

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度簡上字第50號

上訴人 統駿塑膠有限公司

兼法定代理人 傅科迪

共同

訴訟代理人 傅偵瑜

被上訴人 金旺旺不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 涂如芬

被上訴人 李凱驊

吳嘉偉

陳敏巧

共同

訴訟代理人 陳盈壽律師

複代理人 廖珮羽律師

上列當事人間損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年12月9日
本院豐原簡易庭109年度豐簡字第413號第一審簡易判決提起上訴
，本院合議庭於110年5月7日言詞辯論終結，茲判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人統駿塑膠有限公司負擔百分之33，餘由
上訴人傅科迪負擔。

事實及理由

壹、上訴人主張：上訴人統駿塑膠有限公司（下稱統駿公司）為
經營塑膠製造、工業用塑膠製品製造之公司，為符合政府法
規規範，乃以尋覓能辦理工廠登記之建物為目的，經由在永慶
不動產臺中豐原南陽加盟店即被上訴人金旺旺不動產仲介經
紀有限公司（下稱金旺旺公司）任職之被上訴人李凱驊、吳
嘉偉及陳巧敏（下各以姓名稱之，並合稱李凱驊等三人）之
仲介，向訴外人許建志購買其所有坐落臺中市○○區○村段
○○○ ○號土地及其上同段53建號即門牌號碼臺中市○○區○
○○路 ○○○巷○○號房屋（下稱系爭房地），統駿公司因而與
許建志於民國108年6月26日簽訂不動產買賣契約書（下稱系

爭買賣契約），約定價金為新臺幣（下同）1451萬元，並於108年8月31日交屋，雙方完成交付價金、移轉所有權完畢。上訴人於看屋前詢問李凱驊，經李凱驊確認系爭房屋可辦理工廠登記，始前往看屋，嗣於議價時上訴人亦強調主要是要購買可以作工廠登記之房屋，並於簽約前詢問許建志及李凱驊等三人此標的物是否可作工廠登記之用，其等均一再肯定回覆可作工廠登記之用，上訴人才與許建志簽約。詎系爭房屋無法申請工廠登記，被上訴人於媒合買賣過程中提供錯誤資訊予上訴人，且其等為專業仲介，未詳加調查、告知系爭房地是否得申辦工廠登記，並與許建志保證系爭房屋能申請工廠登記，統駿公司因信任被上訴人之專業，始形成買受系爭房地之意思。嗣統駿公司於108年9月下旬委託會計師、地政士辦理工廠登記，始知悉系爭房屋不符辦理工廠登記之規範，無法完成工廠登記，始知受騙。李凱驊等三人對上訴人買受系爭房地是否得依法辦理工廠登記，未盡經紀人員之善良管理人注意義務，致統駿公司陷於錯誤，誤認系爭房地可辦理工廠登記而買受，不法侵害統駿公司之權利、利益。為此統駿公司依民法第184條第1項、第185條規定，請求李凱驊等三人連帶賠償統駿公司已支出之佣金損害14萬5100元。而上訴人傅科迪因李凱驊等三人對其經營之公司為詐欺及違反不動產經紀業務之行為，致健康及信用等人格權受侵害，依民法第184條第1項前段、第185條及第195條第1項規定，請求李凱驊等三人連帶賠償慰撫金30萬元。又李凱驊等三人既為金旺旺公司之受僱人，金旺旺公司未盡其監督職務執行之義務，致上訴人受有損害，應依民法第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，與李凱驊等三人連帶賠償上訴人前揭損害等語。

貳、被上訴人則以：被上訴人當初仲介上訴人購買系爭房地即於不動產說明書中約定系爭房地能否辦理工廠登記，需買方即上訴人自行確認，且不保證系爭房地之標的物能辦理工廠登記。原證2、3之工廠住B僅為系爭房地之代稱而已，被上訴

人並未提供錯誤資訊予上訴人。另上訴人提出之統駿公司人員與李凱驊 LINE 通訊軟體對話紀錄截圖，僅是證明上訴人有向李凱驊索取資料，被上訴人並無上訴人所述之侵權行為，當無賠償佣金損害之理。且本件無侵害傅科迪之任何人格權且情節重大之情形，傅科迪當無法依民法第 195 條請求慰撫金。又李凱驊等三人並無對上訴人為任何侵權行為，金旺旺公司當無須依民法第 188 條第 1 項、不動產經紀管理條例第 26 條第 2 項負連帶賠償責任等語，資為抗辯。

叁、原審為上訴人敗訴之判決，而駁回其訴，上訴人不服，提起上訴，並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應連帶給付統駿公司 14 萬 5100 元、傅科迪 30 萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息 5% 計算之利息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

肆、兩造爭執及不爭執事項（見本院卷第 131 至 133 頁）：

一、兩造不爭執事項：

(一)統駿公司為經營塑膠製造、工業用塑膠製品製造之公司，經由在金旺旺公司（永慶不動產加盟店）任職之李凱驊、吳嘉偉、陳敏巧之仲介，向許建志購買其所有之臺中市○○區○村段○○○○號土地及其上同段 53 建號即門牌號碼臺中市○○區○○路○○○巷○○號房屋（即系爭房地），統駿公司因而與許建志於 108 年 6 月 26 日簽訂不動產買賣契約書，約定價金為 1451 萬元，並於 108 年 8 月 31 日交屋，雙方已完成交付價金及所有權移轉登記（見原審卷第 23 至 30 頁：不動產買賣契約書、價金履約保證申請書；第 31 至 65 頁：永慶不動產「圓東輝煌甲工廠住 B」不動產說明書、移轉前土地及建物登記第一類謄本、系爭房屋複丈成果圖、地籍圖謄本、使用分區證明書【下稱文件①】；第 67 至 84 頁：網路地圖說明、實價查詢網頁、建築套繪查詢網頁、臺中市政府都市 000000 00000000 巷 0000 號房屋查詢回函 V、銀行貸款本息攤還速算表、賣屋須繳納費用、標的物現況說明書【下稱文件②】；第 85 頁：金旺旺公司佣金收入統一發票）。

01 (二) 文件交付情形：

02 1. 文件①：永慶不動產「圓東輝煌甲工廠住B」不動產說明書
03 、移轉前土地及建物登記第一類謄本、系爭房屋複丈成果圖
04 、地籍圖謄本、使用分區證明書，為簽約前由被上訴人提供
05 給統駿公司。

06 2. 文件②：網路地圖說明、實價查詢網頁、建築套繪查詢網頁
07 、銀行貸款本息攤還速算表、賣屋須繳納費用、標的物現況
08 說明書，為簽約前由被上訴人提供給統駿公司。

09 (三) 原審卷第87至91、263至317、347至351、441、445頁line對
10 話截圖，為統駿公司人員即傅科迪之姐姐傅偵瑜與李凱驊自
11 108年7月1日至109年2月7日之對話紀錄（上訴人註解部分除
12 外）。

13 (四) 統駿公司與金旺旺公司間有仲介契約，統駿公司已支付金旺
14 旺公司仲介費用14萬5100元（見原審卷第85頁統一發票），
15 該統一發票上載有「AA0000000-買圓東輝煌甲工廠住B」，
16 即指系爭房地。

17 (五) 系爭房地於108年7月26日，以買賣為原因，移轉登記予統駿
18 公司所有（見原審卷第457至460頁），為雙方辦理移轉登記
19 之代書為金旺旺公司法定代理人涂如芬。

20 (六) 系爭土地屬於豐原都市計畫案之甲種工業區，系爭房屋之主
21 要用途為「住工用」（即工業區住宅），可作為廠房及員工
22 宿舍用（見上開土地及建物登記謄本、測量成果圖、使用分
23 區證明書）。

24 (七) 系爭房地目前無法取得工廠登記。

25 (八) 統駿公司對許建志及李凱驊等三人提出刑事詐欺告訴，業據
26 臺灣臺中地方檢察署檢察官以110年度偵字第1792號為不起
27 訴處分（見本院卷第115至125頁不起訴處分書），再議後
28 並經臺灣高等檢察署臺中分署以110年度上聲議字第717號駁
29 回再議確定（見本院卷第141至148頁被上證2）。

30 (九) 統駿公司有一間有工廠登記的廠房。

31 二、本件爭點：

01 (一)上訴人主張於購買系爭房地過程中，有向李凱驊等三人表示
02 系爭房地可辦理工廠登記為其買受之前提，且李凱驊等三人
03 有告知並向上訴人保證系爭房屋可辦理工廠登記，有無理由
04 ？

05 (二)如爭點(一)有理由，統駿公司主張其因此受騙，誤認系爭房地
06 可辦理工廠登記而買受，被上訴人不法侵害統駿公司之財產
07 權，統駿公司依民法第184條第1項、第185條規定，請求被
08 上訴人連帶賠償統駿公司支出之佣金損害14萬5100元，有無
09 理由？

10 (三)如爭點(一)有理由，傅科迪主張因李凱驊等三人對其經營之統
11 駿公司為上開詐欺及違反不動產經紀業務之行為，致其健康
12 及信用等人格權受侵害，依民法第184條第1項前段、第185
13 條、第195條第1項規定，請求李凱驊等三人連帶賠償傅科迪
14 精神慰撫金30萬元，有無理由？

15 (四)如爭點(一)有理由，傅科迪主張李凱驊等三人為金旺旺公司之
16 受僱人，金旺旺公司未盡其監督職務執行之義務，致傅科迪
17 受有前項損害，依民法第188條第1項、不動產經紀業管理條
18 例第26條第2項規定，應與李凱驊等三人連帶賠償傅科迪前
19 項精神損害30萬元，有無理由？

20 (五)兩造不再提出其他爭點。

21 伍、本院判斷：

22 一、上訴人無法證明李凱驊等三人有告知並向上訴人保證系爭房
23 屋可辦理工廠登記，且此條件為上訴人買受前提：

24 (一)上訴人主張於購買系爭房地過程中，有向李凱驊等三人表示
25 系爭房地可辦理工廠登記為其買受之前提，且李凱驊等三人
26 有告知並向上訴人保證系爭房屋可辦理工廠登記，伊因此受
27 騙而購買系爭房地等語，為被上訴人所否認，上訴人自應就
28 此事實負舉證責任。查上訴人一再強調於看屋、議價、簽約
29 前有詢問李凱驊並經其確認系爭房屋可辦理工廠登記，始前
30 往看屋、議價、簽約，惟統駿公司與許建志於108年6月26日
31 簽訂之不動產買賣契約書，卻無工廠登記相關文字約定，如

此重要事項卻未見諸文字，顯示上訴人主張不合理。此由被
上訴人所提亦由其仲介之隔鄰同巷37-1號房地買賣契約書，
在其特別約定事項載明：本案須待對外通行權及工廠設立，登
記疑慮澄清排除後，方才成立等語（見原審卷第343頁），
即可證實。且上訴人於簽約前已取得被上訴人提供之不動產
說明書、移轉前土地及建物登記第一類謄本、系爭房屋複丈
成果圖、地籍圖謄本、○○○區○○○○路地圖說明、實
價查詢網頁、建築套繪查詢網頁、銀行貸款本息攤還速算表
、賣屋須繳納費用、標的物現況說明書等文件（見不爭執事
項(二)），足見被上訴人並無隱匿交易資訊之情，上開文件並
有系爭房地之重要圖說資料，系爭房屋能否為工廠登記，上
訴人可直接向被上訴人提出查證需求，或要求補齊資料自行
查證，豈有可能在簽約前至簽約時均無相關要求之文字跡證
可循。況上開不動產說明書第9頁參【產權相關注意事項】
四、記載：「買方就承購本標的物若欲供商業用途時，請務
必自行確認本標的是否符合相關法規及主管機關包括但不限
於辦理公司、商業及其他工商、營業登記等各項相關單位（
例：稅捐、都市計畫、建築、商業、消防、衛生等…會辦單
位）所定應審查事項（例：營業場所土地○○○區○○○道
路鄰接寬度等…）及相關法令。不保證本標的物一定可辦理
公司、商業及其它工商、營業登記等，且符合各相關法規及
主管機關單位之審查標準」（見原審卷第47頁）。已約明系
爭房地能否辦理工廠登記，需買方即統駿公司自行確認，此
記載明顯與上訴人主張相反，益見上訴人所陳不實。又系爭
土地屬於豐原都市計畫案之甲種工業區，系爭房屋之主要用
途為「住工用」（即工業區住宅），可作為廠房及員工宿舍
用（見不爭執事項(六)），上訴人自承統駿公司有一間有工廠
登記的廠房（見不爭執事項(九)），簽約當時曾要求指定自己
認識之代書來簽約，過戶前經由其會計師之提醒要先調閱此
地址之竣工圖面核實過戶後申請工廠登記之事項等語（見原
審卷第207、209頁），並能提出申請工廠登記、變更登記應

01 附書表一覽表（見原審卷第391頁），則以上訴人有辦理工
02 廠登記之經驗，及有配合之代書及會計師可諮詢及查詢，亦
03 熟知工廠登記所需文件，當知系爭房屋雖位於工業區，得作
04 為廠房使用，然能否為工廠登記，尚需符合相關規定，並備
05 齊文件提出申請經主管機核准，上訴人既主張工廠登記為其
06 買受系爭房地之前提，即更無可能不在買賣契約約明之理，
07 亦不可能對上開不動產說明書【產權相關注意事項】四所列
08 內容，不表任何質疑，均顯上訴人主張難以採信。至不動產
09 說明書及統一發票，記載系爭房地為「圓東輝煌甲工廠住B
10 」（見原審卷第31、85頁），僅係被上訴人仲介銷售系爭房
11 地賦予系爭房地之代稱，核此銷售代稱文字內容，意在說明
12 系爭房地上開法定用途，與工廠登記本屬二事，不能認為該
13 文字有揭示系爭房地可作工廠登記之意，上訴人基此主張被
14 上訴人提供錯誤資訊，並無可憑。另上訴人提出臺中市政府
15 都市發展局107年1月15日回覆吳嘉偉之函文，主張吳嘉偉在
16 簽約前明知系爭房屋無法為工廠登記而予隱瞞之情，然觀諸
17 該函文主旨，係吳嘉偉應客戶要求代為函詢上開37-1號房屋
18 之進出道路通行權益及工廠設立登記事宜，該局回覆說明五
19 載明：旨揭建築物位於甲種工業區得否申請工廠設立登記乙
20 節，請逕洽本府目的事業主管機關（經濟部發展局）辦理相
21 關事宜等語（見原審卷第219、220頁），該函文並未檢附37
22 -1號房屋買受人後續之查詢結果，自無法僅憑該函文推認上
23 訴人主張之上開情節，更不能證明李凱驊等三人有告知並向
24 上訴人保證系爭房屋可辦理工廠登記之事。

25 (二)又依上訴人所提傅科迪之姐姐傅偵瑜與李凱驊之line對話紀
26 錄顯示（見不爭執事項(三)），時間均在簽訂系爭買賣契約後
27 之108年7月1日至109年2月7日間，不但無法證實上訴人之主
28 張，甚可反證簽約前並無工廠登記之相關討論。況108年7月
29 1日最早出現「工廠登記」之詞，當時傅偵瑜係向李凱驊索
30 取系爭房屋電單等資料，李凱驊還詢問傅偵瑜：「請問姐姐
31 提供電單要是做什麼查詢呢？」，傅偵瑜回覆：「辦理工廠

01 登記先查」，語意明顯只是預作準備，沒有必然辦理工廠登
02 記之意，更未見傅偵瑜有何進一步詢問或質問被上訴人之言
03 詞，此後李凱驊即陸續傳送資料給傅偵瑜，傅偵瑜亦無異議
04 ，同年7月4日傅偵瑜詢問：「另外方便給我對方屋主的身分
05 證影本正反面及便章嗎？我們要辦工廠登記證；我們會計師
06 需要先去調資料來辦」，仍是徵詢資料問題，當時李凱驊回
07 稱：「偵，去年成交隔壁的房子都是由代書過好戶，再依序
08 辦理登記。而目前房子還沒有過戶登記到你們的名下，再加
09 上我這裡無法提供屋主的個資和便章，水單資料我會盡快提
10 供給你，請見諒！」，傅偵瑜亦僅表示「好的、謝謝、我跟
11 他說」等語（見原審卷第90至91、269、271頁），凡此情境
12 均與上訴人主張不符。至李凱驊於108年10月4日在對話中向
13 傅偵瑜表示：「傅小姐，我請賣方許先生儘快提供當初他自
14 己申請工廠登記的文件，我有和店長討論申請問題，我會儘
15 快回覆妳」，傅偵瑜：「下週幾可以提供」，李凱驊：「很
16 抱歉！我可以盡快就盡快提供，我知道你們很急」，傅偵瑜
17 ：「是請盡快因為之前買的時候確認可以登記才買的」，李
18 凱驊：「好，我了解」（見原審卷第275、277頁）。核其情
19 節，李凱驊僅在表達了解此事，會儘快處理，尤其基於仲介
20 之服務，李凱驊在簽約後繼續協助上訴人事後提出之要求事
21 項，事所常見，無從因此認為李凱驊意在同意傅偵瑜之工廠
22 登記說法。況值此時序已經過三個月，且系爭房地已辦理移
23 轉登記並交屋完畢後，若簽約前上訴人曾提出系爭房屋必須
24 可辦理工廠登記之前提，而李凱驊等三人亦作此保證，上開
25 對話顯然無法反應此等情節。另上訴人提出所謂其與許建志
26 協商系爭房地登記過程錄音譯文（見原審卷第319頁），被
27 上訴人否認其形式上之真正，上訴人未就其形式上之真正舉
28 證證明，本不能為憑。且該對話時間為109年2月6日，距簽
29 約日已將過六個月，對話中亦無許建志承認於簽約前或簽約
30 中有向上訴人等表示或保證系爭房屋可辦理工廠登記之事，
31 不足為上訴人有利論證。

01 (三)綜上，上訴人主張於購買系爭房地過程中，有向李凱驊等三
02 人表示系爭房地可辦理工廠登記為其買受之前提，且李凱驊
03 等三人有告知並向上訴人保證系爭房屋可辦理工廠登記等節
04 ，均無法證明，其主張自無理由。

05 二、上訴人無法證明爭點(一)之事實，其主張統駿公司因此受騙而
06 買受系爭房地，被上訴人應連帶負侵權行為責任均無理由：

07 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任
08 。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反
09 保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證
10 明其行為無過失者，不在此限。居間人關於訂約事項，應就
11 其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或
12 知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以居間為營業者
13 ，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有
14 調查之義務，民法第184條、第567條分別定有明文。又經營
15 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
16 受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公平提供雙方當事人
17 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
18 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
19 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
20 疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。六、其
21 他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。經
22 紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當
23 事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不
24 動產經紀業管理條例第24條之2、第26條亦有明文。而侵權
25 行為之成立，依民法第184條第1項前段規定，須行為人因故
26 意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法
27 性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵
28 權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負
29 舉證責任。就歸責事由而言，無論行為人因作為或不作為而
30 生之侵權責任，均以行為人負有注意義務為前提（最高法院
31 100年度台上字第328號裁判意旨參照）。且債務不履行為債

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（最高法院43年台上字第752號裁判要旨參照）。

(二)上訴人無法證明於購買系爭房地過程中，有向李凱驊等三人表示系爭房地可辦理工廠登記為其買受之前提，且李凱驊等三人有告知並向上訴人保證系爭房屋可辦理工廠登記，則上訴人基此所為關於爭點(一)(二)(四)之事實主張，均不可採，足認本件與侵權行為之構成要件不符，被上訴人無由成立侵權行為損害賠償責任。況統駿公司與金旺旺公司間有仲介契約（見不爭執事項(四)），李凱驊等三人為金旺旺公司之受僱人並執行系爭買賣之仲介事宜，則上訴人關於不動產經紀業管理條例之主張，要屬是否違反仲介契約之問題，上訴人未釐清本件債務不履行之法律關係，逕依侵權行為之規定為請求，亦有違誤。又系爭買賣契約之買受人為統駿公司，傅科迪僅係統駿公司之法定代理人，傅科迪主張其亦因此受害，明顯將公司與個人混為一談，本不可取。且傅科迪就其因此健康及信用等人格權受侵害之事實，並未舉證以實其說，亦不能信。綜上，爭點(一)上訴人主張為無理由，則爭點(二)統駿公司主張其因此受騙，誤認系爭房地可辦理工廠登記而買受，被上訴人不法侵害統駿公司之財產權，統駿公司依民法第184條第1項、第185條規定，請求被上訴人連帶賠償統駿公司支出之佣金損害14萬5100元；爭點(三)傅科迪主張因李凱驊等三人對其經營之統駿公司為上開詐欺及違反不動產經紀業務之行為，致其健康及信用等人格權受侵害，依民法第184條第1項前段、第185條、第195條第1項規定，請求李凱驊等三人連帶賠償傅科迪精神慰撫金30萬元；爭點(四)傅科迪主張李凱驊等三人為金旺旺公司之受僱人，金旺旺公司未盡其監督職務執行之義務，致傅科迪受有前項損害，依民法第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，應與李凱驊等三人連帶賠償傅科迪前項精神損害30萬元，均無理由。

01 三、綜上所述，本件上訴人無法證明被上訴人有其所指侵權行為
02 之情事，從而，上訴人依侵權行為之法律關係，請求被上訴
03 人連帶賠償統駿公司已支出之佣金損害14萬5100元、傅科迪
04 精神慰撫金30萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
05 止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。原審為上
06 訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求
07 予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

08 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列。

11 陸、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第436條之1第
12 3項、第449條第1項、第78條、第85條第1項但書，判決如主
13 文。

14 中 華 民 國 110 年 5 月 28 日
15 民事第五庭 審判長法官 黃綵君
16 法官 李 蓓
17 法官 施懷閔

18 上正本證明與原本無異。

19 不得上訴。

20 中 華 民 國 110 年 5 月 28 日
21 書記官 楊玉華