爭房地有上開違建存在下之客觀交易價值，與拆除該等違建並修復建物後之系爭房地客觀交易價值，兩者間比較後有無價差及其數額，做為本件系爭瑕疵導致系爭房地減價損失有無及其數額認定，始屬有據。然系爭估價書並未採此方法為減價損失有無及數額多少之認定依據，且原告亦未提出其他採市價法落差比較之估價書或相關文書或其他舉證，以證明系爭房地確實因系爭瑕疵而受有減價損失，是於原告未能舉證證明系爭房地確實因系爭瑕疵而受有減價損失之情形下，原告依民法第227條第1項及第360條規定，請求被告官羅美華賠償系爭房地價值減損330萬0,296元，即均為無理由。

(六)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項、第203條亦有明

01 定。查原告請求被告官羅美華給付有理由之98萬9,500元損
02 害賠償債權，核屬無確定期限債權，原告以起訴狀繕本送達
03 被告官羅美華請求給付，則與催告有同一之效力，惟該被告
04 未為給付，即應負遲延責任。又本件起訴狀繕本均於114年7
05 月10日送達於被告，有送達證書在卷可參（見本院卷一第77
06 頁），是原告自得就其上開損害賠償債權，另訴請被告官羅
07 美華給付自起訴狀繕本送達翌日即114年7月11日起至清償日
08 止，按週年利率5%計算之遲延利息。

09 四、綜上所述，本件原告依民法第227條第1項規定，於其先位訴
10 之聲明第1項所示之訴，請求被告官羅美華給付如主文第1項
11 所示金錢部分，為有理由，應予准許，至該部分原告另主張
12 民法第360條為請求權基礎，本院就此即毋庸再予贅審。又
13 原告於備位訴之聲明第1項所示之訴，與先位訴之聲明第1項
14 所示之訴為完全重複相同請求，本毋庸列為先、備位關係，
15 是其該部分備位之訴，於上開先位之訴請求有理由範圍內之
16 部分，因該部分先位之訴既已勝訴，本院即毋庸就該部分相
17 同請求之備位之訴再為審理；至原告基於民法第227條第1
18 項、第360條規定，所為逾上開請求有理由金額部分之其餘
19 先、備位訴之聲明第1項所示之訴，為無理由，應予駁回。
20 又原告基於民法第184條第2項、不動產經紀業管理條例第26
21 條第2項規定、民法第188條第1項規定；民法第227條第1項
22 規定及不真正連帶債務法律關係，訴請如其先、備位訴之聲
23 明第2、3項所示之訴，均為無理由，應予駁回。

24 五、本件原告勝訴部分，已陳明願供擔保請准宣告假執行，爰依
25 民事訴訟法第390條第2項規定，依原告聲請而酌定相當擔
26 保金額准許之，並依民事訴訟法第392條第2項規定，依被告
27 聲請而酌定被告如為原告預供相當擔保金額，則得免為假執
28 行。至原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依
29 據，應併予駁回之。

30 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
31 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
02 書。

03 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
04 民事第二庭法 官 陳炫谷

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 115 年 8 月 3 日
09 書記官 鄭智嘉