

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第1278號

原告 溫春玉
被告 幸福家地產股份有限公司
法定代理人 廖鎮邦
訴訟代理人 楊雅馨律師
唐永洪律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國110年1月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣43萬6,750元，及自民國109年6月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔50%，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣43萬6,750元為原告供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

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；但請求之基礎事實同一者，不在此限。又原告於判決確定前，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。訴之撤回應以書狀為之。訴之撤回，係以書狀撤回者，自撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第255條第1項第2款、第262條第1項、第2項、第4項分別定有明文。本件原告原依民法第567條第1項前段、第227條及瑕疵擔保之規定請求被告幸福家地產股份有限公司（下稱幸福家公司）、李惠宣應返還服務報酬新臺幣（下同）40萬元、賠償其原得沒收之20萬元及自來水配管費用3萬元，並聲明：幸福家公司、李惠宣應分別給付原告60萬元、3萬元，及均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；願供擔保，請准宣告假

執行。嗣迭經變更、追加並撤回對李惠宣之訴（見本院卷第72頁、第110頁至第114頁、第152頁、第160頁）終則如後述訴之聲明所示，經核原告所為損害賠償之範圍、聲明之變更追加及訴訟標的之追加，與原訴均係本於幸福家公司（因原告已撤回對李惠宣之起訴，故下稱被告均係指幸福家公司）居間仲介原告購買李惠宣所有門牌號碼為桃園市○○區○○○街○○號房屋及其坐落基地（下稱系爭房地）所衍生之爭執，基礎事實尚屬同一。另李惠宣自原告撤回書狀送達之日起（本院卷第153頁至第155頁），十日內未提出異議，視為同意撤回，上開撤回已生效，合先敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：伊於民國108年9月29日經被告仲介，與李惠宣簽訂系爭房地買賣契約（下稱系爭買賣契約），以1,350萬元購買李惠宣所有系爭房地，而系爭買賣契約簽訂時已約定系爭房地須有自來水及獨立水錶。詎系爭房地竟未裝設水錶，亦無供應自來水，嗣經被告受僱人顏幀羿地政士協調下，伊於108年11月27日簽立協議書同意將系爭房地買賣先行結案，然李惠宣須於同年12月31日前完成自來水表之裝設，否則伊得沒收20萬元價款作為補償費用（下稱系爭協議書）。惟於期限屆至後，被告及顏幀羿竟表示李惠宣未同意，且自來水表須至109年4月間始能裝設完成，不僅無法沒收20萬元尾款，且自108年12月至109年7月期間因無自來水而無法正常使用系爭房屋而受有相當於租金損害18萬4,000元，及額外支出管線裝設費用3萬6,750元，而被告既受有仲介報酬卻未善盡必要查證，自應賠償伊前開損害。再者，被告違反忠實調查義務及誠實信用方法，而為有利於李惠宣之行為，自應返還向伊收取之仲介報酬40萬元。為此，爰依民法第179條、第188條、第227條、第567條第1項前段、第571條及不動產經紀業管理條例第23條第1項、第26條第2項規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告82萬75元，及其中60萬元部分自起訴狀繕本送達翌日起，其

01 中22萬75元部分自109年10月14日民事準備狀繕本送達翌日
02 起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；（二）願供
03 擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：伊居間仲介原告與李惠宣簽訂系爭房地買賣契約
05 係爭房地所有權並已移轉登記為原告所有，伊自得依兩造
06 間之居間契約受領服務報酬40萬元。而原告於108年11月26
07 日提出先扣留20萬元尾款由伊代為保管，待自來水表裝設完
08 成後，再由伊交付20萬元予李惠宣，經伊與李惠宣協調，李
09 惠宣亦表示同意，然原告於點交當日片面要求自來水表及管
10 線須於同年12月31日前完成，否則即沒收20萬元，並加註於
11 系爭協議書上，而顏幀羿當下已告知原告，此尚待李惠宣簽
12 名同意後始生效，然李惠宣並不同意，而未於加註條款上簽
13 名，則原告據此請求伊賠償無法沒收之尾款20萬元，並無理
14 由。又系爭房地為66年9月15日建築完成，且十餘年無人居
15 住，屋況非佳，是買賣雙方已約定若水管滲漏破裂應由原告
16 自行修繕並負擔費用，再者，系爭房地於裝設自來水前係使
17 用地下水，而非無水可用，且李惠宣事後已申請裝設水表，
18 並於109年4月間裝設完成，原告即應依給付尾款。此外，
19 原告既未整修房屋，自無租金損害，更與系爭房地無法使用
20 自來水間無相當因果關係等語，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
22 免為假執行。

23 三、經查，原告前經被告仲介，於108年9月29日與李惠宣簽立
24 系爭買賣契約，以1,350萬元購買李惠宣所有系爭房地，而
25 依標的物現況說明書上項次43「請勾選本標的物水源供應之
26 情形？」選項是勾選「有水、自來水、有獨立水錶」，嗣兩
27 造及李惠宣因系爭房屋無裝設自來水表而於108年11月27日
28 簽立系爭協議書（除手寫加註文字外，詳如後述），再經李
29 惠宣向台灣自來水股份有限公司第二區管理處（下稱自來水
30 公司）申請裝設，而於109年5月14日裝置水表完成等情，
31 有系爭買賣契約、不動產說明書、系爭協議書及自來水公司

01 109 年10月26日台水二業字第1090015331號函在卷可參（見
02 本院第13頁至第45頁、第128頁），且為兩造所不爭執（見
03 本院卷第108頁、第141頁），堪信為真。

04 四、本件應審究者為（一）原告以系爭房地無裝設自來水表，致
05 其受有損害為由，請求被告負損害賠償責任，有無理由？

06 （二）原告請求被告賠償相當於租金損害18萬4,000元、管
07 線裝設費用3萬6,750元及20萬元尾款暨返還仲介報酬40萬
08 元，是否有據？茲論述如下：

09 （一）原告以系爭房地無裝設自來水表，致其受有損害為由，請
10 求被告負損害賠償責任，有無理由？

11 1、按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委
12 託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經
13 委託人簽章。雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀
14 人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相
15 對人在不動產說明書上簽章，前項不動產說明書視為租賃
16 或買賣契約書之一部分。經紀業因經紀人員執行仲介或代
17 銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應
18 與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第23
19 條、第24條、第26條第2項分別定有明文。復按稱居間者
20 ，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之
21 媒介，他方給付報酬之契約，以居間為營業者，關於訂約
22 事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義
23 務，民法第565條、第567條第2項規定甚詳。受任人處
24 理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同
25 一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之；
26 債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時
27 ，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。但當事人另
28 有訂定者，不在此限，民法第544條、第224條分別定有
29 明文。

30 2、查，系爭買賣契約書附件之「標的物現況說明書」，於項
31 次43「請勾選本標的物水源供應之情形？」選項是勾選「

01 有水、自來水、有獨立水錶」(見本院卷第27頁)，惟系
02 爭房屋於原告與李惠宣簽約時並未裝設自來水表，而未能
03 使用自來水等情，已為被告所是認(見本院卷第72頁)，
04 然原告既已要求賣方即李惠宣應據實填載系爭房屋現況說
05 明書，其即應善盡調查屋況及報告之義務，況有無裝設自
06 來水表，於外觀上即可查知，無須使用其他專業儀器或設
07 備始能查知，然被告僅以系爭房屋前有人居住，生活機能
08 應屬無疑等語即捨其調查義務，自難認已盡善良管理人之
09 注意義務，是原告據此請求被告負損害賠償之責，於法即
10 屬有據。又本院既認原告得依不動產經紀業管理條例第第
11 26條第2項規定向被告為請求損害賠償，則原告併依民法
12 不完全給付之法律關係為同一請求，屬重疊合併之訴，本
13 院無庸再行審究，併此敘明。

14 (二) 原告請求被告賠償管線裝設費用3萬6,750元及不能使用
15 系爭房屋相當於租金損害18萬4,000元，是否有據？

16 1、管線裝設費用部分：

17 原告主張其另行委由廠商裝設管線以接引自來水而支付費
18 用3萬6,750元等情，業據其提出日旺水電材料行出具之
19 統一發票為證(見本院卷第119頁)，核屬因申請裝設自
20 來水表所必要支出，也確與被告未盡調查義務有關，應予
21 准許。至被告雖提出系爭買賣契約其他約定事項(見本院
22 卷第139頁)辯稱買賣雙方簽約時已約定由原告負擔水電
23 管線，且原告以新品裝設應予折舊云云，惟查，原告前開
24 裝設之管線係用以接引自來水所承做之內線用水設備，與
25 系爭房屋內原有(水)管線不同(見本院卷第161頁)，
26 自無前開約定事項之適用，亦非修理材料而以新品換舊品
27 之情形，是被告此部分所辯，容有誤會，而無足採。

28 2、不能使用房屋相當於租金損害部分：

29 原告固以系爭房屋於108年12月至109年7月期間無自來
30 水使用，主張受有不能使用房屋之相當於租金損害共計18
31 萬4,000元云云，惟物之使用可能性本身係屬非財產損害

，如汽車遭毀損不能使用、房屋被破壞不能居住而造成之不方便或不愉快，係屬非得以金錢計算之不利益，須物之不能使用具體實現於財產上損害時，如車遭毀損而租車、房屋倒塌而租屋居住，始得請求損害賠償，亦即，原告對於未裝設自來水所導致無法使用房屋之不利益，如未具體實現於財產上之損害，即不得請求損害賠償。而查，原告固提出鄰近區域房租租約及網路廣告（見本院卷第115頁至第118頁、第120頁至第122頁），惟此並非原告因不能使用系爭房屋所實際支出之費用，且原告於本院審理中亦自承：購買系爭房屋預期計畫係自住或給小孩住，以置產為目的，裝設自來水後才開始裝修，因無生活用水就算要自住或出租也沒辦法等語（見本院卷第148頁），可見原告雖因系爭房屋無法使用自來水而遲延裝修，然此抽象使用利益之喪失，並未具體實現於財產上之損害，如另行租屋居住，是依上開說明，原告即不得請求此部分使用利益受損之賠償。

（三）原告依民法第188條規定請求被告賠償無法沒收之尾款20萬元，是否有據？

1、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。次按受僱人因執行職務，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188條第1項前段亦有明文。原告主張被告受僱人顏幀羿故意以不實內容使其誤以李惠宣同意系爭協議書上手寫加註條款，致其因而未能沒收尾款20萬元而受有損害云云，既為被告所否認，自應由原告就其主張有利於己之事實負舉證之責。

2、觀諸系爭協議書上固有以手寫文字加註：「自來水錶及管線需於民國108年12月31日前完成，否則暫留款項需交由買方當為補償費用。」等語（見本院卷第45頁），惟依證人顏幀羿到庭證稱：當時因自來水未安裝完成，買方認為在108年12月31日前未完成會有損害，故要求加註手寫部

分，但伊沒有印象被告仲介如何回應，而伊只有以Line轉知原告自來水公司告知裝設時間約7至8週，但伊並無保證在108年12月31日前會裝設完成，且伊後續請仲介向李惠宣確認，但李惠宣並不同意此條款等語（見本院卷第142頁至第146頁），參以顏幘羿於簽訂系爭協議書前一日即108年11月26日以Line傳送原告之內容已載明：「……賣方已在11月13日申請裝錶及繳費……但時（本院按應為「實」之誤繕）際裝錶時間，約需7週～8週才會完成。因為○○○區○○○路權。」（見本院卷第100頁），可知自來水表裝設所需費時間，自無可能於翌日片面向原告保證李惠宣定可同意前開手寫條款，況顏幘羿僅為被告特約地政士事務所所屬之地政士，為從事專業服務之自主營業者，客觀上與受被告監督、納入其組織及服從其指示之受僱人，仍有不同，此外，原告始終未能舉證顏幘羿為被告之受僱人且有前揭故意不法行為，其主張被告應因此負侵權行為損害賠償責任云云，自難認可取。

（四）原告依民法第179條、第571條規定請求被告返還仲介報酬40萬元，是否有據？

1、按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明文。此為居間人違反忠實辦理義務之效力，居間人既受委託人之委託，即有忠於所事之義務，居間人如違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，自屬違背忠實義務，故明定不許居間人向委託人請求報酬，以示保護委託人之利益，並予居間人制裁。

2、查被告既為仲介公司以不動產仲介經紀為其營業項目，其為原告媒介房屋之買賣，兩造間成立民法上之居間法律關係，依民法第567條規定，被告即負調查系爭房地概況，並向原告據實報告之義務，而如前述，系爭房地確有未裝設自來水表導致無法使用自來水，且被告未妥為調查而違

反其對原告之義務等情，依上開說明，則被告自不得向原告請求報酬，惟原告已向被告給付報酬40萬元，為被告所是認，故原告依民法第571條規定請求被告返還已付之報酬，自屬有據，應予准許。另原告依民法第179條規定請求被告返還報酬部分，核係基於訴之客觀重疊合併為同一聲明請求給付，本院無庸再行審酌，併此敘明。

五、綜上所述，原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項，請求被告給付43萬6,750元（計算式：40萬元＋3萬6,750元＝43萬6,750元），及自起訴狀繕本送達翌日（即109年6月18日，見本院卷第57頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

六、假執行之宣告：

本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依據，不予准許。另被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 110 年 2 月 19 日
民事第一庭 法官 張永輝

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 110 年 2 月 19 日
書記官 劉雅婷