

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度豐簡字第413號

原告 統駿塑膠有限公司

兼上列一人

法定代理人 傅科迪

上列二人

訴訟代理人 傅偵瑜 住臺中市○○區○○路○段000號

被告 金旺旺不動產仲介經紀有限公司

設臺中市○○區○○路○○○○○號

法定代理人 涂如芬 住同上

被告 李凱驊 住臺中市○○區○○路○○○○○號

身分證統一編號：Z000000000號

吳嘉偉 住臺中市○○區○○路○○○○○號

身分證統一編號：Z000000000號

陳敏巧 住臺中市○○區○○路○○○○○號

身分證統一編號：Z000000000號

上列四人

訴訟代理人 陳盈壽律師

複代理人 廖珮羽律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告統駿塑膠有限公司負擔33%，餘由原告傅科迪負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告統駿塑膠有限公司（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，經由在永慶不動產台中豐原南陽加盟店即被告金旺旺不動產仲介經紀有限公司（下稱金旺旺公司）任職之被告李凱驊、吳嘉偉及陳巧敏（下稱李凱驊等3人）之仲介，向訴外人許建志購買其

所有坐落臺中市○○區○村段○○○○號土地暨其上同段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）1,451萬元，並於同年8月31日交屋，雙方完成交付價金、移轉所有權完畢。原告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，嗣於議價時原告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3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，原告才與許建志簽約。詎系爭房屋無法申請工廠登記，被告於媒合買賣過程中提供錯誤資訊予原告，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，統駿公司因信任被告之專業，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3人對原告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。統駿公司依民法第184條第1項、第185條規定，請求李凱驊等3人連帶賠償統駿公司已支出之佣金損害145,100元。傅科迪因李凱驊等3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3人連帶賠償慰撫金30萬元。又李凱驊等3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，致原告受有損害，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3人連帶賠償原告前揭損害等語。並聲明：被告應連帶給付統駿公司145,100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，

01 按年息5%計算之利息。原告願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告抗辯：被告等人當初仲介原告購買系爭房地即於不動產
03 說明書中約定系爭房地能否辦理工廠登記，需買方即原告自
04 行確認，且不保證本標的物（系爭房地）能辦理工廠登記。
05 被告等人並未提供錯誤資訊予原告。至原證2、3之工廠住B
06 僅為系爭房地之代稱而已，無原告所指摘之提供錯誤資訊予
07 原告之行為。另原告提出之統駿公司人員與李凱驊LINE通訊
08 軟體對話紀錄截圖僅是證明原告有向李凱驊索取資料。故本
09 件並無原告於起訴狀中所述之侵權行為，當無賠償佣金損害
10 145,100元之理。且本件並無侵害傅科迪之任何人格權且情
11 節重大之情形，傅科迪當無法依民法第195條請求慰撫金。
12 如前所述，李凱驊等3人並無對原告為任何侵權行為，金旺
13 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
14 26條第2項負連帶賠償責任等語。並聲明：原告之訴及假執
15 行之聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保免為假執行。

16 三、得心證之理由：

17 （一）原告主張：統駿公司為經營塑膠製造、工業用塑膠製品製
18 造之公司，經由在金旺旺公司任職之李凱驊等3人之仲介
19 ，向許建志購買其所有之系爭房地，統駿公司因而與許建
20 志於108年6月26日簽訂系爭買賣契約，約定價金為1,451
21 萬元，並於同年8月31日交屋，雙方完成交付價金、移轉
22 所有權等情，業據原告提出系爭買賣契約、不動產說明書
23 、系爭房地登記謄本（移轉前）、系爭房屋複丈成果圖、
24 地籍圖謄本、使用分區證明書及統一發票等件為證（見本
25 院卷第23至85頁），並為被告所不爭執，堪信原告此部分
26 主張為真實。又系爭房地係以買賣為原因，於108年7月26
27 日移轉登記予統駿公司，亦有被告所提出之系爭房地登記
28 謄本（移轉後）在卷可憑（見本院卷第457至460頁）。

29 （二）按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
30 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。
31 違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。

01 但能證明其行為無過失者，不在此限。居間人關於訂約事
02 項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能
03 力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以
04 居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立
05 該約之能力，有調查之義務，民法第184條、第567條分別
06 定有明文。又經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之
07 書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：
08 一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提
09 供雙方當事人有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或
10 承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依
11 仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人
12 對不動產進行必要之檢查。六、其他經中央主管機關為保護
13 買賣或租賃當事人所為之規定。經紀業因經紀人員執行仲
14 介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經
15 紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條
16 例第24之2條、第26條亦分別定有明文。而侵權行為之成
17 立，依民法第184條第1項前段規定，須行為人因故意過失
18 不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，
19 並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權
20 行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負
21 舉證責任。就歸責事由而言，無論行為人因作為或不作為
22 而生之侵權責任，均以行為人負有注意義務為前提（最高
23 法院100年度台上字第328號裁判要旨參照）。本件原告主
24 張：伊於看屋前有詢問李凱驊，經其確認系爭房屋可辦理
25 工廠登記，始前往看屋，嗣於議價時亦強調主要是購買可
26 以作工廠登記之房屋，並於簽約前詢問屋主許建志及李凱
27 驊等3人此標的物是否可作工廠登記之用，其等均一再肯
28 定回覆可作工廠登記之用，伊才與許建志簽約，詎系爭房
29 屋無法申請工廠登記，被告於媒合買賣過程中提供錯誤資
30 訊予原告，且其等為專業仲介，未詳加調查、告知系爭房
31 地是否得申辦工廠登記，並與許建志保證系爭房屋能申請

01 工廠登記，統駿公司因信任被告之專業，始形成買受系爭
02 房地之意思，李凱驊等3人對原告買受系爭房地是否得依
03 法辦理工廠登記，未盡經紀人員之善良管理人注意義務，
04 致統駿公司陷於錯誤，誤認系爭房地可辦理工廠登記而買
05 受，不法侵害統駿公司之權利、利益等情，為被告所否認
06 ，被告並以前揭情詞置辯。準此，兩造主要爭執在於原告
07 於購買系爭房地過程中，有無向李凱驊等3人及許建志表
08 示系爭房地可辦理工廠登記為其買受之前提？李凱驊等3
09 人及許建志有告知並向原告保證系爭房屋可辦理工廠登記
10 ？

11 (三) 原告主張：伊最初係透過傅科迪之友人得知系爭房地廣告
12 標示可作工廠登記，為廠住房屋，故打電話與金旺旺公司
13 之仲介李凱驊聯繫，於看屋前有先詢問是否系爭房屋可以
14 作工廠登記，李凱驊確認此標的為甲種工業用地，並可工
15 廠登記，雙方才約定看屋時間，議價當下伊有強調買賣之
16 主要訴求是要購買可以作工廠登記之房屋，伊並於簽約前
17 詢問許建志及李凱驊等3人，系爭房屋是否可作工廠登記
18 之用，許建志及李凱驊等3人於伊簽約前都一再肯定的回
19 覆可作工廠登記之用，伊才與許建志簽約；李凱驊等3人
20 並於簽約當天提示此標的物所屬地址之使用執照影本供參
21 閱（當天並無將此影本交予原告，僅讓原告過目後則拿走
22 ），告知先前系爭房屋所屬地址已辦理過工廠登記，故系
23 爭房屋一定可以辦理工廠登記，另告知傅科迪不須特別在
24 契約上表示等語。然上情為被告所否認，被告並抗辯：爭
25 房地廣告並未標示系爭房地可以廠登，僅表示系爭房地為
26 工業用地，另原告於議價當下並未表示其購買是要可以作
27 工廠登記之房屋，且亦無原告於簽約當下有再度確認並表
28 示無法工廠登記即不購買之一事，當初原告及其家人表示
29 其購買系爭房地是為了囤貨之用，其已於另處有辦理過工
30 廠登記，原告現有兩間廠房，其中一間已有辦理工廠登記
31 一事亦為原告之姐傅偵瑜於台中地方檢宗署109年度他字

第 3543 號 109 年 10 月 12 日 偵訊中 當庭承認等語。經查：

1. 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，此有系爭房地登記謄本、測量成果圖及系爭土地使用分區證明在卷可稽（見本院卷第 49 至 57、63 至 65 頁）。系爭房屋雖位於工業區，得作為廠房使用，然與是否得為工廠登記應屬二事，不能據此推認得為工廠登記；是否得為工廠登記，仍需符合相關規定。原告主張系爭房地出售之廣告標示系爭房屋可作工廠登記部分，為被告所否認，原告就此並未舉證證明，尚難採信。至原告提出之不動產說明書及統一發票，雖載系爭房地為「圓東輝煌甲工廠住 B」（見本院卷第 31、85 頁），惟此僅係被告仲介銷售系爭房地賦予系爭房地之代稱而已，尚無法自其字面上得知系爭房屋是否得辦理工廠登記，亦難憑此認被告有提供錯誤資訊予原告之情事。
2. 關於原告以統駿公司名義購買系爭房地，並於買受系爭房地後將系爭房地登記在統駿公司名下，而非以傅科迪或其他自然人等個人名義購買部分，是否如被告所抗辯之用以節稅或貸款考量，或用以囤積貨物用，皆有可能，不能據此推認原告購買系爭房地之用途確實是要作工廠登記使用。
3. 原告提出之原告暨其胞姊傅偵瑜等家人與被告間之 LINE 通訊對話截圖等資料（見本院卷第 263 至 317、441、445 頁），均在統駿公司與許建志簽訂系爭買賣契約之後。其中傅偵瑜與李凱驊於 108 年 7 月 1 日、7 月 4 日之 LINE 通訊軟體對話紀錄截圖（見本院卷第 87 至 91 頁），依其內容，僅能證明原告於簽約後有向李凱驊索取系爭房屋電單、屋主許建志之身分證影本及便章等資料，欲委託會計師辦理工廠登記，觀諸該 108 年 7 月 1 日對話中李凱驊回覆傅偵瑜：「請問姐姐提供電單要是做什麼查詢呢？」

」，傅偵瑜回覆：「辦理工廠登記先查」，此為原告所提出之LINE通訊對話中首次出現原告欲以系爭房屋辦理工廠登記之對話，似可見李凱驊當時始知原告欲以系爭房屋申請工廠登記。又108年7月4日李凱驊回覆傅偵瑜：「偵，去年成交隔壁的房子都是由代書過好戶，再依序辦理登記。而目前房子還沒有過戶登記到你們的名下，再加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供給你，請見諒！」（見本院卷第271頁），則似可見李凱驊並無有意欺瞞、拖延之情事，實無法憑以證明原告欲主張之事實。至李凱驊於108年10月4日在對話中向傅偵瑜表示：「傅小姐，我請賣方許先生儘快提供當初他自己申請工廠登記的文件，我有和店長討論申請問題，我會儘快回覆妳」…，傅偵瑜：「是請盡快因為之前買的時候確認可以登記才買的」李凱驊：「好，我了解」等語（見本院卷第275、277頁）。若簽約後原告才向被告表示欲以系爭房屋辦理工廠登記，被告因而本於仲介之角色協助原告向許建志查詢，並表示瞭解原告之需求，亦有可能，亦不能據此推認被告於簽約前即知悉系爭房屋得辦理工廠登記為原告買受之前提，被告等人並有向原告保證系爭房屋可辦理工廠登記。原告提出之所謂其與許建志協商系爭房地登記過程錄音譯文（見本院卷第319頁），被告否認其形式上之真正，原告未就其形式上之真正舉證證明，不能憑以證明原告欲主張之事實。況該對話係在109年2月6日，核許建志於對話中亦未承認於簽約前或簽約中有向原告等人表示或保證系爭房屋可辦理工廠登記之事，無法憑以證明原告於購買系爭房地過程中，有向李凱驊等3人及許建志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3人及許建志有告知並向原告保證系爭房屋可辦理工廠登記。原告主張：依傅偵瑜與李凱驊之line通訊對話，可清楚證明李凱驊一直知情伊要購買可以辦理工廠

登記之房屋云云，並非可採。

4.原告自承於簽約前已取得被告提供之不動產說明書暨所附地籍圖謄本、標的物現況說明書、格局圖、都市計畫土地使用分區證明書、建物測量成果圖及產權調查等相關文件（見本院卷第209、219至255頁），該不動產說明書第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。」（見本院卷第47頁），已約明系爭房地能否辦理工廠登記，需買方即原告自行確認。而不動產說明書視為買賣契約書之一部分，此為不動產經紀業管理條例第24條所明定。且原告無法證明其於簽約前及簽約時與由被告仲介與許建志接洽購買系爭房地過程中，有向李凱驊等3人及許建志表示系爭房地可辦理工廠登記為其買受之前提，亦無法證明李凱驊等3人及許建志有告知並向原告保證系爭房屋可辦理工廠登記之事實，已如前述，即難以被告於簽約前未提供可以為工廠登記審查之相關文件予原告，推認被告仲介系爭房地之買賣有何過失。如被告仲介原告與許建志接洽買賣系爭房地過程中，原告有向李凱驊等3人及許建志表示系爭房地可辦理工廠登記為其買受之前提，李凱驊等3人及許建志復向原告保證系爭房屋可辦理工廠登記，原告於簽約前既已取得不動產說明書，針對不動產說明書上開能否辦理工廠登記，需買方自行確認、不保證能辦理等與約定相反之記載，原告當應於簽約前或簽約時就系爭房地可否作為工廠登記之用之事

向被告及許建志等人反應、確認，並於系爭買賣契約就此特別約定。然原告提出之原告暨其家人與被告間之LINE通訊對話，均未見其等於簽約前就系爭房屋可否辦理工廠登記一事向被告確認或彼此討論，系爭買賣契約就此亦未特別約定，自應回歸上開不動產說明書第9頁參【產權相關注意事項】四之約定。至被告於上開原告提出之LINE對話中對於原告等人之詢問所為之回應，及協助協商，均在兩造簽約之後，當係本於系爭房地仲介之角色，對於客戶之問題或需求所給予之協助，無法憑以證明原告於簽約前或簽約時一再向被告表示系爭房地可辦理工廠登記為其買受之前提，亦無法證明李凱驊等3人或許建志有向原告保證系爭房屋可辦理工廠登記。況被告抗辯：如買賣雙方對於房地得否為工廠登記一事認係屬重要事項，一定會於契約中訂立，絕無原告於書狀中指稱不用於契約中特別標示之一事等語，提出臺中市○○區○○路○○巷○○○號房屋（下稱37-1號房屋）暨土地等買賣契約書為證（見本院卷第339至345頁）。上開房地買賣確於特別約定事項載明：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（見本院卷第343頁）。原告就此雖主張：傅科迪名下僅有購買普通房地之經驗，從未有購買能工廠登記之標的物，傅科迪之父母名下財產皆無可作工廠登記之標的物，亦無購買此類特殊用途房屋之經驗，故從與被告接洽到簽約，口頭強調主要訴求是購買可工廠登記之標的物，但被告從未提醒原告要列入契約中，未盡仲介之義務，刻意口頭帶過系爭房屋可以作工廠登記，爾後直接急忙要求原告當下簽約，並強調一定要使用被告所屬代書，該代書並為金旺旺公司之法定代理人，李凱驊等3人復為金旺旺公司之員工，顯有意圖詐欺原告先簽約過戶之事實云云。然傅科迪及其父母既有購買不動產之經驗，原告並陳明：簽約當時曾要求指定自己認識之代書來

01 簽約，過戶前經由其會計師之提醒要先調閱此地址之竣
02 工圖面核實過戶後申請工廠登記之事項等語（見本院卷
03 第207、209頁），則在傅科迪及其父母均有購買不動產
04 之經驗及有認識配合之代書、會計師之情況下，其買受
05 系爭房地既有特殊需求，得為工廠登記復為其買受之前
06 提，自應事先詢問其認識之代書、會計師簽約時應注意
07 之事項。若系爭房屋需可以辦理工廠登記為統駿公司買
08 受之前提，如此重要之事項，自當記載於契約，方符常
09 理，豈有系爭買賣契約就此等重要事項全未記載，且原
10 告復未能提出簽約前兩造等人就此討論確認之相關證據
11 資料，導致事後兩造各說各話，實與常情有違。

- 12 5.原告復主張：李凱驊等3人於簽約當天僅提示系爭房屋
13 之使用執照影本供參閱（當天並無將此影本交予原告，
14 僅讓原告過目後則拿走），表示此標的物先前有廠登之
15 紀錄，強調此標的物一定可以廠登，而其嗣後提供之使
16 用執照上登記地址○○○區○○○路○○○巷○○號，進而
17 誤導原告購買之系爭建物地址是可以作為工廠登記之用
18 云云。然被告抗辯：原告未能說明伊提供系爭房屋使用
19 執照影本如何誤導其認系爭房屋可作為工廠登記，且依
20 前揭不動產說明書之記載，是否可為工廠登記之查詢和
21 辦理為原告之責，與伊等無關，於另案即被證1之案件
22 中，買方查詢是否可以為工廠登記一事完全無須用到使
23 用執照正本，況使用執照正本於過戶後即108年7月30日
24 ，原告自己就可以去申請，根本無須伊等協助提供，因
25 伊等根本並無義務為之等語。查原告無法證明其於購買
26 系爭房地過程中，有向李凱驊等3人及許建志表示系爭
27 房地可辦理工廠登記為其買受之前提，且李凱驊等3人
28 及許建志並有告知並向原告保證系爭房屋可辦理工廠登
29 記，業如前述，故在原告無法證明被告有提供系爭房屋
30 得申請工廠登記等相關資料之義務之情況下，其前揭主
31 張顯屬臆測。原告嗣陳稱：簽約後伊經會計師提醒，過

戶後如需辦理廠登，需準備場地位置圖、建築物圖及建築物面積計算表（簡稱竣工圖）及使用執照等，並提出申請工廠登記、變更登記應附書表一覽表為證（見本院卷第391頁）。然依其提出之該一覽表，申請工廠登記並無須檢附使用執照。況向主管機關查詢房屋得否辦理工廠登記需檢附之資料，與房屋實際上申請工廠登記需檢附之資料，應屬二事，原告既有認識配合之代書、會計師，自可自行委由會計師等人向主管機關查詢。是原告主張被告於簽約時提供系爭房屋使用執照供其過目，誤導其認系爭房屋可作為工廠登記之用云云，洵非可採。

- 6.原告另主張：依台中市政府都市發展局107年1月15日回覆吳嘉偉之函文，顯示吳嘉偉對系爭房屋及37-1號房屋申請工廠登記時必要之文件有一定程度之瞭解，故當37-1號房屋已順利取得工廠登記後，被告即不應告知伊系爭房屋可作為工廠登記用，且依前揭函文附件3-2之簡易竣工圖中備註本房屋37-1號1建照兩戶及附件5中備註2戶共用1張建照，顯示吳嘉偉於買賣系爭房屋之前，已得知系爭房屋與37-1號房屋共用一張建照之事實，有明顯的隱瞞及詐欺之意圖；伊於108年7月4日請傅偵瑜經由李凱驊向許建志索取身分證影本及便章，以便申請系爭房屋竣工圖，為查詢及申請工廠登記作準備，李凱驊以無法提供許建志個資及便章之理由推托，復未循仲介37-1號房屋之模式發函至都發局查詢，亦明顯有拖延時間及隱瞞和詐欺之意圖；伊事後請相關代辦人員辦理工廠登記，調出完整圖面等資料，始知悉系爭房屋未規劃工廠作業區，得申請工廠登記之建物為37-1號房屋，系爭房屋與37-1號房屋兩戶僅能申請一張工廠登記，而37-1號房屋已於107年由許建志之妹妹售出，其賣方仲介亦為吳佳璋、陳敏巧，由此足知被告當知系爭房屋無法再申請工廠登記，其簽約前不願提供使用執照及簽約後

01 不願提供許建志身分證影本予伊等種種拖延跡象，有詐
02 欺伊先簽約過戶之意圖云云。然被告抗辯：台中市政府
03 都市發展局107年1月15日回函為政府回函，該局回函時
04 並未提供後續之附件資料，因此並無原告所指吳嘉偉藉
05 由附件3-2和附件5已得知系爭房屋及37-1號房屋共用一
06 張建照之事實，上開政府回函後續函詢部分為37-1號房
07 屋之買方自行找尋會計師查詢，且37-1號房屋之買方查
08 詢上開情事皆不須用到賣方屋主之身分證影本、印章，
09 上開房地經買方自己之會計師確認好後才過戶等語，此
10 為原告所不爭執。觀諸原告所提出之台中市政府都市發
11 展局107年1月15日回覆吳嘉偉之函文主旨，係吳嘉偉應
12 客戶要求代為函詢37-1號房屋之進出道路通行權益及工
13 廠設立登記事宜，該局所為之回復，該函文說明五載明
14 ：旨揭建築物位於甲種工業區得否申請工廠設立登記乙
15 節，請逕洽本府目的事業主管機關（經濟部發展局）辦
16 理相關事宜等語（見本院卷第219、220頁）。該函文並
17 未檢附37-1號房屋買受人後續之查詢結果，即無法僅憑
18 該函文推認吳嘉偉對於系爭房屋及37-1號房屋申請工廠
19 登記需符合之法規及必要之文件均有相當之瞭解，及對
20 於系爭房屋無法申請工廠登記一事有明顯之隱瞞及詐欺
21 之意圖。況原告無法證明其於購買系爭房地過程中，有
22 向李凱驊等3人及許建志表示系爭房地可辦理工廠登記
23 為其買受之前提，且李凱驊等3人及許建志有告知並向
24 原告保證系爭房屋可辦理工廠登記，依前揭不動產說明
25 書，原告應自行確認系爭房屋是否得辦理工廠登記，即
26 無從推認被告有原告所指調查及告知義務，亦難認被告
27 有所指之隱瞞、拖延及意圖詐欺之事。

28 四、綜上所述，本件原告無法證明被告有所指侵權行為之情事
29 ，從而，統駿公司依民法第184條第1項、第185條規定，請
30 求李凱驊等3人連帶賠償統駿公司已支出之佣金損害145,100
31 元；傅科迪依民法第184條第1項前段、第185條及第195條第

01 1項規定，請求李凱驊等3人連帶賠償慰撫金30萬元；金旺旺
02 公司並應依民法第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26
03 條第2項規定，與李凱驊等3人連帶賠償原告前揭損害，及均
04 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
05 ，均為無理由，應予駁回。又原告雖聲請供擔保宣告假執行
06 ，惟本件係屬簡易訴訟程序，依民事訴訟法第389條第1項第
07 3款規定，法院為被告敗訴判決時，原應依職權宣告假執行
08 ，而無待於原告之聲請，是原告聲請供擔保為假執行之宣告
09 ，無非促使法院職權之發動而已，本院自無須就其聲請為准
10 駁之裁判，併予敘明。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
12 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
13 敘明。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第1項但書。

15 中 華 民 國 109 年 12 月 9 日
16 臺灣臺中地方法院豐原簡易庭
17 法 官 黃 渙 文

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
20 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
22 應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 109 年 12 月 9 日
24 書記官 蔡 伸 蔚