

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第1414號

原告 王大本

訴訟代理人 林堡欽律師

被告 周淑華

訴訟代理人 黃文進律師

楊玉珍律師

被告 愛名家不動產經紀有限公司

法定代理人 張閩芝

訴訟代理人 張績寶律師

複代理人 徐祐偉律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國108年11月21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

壹、程序部分：

原告起訴時係依民法民法第184條第1項前段、第544條、第188條第1項之規定，請求被告連帶賠償新臺幣（下同）400萬元本息。嗣於訴訟中，變更為依民法第184條第2項、第544條，及不動產經紀業管理條例第26條之規定，請求被告連帶賠償之。查原告請求之基礎事實同一，自應准許其變更。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告周淑華於民國107年3月起至107年8月止任職21世紀不動產七期朝富加盟店即被告愛名家不動產經紀有限公司（下稱愛名家公司）擔任經理時，其負責仲介銷售門牌號碼為臺中市○○區市○○○路○○○號8樓之5之房屋土地並附2個停車位（下稱系爭不動產），系爭不動產登記總坪數僅約88坪，且2個停車位係機械式上下層。豈料被告周淑華竟因過失誤算坪數而於系爭不動產之《售屋資料表》

01 誤載為「總坪數105.59」，使人誤認之；又因過失而於系爭
02 不動產之《買賣議價委託書與要約書》之買方承購聲明項下
03 之「車位標示……編號第625、626號車位」欄內，誤勾選
04 ☐坡道平面，使人誤認之。被告周淑華並向原告表示：系爭
05 不動產105.59坪底價新臺幣（下同）2900萬，馬上可以入住
06 等語，致原告信以為真，遂與訴外人李月里簽立不動產買賣
07 契約書，並開始辦理相關手續。其後，原告始赫然發現系爭
08 不動產主建物面積162.43m²、附屬建物陽台面積17.07 m²、
09 雨遮9.03m²，共同使用部分：建號2268（面積34258.40m²，
10 權利範圍100000分之292，含編號625、626號停車位）及
11 建號2269（面積111.17m²，權利範圍100000分之322），其
12 總坪數僅約88坪，落差高達17.59坪，並非可容許之誤差。
13 原告本意係以2900萬元取得105.59坪之系爭不動產，經換算
14 平均每坪單價為274,647元，原告少得該17.59坪之面積，
15 即至少受有4,831,041元之損失（計算式：274,647*17.59=
16 4,831,041元）。系爭不動產買賣契約書上所記載之標的物
17 及價格都正確，只是原告受被告誤導對坪數有所誤認，原告
18 簽約時沒有再核對買賣契約書上記載之坪數，因有委託仲介
19 公司辦理，仲介公司有收取服務費就須確認買賣契約書與其
20 告知原告之內容相符，所以原告沒有過失，縱使有，其過失
21 亦較輕微。爰依民法第184條第2項、第544條，及不動產
22 經紀業管理條例第26條之規定，請求被告周淑華賠償，並依
23 不動產經紀業管理條例第26條之規定，請求被告愛名家公司
24 與之連帶賠償，就4,831,041元之損失先請求其中400萬元
25 等情。並聲明：（一）被告應給付原告400萬元，及自起訴
26 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；
27 （二）願供擔保，請准宣告假執行。

28 二、被告則以：原告所提出之售屋資料表（107.05.26版），是
29 被告周淑華製作並同日填具《物件調查表》，經被告愛名家
30 公司協理高玉郎審核，即發現上揭錯誤而予以更正，更正後
31 之售屋資料表（107.05.31版）即同日製作之不動產說明書

第1頁，經被告愛名家公司之法定代理人張閩芝將該不動產說明書交由原告及其孫王俊凱閱覽，並由王俊凱在該不動產說明書封面之買方欄內簽名，原告不能諉為不知。簽約前，被告周淑華已多次陪同原告、王俊凱及其女友林季蓉等人至現場查看。原告委由林季蓉於107年6月7日出具之《買賣議價委託書與要約書》已載明建物、土地標示「依謄本登記為主」。於售屋資料表（107.05.31版）及原告委由林季蓉於107年6月7日出具之《買賣議價委託書與要約書》亦已將停車位均更正為「坡道機械」。嗣原告由王俊凱、林季蓉陪同於107年6月9日與李月里簽立不動產買賣契約書時，經王銘權地政士再次說明系爭不動產之概況及資料，不動產買賣契約書上之記載均無誤，始由買賣雙方各自簽名、蓋章於不動產買賣契約書上，原告並無誤認系爭不動產總坪數之情形。原告其後依不動產買賣契約書之約定取得系爭不動產，皆與謄本登記面積相符，並未受有坪數不足之損害。被告周淑華並無過失，且被告愛名家公司已盡選任及監督之責。縱認被告須負損害賠償之責，顯然原告與有過失，則請減輕或免除被告之賠償金額等語資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回；（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：

（一）被告周淑華任職被告愛名家公司擔任經理時，因仲介銷售系爭不動產，最初提供原告之售屋資料表（107.05.26版），其附屬建物面積應為26.10 m²，誤載為「26.10 坪」，致誤載「總坪數105.59」；最初之《買賣議價委託書與要約書》之車位標示應勾選「坡道機械」，誤勾選「坡道平面」；被告周淑華以通訊軟體傳訊息向原告表示：系爭不動產（榮耀：建案名）105.59坪底價2900萬，馬上可以入住等語，被告周淑華確實有這些誤載誤表。

（二）原告於107年6月9日與李月里簽立之不動產買賣契約書所記載之標的物及價格都正確。

01 (三) 原告其後依不動產買賣契約書之約定取得系爭不動產，皆
02 與謄本登記面積相符。

03 (四) 被告周淑華事後曾寫信向原告道歉，並稱：「…淑華沒有
04 盡責監督把關把榮耀8D的附屬建物沒乘上平方公尺，導致
05 誤差坪數。…媽媽知道我要賠償巨款…。屋主認定2900萬
06 元成交，他並沒有絲毫過失，如果走上法院一切由我承當
07 …」等語。被告愛名家公司於107年8月29日通知函解僱
08 被告周淑華時記載：「…於107年6月9日簽約、107年
09 7月31日交屋。交屋當日點交時，發現坪數不對、短少，
10 其職務上嚴重疏失，至今未處理完成…。業務計算坪數是
11 基礎能力，且周淑華並非新人，已從事房仲業多年，作業
12 疏失情節重大…」等語。

13 四、本院之判斷：

14 (一) 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
15 交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償
16 責任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償
17 責任，但能證明其行為無過失者，不在此限；受任人因處
18 理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對
19 於委任人應負賠償之責，於不動產經紀業管理條例第26條
20 第2項、民法第184條第2項、第544條分別定有明文，
21 均係以行為人有故意過失致請求權人受損害為要件。

22 (二) 原告援引被告周淑華道歉信及被告愛名家公司107年8月
23 29日通知函，宣稱其係於107年7月31日交屋時，始發現
24 坪數不對、短少，主張於簽約前並未收受不動產說明書等
25 資料，並否認被告所提《物件調查表》之真正性云云。故
26 本院認有依職權訊問原告本人之必要。惟原告本人經本院
27 依民事訴訟法第367條之1規定通知命其到場，且非寄存
28 送達或公示送達，此有本院送達證書在卷可憑（見本院卷
29 第333頁），甚至事先由書記官以電話與原告訴訟代理人
30 約好其偕同原告本人到場之庭期，原告本人卻無正當理由
31 而不到場（原告訴訟代理人空言原告本人當天不舒服云云

，但庭後亦未補任何佐證，顯係推諉之詞），記明筆錄（見本院卷第359頁），依法視為拒絕陳述，本院審酌情形，參以原告於107年6月9日與李月里簽立之不動產買賣契約書所記載之標的物及價格都正確，爰判斷被告所提之《物件調查表》為真正，及原告於簽約前確已收受不動產說明書等資料，方屬合理。既認定被告於原告簽約前，就被告周淑華最初之誤載誤表均已補正，則被告周淑華最初之誤載誤表與原告簽約之結果間即不具相當因果關係。

（三）至原告主張其欲以2900萬元取得105.59坪之系爭不動產，經換算平均每坪單價為274,647元，原告少得該17.59坪之面積，即至少受有4,831,041元之損失云云。惟查：

1.按損害賠償，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。

2.原告所謂「少得該17.59坪之面積」，客觀上不存在，賣方也從未承諾將「105.59坪」售讓原告，充其量僅係原告對於系爭不動產之「物之性質」認知錯誤，並將其認知錯誤全然牽咎於被告周淑華而已。換言之，原告所想像以2900萬元取得「105.59坪」而「少得該17.59坪之面積」之利益，根本不曾存在，非可得預期之利益，即不可能構成原告之所失利益。

3.經本院訊問：「原告購得系爭不動產之價格，有無高於市價？」原告訴訟代理人答：「不知道。」業記明筆錄（見本院卷第359頁），則亦無從認為原告以2900萬元取得系爭不動產，有何溢價購買之情事，原告既以相當之市價取得系爭不動產，並未額外支付「17.59坪」之買賣價金，即無所受損害之可言。

4.從而，原告主張其至少受有4,831,041元之損失云云，顯屬無稽，自不足採。

（四）既已認定被告周淑華最初之誤載誤表與原告簽約之結果間

01 不具相當因果關係，且原告簽約亦未受損害，則原告所為
02 各項損害賠償之請求權基礎，即均不成立，已堪認定。

03 (五) 綜上所述，原告主張依民法第184條第2項、第544條，
04 不動產經紀業管理條例第26條之規定，請求被告連帶給付
05 400萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起，至清償日止，按
06 週年利率5%計算之法定遲延利息，均無理由，應予駁回；
07 其假執行之聲請即失去依附，併予駁回。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與判決
09 結果不生影響，毋庸逐一論列，併此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 108 年 12 月 19 日
12 民事第二庭 法 官 蔡嘉裕

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 108 年 12 月 19 日
17 書記官 許瑞萍