臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第727號

原　　告　廣豐實業股份有限公司
法定代理人　邱文達
訴訟代理人　陳志雄律師
被　　告　香港商戴德梁行不動產投資顧問有限公司台灣分公司
法定代理人　顏炳立
訴訟代理人　楊金順律師
複　代理人　方志偉律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年3月7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：原告於民國106年8月間，委託被告銷售原告所有坐落於門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號13樓、207之1號13樓建物及同路段189號地下層之兩個坡道機械車位暨其對應之坐落土地應有部分（下合稱系爭不動產）。因原告為一股票上市公司，故出賣高價值之不動產時，需經由公開招標程序，遂就銷售開始之公開招標作業細節、投標須知、買賣稅費預計、買賣契約書、招標登載報紙之內容及投標書等各種書面，均由被告草擬提供，亦由被告分別於106年9月15日及10月6日代為登報公開招標及決標。訴外人丁健益於第二次招標時得標買受系爭不動產，並於同年10月26日與原告簽訂由被告所擬訂之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）完成簽約手續。嗣丁健益向建管機關調閱系爭不動產之建物使用執照、建物竣工圖、大樓建築物及結構圖後，發現系爭不動產之游泳池係重大違章建築，然原告或被告並未告知此重大瑕疵，亦未依系爭買賣契約第6條第2款約定交付或向其揭露，丁健益得依系爭買賣契約第10條第1項第2款解除契

約，並請求原告賠償以買賣價款30%計算之違約金，丁健益因而拒絕原告點交系爭不動產，原告就系爭不動產雖為第3手買受人，但並不知系爭不動產存有如此重大瑕疵，鑒於出賣人對物之瑕疵雖無過失亦應負瑕疵擔保責任，且原告係股票公開上市公司，為顧及公司信譽及股東權益，經與丁健益多次協商談判後，最後以支付新臺幣（下同）5,285萬2,500元補償金之名義與丁健益和解，雙方解除系爭買賣契約。然本件原告既委任被告居間仲介出賣系爭不動產，擬訂買賣契約，被告為專業之不動產仲介經紀人，且係以居間仲介為主要營業範圍，其深知房屋有無違建將影響交易價格及買受人之買受意願，再依不動產經紀業管理條例第24條、第24條之2第4款之規定，被告應將系爭不動產之不動產說明書交付、揭露與丁健益，使丁健益了解建物之情況，惟被告竟違背此項義務，未向建管機關申請前開資料交付或揭露予丁健益，致丁健益不知系爭不動產存有如此重大瑕疵進而向原告主張解除契約，並請求鉅額違約金，此皆係因被告違反前開規定及未盡善良管理人之注意義務，致原告受有重大損害，被告自應對原告負債務不履行之賠償責任。原告所受損害為賠償丁健益之違約金5,285萬2,500元，爰先就部分即1,000萬元為請求，其餘損害保留請求權，爰依民法第529條適用同法第544條前段及第220條之規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告1,000萬元，即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；(二)原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：本件被告僅受託辦理系爭不動產之公開標售程序，對外係以原告名義辦理，原告並未提出任何由被告辦理系爭不動產經紀業務之相關事證，且從系爭買賣契約亦未載有由被告擔任不動產經紀業者之記載可知，被告與原告間並未成立不動產仲介之居間法律關係，是原告主張被告違反不動產經紀業管理條例第24條、第24條之2第4款之義務，進而主張被告應依民法第544條前段及第220條之規定負賠償責任顯

屬無據。縱認兩造間成立居間法律關係，而認被告就本件需負損害賠償責任，惟依系爭買賣契約後附之不動產說明書第3頁「㈥4、有無違建或禁建情事」欄位，原告係自己為「無」之勾選，可知關於系爭不動產存有違建一事，原告自86年取得系爭不動產所有權後自己均不知情，亦未充分告知被告，依臺灣士林地方法院105年度重訴字第72號民事判決可知，調取系爭不動產之竣工圖、使用執照等圖面資料並非仲介專業所應查知之瑕疵，是被告並未違反不動產經紀管理條例第24條、第24條之2第4款之規定，自無賠償原告之義務。又原告所主張損害賠償之內容，係為原告自認為違約而自行與第三人作成和解協議，其和解過程中並未通知被告參與，遂而要求被告負原告對第三人補償金損害之賠償責任，此舉顯已可議，是原告是否確有違約、縱有瑕疵所需負擔之瑕疵擔保責任是否第三人可解除契約或僅得請求減少價金，及關於第三人依法得請求之減少價金或損害賠償金額，均非無斟酌之餘地，原告竟於系爭買賣契約簽立後不到1個月時間即同意第三人解除契約之要求，並同意高達5,285萬2,500元之補償金，就此補償金係原告與第三人間之和解關係，與被告是否違反不動產經紀業條例之行為間並無因果關係。再者，原告對第三人之違約事由亦係原告自行於不動產說明書中勾選「無違建或禁建情事」之重大過失所致，縱認被告就本件應負損害賠償責任，亦請依民法第217條第1項之規定，免除或減輕被告應賠償之金額等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、本件原告為系爭不動產之所有權人，於106年8月間委託被告辦理系爭不動產公開標售事宜，被告分別於106年9月15日、同年10月6日代為登報辦理系爭不動產之公開招標及決標，嗣由丁健益得標，並與原告於106年10月26日簽訂系爭買賣契約。丁健益支付系爭買賣契約第一、二期價款總計5,976萬元後，向建管機關調閱系爭不動產之建物使用執照、建物竣工圖、大樓建筑圖及結構圖後，始發現系爭不動產內之游

泳池為違建，遂依系爭買賣契約第10條第1項解除契約，並向原告請求違約金等情，此為兩造所不爭執，並有系爭不動產2次公開標售資料、系爭買賣契約書影本1份在卷可參(見本院卷第19頁至第43頁)。是本件爭點為：(一)兩造間係成立何種契約關係?(二)被告是否未盡善良管理人之注意義務？(三)原告依民法第529條適用第544條、第220條，請求被告負損害賠償責任是否有理由?茲說明得心證之理由如下：

(一)兩造間成立何種契約關係

1、民法第五百二十九條規定，關於勞務給付之契約，不屬於法律所定其他契約之種類者，適用關於委任之規定。居間契約係指當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介：他方給付報酬之契約而言（民法第五百六十五條）。是居間契約為勞務給付契約之一種，其與委任契約不同者（一）居間之內容限於他人間行為之媒介，且以有償為原則。（二）居間人報酬之請求，以契約因其報告或媒介而成立者為限。（三）所支出之費用非經約定，不得請求償還（民法第五百六十八條），從而居間契約之有關規定應優先於委任契約之規定而適用。又居間人於約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其報酬並無影響（最高法院72年度台上字第1537號、79年度台上字第579號、49年度台上字第1646號判例意旨參照）。

2、本件兩造間並未提出就委託本件系爭不動產買賣之相關書面契約，是此部分原告主張兩造間成立居間關係，自應由原告負舉證責任。依原告所提系爭不動產之第二次公開標售資訊，即丁健益得標該次之公告內容記載:「廣豐實業股份有限公司公開標售僑福花園廣場建物門牌|臺北市○○區○○路○段000號13樓及207之1號13樓，面積約319.56坪；車位門牌：信義路四路189號地下室；面積約9.77坪（兩個坡道機械式車位）。相關記載事項應依相關主管機關登載為準，其餘請詳閱投標須知。開標日期|106年10月6日（星期五）」(見本院卷第21頁);再參被告公司負責本案之承辦人李育銘與原告公司

承辦本案之林黛芳於106年8月4日之mail文件內記載:「林小姐您好，感謝您今日的時間，現還尚須請您協助確認相關如下:1、標售底價…2、公告時程及開標時間…3、帶看時間…4、履約保證…5、土建拆分比…6、戴德梁行人員現勘時間…」(見本院卷第143頁)，及證人即原告本案系爭不動產買賣之承辦人林黛芳證述:當初是公司負責人指示出售系爭不動產，找伊當聯絡人，公司負責人邱文達說被告公司會有人來與伊聯繫，之後就是李育銘跟伊聯繫。邱文達指示要用公開招標之方式來賣系爭不動產，由伊擔任聯絡窗口。而相關不動產價金是老闆指示，開標日期是被告給伊行程，伊就按上面的規劃來做等語(見本院卷第279頁至第280頁)，可見本件系爭不動產係由被告代為辦理公開標售事宜，就公開標售之相關內容，係由原告所決定，被告僅代為辦理，而後於106年10月6日第二次公開招標中由丁健益得標，之後再由被告公司提供相關稅費預估及不動產買賣契約書之草擬(見本院卷第145頁至第151頁)。從前開過程可知，本件系爭不動產之買賣係通過公開標售之方式，由原告公司決定標售金額，而後由公開標售中得標最高之人取得與原告訂立系爭不動產買賣之機會，系爭不動產係由原告審查投標價格後，與最高標投標人進行不動產買賣契約之簽署，此有系爭不動產標售會相關資料、投標須知在卷可參(見本院卷第195頁至第205頁、第215頁至第237頁)，依此被告並非向原告提供報告訂約之機會，本件系爭不動產之標售亦非經由被告之媒介，而係由原告自行選擇與在公開標售過程中出價最高者訂立買賣契約，被告僅係代為辦理過程中之相關手續，自與民法第565條所稱之居間尚屬有間，核其性質，應僅係原告委任被告辦理系爭不動產買賣之公開標售、後續契約簽訂之相關程序，被告並非向原告報告訂約之機會，或是為訂約之媒介。再參林黛芬與李育銘之line對話紀錄，林黛芬於106年10月27日傳予李育銘:「邱董有指示:待此事圓滿解決…合約順利進行…委託顧問合約再行用印。再麻煩轉達給Eagle&Eliza...謝謝!!」等語，更

足認兩造間原本欲簽訂者，僅係委託顧問合約，而非不動產仲介買賣合約，是本件兩造間應僅成立委任契約，而非居間契約，應可認定。

(二)本件被告是否有未盡善良管理人注意義務之情形？

1、關於勞務給付之契約，不屬於法律所定其他契約之種類者，適用關於委任之規定；受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第184條第1項前段、第188條第1項、第224條、第529條、第535條、第544條亦分別定有明文。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，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例要旨參照）。主張法律關係存在之當事人，僅須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任，至於他造主張有利於己之事實，應由他造舉證證明（最高法院48年台上字第887號判例要旨參照）。

2、本件兩造間係成立委任關係，已於前述，而被告就受委任並領有報酬一事並不爭執，是本件被告自應以善良管理人之注意義務為原告處理所委託之事項。原告主張被告為專業不動產仲介經紀人，應將系爭不動產之不動產說明書交付、揭露與丁健益，使丁健益了解建物之情況，被告竟違背此項義務，未向建管機關申請竣工圖等資料交付或揭露予丁健益，致丁健益不知系爭不動產存有如此重大瑕疵進而向原告主張解除契約，並請求鉅額違約金，足認被告有未盡善良管理人注意義務之情等語，惟本件就系爭不動產是否有違建一事，證人林黛芳雖證述:本案不動產說明書是被告公司提供空白表格

給伊，伊不知道怎麼填，所以打給被告公司的陳威霖，問如何填寫，透過電話陳威霖一項一項告訴伊要怎麼勾選，伊是配合陳威霖告知怎麼寫伊就怎麼寫。就建築改良物瑕疵情形，是伊念上面所寫的內容給陳威霖聽，陳威霖告訴伊要勾有或無，或要寫什麼字。手寫部分，是伊手寫的，但答案是陳威霖叫伊寫的等語，然原告及林黛芳均自承，系爭不動產自86年買受後至106年10月26日與丁健益簽訂系爭買賣契約，均不知悉系爭不動產有違建一情，則在原告自己均不知悉所持有長達20餘年之系爭不動產內存有違建一事，被告自不知悉系爭不動產存有違建，是此部分，難認被告有何故意或過失行為。至原告主張被告身為專業不動產仲介公司，以不動產仲介經紀業為主要營業項目，對於系爭不動產是否有違建一事，自應負有查明之義務，因被告違背任務未向主管機關取得竣工圖，導致原告不知系爭不動產有此重大瑕疵而與丁健益成立買賣契約等語，然原告並未舉證與被告所成立之契約中，有指示被告負有向主管機關取得系爭不動產竣工圖、或有指示被告需於系爭買賣契約訂立前確認系爭不動產是否有違建等瑕疵之情，而向主管機關調閱不動產之竣工圖，必需不動產之所有權人親自、或出具委託書始可辦理，在原告未提供委託書予被告向主管機關調取竣工之情況下，被告何以能查知系爭不動產有違建之情?是此部分原告主張被告有違反善良管理人之注意義務等語，尚乏所據。

3、復查仲介業者即使為不動產交易之專家，仍非專業之鑑定人，關於不動產之物的專業事項，尚難要求其對於隱藏之瑕疵，亦應具有專業調查、檢測或鑑定之能力。從而，仲介業者如就物的性狀，以通常之注意確認其現狀並為說明，即難以其未進一步調查及檢測隱性瑕疵之存在，即認其有違居間人之調查及報告義務（最高法院105年度台上字第65號判決意旨參照）。原告雖主張被告以不動產仲介經紀業為主要業務之一，應有較高之注意義務，然本件兩造間並非成立不動產仲介契約，已於前述，縱使依被告之專業，兩造間所成立之委

託顧問契約，被告並非專業鑑定人，在原告未告知或授權被告調取竣工圖之情況下，被告雖曾至系爭不動產現場進行勘查，亦難要求被告從現場之勘查即可知悉系爭不動產內之游泳池係屬違建，是此部分，亦難認被告有何違反善良管理人注意義務之情。

(三)綜合上述，本件兩造間係成立委任契約，原告並未舉證證明被告有何未盡善良管理人注意義務之情事，是原告主張依民法第529條適用第544條、第220條，請求被告負損害賠償責任等語，尚屬無據，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，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　　108　　年　　3　　月　　21　　日

民事第一庭　法　官　賴淑萍

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　21　　日

書記官　鄧竹君