

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度雄簡字第362號

原告 李政鋼

被告 三全不動產開發有限公司

法定代理人 許文鳴

被告 一零四高欣仲介經紀有限公司

法定代理人 鄭淑靜

訴訟代理人 林迪重

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國109年5月28日見被告一零四高欣仲介經紀有限公司（下稱一零四仲介公司）於網路上刊登臺灣橋頭地方法院18年度司執字第51073號強制執行程序，就坐落於高雄市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭土地）及其上同段3278建號即門牌號碼高雄市○○區○○路○○○巷○○號8樓之11建物（下合稱系爭房地）暨暫編為6641建號之未保存登記建物（下稱系爭未保存登記建物，與系爭房屋及系爭土地合稱系爭不動產）為拍賣（下稱系爭拍賣執行程序）之相關訊息，伊即依網站所載之聯絡方式與一零四仲介公司營業員陳慧瑜取得聯繫，陳慧瑜以通訊軟體LINE傳送系爭不動產之法拍訊息（下稱系爭訊息）給伊，其中記載系爭房屋坪數為6.8坪，嗣雙方約定於同年月30日面談。詎陳慧瑜於30日上午始匆匆通知伊將由許文鳴代為前往與伊洽談，然許文鳴並未告知伊其不具不動產仲介營業員牌照及被告三全不動產開發有限公司（下稱三全公司）不具不動產仲介經紀公司牌照，即拿被告三全公司之委託書給伊簽名。嗣於系爭不動產投標當日，許文鳴為賺取服務費，竟故意將投標金額由伊授權之新臺幣（下同）100萬7,000元記載為107萬元，致

伊因此得標而需支付仲介服務費6萬3,000元，伊遂要求三全公司開立發票，竟遭三全公司拒絕。而伊於得標後始發現建物所有權狀記載系爭房屋實際坪數約4.6坪，與陳慧瑜以LINE傳送一零四仲介公司網站所刊登之坪數6.8坪相差甚遠，則一零四仲介公司先以不實廣告之方式，將系爭未保存登記建物之坪數灌入權狀坪數內，誤導伊與一零四仲介公司營業員陳慧瑜聯繫代標法拍屋，復於面談時另找無牌仲介許文鳴誘使伊簽立委託書，嗣於投標時，三全公司之許文鳴故意錯寫投標金額，致使伊因多給付系爭房屋暨系爭未保存登記建物2.2坪之標金，伊受有2.2坪之價金損失34萬6,170元，伊亦得向被告等請求懲罰性賠償5萬4,000元。為此，爰依消費者保護法（下稱消保法）之規定，提起本訴等語。並聲明：被告連帶應給付原告40萬元，及自起訴狀繕本送達最後被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則提出下列抗辯，並均聲明請求原告之訴駁回：

（一）一零四仲介公司：伊公司網站所刊登之法拍資訊均係依據法院之拍賣公告，況本件法院拍賣筆錄亦明載屋內有未辦理保存登記夾層面積，原告豈有可能無視此重要揭露事項而於投標書標列願出價款？又伊公司每位營業員接受客戶委託均須簽立公司出具之委託合約書，原告因不接受伊公司職員陳慧瑜所開立9萬元服務費用，始未與伊成立委託契約，而與陳慧瑜所介紹三全公司之營業員許文鳴接洽後簽立委託書，故雙方未成立委任關係，原告請求伊賠償損害顯無理由等語置辯。

（二）三全公司：原告因一零四仲介公司提出代標法拍屋之服務費收費標準過高，始委託伊代為處理系爭不動產投標事宜，包含投標、契稅申報、產權移轉登記及協調搬遷等，嗣於系爭不動產投標當日，伊尚與原告一再確認系爭房屋之坪數後始填寫標單，並無原告所指之情等語置辯。

三、本院得心證之理由：

（一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任

，民事訴訟法第277條前段亦有明文。而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。原告主張當時陳慧瑜垂送系爭訊息記載系爭房屋坪數為6.8坪，但依實際拍定買到僅有4.6坪，有廣告不實，伊受有損害，被告應負連帶賠償責任等語，然為被告所否認，依前揭意旨所示，原告就此自應負利己之事實負舉證之責。是本件首應探求者，厥為系爭訊息所載內容是否與法院拍賣公告不一致？原告於投標前是否不知悉拍賣公告之內容？進始論及被告是否應負原告主張上開項目之損害賠償責任。

(二) 依系爭拍賣執行程序公告系爭不動產內容所示：系爭房屋為8樓層8.29平方公尺；附屬建物雨遮0.41平方公尺；同段3442建號建物共同使用部分728.87平方公尺，權利範圍100000分之289；同段3443建號建物共同使用部分1765.62平方公尺，權利範圍100000分之2624.626；系爭未保存登記建物7.15平方公尺，有系爭執行拍賣公告在卷可稽（本院卷第75至81頁）。計算上開共同使用部分之面積後，同段3442建號建物約為2.1065平方公尺，同段3443建號建物共同使用部分約為4.626平方公尺，該2筆共同使用部分即公設合計約為6.73平方公尺。則系爭不動產即合計上開系爭房屋、附屬建物雨遮、公設面積及系爭為保存登記建物等面積約為22.58平方公尺。如以上開面積換算坪數後，系爭房屋約及附屬建物雨遮合計約為2.63坪、該2筆公設合計約為2.03坪、系爭為保存登記建物約為2.16坪，則系爭不動產即合計該等坪數面積約為6.83坪。

(三) 依系爭訊息所示內容（本院卷第19頁），雖未提供系爭拍賣執行程序公告之全部內容，但就執行程序之法院案號已有記載，而房屋坪數雖記載「6.8坪」，但另記載房屋標示「主建物4.8坪、公設比29.8%（2.0坪）」，並說明

「8 層：8.29，雨遮0.41，持分全，合計8.70m²」，該等內容之記載與上開拍賣公告相符。且一般大眾尚可知悉公寓大樓買賣，面積除包含主建物房屋面積之外，亦包含其他公設比面積，原告當時已為成年人，對此尚難諉為不知。故系爭訊息所提供記載房屋「6.8 坪」，但其資料除同時記載「房屋坪數87.6%」外，亦有記載「主建物4.8 坪、公設比29.8%（2.0 坪）」，是一般人應無誤認系爭訊息係提供系爭房屋即主建物為6.8 坪之可能；況系爭執行拍賣公告為公開資訊，任何人皆可查詢，原告並非不能清查證。再者，原告尚有疑義，至遲於投標前均可向許文鳴詢問，原告既授權投標，顯見其所授權之標的內容確屬上開拍賣公告所示內容，是三全公司稱於系爭不動產投標當日，尚與原告一再確認系爭房屋之坪數後始填寫標單等語，並非不能採信。是原告主張系爭訊息有廣告不實，洵屬無據。從而，原告請求被告應依消保法規定連帶賠償上開所指所損害，亦無屬無據。

四、綜上所述，原告依消保法之規定，請求被告應被告連帶應給付40萬元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另逐一論述，併此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 5 月 13 日
高雄簡易庭 法 官 饒志民

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 110 年 5 月 13 日
書 記 官 吳韻芳

