

臺灣桃園地方法院民事判決

106年度訴字第967號

原告 謝忠一

被告 張育嘉

兼

訴訟代理人 張憲璋

被告 欣業房屋仲介經紀有限公司

法定代理人 朱俊興

訴訟代理人 林清漢律師

複代理人 侯銘欽律師

趙俊翔律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時主張原告經由欣業房屋仲介經紀有限公司（即永慶不動產中壢高中加盟店，下稱欣業公司）仲介，於民國103年6月18日向被告張育嘉購買門牌號碼為桃園市○○區○○路0段00號B1之建物（下稱系爭建物），並與被告張育嘉之代理人即被告張憲璋簽立不動產買賣契約（下稱系爭契約），而系爭建物有漏水及系爭建物之賣場僅10多坪等瑕疵，請求被告連帶賠償新臺幣（下同）3,859,103元，並聲明：「被告張育嘉、張憲璋、欣業欣業公司應連帶給付原告3,859,103元，及自民國106年9月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷一第3、87頁）。嗣後原告主張本件僅請求系爭建物之租金損失（見本院卷一第174、175、188頁），且訴

之聲明迭經變更後，最終訴之聲明為：「被告張育嘉、張憲璋、欣業公司應連帶給付原告2,863,745元，及自103年7月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷二第4頁、第153頁）。經核原告上開所為之變更，屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，並無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告經由被告欣業公司仲介，於103年6月18日向被告張育嘉購買門牌號碼為桃園市○○區○○路0段00號B1之系爭建物欲作商場出租之用，並與被告張育嘉之代理人即被告張憲璋簽立系爭契約。未料，系爭建物交付原告後，經鑑定始發現系爭建物有嚴重漏水、漏油、管線管路占用等重大瑕疵問題，且店鋪面積僅為82.15平方公尺，其餘1125.71平方公尺均為自用儲藏室，依法不得作為商場使用，是被告張育嘉、張憲璋既為屋主及屋主之代理人，明知系爭建物「店鋪、自用儲藏室」之實際面積比例，卻於兩造訂約時故意未告知原告，而被告欣業公司為房屋仲介，應先行就買賣標的物盡查證義務；惟被告等人竟以廣告帆布記載「精華商場」、「466坪」等文字，致使原告誤信系爭建物得全部作商場使用，並以總價金2,600萬元購買。然系爭建物之實際店鋪面積僅為82.15平方公尺，致原告無法將系爭建物全部作為店鋪出租，經鑑定結果，自103年7月1日起至104年12月31日止，受有2,863,745元之租金損失。故被告張育嘉為出賣人故意未告知，應負債務不履行之賠償責任；被告張憲璋、欣業公司雖非契約當事人，惟因其等故意未告知及未盡查證義務之行為致原告受有損害，自應負共同侵權行為之損害賠償責任。為此，爰依民法第184條第1項、第185條、第227條第1項之規定，提起本件訴訟。並聲明：被告張育嘉、張憲璋、欣業公司應連帶給付原告2,863,745元，及自103年7月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

01 二、被告則以：

02 (一)、被告張育嘉、張憲璋部分：系爭建物乃伊等依其所有權狀之
03 記載以現狀購入，再交由被告欣業公司仲介出售，就廣告如
04 何刊登均不知悉。而原告於簽訂系爭契約前，要自己查看建
05 物謄本，謄本上都有記載，且原告係前往系爭建物多次查看
06 後始簽約；況原告購買系爭建物可以不出租，自己使用，原
07 告請求無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。

08 (二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

09 (二)、被告欣業公司部分：本件系爭建物係依被告張育嘉、張憲璋
10 委託被告欣業公司出售，而依被告張育嘉、張憲璋交付伊之
11 土地謄本，及其自行調閱之土地謄本所載，主要用途確實係
12 「店鋪、自用儲藏室」，被告欣業公司業務人員並依上開謄
13 本及所有權狀內容向原告為帶看說明，亦已載明於系爭契約
14 中，且出賣人未提供使用執照，買受人即原告亦未要求提供
15 使用執照，被告欣業公司則無調閱使用執照之權限，故被告
16 欣業公司並無明知不實故意隱匿之情事，亦無可歸事由。縱
17 其於出售前未調閱資料，亦無不法之侵權情事，是原告之請
18 求無理由。退步言之，原告於103年7月1日業已知悉上情
19 ，惟遲至106年4月18日始為本件之起訴，依民法第197條
20 之規定，請求權業已罹於時效等語，資為抗辯。並聲明：(一)
21 原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
22 執行。

23 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第107至108頁、第154頁）：

24 (一)、於102年11月29日，被告張育嘉簽立授權書，授權被告張憲
25 璋全權處理系爭建物之買賣事宜，並委託被告欣業公司出售
26 系爭建物。

27 (二)、於103年5月15日，被告張育嘉由被告張憲璋代理與原告簽
28 立系爭契約，約定價金為2,600萬元，系爭契約書所載建築
29 改良物標示主要用途及系爭建物建物所有權狀之主要用途欄
30 位，均係記載「店鋪、自用儲藏室」。

31 (三)、系爭建物出售時，廣告帆布載有「售」、「精華商場」、「

46 6坪」等文字。

(四)、系爭建物之店鋪面積為82.15平方公尺，自用儲藏室面積為1125.71平方公尺；又經鑑定結果，如系爭建物全部作為店鋪使用，鑑定期間（即自103年7月1日起至104年12月31日止）之租金價值為2,863,745元。

四、原告主張其與被告張育嘉購買系爭建物本欲作商場使用，惟被告等人於簽約時均故意未告知原告「店鋪、自用儲藏室」之實際面積比例，致原告買受後始發現店鋪面積僅為82.15平方公尺，無法作商場使用而受有損害，自應負連帶損害賠償責任等語，均為被告等人所否認，並以前詞置辯。是以本件應審究者為：(一)、原告依侵權行為、債務不履行之法律關係，請求被告張育嘉負連帶賠償責任，有無理由？(二)、原告依侵權行為之法律關係，請求被告張憲璋負連帶賠償責任，有無理由？(三)、原告依侵權行為之法律關係，請求被告欣業公司負連帶賠償責任，有無理由？

(一)、原告依侵權行為、債務不履行之法律關係，請求被告張育嘉負連帶賠償責任，有無理由？

1. 按侵權行為，即不法侵

害他人權利或利益之行為，屬於所謂違法行為之一種，債務不履行為債務人侵害債權之行為，性質上雖亦屬侵權行為，但法律另有關於債務不履行之規定，故關於侵權行為之規定，於債務不履行不適用之。申言之，有關債務人侵害債權之行為，債權人主張其因債務人之不履行而受有信賴利益或履行利益之損害者，債權人應優先適用債務不履行之規定，而不得適用侵權行為之規定請求（最高法院43年台上字第752號判例、104年度台上字第1189號、106年度台上字第196號判決意旨參照）。另損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條定有明文。又依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之

利益，視為所失利益。該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性，且與責任原因事實具有相當因果關係，始足視為所失利益（最高法院95年度台上字第2895號、96年度台上字第1310號、100年度台上字第1838號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。本件原告主張系爭建物係以466坪精華賣場出售，但店鋪面積僅為82.15平方公尺，自用儲藏室面積則為1125.71平方公尺云云，惟此為被告張育嘉依系爭契約應否負不完全給付損害賠償責任之問題，依前揭說明，尚難適用侵權行為之規定。準此，原告主張因被告張育嘉債務不履行致其受有損害而請求賠償，應以其實際上受有損害及所失利益為限，而所失利益需有客觀之可確定性，始足當之，且原告就其主張之損害應負舉證責任甚明。

2. 原告主張其購買系爭建物原係欲出租作商場使用，惟被告張育嘉既為出賣人，明知系爭建物「店鋪、自用儲藏室」之實際面積比例，於簽約時卻故意未告知原告，嗣經鑑定結果始發現店鋪面積僅82.15平方公尺無法作商場使用，致原告租金損失2,863,745元，被告張育嘉自應連帶賠償原告云云；均為被告所否認。經查，觀諸系爭契約、系爭建物之所有權狀，其上主要用途欄均載明為「店鋪、自用儲藏室」，且均未就該「店鋪」、「自用儲藏室」之面積為記載，業據原告提出之建物所有權狀、系爭契約為證（見本院卷一第5頁、第10頁）；而被告張育嘉所出售予原告之系爭建物，乃被告張憲璋於101年1月31日向原所有權人所購入，斯時買賣雙方簽署之不動產買賣契約書等文件所載系爭建物主要用途欄，僅載明為「店鋪、自用儲藏室」，並無「店鋪、自用儲藏室」之詳細面積比例，有被告張育嘉所提出不動產買賣契約書在卷可查（見本院卷二第14至36頁）；且系爭建物所登記

01 之店鋪面積為82.15平方公尺，自用儲藏室面積為1125.71
02 平方公尺等情，則係記載於系爭建物使用執照竣工圖樣所標
03 示之內容；於100年至103年間，系爭建物之使用執照、竣
04 工圖樣查無任何民眾之調閱紀錄等情，有系爭建物之使用執
05 照竣工圖樣及桃園市政府建築管理處108年3月11日桃建施
06 字第1080014463號函在卷可參（本院卷一第111至120頁；
07 本院卷二第54頁），足認被告張育嘉辯稱其係以所購入系爭
08 建物現況出售予原告，並不知「店鋪」、「自用儲藏室」之
09 詳細面積比例等語，應屬真實。又證人即本件仲介人員孫立
10 岡到庭證稱：「（問：本件你除了帶看，有無拿本件建物相
11 關權狀謄本跟原告說明？）有」、「（問：如何說明？）就
12 是它的用途是店鋪跟自用儲藏室，依謄本記載。依照謄本介
13 紹上面記載的坪數及內容。」、「（問：原告知道建物除了
14 店鋪外，還包含自用儲藏室這件事後，到後續簽約，原告有
15 無再對店鋪即自用儲藏室比例有詢問或是與賣方作協商？）
16 沒有」（見本院卷二第79頁至80頁），可知原告於現場查看
17 時、簽約時即明確知悉系爭建物包含店鋪及自用儲藏室；且
18 原告亦自承：「（問：本件不動產交易時，有無人提到看使
19 用執照？）當初沒有看，我有問左右鄰居，當初是做商場使
20 用，且外面還有商場廣告招牌，地下室我有去看還有遺留商
21 場的東西。因為是空屋，我有查證，所以我沒有要求。」等
22 語（見本院卷二第7頁）。則被告張育嘉出售系爭建物予原
23 告時，系爭建物之出售廣告帆布雖有記載「售」、「精華商
24 場」、「466坪」等文字，然系爭契約就主要用途欄之記載
25 與系爭建物所有權狀之內容相符，並未有何不實，且原告於
26 簽立系爭契約前，既明確知悉系爭建物包含店鋪及自用儲藏
27 室，並另自行前往系爭建物現看屋、探訪鄰居，以確認系爭
28 建物前係做為商場使用，足認原告係先行確認系爭建物之前
29 使用狀況與前揭廣告帆布之內容相符，始與被告張育嘉簽署
30 系爭契約而購入系爭建物。又原告雖稱：其係於103年6月
31 底，始知悉系爭建物不能當店面使用等語，然參諸原告自承

01 ：「我在買本件系爭不動產就有另一間地下室○○○區○○
02 路○○○ 號B1是可以當店面使用的，有消防系統…沒有消防系
03 統用眼睛看的就知道，我那時候是相信對方要出售的那個精
04 華商場廣告招牌。…因為我另一個地下室有消防系統可以當
05 店面，本件沒有消防系統，不能當店面使用」等語（見本院
06 卷二第121頁），則原告既明確知悉系爭建物包含店鋪及自
07 用儲藏室，復自承其望眼即可知悉系爭建物可否做為店面使
08 用，且其於簽訂系爭契約前，不僅前往系爭建物現場，更細
09 心探訪鄰居、查看現場所遺留有過去商場之物品，堪認原告
10 於簽訂系爭契約前，應已知悉系爭建物並非全部範圍均得作
11 為店鋪使用。是原告主張被告張育嘉故意隱瞞系爭建物「店
12 鋪、自用儲藏室」之實際面積比例，且所交付之系爭建物不
13 符債之本旨等語，難認為有據。至原告雖主張其受有租金損
14 失2,863,745元云云；惟系爭建物能否順利出租，其原因可
15 能係租金高低、租賃市場行情是否活絡、地點位置交通環境
16 或出租人是否積極覓求承租人等種種複雜因素，且原告亦自
17 承：「（問：針對本件系爭建物你購入後，後來出租情況為
18 何？）只能以倉庫名義出租，只有幾個人，都是口頭說說，
19 只有2、3個人，都是今年最近的事情，之前都沒有辦法出
20 租，很多問題，我在買之前還沒有找房客，要買下來才能貼
21 廣告，且房子還有漏水的問題，後來管理委員會有處理，直
22 到今年才開始出租，且建物は倉庫，如果我不是按照倉庫出
23 租，會被管委會找麻煩，就是不給我遙控器，我無法進出，
24 這遙控器也沒有辦法在外面打，有管制。」（見本院卷二第
25 153至154頁），可知原告於103年簽訂系爭契約時，尚無
26 立即將系爭建物出租予他人之計畫，且為處理漏水問題，於
27 109年始將系爭建物出租，則原告主張自103年7月1日起
28 至104年12月31日止，受有2,863,745元之租金損失云云，
29 自屬無據。

30 (二)、原告依侵權行為之法律關係，請求被告張憲璋負連帶賠償責
31 任，有無理由？

原告復主張被告張憲璋為出賣人即被告張育嘉之代理人，明知系爭建物「店鋪、自用儲藏室」之實際面積比例，卻故意未告知原告，顯有不法之侵權情事，應負連帶賠償責任云云；乃被告張憲璋所否認。惟按代理人於代理權範圍內所為之法律行為，其效果歸於本人；逾越代理權範圍，則為無權代理。代理權之範圍，因法定代理或意定代理而不同。法定代理權之範圍，依法律之規定；意定代理權之範圍，則依本人之授權行為定之（最高法院87年台上字第1931號判決意旨參照）。經查，觀諸系爭契約中所附之授權書，其上記載授權人為被告張育嘉、被授權人為被告張憲璋，授權事項載明就系爭建物之買賣、產權移轉等事宜，委由被告張憲璋全權處理（見本院卷一第18頁），可見被告張憲璋本於授權書之授權，代理被告張育嘉出售系爭建物均為其權限範圍內之行為，係為有權代理，揆諸前揭說明，其法律效果均歸於被告張育嘉本人，則原告僅以被告張育嘉出售系爭建物予原告，卻未告知「店鋪、自用儲藏室」之實際面積比例，即指被告張育嘉之代理人即被告張憲璋構成侵權行為，已難認為有據。況系爭建物所登記店鋪、自用儲藏室之面積，係記載於系爭建物使用執照竣工圖樣所標示之內容；而被告張憲璋於101年1月31日向原所有權人所購入系爭建物，斯時雙方所簽署之不動產買賣契約書等文件所載系爭建物主要用途欄僅載明為「店鋪、自用儲藏室」，並無「店鋪、自用儲藏室」之詳細面積比例，且於100年至103年間，系爭建物之使用執照、竣工圖樣查無任何民眾之調閱紀錄等情，業經認定如前，亦難認被告張憲璋有何明知系爭建物「店鋪、自用儲藏室」之實際面積比例，卻故意未告知原告情事。從而，原告依侵權行為之法律關係，請求被告張憲璋應負損害賠償責任，亦屬無據。

(二)、原告依侵權行為之法律關係，請求被告欣業公司負連帶賠償責任，有無理由？

原告固主張被告欣業公司於出售系爭建物前未盡查證義務，

亦未向原告說明「店鋪、自用儲藏室」之面積比例，致原告受有損害，顯有不法之侵權情事，應負損害賠償責任云云；經被告欣業公司辯稱：被告係依土地謄本及所有權狀內容據實向原告說明，並無故意不告知、隱匿之情形，且原告於103年7月1日即知悉上情，惟遲至106年4月18日始提起本件訴訟，請求權業已罹於時效等語。按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條定有明文。因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅，自有侵權行為時起，逾10年者亦同。時效完成後，債務人得拒絕給付。此亦為民法第197條第1項、第144條第1項所明定。經查，被告張育嘉、張憲璋與原告簽訂系爭契約前，並不知系爭建物「店鋪、自用儲藏室」之實際面積比例，且於100年至103年間，系爭建物之使用執照、竣工圖樣查無任何民眾之調閱紀錄等情，已如前述，則被告欣業公司辯稱其並無明知系爭建物之「店鋪、自用儲藏室」實際面積比例，卻故意隱匿之情事等語，應堪採信，已難認被告欣業公司有何故意侵權行為。又原告既自承其於103年6月底、7月初即已知悉系爭建物無法全部做為店鋪使用（見本院卷二第121頁），卻於106年4月18日始具狀提起本件訴訟，有其起訴狀上之本院收狀戳可稽（見本院卷一第2頁），顯已罹於民法第197條第1項前段所定2年之請求權時效，是原告主張依侵權行為之法律關係，請求被告欣業公司應負侵權行為之損害賠償責任，即為無理由。

五、綜上所述，原告依侵權行為及債務不履行之法律關係，請求被告張育嘉、張憲璋、欣業公司連帶賠償原告2,863,745元，及自103年7月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，

01 經本院詳予斟酌後，認均不足以影響判決之結果，自無逐一
02 論駁之必要，併此敘明。

03 七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
04 如主文。

05 中 華 民 國 109 年 6 月 20 日
06 民事第三庭 法官 張世聰

07 以上正本證明與原本無異。

08 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（須
09 按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併
10 繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 109 年 6 月 23 日
12 書記官 顏崇衛