

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第118號

原告 特鼎盛實業有限公司

法定代理人 楊承穎

訴訟代理人 李璇辰律師

複代理人 蘇鈺婷

被告 群利資產管理有限公司

法定代理人 陳太郎

被告 葉柏青

上二任共同

訴訟代理人 韓國銓律師

複代理人 蕭隆泉律師（民國110年8月23日具狀解除委任）

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年8月11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

一、原告主張：

（一）原告透過被告群利資產管理有限公司（下稱群利公司）之員工即被告葉柏青，於民國108年3月間，向訴外人宋簡世賢、宋讚恒買受坐落於臺中市○○區○○○段○○○○號土地及其上建物。被告群利公司以不動產仲介為業，未自行向地政機關查核確認系爭土地界址範圍內是否存有供他人使用道路之情形下，其員工即被告葉柏青在為謀取仲介費利益下，竟以宣讀系爭土地標的現況說明暨確認書上，逕自依系爭土地交易相對人宋讚恒口頭回覆，分別就第3項「土地現況是否有被他人無權占有情形」欄位勾選「否」、就第8項「有無供公眾通行之私有道路」欄位勾選「否」、第12項「是否曾聲請鑑界」欄位勾選「否」，以致錯誤不實資訊陷原告於意思決定不自由下，與宋簡世賢、宋讚恒為意思表示，達成以新臺幣（下同）8,300萬元買賣

01 契約合意（當時系爭土地交易相對人宋簡世賢、宋讚恒業
02 以 7,100萬元與陳伯昌簽訂買賣契約，該前契約締約具體
03 數字為另案中被告葉柏青以證人身份所陳述）。

04 （二）系爭土地過戶（以指示登記於原告法定代理人楊承穎、第
05 三人朱建宇名義方式辦理）移轉後，原告認為仍有必要確
06 認鄰近系爭土地上供公眾通行之私有道路具體範圍為何，
07 乃自行申請複丈，於108年7月11日現場測量時，經原告員
08 工朱建宇到場發現，該私設道路總面積，經計算後占用原
09 告買受面積為269.084平方公尺，約佔全部買受面積3530.
10 02平方公尺之百分7.6，原告甚為不滿，請被告群利公司
11 出面與該地號附近左鄰右舍出面協調，竟遭左鄰右舍出具
12 年代久遠之協調紀錄表示拒絕接受，系爭土地交易相對人
13 宋讚恒亦不願意在價金上就此爭議讓步，爾後，被告群利
14 公司亦不願再予協調，逕向鈞院提起給付仲介費用之訴而
15 受法院宣告敗訴。

16 （三）被告群利公司及被告葉柏青係以不動產仲介為專業，並向
17 原告收受仲介費報酬，對於系爭土地之調查義務應盡善良
18 管理人之注意義務，且系爭土地上供不特定私人出入亦非
19 難以調查之情事，惟被告葉柏青僅以書面口頭向宋讚恒確
20 認，卻未實際前往現場勘查，難謂已盡善良管理人之注意
21 標準。又被告群利公司及被告葉柏青在違反調查及告知義
22 務而使原告陷於資訊不對等之情形下，催促原告亟速以高
23 於原交易價額之 8,300萬元簽署買賣契約，致使原告意思
24 決定自由之侵害及居間契約債務不履行之違反，原告實受
25 有出價過高差額 1,200萬元（計算式：8,300萬元－7,100
26 萬元＝1,200萬元）及向銀行額外借貸超出1,200萬元範圍
27 內所產生之利息為 313,100元之加害給付。退步言，系爭
28 土地全部面積3530.02平方公尺，私設道路面積為269.084
29 平方公尺，系爭土地在資訊完全、充分揭露之情況下，原
30 告按該無法使用比例，理論上至多僅以 76,673,132元向
31 賣方出價為購買系爭土地之意思表示，且上開出價金額，

亦已明顯超出出賣人宋簡世賢、宋讚恒前以 7,100萬元與訴外人陳伯昌簽訂買賣契約之價額。是故，原告僅須出至 76,673,132元即可達成系爭土地買賣之合意。職是，原告最終以 8,300萬元價額購買系爭土地，至少受有 6,326,868元之財產上損害（計算式：83,000,000－76,673,132＝6,326,868）。

（四）綜上所述，原告爰依居間契約債務不履行、侵權行為及僱用人責任之法律關係，請求被告群利公司與被告葉柏青應連帶給付 12,313,100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之 5計算之利息；原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

（一）被告群利公司所屬員工即被告葉柏青係在空白土地標的現況說明暨確認書上，逐一朗讀項目內容，由賣方代表宋讚恒口頭回覆後，由被告葉柏青按回覆內容勾選該確認書第 3項、第 8項、第 12項等欄位為「否」，並為在場之買方代表楊承穎及承辦地政士在場見聞，賣方代表、買方代表均在該確認書中簽署其名及用印，顯見被告葉柏青已將賣方代表所告知之現況記載於該確認書上，並無任何虛偽不實或與賣方共謀之情事，應堪認被告群利公司及所屬人員被告葉柏青已善盡居間契約之據實告知義務；又原告援引臺灣高等法院臺中分院 109年度上易字第 127號民事判決為據，雖前揭判決理由中固認為被告群利公司就訂約事項即系爭土地使用現況未盡調查義務，已違反居間人之義務，然而買賣雙方於締約前並未約定系爭土地應先經鑑界，賣方代表亦告知先前未經鑑界，應屬客觀不爭之事實，依不動產經紀業管理條例第 24條之規定、不動產居間契約之性質、交易習慣及誠信原則解釋，被告群利公司與其所屬員工即被告葉柏青對於不動產現況僅有協助買方對不動產進行必要之檢查及告知買受人依仲介專業應查知之不動產瑕疵，然有關鑑界事項並非仲介專業能力範圍，而須委由地政

機關人員加以實施，被告二人亦無權自行向地政機關申請鑑界，仍須買賣雙方會同申請，被告亦無可能向買賣雙方要求應經鑑界以檢視系爭土地現況是否能與該確認書相符，則被告未能查悉及告知原告系爭土地現況與該確認書所載不符，難認有何過失之處，亦無該當不完全給付之情形；尤其，買賣雙方尚於108年8月間在另訂第14條增補條款約定：「出賣人因所出具之『土地標的現況說明暨確認書』與買賣標的客觀實際情形不符，致移轉與買受人時恐受有如附件所示價值減少之瑕疵，經雙方協議後內容如下：(一)出賣人同意以非暴力、脅迫等方式，…前開瑕疵（爭議）。並由出賣人負擔因此衍生出相關費用，直到排除瑕疵。」等語，益徵原告已與賣方代表就該確認書與買賣標的客觀實際情形不符之情形，於事後另約定如何排除紛爭並分擔風險，顯見原告並無受有損害或其以將可能所受損害轉嫁由賣方承擔，亦未見原告與第三人解除本件不動產買賣契約，則原告既無損害或受有損害之虞，其向被告請求損害賠償，即非有據。故原告依民法第227條第1項、第2項、第567條第2項規定及不動產經紀業管理條例第26條第1項規定請求被告負連帶損害賠償責任，並無理由。

(二) 細繹該確認書上並無被告群利公司或被告葉柏青之簽名，而係由買賣雙方親自確認簽名，難認被告係實際製作人，且被告已善盡居間契約之據實告知義務、有關鑑界事項並非仲介專業能力範圍、被告未能查悉及告知原告系爭土地現況與該確認書所載不符，並無過失之處，難認與民法第184條第1項前段之侵權行為要件相符；尤其，該條前段保護之法益為權利，而債權為相對權，存在於當事人間，並非該項前段所稱之權利，及不得作為故意或過失不法侵害之客體，原告據此請求並非適法有據；更何況，買賣雙方另訂第14條增補條款約定，賣方應負排除瑕疵責任及負擔衍生費用，顯然賣方本應承擔所有責任及費用，不能遽認原告受有損害，更不能認為被告該當民法第184條第1項後

01 段規定係以故意背於善良風俗之方法加損害於他人之要件
02 。是以，原告依民法第184條第1項前段、第2項及同法第1
03 88條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定，
04 請求被告應負連帶賠償云云，並無理由。原告另主張依民
05 法第195條第1項規定請求非財產上之損害部分，但仍係以
06 財產上之損害予以計算，自非有據。

07 (三) 再就原告主張之損害額為1,200萬元及衍生利息313,100元
08 觀之，係指其意思決定不自由所受損害，惟不動產買賣契
09 約書所載買賣總價8,300萬元，係買賣雙方於自由意志下
10 所決定，而7,100萬元係賣方與訴外人陳伯昌所決定之價
11 格，亦屬自由意志下所為，此二買賣契約總價於金額上之
12 差額1,200萬元，是否即為系爭土地現況與該確認書不符
13 之處所致，即有疑義，亦即原告縱有受到損害，是否即能
14 以1,200萬元之差額作為損害賠償基礎，誠有疑義，蓋因
15 買賣價格之高低並非取決於單一因素，而需綜合考量各類
16 因素，甚至買賣雙方之互信程度、個人之財力與意願，均
17 會有所影響，在系爭土地現況未改變之情形下，原告願以
18 較高價額向賣方承買，賣方則同意與訴外人陳伯昌解除買
19 賣契約，均與該確認書內容是否屬實無關，換言之，原告
20 之所以願以較高價格購買系爭土地，應係為使賣方放棄履
21 行出賣系爭土地予陳伯昌之義務，試問：如原告仍出價7,
22 100萬元，在賣方與陳伯昌間已締結買賣契約之情形下，
23 一般人均不致願意毀棄原約而與原告等他人締結同價額之
24 契約，自須提高價格換取締約之機會，故原告提高價格而
25 與賣方達成合意，此差額應與該確認書內容是否屬實無關
26 ，原告主張其所受損害額為1,200萬元及衍生利息313,100
27 元云云，自非可採。

28 (四) 關於鈞院108年度訴字第3793號被告群利公司與宋讚恒間
29 給付仲介費事件中，由本案被告葉柏青以證人身份及證人
30 黃瑞華、蘇嘉平、楊承穎所為之證述應可知，買方代表楊
31 承穎、賣方代表宋讚恒於108年3月30日簽立不動產買賣契

約書時，同時簽立土地標的土地標的現況說明暨確認書，由被告葉柏青在訴外人黃瑞華地政士陪同下，向賣方代表宋讚恒逐一確認土地標的現況說明暨確認書之內容並進行勾選，買方代表楊承穎全程均有參與，當下賣方代表宋讚恒有表示土地曾經鑑界，但賣方代表宋讚恒並未如實告知有土地遭他人占用情形，被告並有在簽約後協助買方進行鑑界，應可見被告葉柏青有逐項向買賣雙方為說明及詢問，並依賣方代表之回答勾選土地標的現況說明暨確認書之內容，已踐行應盡之注意義務，原告亦在過戶後進行鑑界事宜，難認被告有何（居間契約債務不履行）可歸責事由存在，更難認被告係以故意填具未經查證之不實資訊致侵害原告意思決定自由。

（五）依臺中市養護工程處109年6月19日中市建養工北字第1090038855號函，回覆系爭土地尚未查有套繪在案之現有巷道、土地上之道路應屬私人土地內之供不特定通行之私設道路等語，益徵該私設通路並非能透過公開資訊所得查知。又臺灣高等法院臺中分院109年度上易字第127號被告群利公司與原告間請求給付仲介費事件，兩造並未將民法第567條第2項規定調查義務列入爭點，故在前開訴訟程序既未將調查義務列為主要爭點，是否仍有原告主張爭點效之適用，即非無疑。復以，被告抗辯自己未違反調查義務，理由即因原告及買方代表並未於簽約時要求賣方要先經雙方鑑界，買方代表也表示要在簽約後為鑑界之申請，故就鑑界事項本非買賣雙方所約定應履行之事務，更非被告能力所及，更何況，被告葉柏青既逐項向買賣雙方為說明及詢問，自己盡調查之義務，前後主張並無不相一致之情形，自與誠信原則並無相違，揆諸前開說明及最高法院104年度台上字第2040號民事判決要旨，被告群利公司仍非不得維持與前案相同之主張，又被告葉柏青並非另案當事人，自不受爭點效之拘束，且前案判決並未審酌有關本案原告所主張民法第227條第1項、第2項、不動產經紀業管理條

01 例第26條第1項等規定，亦無爭點效之適用。

02 (六) 本案實施詐欺者，絕非被告所為，且最終原告亦選擇接受
03 過戶並不向賣方主張解除契約而與出賣人宋讚恒、宋簡世
04 賢達成排除瑕疵之協議，更遑論原告係在宋讚恒、宋簡世
05 賢已與他人訂立契約下，仍執意要出價購買系爭土地，其
06 意思形成並不包括就系爭土地存有瑕疵（私設道路）部分
07 ，顯見原告與宋讚恒、宋簡世賢訂立系爭買賣契約，與系
08 爭土地是否存有瑕疵無關，而係屬買賣雙方自由意志下所
09 為，難認原告以高於買受人7,100萬元之買賣價款8,300萬
10 元向出賣人買受系爭土地，係因原告意思決定不自由所致
11 ，而屬其所受之損害範圍。另外，原告備位主張以其無法
12 使用比例計算損害額，意即原告主張僅須出至76,673,131
13 元，即可與出賣人宋讚恒、宋簡世賢達成系爭土地買賣之
14 合意云云，均屬其個人臆測之詞，蓋因原告買受範圍於登
15 記上已包含系爭土地內之私設道路部分，能否謂原告全然
16 無法使用，已有疑義，且宋讚恒、宋簡世賢是否會同意將
17 系爭土地內之私設道路部分不予計價，而就其他剩餘土地
18 部分達成76,673,132元之買賣合意，亦未見宋讚恒、宋簡
19 世賢曾有此表示，否則為何買賣方協議系爭買賣契約書第
20 14條增補條款，由出賣人負責排除瑕疵矣，而不為任何減
21 少價金之表示，是原告前開備位主張損害賠償金額，並無
22 任何論理依據可言，自不足以採信。

23 (七) 綜上所述，原告之訴並無理由。並聲明：原告之訴及其假
24 執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免
25 為假執行。

26 三、本院之判斷：

27 (一) 原告主張於108年3月30日，透過被告群利公司員工即被告
28 葉柏青仲介，於108年3月30日在臺中市○○區○○路○段○
29 號群義房屋群利加盟店，以8,300萬元之價格，向訴外人
30 宋讚恒及其母宋簡世賢買受其等共有坐落臺中市○○區○
31 ○段○○○○號土地（面積3530.02平方公尺，下稱系爭土地

01) 及其上建物，並依原告指示，由原告法定代理人楊承穎
02 及訴外人朱建宇為買受人；嗣後原告向臺中市豐原地政事
03 務所申請複丈測量後，始知系爭土地上有私設道路占用面
04 積為 269.084 平方公尺等情，業據提出土地標的現況說明
05 暨確認書（見本院卷第 27 頁）、不動產買賣契約書（見本
06 院卷第 29 至 38 頁）、臺中市豐原地政事務所土地複丈成果
07 圖（見本院卷第 55 至 57 頁）、貸款約定書（見本院卷第 69
08 至 70 頁）、有限公司變更登記表（見本院卷第 87 至 99 頁）
09 為證，被告群利公司、被告葉柏青對此亦不爭執，應堪認
10 定。故本件主要爭執事項為原告主張群利公司應負居間契
11 約債務不履行之損害賠償責任，有無理由？原告主張被告
12 葉柏青就不動產說明書第 3、8、12 項之記載事項，未經查
13 證，侵害原告之意思決定自由，致原告受有出價過高差額
14 達 1,200 萬元及不應額外貸款付出利息 313,100 元之損害，
15 有無理由？原告主張被告葉柏青為被告群利公司之受僱人
16 ，應依民法第 188 條第 1 項之規定，負連帶賠償責任，有無
17 理由？茲析述如下。

18 (二) 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
19 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。又居間人關於訂
20 約事項，應就其所知，據實報告於當事人；以居間為營業
21 者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力
22 ，有調查之義務。民法第 565 條、第 567 條第 1 項前段、第 2
23 項分別定有明文。是依民法第 567 條第 1 項規定，居間人關
24 於訂約事項，仍應就其所知，據實報告於當事人。其注意
25 之程度應盡善良管理人之注意，即依交易上一般觀念，認
26 為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意（最高法院 42 年
27 台上字第 865 號民事裁判意旨參照）。查：

- 28 1、在原告與訴外人宋讚恒簽約過程中，被告群利公司之受僱
29 人被告葉柏青就系爭土地之現況，有依土地標的現況說明
30 暨確認書所載之內容，逐項向買賣雙方為說明及詢問，並
31 依賣方宋讚恒之回答予以勾選，再經買賣雙方確認後簽名

其上等情，業據證人即地政士黃瑞華於本院另案中證稱：伊在簽約當下，有見到仲介人員即被告葉柏青當著雙方，就現況說明書請買賣雙方做確認，確認的過程為邊念及邊勾的，其中第12條伊當時有聽到賣方表示土地曾有鑑界過等語屬實（見本院卷第229頁，本院108年度訴字第3793號民事判決理由所示），佐以，本件交易之委託契約書係由被告葉柏青以被告群利公司名義與宋讚恒所簽立（見本院卷第44頁），則被告葉柏青信任其委託人之陳述意見，應屬合理有據，故被告葉柏青既有就系爭土地現況逐項向宋讚恒詢問，且依出賣人宋讚恒之回答予以勾選，客觀上應認已就其所知盡據實告知之義務，而宋讚恒身為出賣人，本應依其所知內容據實陳述，以維買賣之公平及透明，此項出賣人之據實告知義務，尚無從轉嫁予被告群利公司。

2、再者，被告葉柏青雖未就土地標的現況說明暨確認書第3、8、12項所載內容，進行查證工作，然本件主要係因出賣人宋讚恒未將其曾於70年間將部分系爭土地借給鄰居使用之情，於締約過程中據實以告，並於被告葉柏青依系爭現況說明書所載事項逐一詢問時，就第3項「土地現況是否有被他人無權占用情形」、第8項「有無供公眾通行之私有道路」、第12項「是否曾申請鑑界」等項目，均聲稱為「無」，以致原告無法於決定簽約前獲悉系爭土地有鄰地所有人占用面積269.084平方公尺之作土地為私設道路之情，由此可知，被告葉柏青於仲介過程中，既已經當面詢問出賣人宋讚恒有無遭占用等情，且本件係由出賣人宋讚恒要求與原告當面商談後雙方同意簽約（見本院卷第43頁），尚無從認定被告葉柏青於執行職務過程中有未盡誠實告知義務之情。

3、復以，依據出賣人宋讚恒於本院另案中陳稱：伊最早於108年2月中旬委託大地不動產開發公司銷售系爭不動產，並於108年3月中與訴外人陳柏滄簽約，約定買賣價金為7,100萬元，其後因訴外人蘇嘉平及被告葉柏青前來向伊表示

01 可找到更好價格之買主，伊因原告表示願意以高價購買系
02 爭不動產，加上對方有親友為伊之遠房親戚，伊乃和大地
03 公司所仲介之陳柏滄解約並給付違約金，伊原對原告開出
04 8,500萬元之價格，嗣伊和母親至被告群利公司處與買方
05 即原告洽談時，原告壓成8,300萬元，最後達成8,300萬元
06 之成交價格等語（見本院卷第228頁，本院108年度訴字第
07 3793號民事判決理由）；佐以，原告法定代理人楊承穎於
08 本院另案中曾以證人身分證稱：「當時仲介說有人也在談
09 土地，跟我說如果要的話要快，…最後安排我跟買家見面
10 議價…是約到群義房屋漢口路那裡談…賣方當時過來二個
11 人宋讚恒及他母親…。」等語（見本院卷第227頁，本院1
12 08年度訴字第3793號民事判決理由），參以，原告與宋讚
13 恒所簽訂之系爭不動產買賣契約書第13條載明「賣方應負
14 責前合約解約事宜。」（見本院卷第36頁），由此可知，
15 原告於簽約前即已知悉宋讚恒已將系爭土地出售予第三人
16 並已簽約，僅因原告願意出價8,300萬元買受，宋讚恒始
17 同意支付違約金予陳柏滄，而另與原告簽約，故原告指稱
18 其受有出價過高1,200萬元之損害云云，顯屬無據。

19 4、是以，原告依居間契約債務不履行之法律關係，請求被告
20 群利公司賠償其出價過高1,200萬元之損害及因額外借貸
21 借貸所產生之利息313,100元之加害給付，即屬無據，要
22 難准許。

23 （三）次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償
24 責任；又違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠
25 償責任，民法第184條第1項前段、第2項定有明文。

26 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
27 託人交易之相對人解說，不動產經紀業管理條例第23條第
28 1項定有明文。被告葉柏青既已將出賣人宋讚恒所告知之
29 土地現況資訊，據實記載於該土地標的現況說明暨確認書
30 上，並經買賣雙方確認後簽名蓋章，則被告群利公司與被
31 告葉柏青並未違背經紀人應盡之善良管理人注意義務；再

者，被告群利公司依前開規定負有以不動產說明書向相對人解說之義務，被告葉柏青已於系爭不動產交易過程中，提出該土地標的現況說明暨確認書，依所載項目，逐項詢問宋讚恒，而原告之法定代理人楊承穎亦有在場參與，且未要求出賣人應進行土地鑑界以資確認，則被告葉柏青縱未另行查證出賣人宋讚恒所述系爭土地無供公眾通行之私有道路是否屬實之情，亦難謂其有何故意或過失之侵權行為可言。

2、再者，該土地標的現況說明暨確認書備註欄業經記載「本說明書內容確實均由委託人親自確認屬實並簽名（蓋章）無誤，並同意作為買賣契約之一部份，如有不實委託人願負法律上一切責任。」之內容，並經宋讚恒於委託人確認簽名欄簽名（見本院卷第27頁），換言之，出賣人宋讚恒提出之資訊若有不實，亦應由其對買受人即原告負損害賠償之責，而非苛責被告葉柏青或被告群利公司負擔出賣人宋讚恒未據實告知之責任。況且，被告葉柏青於本件交易中，僅係信任出賣人亦即委託人宋讚恒所提供之土地現況資訊，並無刻意隱匿或提供不實資訊予原告之情；在出賣人宋讚恒與買受人即原告當面商談過程中，亦無何不法侵害原告權利之行為；衡情以觀，原告最後決定與宋讚恒簽約，應係基於其個人評估後之意思決定，尚難謂被告群利公司或被告葉柏青有何侵害其意思決定自由之故意或過失行為可言。

3、復以，依據原告於108年8月間與出賣人宋讚恒、宋簡世賢就系爭不動產買賣契約另行簽訂之第14條增補條款，另行約定：出賣人宋讚恒因其所出具之「土地標的現況說明暨確認書」與買賣標的之客觀實際情況不符，致移轉予買受人即原告時恐受有價值減少之瑕疵，雙方協議後，出賣人同意以非暴力、脅迫合法方式排除瑕疵，並由出賣人負擔因此衍生出相關費用，直到排除瑕疵（見本院卷第37至38頁），足徵原告就系爭不動產買賣契約之糾紛，得透過系

爭不動產買賣契約增補條款之約定，要求出賣人負瑕疵擔保責任。

- 4、至於，所謂違反保護他人之法律，係指一般防止妨害他人權益或禁止侵害他人權益之法律而言。專以保護國家公益或社會秩序為目的之法律則不包括在內，即以該法律具個別保護性質，被害人係該法律所欲保護之人，且所請求賠償之損害，其發生亦係該法律所欲防止者，始足當之（最高法院92年台上字556號、96年度台上字第296號民事判決要旨參照）。而不動產經紀業管理條例係立法者為建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，則該條例係主管機關管理不動產經紀業之行政管制規範，而依不動產經紀業管理條例第31條規定，經紀人員違反該條例第22條第1項、第23條規定，僅應受行政處分而予申誡，再不動產經紀業管理條例第23條、第24條規範目的在於將不動產交易標的之內容明確化，以資作為買賣契約之內容，個人或特定關係人或可因該等法律規定之而受保護，但並不因此使之成為民法第184條第2項所稱「保護他人之法律」，且該等規定所欲保護之利益並非交易相對人之財產交易損失，是該條例第23條、第24條之規定雖使不動產交易者得因該法律規範之反射作用而享受不動產市場受規範之利益，尚難認該等規定具個別保護性質且特別欲防止被害人因不動產交易所生之損害。是不動產經紀業管理條例第23條、第24條之規範目的所直接保護之利益係國家公益或社會秩序，個人或特定範圍之人之利益則不包括在內，應認前開規定非屬民法第184條第2項之保護他人之法律。故原告主張被告葉柏青及被告群利公司未就土地標的現況說明暨確認書盡查證之義務，係違反保護他人之法律，構成侵權行為云云，亦屬無據。
- 5、另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交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。

上開規定僅在於強調經紀業與經紀人員於構成侵權行為時應負連帶責任，非屬獨立之侵權行為類型，於適用該條規定時仍應審酌侵權行為之構成要件是否成立。又上開規定適用之前提在於經紀人員執行仲介業務具有故意或過失，而被告葉柏青於本件居間媒介過程中，既未違反據實告知之義務，亦無相關事證足供認定其有何故意、過失之不法侵權行為，則原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定，請求被告葉柏青應與被告群利公司連帶負損害賠償責任，亦屬無據。

6、綜上所述，原告主張被告群利公司及其員工即被告葉柏青未經查證出賣人宋讚恒所述系爭土地無他人占用、無供公眾通行之私有道路等情是否屬實，侵害原告之意思決定自由進而買受系爭土地，致其受有出價過高1,200萬元之損害及額外借貸借貸所產生之利息313,100元之加害給付，被告群利公司應與其受僱人即被告葉柏青依侵權行為之法律關係，連帶負損害賠償責任云云，核屬無據，要難准許。

(四)從而，原告依居間契約債務不履行及侵權行為之法律關係，請求被告群利公司與被告葉柏青應連帶給付原告出價過高1,200萬元及額外借貸借貸所產生之利息313,100元，合計12,313,100元之損害賠償，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。本件原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依據，應併予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 110 年 8 月 25 日

民事第六庭法官 巫淑芳

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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 110 年 8 月 25 日

03 書記官 廖明瑜