

臺灣新竹地方法院民事判決

108年度訴字第185號

原告 謝清茹
訴訟代理人 戴愛芬律師
被告 晶天不動產仲介經紀有限公司
法定代理人 古美娟
被告 古美玲
楊乃樺

上開三人共同
訴訟代理人

吳世敏律師

苗繼業律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國108年5月30日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其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)緣原告於民國105年10月間欲出售名下所有系爭坐落門牌號碼新竹縣○○市○○○○街○號2樓之2房屋(下稱：系爭房屋)及其坐落基地，而於105年10月21日在591售屋網站刊登出售系爭房屋之廣告，廣告標題清楚載明為「自售○○區○○道露台戶，大坪數3房，格局為「3房2廳2衛2陽台」之露台戶。嗣後原告於106年4月7日收受被告晶天不動產仲介經紀有限公司(下稱：晶天公司)之服務人員古志銘之LINE訊息，其表明為買主之仲介人員，聲稱看到原告於前開591網站出售系爭房屋，有買主欲購買系爭房屋，希望原告能夠同意其帶看系爭房屋，古志銘並介紹同在晶天不動產之另一同事即被告楊乃樺給原告，作為原告之服務人員。又雙方取得聯繫方式後，被告楊乃樺隨即與原告聯絡，並於106年4月7日下午2時許傳送LINE訊息予原告

01 表示「下午三點到五點會過去現場帶看哦」，又同日下午
02 2時34分許(即古志銘帶買主張裕勇二人看系爭房屋之前)
03 ，原告即以Line訊息清楚告知古志銘：「不要跟小三房的
04 價格比，我這間是大三房等語。而當日下午3時許經被告
05 楊乃樺同事古志銘攜同買主帶看系爭房屋後，被告楊乃樺
06 又於當日下午6時許連打兩次電話，首先告知原告，買方
07 預計於晚間7點半再覆看系爭房屋，並稱買方與其同事古
08 志銘是好友等語，而雙方約好時間後，被告楊乃樺又來電
09 向原告確認房屋格局，該次通話內容表示：「楊乃樺：『
10 謝小姐不好意思喔，我問一下你是3個房間還4個房間？』
11 、謝清茹：『他後面是露台啦，他其實是3個(房間)，他
12 後面是露台。』、楊乃樺：『你們自己把他加蓋的？』、
13 謝清茹：『那個我就是用一個屋頂啊，不然的話這樣子會
14 有人丟東西下來，會很危險。』」等語，有通聯記錄、通
15 話錄音及錄音譯文為憑(原證5)，由前開對話可知，原告
16 早已明確向被告楊乃樺及其同事古志銘告知系爭房屋之格
17 局為3個房間等情甚明。而當日晚間8點許，被告楊乃樺又
18 以LINE訊息告知原告「客戶剛覆看完。」，並傳送一張系
19 爭房屋之實價登錄截圖，截圖內之建物現況格局記載為「
20 3房2廳2衛」。另兩造於106年4月7日簽立「一般委託銷售
21 契約書」定型化契約，其上案名亦載有「德鑫露台戶」，
22 顯見被告楊乃樺、被告古美玲以及被告晶天公司早已知悉
23 原告出售之系爭房屋格局為3房2廳之露台戶甚明。

24 (二)又買方即訴外人張裕勇經仲介人員二次帶看後，決定購買
25 系爭房屋，原告遂於106年4月9日與買方張裕勇簽立系爭
26 房屋之買賣契約。豈料張裕勇嗣後向原告表示原告出售系
27 爭房屋之格局與買賣契約書所載建物格局不符，原告甚感
28 納悶，隨即查看系爭房屋買賣契約之產權調查表，竟發現
29 其上關於建物格局竟記載「4房(室)1廳2衛」，原告隨即
30 於106年5月5日去電向製作不動產說明書之承辦人即被告
31 楊乃樺質問，被告楊乃樺支吾其詞推稱自身是開發，卻又

無法說明為何填寫4房云云，有買賣契約書、不動產說明書及原告質問被告楊乃樺之通話錄音及錄音譯文可稽。嗣後訴外人張裕勇遂以系爭建物格局與買賣契約記載不符【即買賣契約產權調查表記載為4房(室)1廳2衛】為由，向本院對原告提起返還價金訴訟，一審原告遭敗訴判決，而經原告提出上訴後，由台灣高等法院107年度上字第389號案件審理，因兩造對於建物格局內容爭執甚烈，該院遂於107年6月11日上午10時10分傳訊被告楊乃樺為證人，以釐清原告當時告知系爭房屋格局之細節，而就系爭房屋格局此重要爭點，被告楊乃樺竟於法庭內證稱：「…上訴人(即原告)寫的現況說明書內容，我有問上訴人，她說有四個房間，一個自住…我在4月7日晚上跟上訴人在他們社區樓下二樓簽契約…」、「(提示原審卷一第101頁產權調查表予證人楊乃樺，當時在上面議價，畫面建物格局是何人所寫?)這是我根據屋主給我的資訊，我提供給我公司的秘書輸入，製作產權調查表。」、「(本件由何人現況調查?)應該是我，因為時間很緊迫，所以我沒有實際上去看，聽屋主陳述還有她提供的現況說明表。」等與事實不符之證詞，所幸二審法院並未採納被告楊乃樺之證詞，終對原告為有利之判決，買方張裕勇收受該判決後，雖聲明上訴，嗣後並未繳納裁判費及律師委任狀而告確定，而被告楊乃樺涉犯偽證罪之情形，原告業已對其提出偽證罪之告訴。

(三)再者，系爭不動產說明書內產權說明書係由被告楊乃樺、以及具有不動產經紀人執業資格之被告古美玲共同製作，其上並蓋有被告晶天公司之大小章，該不動產說明書乃買賣雙方交易時用以參考現況之重要資料，被告楊乃樺、被告古美玲以及被告晶天公司既早已知悉系爭房屋為3房之露台戶格局，竟於不動產說明書內產權說明書填寫格局記載為「4房(室)1廳2衛」之不實資訊，已違反不動產經紀人以及居間仲介人員應據實說明義務以及查證義務，亦影

響買方對系爭房屋格局之判斷，縱非故意，亦屬重大過失之錯誤記載。甚至被告古美玲於106年6月25日買賣雙方在竹北市調解處調解時，還嫁禍原告，稱所謂3房是原告事後才LINE給古志銘，有對話錄音及錄音譯文，則原告信任被告古美玲、楊乃樺之仲介專業，將系爭房屋委由其出售，並支付高額居間酬金，且基於信任原則，關於產權調查表之記載，原告僅在被告古美玲、楊乃樺所指產權調查表上誤載金額之處修改並蓋手印，其餘部分被告古美玲、楊乃樺並未告知原告確認，因而遭被告古美玲、楊乃樺欺瞞，一時未能查覺該產權調查表下方竟有所謂4房之記載，然被告古美玲於調解時竟向原告表示：「買賣合約妳有簽名，妳有蓋手印，妳逃不掉的啦．．．妳這個妳有蓋手印，妳是蓋假的喔．．．這些所有妳蓋的手印，妳是蓋假的喔．．．」等語，企圖將其未盡查證義務、誤載之責任推卸原告，則被告古美玲違背專業所應盡之注意義務，事後還將合約4房之誤，誣賴給原告，實已違背執業道德倫理及應盡之注意義務。此外買方張裕勇藉此產權說明書向原告提起返還價金等訴訟時，被告楊乃樺、被告古美玲皆未及時澄清事實，致使原告一審遭受敗訴判決，原告經法院認定以4房之規格出售房屋，形同法院認證之詐欺犯，令原告身心俱疲，精神痛苦不堪，而在原告上訴二審時，被告楊乃樺甚至變本加厲，經具結而於訴訟中為不實證述，企圖影響法院判決，所幸二審法官明察秋毫，未採信被告楊乃樺不實證詞，終使原告獲勝訴判決。然此無礙於被告楊乃樺、被告古美玲及被告晶天公司，於系爭買賣交易過程中，違反不動產經紀人員及居間契約所應負之責任及義務，以及買方藉被告楊乃樺、被告古美玲製作系爭不動產之產權說明書中不實資訊，向原告提起訴訟，對原告造成之傷害。甚且被告古美玲知悉買賣雙方產生消費爭議時，竟對原告表現敵對態度、意圖陷害原告於不利，而在原告與買方張裕勇產生爭議之初，原告曾以簡訊告知古美玲：

01 「我要的是買方履約，新台幣(下同)990萬買下，不動產
02 說明書上4房的錯誤，必須由製作不動產說明書上的經紀
03 人古美玲負責，沒有理由再收取仲介費，請從履保退回給
04 買方作為補償。…」，被告古美玲則回覆：「就妳刻意隱
05 瞞這事，就足夠讓整筆買賣撤銷，更何況妳的相對人是買
06 方，妳在買賣合約書上簽了字，是妳要對買方履約，不是
07 我們，妳不可能全身而退的啦！…因為是妳的問題導致交
08 易障礙，並非我們。」等語，顯然未盡查證、據實說明義
09 務在先，又在產權說明書上登載不實訊息在後，且由前開
10 訊息可見，受原告委託之被告古美玲竟態度惡劣，將責任
11 完全推卸予原告，置自身專業於度外，顯已違反對於原告
12 之委託內容，並違背兩造所簽立之一般委託銷售契約書第
13 七條第1、4、6項約定，原告因被告楊乃樺、被告古美玲
14 製作之不實產權說明書，且未善盡查證義務行為，已陷入
15 訴訟危險，更於第一審遭受敗訴判決，且買方張裕勇因該
16 爭議，遲延給付價金尾款，原告因而受有未如期取得尾款
17 之利息損失，被告楊乃樺、被告古美玲及被告晶天公司已
18 違反居間契約之義務，除不得請求居間報酬外，並應依據
19 民法第184條第1項前段、第188條第1項、不動產經紀業管
20 理條例第26條第1項、第2項規定，對原告負損害賠償責任
21 (利息損害、精神損害)，及懲罰性賠償金等數額如下：

- 22 1、買方係因被告古美玲、楊乃樺製作之不實產權調查表而拒
23 絕給付尾款，並對原告提起訴訟，則被告古美玲、楊乃樺
24 違背據實說明之義務在先，又拒不澄清說明在後，使原告
25 遭張裕勇提告，並暫停給付尾款，致使原告受有無法取得
26 尾款之法定遲延利息之損害，被告古美玲、楊乃樺之侵權
27 行為與原告之損害間具有相當因果關係，被告古美玲、楊
28 乃樺自應負賠償買方拒絕給付尾款之法定遲延利息以尾款
29 9,805,174元(計算式：1020萬-賣方服務費30萬元-賣方增
30 值稅86,699元-賣方房屋稅8127元=9,805,174元)自106年
31 5月25日(契約約定應給付尾款之日)起至買方實際付款日

108年2月1日止，共618日之法定遲延利息（按年利率百分之五計算）之損害合計830,037元之損失（計算式：618日為1年又253日，年息：9,805,174元 $\times$ 5%=490,258元，日息：490,258/365=1,343元，1,343元 $\times$ 253日=339,779元，合計490,258元+339,779元=830,037元）。

2、原告與買家訴訟期間，原告持續繳納社區管理費、公共電費、火險及地震險保險費、房屋稅等費用之損害：

買方因被告古美玲、楊乃樺之行為而拒絕給付尾款已如前述，契約未能如期履行，原告只能持續繳納社區管理費、公共電費、火險及地震險保險費、房屋稅等費用，原告上開費用之支出，自應由被告古美玲、楊乃樺負損害賠償之責。是以，本件空屋20個月仍須繳納社區管理費51,220元（計算式：92,561元/月 $\times$ 20個月）、公共電費7,000元【計算式：（700元/2個月） $\times$ 20個月】、火險及地震險保險費5,488元【計算式：（3,293元/12個月） $\times$ 20個月】、房屋稅8,127元，以上皆有繳納單據可憑。

3、原告遭買方提告之另案聘請律師支付之律師費共計16萬7千元、另寄發存證信函費用1,708元、訴訟影印費3,000元。

4、原告夫妻兩人從雲林到新竹（新竹地方法院）及台北（台灣高等法院）開庭的高鐵費用及計程車資共計17,560元，明細如下：

(1) 第一審審理時，原告之配偶從雲林乘高鐵到新竹開庭3次，費用合計3,720元（計算式：620元 $\times$ 3次開庭 $\times$ 2來回=3,720元）。

(2) 第二審審理時：

①原告配偶從雲林乘高鐵到台北開庭4次，費用合計7,200元（計算式：900元 $\times$ 4次開庭 $\times$ 2來回=7200元）。

②原告從雲林乘高鐵到台北開庭4次開庭，費用合計3,600元（計算式：900元 $\times$ 4次開庭=3,600元）。

③原告從新竹乘高鐵到台北開庭4次，費用合計1,120元（

計算式：280元×4次開庭×1僅去程=1,120元)。

④原告從新竹乘高鐵到台北旁聽開庭及送件2次，費用合計1,120元(計算式：280元×2次開庭×2來回=1,120元)。

⑤開庭搭乘計程車費用4次，費用合計800元(計算式：100元/次×4次開庭×2來回=800元)。

(3)按當事人之旅費及當事人確不能自為訴訟行為，必須委任人代理之情形所支出之代理人費用。如可認伸張權利或防禦上所必要者，應屬訴訟費用之一種(司法院院字第205號解釋意旨參照)。查在工商多元化的社會中專業分工委請專業人士處理專業事項乃屬常態且必要，原告不諳法律，且不動產糾紛之法律問題，涉及高度專業性，訴訟中之攻擊防禦亦屬高度專業事項，因而可認原告聘請律師等費用係伸張權利或防禦上所必要，且當事人本有出庭之權利，此權利不因原告聘請律師而喪失。則原告聘請律師應訴之費用、原告夫妻兩人為出庭而從雲林到新竹(本院)及台北(台灣高等法院)開庭的高鐵費用及計程車資，均係因被告古美玲、楊乃樺製作不實產權調查表，以及買賣雙方發生爭議時，未及時澄清說明所致，故被告古美玲、楊乃樺自應就原告所受之前開損害負損害賠償之責。

5、上列金額合計1,091,140元(計算式：830,037元+51,220元+7,000元+8,127元+5,488元+167,000元+1,708元+3,000元+17,560元=1,091,140元)。此乃被告楊乃樺、古美玲所製作之不實產權調查表，以及兩人未及時釐清說明所致，被告楊乃樺、古美玲等二人應就此負共同侵權行為責任，原告訴請被告等二人連帶賠償，自屬有據。而因被告楊乃樺、被告古美玲均為被告晶天公司之員工，故被告晶天公司乃被告楊乃樺、被告古美玲之僱用人，因被告楊乃樺及古美玲製作之不實產權調查表，顯見被告晶天公司提供服務時，未符合專業水準可合理期待之安全性，導致原告受有損害，原告爰依民法第188條第1項前段、不動產經紀業

01 管理條例第26條第1項、第2項及消費者保護法第7條第1項
02 、第3項規定，被告晶天公司自應就此數額與被告楊乃樺、
03 古美玲對原告負連帶損害賠償責任。

04 (四)另被告古美玲及楊乃樺製作不實之產權調查表，已違反委
05 託人(原告)所委託之內容，而嗣後買方以此向原告爭執時
06 ，被告古美玲並未及時澄清及說明，反而以不實指控卸責
07 於原告，且被告楊乃樺於法院審理時為不實證述，均顯已
08 違反對原告之委託義務，而以違反誠實及信用方法，而為
09 有利於委託人之相對人之行為，又被告古美玲及楊乃樺為
10 被告晶天公司之受雇人，且係執行不動產仲介之業務，應
11 屬被告晶天公司之使用人，故依民法第224條規定，被告
12 晶天公司應與被告古美玲及楊乃樺負同一責任，揆諸民法
13 第571條法文意旨，被告晶天公司自不得向原告請求居間
14 報酬，此乃受領報酬請求權之喪失事由，與居間契約有效
15 存在與否無涉，然被告晶天公司已於106年5月3日收受原
16 告給付之30萬元居間報酬，應屬無法律上原因受有利益，
17 自應依據民法第179條規定返還30萬元予原告。

18 (五)本件被告晶天公司之使用人即被告楊乃樺、古美玲，未親
19 自入內查明系爭房屋之格局，顯未善盡查證義務，又於不
20 動產權調查表為不實記載，已違背居間契約之精神，以及
21 違反兩造簽立之一般委託銷售契約書第七條第1、4、6項
22 約定，已如前述，且被告古美玲、楊乃樺於被告持其製作
23 之不實產權調查表爭執時，竟未替原告澄清，反而共同捏
24 造係原告隱瞞未告知之不實情形，卸責予原告，導致原告
25 受有訟累，終日惴惴不安，精神痛苦，且於第二審法院審
26 理時，被告楊乃樺以證人身分為不實證述，企圖將責任全
27 推卸原告，原告原先係信任被告楊乃樺、古美玲而委託其
28 出售系爭房屋，豈料竟遭被告楊乃樺、古美玲不實登載在
29 先，於爭議過程中刻意陷害及攻訐在後，著實令原告精神
30 痛苦不堪，是以，原告因被告等行為，遭受訟累而受有極
31 大精神痛苦，自屬侵害原告人格法益，且情節重大，原告

01 依據民法第227條之1、第195條第1項規定向被告晶天公司
02 請求20萬元之精神損害賠償，應屬有據。

03 (六)末查，被告晶天公司為不動產經紀業者，以提供不動產居
04 間仲介不特定之消費大眾為業，屬於消費者保護法第2條
05 第2款所定之企業經營者，原告於106年4月7日與被告晶天
06 公司簽訂一般委託銷售契約書，委託被告晶天公司居間仲
07 介訂約，並願以實際成交價百分之4支付晶天公司為服務
08 報酬，此以消費為目的而接受晶天公司提供之服務，顯屬
09 以消費為目的之交易，故於此過程中產生之糾紛而提起本
10 件訴訟，核屬消費訴訟。又因原告在上開交易過程中，因
11 被告晶天公司之受雇人即被告楊乃樺、古美玲之行為違反
12 消費者保護法第7條規定，致原告受有損害，已如前述，
13 則原告自得依消費者保護法第51條後段之規定，請求企業
14 經營者即被告晶天公司給付懲罰性賠償金30萬元。

15 (七)並聲明：

16 1、被告晶天公司、楊乃樺、古美玲應連帶給付原告1,091,14
17 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百
18 分之5計算之利息。

19 2、被告晶天公司應給付原告80萬元，及自起訴狀繕本送達翌
20 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

21 3、原告願供擔保，請准予宣告假執行。

22 二、被告則以：

23 (一)原告主張被告三人應連帶給付原告1,091,140元及法定遲
24 延利息之請求權基礎，為不動產經紀管理條例第26條第1
25 項、及民法第184條、第188條侵權行為法則之規定，則其
26 自應就其主張被告三人有何故意或過失之行為，不法侵害
27 其何等權利，並『致』其受有1,091,140元之財產損害等
28 事實，負舉證之責，並承擔無法舉證時之不利益。且查：

29 1、依據原告於另案返還價金訴訟，曾以書狀自承其購入並搬
30 遷至系爭房屋後，在該露台上方增建採光罩，及在外牆之
31 牆框加裝窗戶一扇，並以明管配線壓條方式施作插頭、開

01 關、電線、壁燈，預計日後作為簡易起居或儲藏空間，並
02 得為外傭居住或堆置雜物之處等語。再對照被證1，即原
03 告與被告楊乃樺之LINE通訊紀錄中，由原告P0出交易當時
04 系爭房屋尚出租給房客簡孟婷之租賃契約顯示，該房客於
05 106年3月24日換房(4-3)，足證系爭房屋於106年4月9日交
06 易時，現場確實有四房，僅其中一房是原告購入系爭房屋
07 後自以露台加裝採光照、窗戶、電路管線之方式增建而成
08 ，交易當時該房間內還有擺放床、衣櫥、書桌、冷氣、壁
09 燈、電燈開關、窗簾，外觀看來就像是一個小房間，亦有
10 該案勘驗筆錄可證。再加上原告於被告晶天公司仲介之前
11 ，亦曾委託鴻福不動產公司刊登售屋廣告載明該房格局為
12 「4房(室)2廳2衛」等語，在在可證被告晶天公司所製作
13 系爭房屋買賣契約之產權調查表上建物格局記載『4房(室
14)』乙節，確實與客觀事實相符，並無原告起訴狀所稱不
15 實記載之情形。

16 2、且原告於前述「返還價金事件」中，亦曾以書狀說明：「
17 永慶房屋之所以在被證四第12頁產權調查表記載建物格局
18 ：『4房(室)1廳2衛』，乃永慶房屋依前揭法規，經依職
19 權自行調查系爭房屋之現況後之記載。」、「永慶房屋在
20 勘查買賣標的現況後，應描述標的物現況及格局，此項記
21 載僅在單純描述系爭房屋之現況及格局，不涉及買賣標的
22 物是否違章．．．可證被證四第12頁所載建物格局：『4
23 房(室)1廳2衛』，乃永慶房屋單純的描述系爭房屋目前狀
24 況而已。」、「被告(註：即原告)曾以為原告(註：即張
25 裕勇)在看屋時被仲介欺騙為4房，沒有告知露台增建，因
26 此被告覺得仲介不該收30萬仲介費，乃向原告及仲介提出
27 『仲介不收30萬仲介費，原告以990萬履約』，當時原告
28 也同意，但6/22店長古美玲表示拒絕放棄30萬仲介費之提
29 議。6/22 13:34原告遂向被告提議『那解約後我私下以99
30 0萬和你直接購買。』，被告怕被仲介告，因此拒絕原告
31 提議。6/26原告無法以更低的價錢買到系爭房屋，最後傳

01 LINE給被告：『那可以請妳直接告仲介嗎？』，其實原告
02 就是想以更便宜，不合市價的行情買到系爭房屋，因此誤
03 導被告以為仲介在帶看時沒有告知原告有露台增建，在被
04 告誤會仲介時原告也沒有澄清此事，反而讓被告將錯就錯
05 ，並誤導被告去告仲介。最後因為原告沒有理由告仲介有
06 任何疏失，而且被告也沒有去告仲介，因原告選擇提告被
07 告及說謊，希望能藉由官司以小3房的價錢履約或解約請
08 求賠償20萬另加5%和泰建金履保帳戶利息。」、「被上訴
09 人(註：即張裕勇)在106年4月7日第一次看屋時，已知悉
10 系爭房屋露台增建即為現況說明書所載之採光罩增建」等
11 語，在在證明被告三人確實並無如原告所指稱「以製作不
12 實產權調查表」之方式侵害原告之侵權行為，且為原告所
13 明知。

14 3、是以，本件產權調查表「建物格局」記載4房(室)1廳2衛
15 一事，是被告楊乃樺依據原告對於屋況之說明所記載，且
16 經原告於簽約時確認無誤，原告才在其上按捺指印。又系
17 爭建物內確實有四個房間，除有原證11之錄音譯文記載「
18 古志銘：你房子有數字，1，2，3，4。」等語，及原證9
19 即另案二審法院勘驗錄影光碟記載：「．．．可見洗衣機
20 台有鋁門落地窗，進入後內部像個小房間，有擺放床、衣
21 櫥、書桌、冷氣、壁燈，並有電器開關，但有相關外露之
22 明管管線，另有加裝鋁窗及上方之採光罩。」等語，及原
23 告將其與古志銘於106年4月7日的對話：「我自己又在竹
24 北買了二棟透天，所以這間賣掉。」、「我住2號房(1號
25 及3號出租)」、「後陽台的4號暫時空著」，與其將其中
26 『4-3室』出租給訴外人簡孟婷的租賃契約傳給被告楊乃
27 樺之簡訊紀錄可證，可見不論是從該房屋之現況、以及原
28 告提供之屋況資料顯示，該房屋均顯示為4房(室)無誤。
29 如原告對該產權調查紀錄有反對之意見，自可在買賣雙方
30 簽約時輕易要求塗改，然事實上原告並未塗改，亦未要求
31 更正，顯見上開建物格局之記載並未違反原告之意思至明

01 。
02 4、至於有關「建物格局」中究為「2廳」或「1廳」之記載，
03 除系爭房屋現場並無顯著之「餐廳」存在，可能因此導致
04 被告公司人員誤會而僅記載「1廳」，惟並非可謂被告楊
05 乃樺、古美玲「故意製作不實之產權調查表」外，因「2
06 廳」或「1廳」顯非原告於另案訴訟與買方張裕勇是否解
07 約或減少價金之爭執點，原告執該記載主張被告有共同侵
08 權行為云云，即顯屬無據，更何況原告迄今仍未提出其因
09 該記載而有何權利受侵害之具體事證，已難信其主張為真
10 。

11 (二)又本件原告主張其受有金錢上之損害係與買方張裕勇所提
12 訴訟有關，與被告三人無關。更何況依據原告所提原證12
13 ，即原告與被告古美玲的LINE簡訊對話中，被告古美玲於
14 106年6月22日已明確提及「就妳刻意隱瞞這件事，就足夠
15 讓整筆買賣撤銷，更何況妳的相對人是買方，妳在買賣合
16 約書上簽了字，是妳要對買方履約，不是我們。．．．買
17 方不是針對3+1房或4房問題要告我們，他是要告妳無法交
18 付原來條件的房子，妳的方向完全錯誤，現在一切都還來
19 得及撤，．．．若妳要買方履約990，我可以溝通，但我
20 們服務費完全無法折讓給妳，因為是妳的問題導致交易障
21 礙，並非我們。」等語，與本院另案106年度訴字第613號
22 民事判決事實理由欄記載「二、原告(註：指張裕勇)以
23 原告於106年4月9日以1,020萬元向被告購買位在竹北德鑫
24 希望社區門牌號碼：新竹縣○○市○○○○街○號2樓之2
25 房屋及坐落土地，被告於兩造簽訂系爭買賣契約時，故意
26 隱匿未告知系爭房屋有占用社區露臺增建之違建房間業經
27 社區區分所有權人會議決議並通知應予拆除之事實，系爭
28 房屋已欠缺兩造間系爭買賣契約所約定4房1廳格局之預定
29 效用，而存有重大瑕疵。原告已於106年5月15日依買賣契
30 約第2條約定及民法物之瑕疵擔保責任以新竹復中里郵局
31 第53號存證信函解除兩造間買賣契約，請求被告返還已支

01 付價金並請求違約賠償。退步言之，倘原告不得解除與被
02 告間之買賣契約，原告亦得依民法第359條但書規定，對
03 被告主張減少系爭房屋之買賣價金622,860元。」等語，
04 已足證明買方張裕勇是因為原告故意隱瞞買賣契約標的中
05 露台加蓋房間業經社區區分所有權人會議決議並通知應予
06 拆除，且已拆除部分之事實，造成原告客觀上無法交付與
07 雙方原合意範圍一致之房屋，透過仲介與原告協議減少價
08 金又遭原告拒絕，不得已才轉向法院提起訴訟，難據此認
09 被告有何侵害原告權利之行為。嗣被告楊乃樺基於仲介立
10 場，亦已協助買賣雙方進行查證與協商。卻僅因原告不欲
11 負擔仲介費30萬元，而對被告提起本件損害賠償訴訟，將
12 與被告無關之損害均要求被告賠償，甚至還向「新竹市地
13 政處」及「新竹仲介工會」對被告楊乃樺及古美玲提出檢
14 舉，將單純的買賣糾紛爭戰場無限擴大，實不足取。

15 (三)再者，原告主張其因被告之侵權行為受財產損害共計1,09
16 1,140元，亦為被告所否認，且查：

17 1、原告主張買方張裕勇原應於契約約定之106年5月25日給付
18 尾款9,805,174元，卻遲至108年2月1日才給付，共遲延61
19 8日之法定遲延利息830,037元應由被告連帶賠償云云。惟
20 查，姑且不論原告本來就可隨時依據合法有效之買賣契約
21 ，訴請買方張裕勇給付價金及遲延利息，卻不依法而為，
22 則其因權利之自我放棄所受之損害本與被告無涉。更何況
23 原告已於108年1月11日另向買方張裕勇依據買賣契約第12
24 條第2款有關遲延交付購屋款應給付違約金之規定，另案
25 訴請訴外人張裕勇賠償3,065,100元在案，該訴訟目前繫
26 屬於本院108年度訴字第49號。

27 2、原告主張其與買方於108年2月1日才交屋，空屋20個月仍
28 須繳納社區管理費51,220元(每月2,561元x20個月)、公
29 共電費7,000元(700元÷2個月x20個月)、火險及地震費5,
30 488元(3293元÷12個月x20個月)、房屋稅8,129元亦為被
31 告應連帶賠償之損害云云。惟查上開費用乃原告基於系爭

01 房屋所有權人之地位而依法應支出的費用，至交屋前其仍
02 為系爭房地之所有權人，被告並無侵害其對系爭房地之所
03 有權，故原告主張被告應連帶賠償該等損害，並無理由。

04 3、原告主張被告應連帶賠償其遭買方張裕勇提告另案支出律
05 師費167,000元、存證信函費1,708元、訴訟影印費3,000
06 元云云。然查原告與張裕勇之訴訟支出除與被告無關外，
07 該等支出亦非屬民法第213條所示侵權行為回復原狀之必
08 要費用。

09 4、原告主張被告應連帶賠償其遭買方張裕勇另案提告，其與
10 配偶從雲林到新竹地院、及臺灣高等法院開庭之高鐵費及
11 計程車車資共17,560元云云。然查：

12 (1)原告與張裕勇之訴訟支出除與被告無關外，且其配偶既非
13 該案之當事人或證人，原告主張其配偶於一審審理時，從
14 雲林搭高鐵到新竹開庭3次花費3,720元，及二審審理時，
15 從雲林搭高鐵到台北開庭4次花費7,200元，即非屬回復原
16 狀之必要費用，被告依法否認之。

17 (2)又該另案一審本院共開庭四次(106年8月29日、106年9月
18 28日、106年11月9日、106年12月21日)，二審高院共開庭
19 四次(107年5月7日、107年6月11日、107年7月18日、107
20 年9月13日)，則原告主張其從雲林搭高鐵到台北開庭4次
21 開庭花費3,600元，又稱其從新竹搭高鐵到台北開庭4次開
22 庭花費1,120元，再稱其從新竹搭高鐵到台北旁聽開庭及
23 送件2次花費1,120元，即顯然與事實上高院僅開庭4次之
24 情形不同而有重複主張之嫌疑。且一般訴訟文件之遞發僅
25 需以雙掛號郵寄，沒有必要當事人搭高鐵去法院送狀，是
26 原告上開有關損害之主張均屬無理，被告依法否認之。

27 (3)原告又主張其開庭搭乘計程車費用4次，費用合計800元乙
28 節並未舉證以實其說，被告依法否認之。

29 5、從而，原告所稱之損害，均係其為系爭房屋所有權人所必
30 須支出之費用，本件既非所有權受有損害，其主張顯屬無
31 據。

01 (四)按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相
02 對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益
03 者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條固
04 有明文。惟違反本條規定之法律效果，為居間人不得向委
05 託人請求報酬及償還費用，委託人就已支付之報酬，尚非
06 得逕依本條規定為請求返還，且本條之適用，依其文義，
07 須居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相
08 對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益
09 者，始足當之；如居間人違反委託義務，並無利於委託人
10 之相對人之行為，或其違反誠實及信用方法，未自相對人
11 收受利益者，依上開文義之相反解釋，如居間契約已成立
12 ，居間人應仍得請求報酬，至於委託人得否另向居間人主
13 張債務不履行等責任，係屬另事，不可混為一談（臺灣高
14 等法院99年度上字第647號判決意旨參照）。經查，原告與
15 買方間之房地買賣契約已於106年4月9日締結，原告因此
16 於106年5月3日給付被告晶天公司仲介服務報酬30萬元，
17 足證被告晶天公司受領該30萬元乃於與原告間有效存在之
18 仲介服務契約，且該契約從未經原告依法撤銷或解除，足
19 證原告主張被告晶天公司應依不當得利之規定，返還已領
20 取之仲介報酬30萬元，洵屬無據。

21 (五)再者，原告雖主張被告晶天公司因債務不履行致其人格權
22 受侵害，應賠償其精神損害20萬元云云，姑且不論單純的
23 債務不履行並無主張請求精神上損害賠償之餘地。此外，
24 原告並未提出其有何民法第195條列舉之『人格權』，因
25 被告晶天公司之何等債務不履行的『行為』，『導致』受
26 有侵害之具體事證，其主張已難採信為真。

27 (六)末按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者
28 ，於提供商品流通進入市場、或提供服務時，應確保該商
29 品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性
30 。企業經營者違反前二條規定，致生損害於消費者或第三
31 人時，應負連帶賠償責任，消費者保護法第7條第1項、及

第3項分別訂有明文。是原告如欲主張本法條為其請求權基礎，自應由其就被告晶天公司所提供之仲介服務有何「不符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性」，並因此導致其何種權利受損害之事實，負舉證責任，並承擔無法舉證之不利益。又原告雖主張其因被告楊乃樺、古美玲所製作之「不實產權調查表」，導致其遭訴外人即買方張裕勇提告返還價金訴訟，因此受有1,091,140元之損害云云。惟查，該份「產權調查表」究竟有何「不實」，且有何「不符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性」之事實，迄今未見原告檢具客觀證據說明。此外，原告究竟因該份「產權調查表」而受有生命、身體、財產等何種權利之損害？原告亦未曾具體說明，更遑論舉證。況消費者保護法制訂之立法目的，乃在於保障消費者因企業經營者所設計、製造、生產或提供之商品或服務，不具「當時科技或專業水準可合理期待之安全性」，因而導致消費者受有生命、身體或財產(所有權)之損害的情形，得援用較民法侵權行為責任之舉證責任為輕、或較契約責任賠償範圍更為廣大之特別規定。因此消費者如非因企業經營者提供之服務欠缺「安全性」所致生命、身體、財產權受害之情形，本來就無消費者保護法適用之餘地。原告於本件援引消費者保護法第51條主張懲罰性違約金本來即有錯誤，如今只是為了合理化該條文之適用前提，再追加消費者保護法第7條之請求權基礎，依然於法無據。

(七)並聲明：

1、原告之訴駁回。

2、如受不利益之判決，被告願供擔保，請准予宣告免為假執行。

三、本件不爭執之事項：

(一)原告與被告晶天公司於106年4月7日訂立一般委託銷售契約，由原告委託被告晶天公司出售原告所有系爭坐落新竹縣○○市○○○○街○號2樓之2房地，嗣原告與訴外人張

01 裕勇於106年4月9日簽立系爭房地買賣契約，張裕勇以1,0
02 20萬元向原告購買系爭房地，原告在標的物現況說明書中
03 就「是否有增建部分」勾選「是」，在備註說明記載「加
04 採光罩」，惟未勾選「露台增建」項目，被告晶天公司在
05 買賣契約成立後已收受原告之30萬元居間報酬。

06 (二)原告曾於105年10月間自行在591網站刊登出售系爭房地之
07 廣告：「自售○○○區○○道露台戶，大坪數3房」、「3
08 房2廳2衛2陽台」、「1150萬元、51.47坪、單價22.34萬
09 /坪」。

10 (三)原告前於104年9月13日曾委託永慶不動產竹北福興加盟店
11 出售系爭房地，委託銷售價格為1,250萬元斜線改為1150
12 萬元，永慶官網並曾就系爭房地刊登「德鑫希望3+1房」
13 「4房(室)2廳2衛」之銷售廣告。

14 (四)被告楊乃樺、被告古美玲有提供訊息製作系爭建物格局為
15 4房1廳2衛之產權調查表。

16 (五)系爭房屋位在2樓為露臺戶，係約定供系爭房屋專用，僅
17 能經由系爭房屋進出，原告在露臺增建採光罩及鋁窗作室
18 內空間使用。

19 (六)系爭房屋社區管委會於105年5月7日決議要求拆除系爭露
20 臺增建部分，原告現已拆除鋁窗，但未拆除採光罩。

21 (七)訴外人張裕勇前曾主張原告於雙方簽訂系爭房地買賣契約
22 時隱匿未告知系爭房屋有占用社區露臺增建之違建情事，
23 且於雙方簽訂不動產買賣契約前，原告早已知悉該露臺增
24 建之房間，業經社區區分所有權人會議決議並通知應予拆
25 除，竟故意隱匿未於雙方簽訂買賣契約時將此重要資訊告
26 知買方，仍以系爭房屋為4房之房屋格局與買方締結買賣
27 契約，露臺增建為房間之違建情事，既經德鑫希望社區區
28 分所有權人會議決議並通知應予拆除，系爭房屋已欠缺買
29 賣契約所定為4房格局之預定效用，而存有重大瑕疵，依
30 據買賣契約第2條、民法第354條物之瑕疵擔保責任、第35
31 9條規定，解除雙方買賣法律關係，請求原告返還已付20

01 4萬元之買賣價金，及違約金20萬元，經本院另案106年度
02 訴字第613號判決張裕勇勝訴，原告不服上訴，經台灣高
03 等法院以107年度上字第389號案件廢棄原判決，駁回張裕
04 勇之訴確定在案。

05 (八)原告現對訴外人張裕勇有提起請求給付違約金 3,151,800
06 元之訴訟，由本院另案108年度訴字第49號案件審理中。

07 四、本件爭點：

08 (一)被告在不動產說明書內產權調查表填寫系爭建物格局記載
09 為「4房(室)1廳2衛」有無違反不動產經紀人及居間仲介
10 人員應據實說明、查證義務及原告所委託之內容，應負侵
11 權行為責任？

12 (二)原告有無因被告楊乃樺及古美玲製作之不實產權調查表，
13 使買方張裕勇拒絕給付尾款，並對原告提起返還價金等訴
14 訟受有損害？原告主張被告晶天公司、楊乃樺、古美玲應
15 連帶賠償其所受之損害1,091,140元，有無理由？

16 (三)原告依據不當得利之法律關係，請求被告晶天公司返還居
17 間報酬30萬元，有無理由？

18 (四)原告主張被告晶天公司因債務不履行致其人格權受侵害，
19 應賠償其精神損失20萬元，有無理由？

20 (五)原告主張被告晶天公司應依消費者保護法第7條、第51條
21 規定賠償懲罰性違約金30萬元，有無理由？

22 五、本院之判斷：

23 (一)被告在不動產說明書內產權調查表填寫系爭建物格局記載
24 為「4房(室)1廳2衛」有無違反不動產經紀人及居間仲介
25 人員應據實說明、查證義務及原告所委託之內容，應負侵
26 權行為責任？

27 原告主張被告在不動產說明書內產權調查表填寫系爭房屋
28 格局記載為「4房(室)1廳2衛」有違反不動產經紀人及居
29 間仲介人員應據實說明、查證義務及原告所委託之內容，
30 應負侵權行為責任等情，則為被告所否認，經查：

31 1、原告雖曾於105年10月間自行在591網站刊登出售系爭房地

之廣告：「自售○○○區○○道露台戶，大坪數3房」、「3房2廳2衛2陽台」、「1150萬元、51.47坪、單價22.34萬/坪」乙節(詳本院卷第24頁)，惟原告前於104年9月13日曾委託永慶不動產竹北福興加盟店鴻福不動產仲介有限公司(下稱：鴻福公司)出售系爭房地，委託銷售價格為1,250萬元斜線改為1150萬元，永慶官網並曾就系爭房地刊登「德鑫希望3+1房」、「4房(室)2廳2衛」之銷售廣告(詳本院卷第184頁)，據證人鴻福公司負責人潘慧敏於本院108年5月6日言詞辯論期日到庭結證：「(問：你們當初在接受委託時，刊登的廣告內容是不是會告知委託人?)答：通常業務會回報給屋主。」等語(詳本院卷第197頁)，衡與一般社會常情，消費者委託仲介公司銷售不動產亦有倚重仲介公司藉網路及平面刊登廣告促銷交易，應會留意廣告刊登之內容情事無悖，況觀之鴻福公司提供原告當初委託銷售系爭房地製作之產權調查表上亦記載系爭建物格局為『4房(室)2廳2衛』乙節，且案名亦取為『德鑫希望3+1房』，則購房者就房屋買賣除考量房屋面積、價格、坐落位置外，就室內格局、房間數目亦攸關買受人對於房屋使用目的及規劃，而影響買屋者是否購屋之決定，原告既非初次委託仲介公司銷售系爭房地，衡之常情，原告應無不知悉房屋室內格局及房間數量係屬交易上重要內容，原告就房屋格局及標的物現況自負有誠實告知之義務。

2、又原告於本院另案106年度訴字第613號案件審理原告與訴外人張裕勇間請求返還價金等訴訟，曾具狀自承其購入並搬遷至系爭房屋後，在該露台上方增建採光罩，及在外牆之牆框加裝窗戶一扇，並以明管配線壓條方式施作插頭、開關、電線、壁燈，預計日後作為簡易起居或儲藏空間，並得為外傭居住或堆置雜物之處等語(詳本院106年度訴字第613號案卷一第128頁)，且原告與被告楊乃樺之LINE通訊紀錄中，原告亦PO出交易當時系爭房屋尚出租給房客簡孟婷之租賃契約，該房客於106年3月24日換房(4-3)等情

(詳本院卷第135頁至第137頁)，參以原告在與買方仲介人員古志銘聯繫時亦提及系爭房屋內確實有四個房間，此有被告提出原告與古志銘於106年4月7日的對話：「我自己又在竹北買了二棟透天，所以這間賣掉。」、「我住2號房(1號及3號出租)」、「後陽台的4號暫時空著」之內容可佐(詳本院卷第135頁)，復經另案台灣高等法院107年度上字第389號案件勘驗系爭房屋屋況之錄影光碟記載：「．．．可見洗衣機台有鋁門落地窗，進入後內部像個小房間，有擺放床、衣櫥、書桌、冷氣、壁燈，並有電器開關，但有相關外露之明管管線，另有加裝鋁窗及上方之採光罩。」等情(詳台灣高等法院107年度上字第389號案卷第282頁)，業經本院依職權調閱上開民事案卷核閱無訛，足證系爭房屋於106年4月7日原告委託被告出售時，房屋現況格局確實有四房，參以原告在委託被告銷售系爭房地之標的物現況說明書中就「是否有增建部分」勾選「是」，在備註說明記載「加採光罩」，惟未勾選「露台增建」項目等情，此有原告提出標的物現況說明書附卷可稽(詳本院卷第57頁)，可見原告並未向被告表明其以露台增建為1處房間，須向看屋者特別提醒及明確告知，避免日後買賣雙方發生爭議，默認被告得以增建後屋況4房(室)進行銷售，則被告楊乃樺辯稱本件產權調查表「建物格局」記載系爭房屋為『4房(室)1廳2衛』，是被告楊乃樺依據原告對於屋況之說明記載，且經原告於簽約時確認無誤，原告才在其上按捺指印(詳本院卷第40頁)，被告並無提供不實訊息製作產權調查表之情形，尚非無據。

3、再者，原告於上開另案返還價金訴訟中，亦曾以書狀敘明：「永慶房屋之所以在被證四第12頁產權調查表記載建物格局：『4房(室)1廳2衛』，乃永慶房屋依前揭法規，經依職權自行調查系爭房屋之現況後之記載。」、「永慶房屋在勘查買賣標的現況後，應描述標的物現況及格局，此項記載僅在單純描述系爭房屋之現況及格局，不涉及買賣

標的物是否違章．．．可證被證四第12頁所載建物格局：『4房(室)1廳2衛』，乃永慶房屋單純的描述系爭房屋目前狀況而已。」、「被告(註：即原告)曾以為原告(註：即張裕勇)在看屋時被仲介欺騙為4房，沒有告知露台增建，因此被告覺得仲介不該收30萬仲介費，乃向原告及仲介提出『仲介不收30萬仲介費，原告以990萬履約』，當時原告也同意，但6/22店長古美玲表示拒絕放棄30萬仲介費之提議。6/22 13:34原告遂向被告提議『那解約後我私下以990萬和你直接購買。』，被告怕被仲介告，因此拒絕原告提議。6/26原告無法以更低的價錢買到系爭房屋，最後傳LINE給被告：『那可以請妳直接告仲介嗎？』，其實原告就是想以更便宜，不合市價的行情買到系爭房屋，因此誤導被告以為仲介在帶看時沒有告知原告有露台增建，在被告誤會仲介時原告也沒有澄清此事，反而讓被告將錯就錯，並誤導被告去告仲介。最後因為原告沒有理由告仲介有任何疏失，而且被告也沒有去告仲介，因原告選擇提告被告及說謊，希望能藉由官司以小3房的價錢履約或解約請求賠償20萬另加5%和泰建金履保帳戶利息。」等情(詳台灣高等法院107年度上字第389號案卷第160頁至第161頁、本院106年度訴字第613號案卷二第66頁至第67頁)，亦經本院依職權調閱上開民事案卷核閱無訛，足見原告在另案訴訟中並未指稱被告在不動產說明書內產權調查表填寫系爭房屋格局記載為「4房(室)1廳2衛」，有「製作不實產權調查表」之情事。

4、參以本件交易初始據原告所述係原告於106年4月7日收受被告晶天公司之服務人員古志銘之LINE訊息，其表明為買主之仲介人員，聲稱看到原告於前開591網站出售系爭房屋，有買主欲購買系爭房屋，希望原告能夠同意其帶看系爭房屋，古志銘並介紹同在晶天不動產之另一同事即被告楊乃樺給原告，作為原告之服務人員乙節，則原告於前開591網站刊登出售系爭房地之廣告：「自售○○○區○○

道露台戶，大坪數3房」、「3房2廳2衛2陽台」等情，即應為買方知悉，至被告在不動產說明書內產權調查表填寫系爭建物格局記載為「4房(室)1廳2衛」，雖與前開591網站刊載內容不符，惟陪同買方張裕勇前往現場看屋之古志銘既已從591網站知悉系爭房屋並非原室內格局規劃之「4房」產品，且在現場察看屋況時亦得知悉系爭房屋位在2樓為露臺戶，係約定供系爭房屋專用，僅能經由系爭房屋進出，原告在露臺增建採光罩及鋁窗作1處室內空間使用，難認買方會因被告在不動產說明書內產權調查表填寫系爭建物格局記載為「4房(室)1廳2衛」，即相信系爭房屋為原室內格局規劃之「4房」產品。

5、況另案台灣高等法院107年度上字第389號案件亦判認買方雖援引系爭產權調查表之「建物格局」欄記載「4房(室)1廳2衛」，主張原告有故意隱匿系爭露臺增建情事云云，惟買方及永慶房屋仲介人員均可從不動產買賣契約所附系爭房屋平面圖查知內部格局，系爭露臺之位置係在陽台以外，彼等於察看現場前及察看現場時均早已知悉系爭房屋並非原室內格局規劃之「4房」，而係所謂「3+1房」之情形，原告復於「標的物現況說明書」就『是否有增建部分』，勾選「是」，並註明「加採光罩」，且「產權相關注意事項」記載，買賣雙方已確知以下事項：1.本案現況有(陽台加蓋採光罩)增建情事，增建部分依現況移轉，均詳見前述說明，自不能單憑永慶房屋人員製作之「產權調查表」上記載系爭房屋為「4房」，即認定原告故意隱匿系爭露臺有增建情形，並據此判決駁回買方得據此對於原告主張解除買賣契約之請求(詳本院卷第83頁至第84頁)，是以，原告主張被告在系爭不動產說明書內產權調查表填寫系爭建物格局記載為「4房(室)1廳2衛」，有違反原告所委託之內容，損害原告權利，應負侵權行為責任，要屬無據。

(二)原告有無因被告楊乃樺及古美玲製作之不實產權調查表，

01 使買方張裕勇拒絕給付尾款，並對原告提起返還價金等訴
02 訟受有損害？原告主張被告晶天公司、楊乃樺、古美玲應
03 連帶賠償其所受之損害1,091,140元，有無理由？

04 原告主張因被告楊乃樺及古美玲製作之不實產權調查表，
05 使買方張裕勇拒絕給付尾款，並對原告提起返還價金等訴
06 訟受有損害乙節，亦為被告所否認，經查：

- 07 1、訴外人張裕勇前曾主張原告於雙方簽訂系爭房地買賣契約
08 時隱匿未告知系爭房屋有占用社區露臺增建之違建情事，
09 且於雙方簽訂不動產買賣契約前，原告早已知悉該露臺增
10 建之房間，業經社區區分所有權人會議決議並通知應予拆
11 除，竟故意隱匿未於雙方簽訂買賣契約時將此重要資訊告
12 知買方，仍以系爭房屋為4房之房屋格局與買方締結買賣
13 契約，露臺增建為房間之違建情事，既經德鑫希望社區區
14 分所有權人會議決議並通知應予拆除，系爭房屋已欠缺買
15 賣契約所定為4房格局之預定效用，而存有重大瑕疵，依
16 據買賣契約第2條、民法第354條物之瑕疵擔保責任、第35
17 9條規定，解除雙方買賣法律關係，請求原告返還已付20
18 4萬元之買賣價金，及違約金20萬元，經本院另案106年度
19 訴字第613號判決張裕勇勝訴，原告不服上訴，經台灣高
20 等法院以107年度上字第389號案件廢棄原判決，駁回張裕
21 勇之訴確定在案，既為兩造所不爭執，則被告辯稱買方張
22 裕勇係因原告故意隱瞞買賣契約中露台增建房間業經社區
23 區分所有權人會議決議並通知應予拆除，且因原告在交屋
24 後拆除加裝鋁窗，減少1處房間，與雙方訂約時合意房屋
25 格局為4房1廳之形式不符，而有重大瑕疵，始會對於原告
26 主張解除契約或減少買賣價金，並提出原告於106年5月9
27 日拆除系爭房屋露台增建鋁窗之照片二幀附卷可稽（詳本
28 院卷第183頁），則買方以此認其有對於原告行使減少買賣
29 價金之權利存在，即非無據，是以，原告認係因被告未據
30 實填載產權調查表，復為不實之證述，致使買方拒絕給付
31 給付尾款受有損害，即非無疑。

01 2、又原告亦於108年1月11日另向買方張裕勇依據買賣契約第
02 12條第2款有關遲延交付購屋款應給付違約金之規定，另
03 向本院起訴請求訴外人張裕勇應給付原告違約金3,151,80
04 0元在案，亦經本院依職權調閱另案108年度訴字第49號案
05 卷核閱無訛，並有原告在該案之起訴狀附卷可佐（詳本院
06 卷第259頁至第260頁），則原告主張被告應連帶賠償其因
07 買方遲延交屋所受之損害，顯有就其所受同一損害，重覆
08 請求賠償情事，要難准許。

09 3、從而，原告主張被告應連帶賠償其所受之損害1,091,140
10 元，難認有據。

11 (三)原告依據不當得利之法律關係，請求被告晶天公司返還居
12 間報酬30萬元，有無理由？

13 按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相
14 對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益
15 者，不得向委託人請求報酬及償還費用，此為民法第571
16 條所明定。又本條之適用，依其文義，須居間人違反其對
17 於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違
18 反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，始足當之；如
19 居間人違反委託義務，並無利於委託人之相對人之行為，
20 或其違反誠實及信用方法，未自相對人收受利益者，依上
21 開文義之相反解釋，如居間契約已成立，居間人應仍得請
22 求報酬，至於委託人得否另向居間人主張債務不履行等責
23 任，係屬另事，不可混為一談（臺灣高等法院99年度上字
24 第647號判決意旨參照）。經查，原告與買方間之房地買賣
25 契約已於106年4月9日締結，原告因此於106年5月3日給
26 付被告晶天公司仲介服務報酬30萬元，此有原告提出被告
27 晶天公司開立服務費30萬元之統一發票一紙附卷可稽（詳
28 本院卷第113頁），足證被告晶天公司受領該30萬元乃基於
29 與原告間有效存在之仲介服務契約，且該契約既未經原告
30 依法撤銷或解除，則被告受領該服務費並非無法律之原因
31 存在。又原告既未舉證證明被告有何違反對於原告之義務

01 ，而為利於原告之相對人之行為，或違反誠實及信用方法
02 ，由買受人收受利益，則原告主張被告晶天公司應依不當
03 得利之規定，返還已領取之仲介報酬30萬元，亦屬無據。

04 (四)原告主張被告晶天公司因債務不履行致其人格權受侵害，
05 應賠償其精神損失20萬元，有無理由？

06 按債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準
07 用第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任
08 ；次按，不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用
09 、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，
10 被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。其
11 名譽被侵害者，並得請求回復名譽之適當處分，此為民法
12 第227條之1、第195條第1項分別定有明文。經查，原告雖
13 主張被告晶天公司因債務不履行致其人格權受侵害，應賠
14 償其精神損害20萬元等情，惟為被告所否認，而原告既未
15 提出其有何民法第195條列舉之人格權或其他人格法益，
16 因被告晶天公司債務不履行之行為，導致受有損害，或情
17 節重大之具體事證資料，即難僅據其所述，採為對其有利
18 之認定。是以，原告主張被告晶天公司應賠償其精神損失
19 20萬元，亦屬無據。

20 (五)原告主張被告晶天公司應依消費者保護法第7條、第51條
21 規定賠償懲罰性違約金30萬元，有無理由？

22 末按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者
23 ，於提供商品流通進入市場、或提供服務時，應確保該商
24 品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性
25 。企業經營者違反前二條規定，致生損害於消費者或第三
26 人時，應負連帶賠償責任，消費者保護法第7條第1項、及
27 第3項分別訂有明文。經查，原告雖主張其因被告楊乃樺
28 、古美玲所製作之「不實產權調查表」，導致其遭訴外人
29 即買方張裕勇提告返還價金訴訟，因此受有1,091,140元
30 之損害云云，惟為被告所否認，而本院既認被告並無提供
31 不實訊息製作產權調查表，違反原告所委託之內容，損害

原告權利情事，已如上述，則原告認被告晶天公司應依消費者保護法第7條、第51條規定賠償懲罰性違約金30萬元，亦屬無據。

六、綜上所述，原告請求被告晶天公司、楊乃樺、古美玲應連帶給付原告1,091,140元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，及被告晶天公司應給付原告80萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，均屬無據，難予准許，應予駁回。又原告之訴既經駁回，則其所為假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及陳述，均不足以影響本判決結果，爰不一一論述，併此說明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 6 月 21 日
民事第二庭 法官 王佳惠

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 108 年 6 月 21 日
書記官 張懿中