

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度重訴字第44號

原告 劉國棟

訴訟代理人 陳樹村律師  
梁詠晴律師

被告 聚豐開發有限公司

追加被告 造豐開發有限公司

兼上 2人之

法定代理人 孫世堅

被告 吳昭瑩  
陳美芬

上 5 人之

訴訟代理人 李淵源律師

被告 倉和建設股份有限公司

兼上 1人之

法定代理人 謝文慶

上 2 人之

訴訟代理人 溫令行律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國113年11月14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。

01 事實及理由

02 壹、程序事項（本件所有被告下合稱被告，單指一人則逕稱其姓  
03 名或公司名稱）：

04 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求  
05 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項  
06 第2款定有明文。復按民事訴訟法第255條第1項第2款之規  
07 定，因可利用原訴訟資料，除有礙於對造防禦權之行使  
08 外，得適用於當事人之變更或追加（最高法院106年度第1  
09 3次民事庭會議決議意旨參照）。查本件原告原先僅以聚  
10 豐開發有限公司（下稱聚豐公司）、吳昭瑩、陳美芬、倉  
11 和建設股份有限公司（下稱倉和公司）、謝文慶為被告，  
12 並為起訴聲明：前揭被告應連帶給付原告新臺幣（下同）  
13 726萬元本息。嗣經原告具狀追加孫世堅、造豐開發有限  
14 公司（下稱造豐公司）為被告，並變更聲明為：一、造豐  
15 公司、孫世堅、吳昭瑩、陳美芬應連帶給付原告726萬元  
16 本息；二、造豐公司、倉和公司、聚豐公司應連帶給付原  
17 告726萬元本息；三、被告其中任一人為給付時，其他被  
18 告於其給付範圍內免負給付義務（本院卷1第309至312  
19 頁、卷2第119至122頁）。經核其前開追加被告所請求之  
20 基礎事實，與起訴所主張者，均係基於原告委託銷售彰化  
21 縣○○鎮○○○段000地號土地（下稱系爭土地）、系爭  
22 土地嗣後再經轉售等同一基礎事實。復參諸追加被告孫世  
23 堅本即為聚豐公司之法定代理人，追加被告造豐公司之法  
24 定代理人亦為孫世堅，變更追加後孫世堅、造豐公司均可  
25 利用現有之訴訟資料，並由共同訴訟代理人李淵源律師為  
26 訴訟行為，並無礙於2人防禦權之行使，核與上開規定相  
27 符，應予准許。

28 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但被  
29 告同意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款、  
30 第1款定有明文。查原告本於前揭聲明請求自起訴狀繕本  
31 送達翌日起算之利息，嗣僅請求民事起訴之變更暨準備

01 (二) 狀最後送達被告之日起算，並經被告同意（本院卷  
02 3第84頁），核無不合，亦應准許。

03 貳、兩造陳述：

04 一、原告主張：

05 (一)伊經造豐公司所僱用之仲介陳美芬、吳昭瑩自我推薦，於  
06 民國110年6月24日委託造豐公司銷售系爭土地，委託銷售  
07 價格為1,065萬元，詎料渠等有以下行為：

08 1.陳美芬、吳昭瑩明知伊所開價格遠低於市場行情，非但  
09 未提供伊類似不動產之交易價格等資訊，反而故意隱匿  
10 市場行情資訊、數度勸伊降低委託售價、阻擋伊接觸到  
11 真正符合市場行情之買家，已違反民法第567條、不動  
12 產經紀業管理條例（下稱管理條例）第24條之2關於  
13 「應提供正確交易資訊」之規定。

14 2.陳美芬、吳昭瑩與謝文慶共謀賺取中間價差及二次買賣  
15 之仲介報酬，由謝文慶擔任人頭，以其名義於110年9月  
16 4日與伊簽定系爭土地買賣契約（下稱第一次買賣），  
17 總價為886萬元，其中36萬元為仲介服務費，經謝文慶  
18 指定，伊於110年11月29日將系爭土地移轉登記至謝文  
19 慶甫成立之倉和公司名下，謝文慶此舉顯有製造斷點切  
20 割之意圖；倉和公司取得系爭土地後旋即委託造豐公司  
21 仲介林純璿轉售系爭土地，委託銷售價額為伊出售價格  
22 2倍之16,595,000元，嗣於111年1月10日與訴外人益照  
23 國際開發有限公司（下稱益照公司）簽定系爭土地買賣  
24 契約（下稱第二次買賣），總價為1,576萬元，並於111  
25 年4月25日辦理移轉登記完畢，使人頭謝文慶成功賺取  
26 690萬元之差價，已違反管理條例第19條關於「不能賺  
27 取差價」之規定。

28 3.第一次、第二次買賣之契約書經紀人簽章欄皆為空白，  
29 未見不動產買賣經紀人簽認，已違反管理條例第22條關  
30 於「未經國家考試及格之經紀人參與簽定買賣契約」之  
31 規定；且倉和公司於第二次買賣係委託造豐公司銷售，

01 買賣契約之經紀業商號、見證人及開立仲介費發票者卻  
02 為聚豐公司，足見造豐公司、聚豐公司之大小章混淆錯  
03 用，已違反稅捐稽徵法第44條、商業會計法第71條規  
04 定，益徵伊與謝文慶簽約時未有經紀人參與監督，致被  
05 告等人未據實告知實價登錄價格及有上開違法情事。

06 4.孫世堅同時為造豐公司、聚豐公司之負責人，係陳美  
07 芬、吳昭瑩之雇主，且有換牌簽約等行為，對於前揭不  
08 法行為自是有所知情並參與其中。

09 (二)被告前揭行為致伊受有36萬元仲介服務費之財產權損失、  
10 690萬元價差之純粹經濟上損失，爰依法請求損害賠償：

11 1.孫世堅、吳昭瑩、陳美芬（下稱孫世堅等3人）之行為  
12 違反民法第567條、管理條例第19條、第22條、第24條  
13 之2規定，屬違反保護他人之法令，且為共同侵權行  
14 為，爰依民法第184條第2項、第185條請求孫世堅等3人  
15 負連帶賠償責任；造豐公司為孫世堅等3人之僱用人，  
16 且為經紀業者，爰依民法第188條、管理條例第26條第2  
17 項規定，請求造豐公司與孫世堅等3人負連帶賠償責  
18 任。

19 2.造豐公司、倉和公司、聚豐公司（下稱造豐公司等3  
20 人）故意以前揭背於善良風俗之方法，致伊受有損害，  
21 屬共同侵權行為，爰依民法第184條第1項後段、第185  
22 條規定，請求造豐公司等3人負連帶賠償責任。

23 3.被告間彼此發生債之原因不同，然皆須對伊付全部給付  
24 之責任，核屬不真正連帶債務等語。

25 (三)並聲明：1.造豐公司、孫世堅等3人應連帶給付原告726萬  
26 元，及自民事起訴之變更暨準備（二）狀最後送達被告翌  
27 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.造豐公司等3  
28 人應連帶給付原告726萬元，及自民事起訴之變更暨準備  
29 （二）狀最後送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計  
30 算之利息。3.被告其中任一人為給付時，其他被告於其給  
31 付範圍內免負給付義務。4.願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、造豐公司、孫世堅等3人辯稱：

02 (一)伊並無違反保護他人之法律，本件不存在侵權行為：

03 1.伊未違反民法第567條、管理條例第24條之2規定：

04 (1)原告於110年3月間委託太平洋房屋銷售系爭土地，總  
05 價為1,078萬元，110年5月間轉而委託造豐公司之吳  
06 昭瑩、陳美芬，嗣於110年6月間透過通訊軟體LINE詢  
07 問陳美芬關於系爭土地如何開價一事，經陳美芬回覆  
08 「那附近沒有什麼成交」一語，同時提供周邊土地最  
09 新實價登錄查詢資料，並立即致電原告告知上情，幾  
10 經討論後原告同意開價1,065萬元，嗣後因銷售情形  
11 不佳，協議更改委託銷售價格為「實拿850萬」，最  
12 終以總價886萬元成交，相當於每坪3.2萬元。

13 (2)自110年9月4日前6個月實價登錄查詢資料可知，系爭  
14 土地相同地段僅有6筆買賣交易紀錄，其中雖有2筆交  
15 易單價高於每坪3.2萬，然或是地理位置較系爭土地  
16 為優，或是親友等特殊關係交易，自不得相與類比，  
17 陳美芬據此告知原告「那附近沒有什麼成交」一語，  
18 同時提供實價登錄查詢資料，業已提供正確交易資  
19 訊，並無原告主張隱匿行情之情形。

20 (3)原告最終出售價格相較周遭土地行情並無不公平，反  
21 而係第二次買賣之價格屬於個案，已高於周遭土地交  
22 易行情，然該價格為倉和公司與益照公司基於契約自  
23 由之合意行為，並非伊能左右，原告既主張系爭土地  
24 之行情遠高於886萬元，自應舉證以實其說。

25 (4)原告主張伊阻擋原告接觸到真正符合市場行情之買家  
26 云云，惟原告於110年9月4日出售系爭土地時，益照  
27 公司尚未出現，市場機制非伊所得左右，原告主張無  
28 理由。

29 2.伊未違反管理條例第19條規定：伊否認與謝文慶共謀賺  
30 取系爭土地之買賣價差，原告僅憑兩次買賣價格不同即  
31 斷言伊賺取價差，顯屬無理，原告應就該臆測盡其舉證

01 責任。伊於兩次買賣僅收取仲介費用，包含第一次買賣  
02 向賣方即原告收取36萬元、向買方謝文慶收取177,200  
03 元，第二次買賣向賣方倉和公司收取630,600元、向買  
04 方益照公司收取315,300元，均有泛太建築經理股份有  
05 限公司（下稱泛太建經）函復及發票可稽，並無原告主  
06 張賺取系爭土地買賣價差之情形；且伊向原告收取仲介  
07 費用36萬元，核其比例為總價金4%，並無逾越法定上  
08 限6%，亦徵原告所言不足為採。

09 3.伊未違反管理條例第22條規定：第一次買賣契約所載金  
10 額為886萬元，與原告簽署之委託銷售契約內容變更合  
11 意書記載內容一致，而該合意書即有不動產經紀人汪靜  
12 雯之印文，被證3至被證10所示文件亦有不動產經紀人  
13 之印文，並不存在原告所言伊故意不讓經紀人參與、懼  
14 怕經紀人發現違法情事之情形。況原告僅以經紀人未於  
15 買賣契約簽章，即推斷出兩次買賣存在違法情事，導致  
16 原告受有726萬元損害之結果，容有舉證未盡及跳躍論  
17 證之情形，諉無足採。

18 4.伊未違反稅捐稽徵法第44條、商業會計法第71條規定：  
19 由造豐公司經紀仲介，並以聚豐公司名義開立仲介費發  
20 票，僅係伊基於申報營業收入之尋常規劃，並無不法。  
21 且稅捐稽徵法乃係專為保護國家公益所設，商業會計法  
22 係為確保會計憑證及帳簿表冊之真實性而設，均非屬民  
23 法第184條第2項所定保護他人之法律，縱認伊有違反前  
24 揭法令之行為（假設語氣，非自認或不爭執），亦與民  
25 法第184條第2項無涉。

26 5.基此，孫世堅等3人並無原告所言違反保護他人法律之  
27 行為，無從成立民法第184條第2項之侵權行為，造豐公  
28 司亦無庸依民法第188條、管理規則第26條規定負連帶  
29 責任。

30 (二)原告片面臆測、空泛指述，卻未能證明伊有任何侵權行  
31 為，亦未證明其因此所受損害為何，其請求於法無據，應

01 予駁回。且原告最晚於111年4月12日即已知悉謝文慶出售  
02 系爭土地予益照公司之買賣細節，然遲至113年7月9日始  
03 追加造豐公司、同年月23日始追加孫世堅為被告，已罹於  
04 2年時效等語。

05 (三)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利  
06 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、謝文慶、倉和公司辯稱：

08 (一)原告徒以謝文慶購買系爭土地後登記於倉和公司名下、倉  
09 和公司透過原仲介公司進行第二次買賣、兩次買賣存在價  
10 差等情，即主張伊與其餘被告共謀賺取價差，未提出任何  
11 證據證明伊與其餘被告仲介存在共謀行為，亦未敘明伊之  
12 行為有何故意或過失、如何構成「違反保護他人之法律」  
13 或「背於善良風俗之方法」、侵害原告何種權利、原告有  
14 何損害，與侵權行為之構成要件全然不符，未符合一貫性  
15 審理，顯無理由，應依民事訴訟法第249條第2項駁回。

16 (二)伊否認與其餘被告仲介共謀賺取系爭土地價差。伊看好系  
17 爭土地接近中科二林園區，有意購入興建廠房或建案，因  
18 110年9月4日簽定第一次買賣契約時倉和公司尚未設立登  
19 記完畢，故由謝文慶先以個人名義簽約，嗣後指定原告移  
20 轉登記至倉和公司名下以利後續開發。伊於110年11月30  
21 日點交系爭土地前即已開始聯絡建築師洽談規劃、請太陽  
22 能廠商評估建置方案等，嗣後造豐公司仲介林純璿於110  
23 年12月間再度聯繫伊，表示中科二林園區附近的物件搶  
24 手，希望伊簽人情委託約予她，增加公司刊登的銷售資  
25 訊，伊雖基於人情同意但並無出售之意，遂將委託銷售金  
26 額定為1,936萬元高價，並持續規劃使用系爭土地，不料  
27 111年1月初林純璿竟表示覓得願出價15,765,000元之買主  
28 益照公司，短期價差獲益對甫成立之倉和公司甚是有利，  
29 且斯時伊已相中另一塊條件更佳之土地，最終決定出售系  
30 爭土地予益照公司，並給付仲介費用630,600元予造豐公  
31 司，並無原告所言伊與其餘被告共謀賺取價差之情形。

01 (三)原告主張其出售系爭土地之價格不符合行情云云，惟兩次  
02 買賣價格均為買賣雙方基於契約自由原則而定，無分對  
03 錯，原告亦自承因系爭土地一直賣不掉始四度降價求售，  
04 且對比實價登錄資料，兩次買賣價格並無不符合行情；反  
05 而是原告於出售系爭土地予謝文慶時，隱匿系爭土地埋藏  
06 廢棄物之事實，至伊轉售予益照公司後始發現瑕疵，故原  
07 告出售價格已高於市場行情，前揭紛爭業經本院111年度  
08 訴字第1020號損害賠償事件判決原告應對伊負違約損害賠  
09 償責任在案。不料原告嗣後竟針對該案證人提起偽證罪告  
10 發，對謝文慶提起背信罪之自訴等，原告為坐擁上百筆不  
11 動產之資產大戶，出售土地時隱匿瑕疵、遭發現後推卸責  
12 任、玩弄司法興訟壓迫債權人，提起本件訴訟之動機充滿  
13 惡意且有濫訴之虞。

14 (四)退萬步言，依原告主張，其自110年9月4日簽定買賣契約  
15 日起即受有損害，遲至113年3月8日始提起本件訴訟，已  
16 罹於2年時效等語。

17 (五)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請  
18 准宣告免為假執行。

19 參、不爭執事項（本院卷2第367至368頁，並依本判決論述方式  
20 修正之）：

21 一、原告授權訴外人陳淑秋與造豐公司於110年6月24日簽署土  
22 地一般委託銷售契約書，委託銷售價格為1,065萬元（本  
23 院卷1第187至191頁）。並由陳美芬、吳昭瑩仲介服務。  
24 陳淑秋與造豐公司復於同日簽署委託銷售契約內容變更合  
25 意書，委託銷售價格變更為實拿913萬元，買方加價超過  
26 實拿總價額作為仲介服務費（本院卷1第193頁）。

27 二、陳淑秋與造豐公司於110年9月1日簽署土地專任委託銷售  
28 契約書，委託銷售價格為實拿850萬元（本院卷1第195至  
29 197頁）。復於110年9月4日簽署委託銷售契約內容變更合  
30 意書，委託銷售價格變更為實拿850萬元，並約定買賣雙  
31 方議定成交價為886萬元，仲介服務費為36萬元（本院卷1

01 第199頁)。

02 三、原告(賣方)與謝文慶(買方)於110年9月4日以總價886  
03 萬元簽訂土地買賣契約(相當於每坪3.2萬元),並向泛  
04 太建經申辦買賣價金履約保證(本院卷1第23至36頁);  
05 結清撥付仲介費為36萬元(本院卷2第45至49頁)。系爭  
06 土地於110年11月29日登記過戶於倉和公司名下(本院卷1  
07 第335頁)。

08 四、新萬合段110年3月至110年9月實價登錄查詢資料,如卷2  
09 第105頁。

10 五、倉和公司與造豐公司於110年12月21日簽署土地專任委託  
11 銷售契約書,委託銷售價格為1,936萬元(本院卷1第201  
12 至203頁)。復於同日簽署委託銷售契約內容變更合意  
13 書,委託銷售價格變更為1659.5萬元(本院卷1第205  
14 頁)。嗣後於111年1月7日簽署委託銷售契約內容變更合  
15 意書,委託銷售價格變更為實拿1500萬元,買方加價超過  
16 實拿總價額作為仲介服務費(本院卷1第207頁)。最終於  
17 111年1月10日簽署委託銷售契約內容變更合意書,委託銷  
18 售價格變更為1576.5萬元(本院卷1第209頁)。

19 六、倉和公司(賣方)與益照公司(買方)於111年1月10日以  
20 總價1576.5萬元簽訂土地買賣契約(相當於每坪5.7萬  
21 元),並向泛太建經申辦買賣價金履約保證(本院卷2第1  
22 3至25頁);結清撥付仲介費為630,600元(本院卷2第39  
23 至43頁)。於買賣契約書「經紀公司商號」欄位係用印聚  
24 豐公司大小章(本院卷2第20頁);於價金履約保證申請  
25 書「賣方、買方營業員簽章」欄位係用印聚豐公司大小章  
26 (本院卷2第24頁)。系爭土地於111年4月25日登記過戶  
27 於益照公司名下(本院卷1第335頁)。

28 七、新萬合段110年9月至111年3月實價登錄查詢資料,如本院  
29 卷2第107頁。

30 肆、本院之判斷:

31 一、原告主張:孫世堅等3人因違反民法第567條、管理條例第

01 24條之2、第19條與第22條等保護他人之法律，致原告受  
02 有690萬元價差及36萬元仲介費之損害，自應依民法第184  
03 條第2項、第185條負損害賠償責任，有無理由？

04 (一)按民法第184條第2項前段之規定，違反保護他人之法律，  
05 致生損害於他人者，負賠償責任。所謂違反保護他人之法  
06 律者，係指以保護他人為目的之法律，亦即一般防止妨害  
07 他人權益或禁止侵害他人權益之法律而言；或雖非直接以  
08 保護他人為目的，而係藉由行政措施以保障他人之權利或  
09 利益不受侵害者，亦屬之。惟仍須以行為人有違反該保護  
10 他人法律之行為，並其違反保護他人法律之行為與損害之  
11 發生間有相當因果關係為必要（最高法院100年度台上字  
12 第390號判決參照）。復按侵權行為損害賠償責任，行為  
13 人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有相當因  
14 果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之  
15 人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院  
16 100年度台上字第328號判決、98年度台上字第1452號判決  
17 意旨參照）。

18 (二)原告主張孫世堅等3人違反民法第567條、管理條例第24條  
19 之2、第19條規定，無非係以：渠等未提供正確交易資  
20 訊，與謝文慶共謀隱匿系爭土地具有1576萬之交易行情，  
21 壓低原告售價至886萬元，並將一筆交易拆成兩筆以賺取  
22 兩筆服務費，致原告受有690萬元價差及36萬元仲介費之  
23 損害等理由為據。惟：

24 1.按「居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各  
25 當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能  
26 力之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事  
27 項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義  
28 務。」、「經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之  
29 書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦  
30 理：一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。  
31 二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。

01 三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、  
02 告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕  
03 疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢  
04 查。六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人  
05 所為之規定。」、「經紀業或經紀人員不得收取差價或  
06 其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或  
07 租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。違反前項規  
08 定者，其已收取之差價或其他報酬，應於加計利息後加  
09 倍返還支付人。」民法第567條、管理條例第24條之2、  
10 第19條分別定有明文。

11 2. 查益照公司負責人即證人孟繁光曾到庭具結證稱略以：  
12 （第二次買賣）1576.5萬元價格是由伊決定，仲介有刊  
13 登系爭土地銷售廣告，時間點如以交易日往前推應該是  
14 一、二個月左右；伊印象中有議價；伊在買的時候，不  
15 知道先前交易多少價格；之所以願意以1576.5萬元購  
16 買，第一是因為系爭土地是建地可以蓋建築物；第二是  
17 因為伊曾經在其他的工業區外圍購買相關土地，基於之  
18 前的經驗，附近蠻空曠的，換算中一坪大概5到6萬元，  
19 覺得系爭土地的交易價格合理等語（本院卷2第189至  
20 190、197頁）。職是依證人孟繁光證述，其初次知悉系  
21 爭土地出售訊息，係於第二次買賣契約簽訂時點111年1  
22 月10日往前推算1至2個月，縱寬認以2個月計，充其量  
23 為110年11月初；斯時系爭土地雖尚未正式過戶予倉和  
24 公司，但顯然晚於原告與謝文慶合意以886萬元簽訂第  
25 一次買賣契約時間點即110年9月4日。堪信孫世堅等3人  
26 於簽訂第一次買賣契約前，無從得知益照公司願意以  
27 1576.5萬元價格購買系爭土地；係於第一次買賣成交  
28 後，孟繁光始知悉系爭土地再次出售訊息，並依其過往  
29 交易經驗與商業判斷，願意以前揭金額成立第二次買  
30 賣。從而前揭原告指摘孫世堅等3人與謝文慶共謀隱匿  
31 系爭土地具有1576萬交易行情，壓低原告售價至886萬

01 元，致原告受有690萬元價差損害乙節，與證人證述內  
02 容相悖，洵屬無據。

- 03 3. 復查第一次買賣以總價886萬元成交，換算每坪約3.2萬  
04 元，經與系爭土地所在之新萬合段其他土地110年3月至  
05 110年9月實價登錄查詢資料所示其他6筆土地交易價格  
06 相較，高於其中4筆交易價格，而屬中等價位，並未過  
07 低；其中固有一筆交易單價高達每坪9.1萬元，然該價  
08 格高出其餘交易價格甚多，且核其公告備註記載「親  
09 友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易」，應屬基  
10 於特殊情誼之交易特例，不應援引作為與本件交易價格  
11 比較之基礎（參不爭執事項三、四、本院卷1第219  
12 頁）。又原告於第一次買賣前曾以通訊軟體Line詢問陳  
13 美芬系爭土地開價意見，而陳美芬則提供萬合段實價登  
14 錄查詢資料截圖予原告參考（本院卷1第163頁），並未  
15 刻意隱匿交易資訊。參以為增進不動產交易資訊透明  
16 化，平均地權條例第47條定有不動產實價登錄制度，內  
17 政部亦依法設有不動產交易實價查詢網站，供民眾查詢  
18 不動產交易資訊；職是原告如欲瞭解系爭土地不同時段  
19 周邊成交價格，或更詳盡之資訊，亦得自行上網查詢獲  
20 取必要資訊後，自行評估而決定是否出賣及價格之高  
21 低。況查原告名下不動產逾百筆，且原告母親證人陳淑  
22 秋當庭證稱略以：第一次買賣價格由其決定，伊之前有  
23 幫兒子處理過其他不動產交易經驗等語（本院卷1第279  
24 至289頁、卷2第183、187頁），堪認原告或陳淑秋並非  
25 欠缺不動產交易經驗之人，對於如何獲取實價登錄訊  
26 息，亦不得諉為不知。從而原告指摘被告未提供正確交  
27 易資訊，隱匿系爭土地萬交易行情云云，難認可採。
- 28 4. 末查兩次買賣均洽泛太建經辦理買賣價金履約保證，第  
29 一次買賣最終結清撥付仲介費為36萬元，第二次買賣結  
30 清撥付仲介費則為630,600元（參不爭執事項三），經  
31 核均約當各次成交價之4%，亦未逾法令規定；其他存

01 入履約保證金帳戶款項經扣除相關費用後，均解款匯入  
02 出賣人帳戶（本院卷2第43、45頁）。原告復未舉證證  
03 明孫世堅等3人除收取仲介費外，亦收取價差或其他報  
04 酬。從而，原告指摘孫世堅等3人違反管理條例第19條  
05 關於「不能賺取差價」規定云云，並非事實。

06 (三)原告另主張：兩次買賣之契約書經紀人簽章欄皆為空白，  
07 未見不動產買賣經紀人簽認（本院卷1第32、328頁），已  
08 違反管理條例第22條關於「未經國家考試及格之經紀人參  
09 與簽定買賣契約」規定云云。惟：

10 1.按「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經  
11 紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽  
12 章：一、不動產出租、出售委託契約書。二、不動產承  
13 租、承購要約書。三、定金收據。四、不動產廣告稿。  
14 五、不動產說明書。六、不動產租賃、買賣契約書。」  
15 為管理條例第22條第1項所明定。

16 2.查證人陳淑秋固證稱：第一次買賣契約簽訂現場僅有陳  
17 美芬、吳昭瑩，未見不動產經紀人汪靜雯等語（本院卷  
18 2第185頁），然管理條例第22條第1項僅係規定文件應  
19 由經紀業指派經紀人簽章以示負責，並未規範不動產經  
20 紀人須於簽訂買賣契約書時在場，此由管理條例第4條  
21 第7款規定：「…經紀營業員之職務為協助經紀人執行  
22 仲介或代銷業務」，益可徵斯理，則買賣契約本可由經  
23 紀營業員辦理，陳美芬、吳昭瑩既均為合格之不動產經  
24 紀營業員（本院卷1第17頁、卷3第89、91頁），依管理  
25 條例，本可協助不動產經紀人執行職務，包括於買賣雙  
26 方委由地政士簽訂買賣契約書時在場協助。

27 3.復查第一次買賣於磋商過程所陸續簽訂之一般委託銷售  
28 契約書、委託銷售契約內容變更合意書、土地專任委託  
29 銷售契約書等文件，均留有經紀人汪靜雯印文（本院卷  
30 1第187至199頁）；且於上揭汪靜雯用印之文件中，其  
31 中最終委託銷售契約內容變更合意書業經明確約定，買

01 賣雙方議定成交價為886萬元，仲介服務費為36萬元  
02 （參不爭執事項二），已與第一次買賣契約重要交易條  
03 件相符。縱汪靜雯最終未於買賣契約書上簽章，亦難認  
04 與原告所謂價差及仲介費之損害間有何相當因果關係存  
05 在，自無以此主張孫世堅等3人有違反保護他人法律之  
06 侵權行為。

07 (四)綜上，本院審酌兩次買賣交易價格，均基於當事人主觀上  
08 自由之意思與判斷，由買賣雙方互相合意訂定。經核原告  
09 所提出證據並不足以證明其所主張：孫世堅等3人未提供  
10 正確交易資訊，與謝文慶共謀隱匿系爭土地交易行情，壓  
11 低原告售價，致原告受有690萬元價差及36萬元仲介費損  
12 害，違反民法第567條、管理條例第24條之2、第19條與第  
13 22條等保護他人之法律等情存在，難認原告已盡舉證之  
14 責。徵諸如原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真  
15 實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚  
16 有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院110年台上字第1  
17 096號判決參照），從而原告就其前揭主張之有利事實，  
18 既未舉證以實其說，則原告此項主張自難憑取。

19 二、承前所述，原告既無法證明孫世堅等三人存有該當民法第  
20 184條第2項與民法第185條所定侵權行為致原告受有損害  
21 之事實存在，自無從援引管理條例第26條第2項關於「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  
23 當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責  
24 任」及民法第188條之規定，主張造豐公司身為經紀業者  
25 應與其仲介人員孫世堅等3人連帶賠償原告726萬元。

26 三、原告又主張：造豐公司等3人故意共謀以背於善良風俗之  
27 方法，加損害於原告，致原告受有690萬元價差及36萬元  
28 仲介費之損害，應依民法第184條1項後段、第185條連帶  
29 賠償原告等語，經核其所提出之證據亦與前揭指摘孫世堅  
30 等三人侵權事實所提出者，大致雷同，均無從據以認定原  
31 告前揭主張可採。至於原告主張造豐公司、聚豐公司之大

01 小章混淆錯用，已違反稅捐稽徵法第44條、商業會計法第  
02 71條規定云云，無論主張是否成立，亦難認與原告所謂價  
03 差及仲介費之損害間有相當因果關係。從而原告前揭主張  
04 並無理由，無從憑採。

05 伍、綜上所述，原告依民法第184條第2項、第185條、第188條及  
06 管理條例第26條規定請求造豐公司、孫世堅等3人連帶給付  
07 726萬元本息，及依民法第184條第1項後段、第185條規定請  
08 求造豐公司等3人連帶給付726萬元本息，均無理由，不應准  
09 許。原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，  
10 爰併予駁回。

11 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經核與  
12 判決結果不生影響，爰不予調查及一一論列，併此敘明。

13 柒、據上論結，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

15 民事第一庭 法 官 徐沛然

16 以上正本係照原本作成。

17 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委  
18 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

20 書記官 游峻弦