

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第107號

原告 劉東學

訴訟代理人 盧永和律師

被告 銳鼎不動產開發有限公司

法定代理人 謝嘉和

被告 劉柏偉

共同

訴訟代理人 康進益律師

康鈺靈律師

上列當事人間請求損害賠償事件，原告並擴張訴之聲明，本院於民國112年12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。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國111年3月27日經由被告銳鼎不動產開發有限公司(下稱銳鼎公司)及其受僱人即被告劉柏偉(以下與銳鼎公司合稱被告，如單指其一則逕稱公司名稱或姓名)仲介與訴外人黃昭榮簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，買受如附表所示房地(下合稱系爭不動產，若單指建物則稱系爭房屋)，約定買賣總價新臺幣(下同)920萬元，並向銳鼎公司給付仲介服務費134,000元。伊於看屋時要求劉柏偉提供附近行情及實價登錄價格，但被告均未提供實價登錄價格，亦未對伊解說，且劉柏偉於看屋時向伊提供之Google地圖上書寫橋頭區每坪21.27萬元，因系爭不動產之門牌編釘為橋頭區，致伊誤判系爭不動產之價值而出價880萬元，嗣以920萬元與黃昭榮成立系爭買賣契約。嗣伊於交屋後聽鄰居所言，始知系爭不動產所在之亞熱帶社區行情約60

01 0餘萬元，系爭不動產經本院囑託高雄市不動產估價師公會
02 鑑價結果之客觀市價僅為6,003,360元，伊受有3,196,640元
03 之價差損害及仲介服務費134,000元之損害，被告違反民法
04 第565條、第567條、不動產經紀業管理條例第23條第1項、
05 第24條第1項等規定，劉柏偉應依不動產經紀業管理條例第2
06 6條第2項規定，對伊負損害賠償之責。且銳鼎公司履行兩造
07 間之居間契約，未盡善良管理人之注意義務，應依民法第54
08 4條及不動產經紀業管理條例第26條第1項規定與劉柏偉連帶
09 賠償等語，求為判決：(一)被告應連帶給付原告3,330,640
10 元，及其中3,134,000元自112年4月1日(即銳鼎公司訴訟代
11 理人於112年3月31日閱卷，知悉原告追加銳鼎公司為被告之
12 訴之聲明之翌日)起，其餘196,640元自112年12月14日言詞
13 辯論期日之翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之
14 利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：劉柏偉帶原告看屋後業以電腦線上查詢系爭不動
16 產附近之實價登錄價格向原告說明，並教導原告及其父母如
17 何查詢內政部、永慶不動產及591房屋網等實價登錄系統，
18 劉柏偉於111年3月27日簽訂系爭買賣契約之前，再次提供實
19 價登錄行情表予原告，經原告確認系爭不動產附近行情後，
20 始由原告簽名。劉柏偉於看屋時提供予原告之Google地圖上
21 書寫高雄市、梓官、楠梓、橋頭、左營、鼓山等各行政區於
22 000年0月間之平均單價，係因原告要求之房屋條件為3房格
23 局及總價在1000萬以內，故劉柏偉於111年3月22日帶看系爭
24 房屋前事先查詢591實價登錄網及樂屋網所發布上開各行政
25 區3房格局房地之平均成交價，並抄寫於其上。又原告自陳
26 其於111年3月22日看屋時要求劉柏偉提供實價登錄資料，是
27 原告知悉實價登錄系統，且實價登錄資訊係任何人隨時可查
28 詢，並非僅得由被告提供。再依原告與劉柏偉間LINE對話紀
29 錄顯示，原告之母有提供信義房屋網站之房屋資訊詢問被
30 告，原告並非全然不懂使用網路或查詢相關資料之人。系爭
31 不動產係原告主張要求被告帶看，原告曾表示先前已看過系

01 爭不動產附近之房屋，自當對其附近之房屋資訊知之甚詳。
02 另原告出價若未達賣方底價，賣方自無意願出售，且賣方是
03 否願意出售及出售價格如何，以及原告是否願意按賣方之出
04 價購買，係由買賣雙方自行決定，非被告得以置喙等語資為
05 抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔
06 保，請准宣告免為假執行。

07 三、本院於112年12月14日言詞辯論期日協同兩造彙整不爭執及
08 爭執事項如下(本院卷第357、359頁)：

09 (一)不爭執事項：

- 10 1.原告於111年3月27日經由銳鼎公司仲介與黃昭榮簽訂系
11 爭買賣契約，原告向黃昭榮買受系爭不動產，約定買賣
12 總價920萬元，買賣雙方已履約完畢，原告已受領系爭
13 不動產，且於111年5月13日登記為系爭不動產之所有權
14 人。
- 15 2.系爭不動產係由訴外人聿正房屋仲介有限公司(下稱聿
16 正公司)開發，出賣人黃昭榮係委託聿正公司為其處理
17 仲介出售系爭不動產事宜，並非委託銳鼎公司。
- 18 3.銳鼎公司係從事不動產買賣仲介業務之公司，劉柏偉受
19 僱於銳鼎公司。原告與銳鼎公司於111年3月23日簽訂不
20 動產買賣意願書(本院卷第135頁)，委託銳鼎公司處
21 理仲介買受系爭不動產之事務，劉柏偉在原告與黃昭榮
22 買賣系爭不動產之交易中負責仲介事務。原告於111年3
23 月22日簽署買方給付服務費承諾書(本院卷第67頁)，
24 原告已向銳鼎公司給付仲介服務費134,000元。
- 25 4.系爭不動產位於亞熱帶社區，該社區建物坐落基地包括
26 梓官區、橋頭區之土地，建物門牌包括設於梓官區、橋
27 頭區之門牌號碼。
- 28 5.劉柏偉111年3月22日帶原告及原告之父母於系爭不動產
29 看屋，劉柏偉於同日看屋前交付原告如本院卷第309頁
30 之Google地圖(其上手寫文字均為劉柏偉於交付時已書
31 寫)、第311至327頁之不動產參考資料(下稱系爭參考

01 資料，其內有包括系爭不動產在內等3筆不動產之介紹
02 資料)。依系爭參考資料所載，黃昭榮就系爭不動產以
03 980萬元為出售總價。

04 6.被告於111年3月22日看屋時預計帶原告看4筆不動產，
05 原告當日看過系爭不動產、另一間位於高雄市楠梓區樂
06 群路名稱為「R19楠梓加工區健身美公寓」5樓公寓後，
07 原告與其父母決定不去看其他2筆不動產，並請被告就
08 系爭不動產處理仲介買受之事務。

09 7.本院卷第131至132頁實價登錄查詢資料係111年3月11日
10 查詢。上開實價登錄查詢資料兩面所載「劉東學」之簽
11 名係原告於111年3月27日簽訂系爭買賣契約當日所簽
12 署。

13 8.依高雄市不動產估價師公會所指派中誠不動產估價師事
14 務所李福山估價師出具之不動產估價報告書之鑑定結果
15 認系爭不動產於111年3月27日之正常價格為6,003,360
16 元。

17 (二)爭執事項：

18 原告對銳鼎公司依民法第544條、不動產經紀業管理條例
19 第26條第1項規定，及對劉柏偉依不動產經紀業管理條例
20 第26條第2項規定，請求被告連帶給付系爭不動產之差價
21 3,196,640元及仲介服務費134,000元，有無理由？

22 四、得心證之理由：

23 (一)原告主張銳鼎公司所屬仲介人員劉柏偉在帶原告看屋時並
24 未提供實價登錄價格，亦未解說實價登錄價格，且劉柏偉
25 於看屋時所提供Google地圖上書寫橋頭區每坪21.27萬
26 元，致原告誤判系爭不動產之價值，而以920萬元購買系
27 爭不動產，致其受有價差及服務費之損害，劉柏偉違反民
28 法第565條、第567條、不動產經紀業管理條例第23條第1
29 項、第24條第1項等規定，劉柏偉應賠償原告所受價差及
30 服務費之損害，銳鼎公司應負債務不履行損害賠償責任，
31 並應與劉柏偉連帶負賠償之責等語，為被告所否認。

01 (二)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
02 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約
03 事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行
04 能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。
05 以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂
06 立該約之能力，有調查之義務，民法第565條、第567條定
07 有明文。次按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說
08 明書向與委託人交易之相對人解說；雙方當事人簽訂租賃
09 或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人
10 交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章；因可
11 歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害
12 時，由該經紀業負賠償責任；經紀業因經紀人員執行仲介
13 或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀
14 業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例
15 第23條第1項、第24條第1項、第26條第1項及第2項分別定
16 有明文。

17 (三)經查，被告抗辯劉柏偉於111年3月22日帶原告看系爭房屋
18 後，回到銳鼎公司以電腦線上查詢系爭不動產附近之實價
19 登錄價格向原告說明，並教導原告如何查詢內政部、永慶
20 不動產及591房屋網等實價登錄系統，劉柏偉於111年3月2
21 7日簽訂系爭買賣契約前再次提供實價登錄行情表予原
22 告，經原告確認系爭不動產附近行情後，始由原告簽名等
23 語，業據提出行情通實價網之實價登錄查詢網頁資料(下
24 稱系爭實價登錄資料，本院卷第131、132頁)為證，並有
25 證人張哲豪之證言可稽。觀諸被告提出之系爭實價登錄資
26 料，其上包括交易標的物之用途、交易月份、區域(即行
27 政區)/社區名稱/門牌地址/總樓高、屋齡、交易總價/單
28 價(萬/坪)、房屋坪數/持分地坪、建物型態/房屋結構、
29 房屋格局等欄位，其搜尋條件設定為「縣市：高雄市」、
30 「區域：橋頭區」「類別：透天」、「成交月份100年1月
31 至111年3月」、關鍵字為「公園南街」，共有23筆房地之

查詢結果，且系爭實價登錄資料之正反面均有原告之簽名，原告亦不爭執係其於111年3月27日簽訂系爭買賣契約當日所簽名。對此，證人張哲豪證稱：我於110年6月7日至000年0月間受雇於銳鼎公司，當時工作內容是仲介工作，就是在線上平台發布廣告，例如FB、591 樂屋網等，還有帶看房屋；我與劉柏偉曾帶原告及其父母去看系爭不動產，之後我有再帶原告複看；第一次看屋後回到銳鼎公司，因為原告及其父母喜歡這房子，有問行情，劉柏偉有拿電腦給他們看實價登錄的資料，當時也在場，我及劉柏偉有說明實價登錄的行情，原告的父親有問我在哪裡可以自行查詢實價登錄的資料，我跟他說可以上GOOGLE輸入比價網、實價登錄就可以查得到了；（提示本院卷第131至132頁即系爭實價登錄資料）我在簽約那天有看過系爭實價登錄資料，因為我們在簽約前一定要讓買方看過實價登錄資料，我當下有看到劉柏偉拿給原告看，並請原告簽名，這些資料也是我第一次帶看後，回到銳鼎公司時，我和劉柏偉用筆電查給原告看的資料，當時是用筆電查，沒有印出來；劉柏偉有向原告解釋系爭實價登錄資料，劉柏偉主要是按照這些資料上面的交易日期、門牌號碼、金額一條一條解釋，向原告說明如何看實價登錄資料，我們做仲介工作一定會向客戶解釋如何看實價登錄資料等語（本院卷第267、269、275、279、281頁）。本院審酌張哲豪並非系爭買賣契約及本件訴訟之當事人，原告未就系爭買賣契約之交易向張哲豪請求賠償，且張哲豪已於000年0月間自銳鼎公司離職等情，堪認張哲豪就本件訴訟與兩造並無利害關係，當無故為虛偽證詞袒護被告之必要，其所言應屬可信，依此足認劉柏偉於111年3月22日帶原告及其父母看屋後，確有在銳鼎公司以筆記型電腦線上查詢系爭不動產附近之實價登錄資料供原告觀看，張哲豪並因原告之父詢問，告知如何搜尋獲知查詢實價登錄資料之網站，且劉柏偉於111年3月27日簽訂系爭買賣契約之前，已有提供系

01 爭實價登錄資料向原告解說，並由買賣雙方簽名確認，並
02 無原告所稱未向原告提供實價登錄查詢資料且為解說之
03 情。至於證人于佩均即原告之母雖證稱劉柏偉於111年3月
04 22日看屋後未提供實價登錄資料予原告等語(本院卷第293
05 頁)，惟查有關原告就系爭房地之出價過程自承係其自行
06 參考系爭參考資料所載之總價980萬元價格，經與其父母
07 討論後，原告主動向劉柏偉表示出價880萬元等語(本院卷
08 第291、353頁)，于佩均卻證稱：原告沒有出過880萬元之
09 價格，是劉柏偉說開發方那邊有人議價出價880萬元，原
10 告才出價，第一次出價價格為888萬元，在劉柏偉告知開
11 發方所稱有他人出價之事之前，原告從未出價，且原告出
12 價時沒有參考系爭參考資料等語(本院卷第295頁)，另審
13 酌在兩造未發生本件爭議前，原告與劉柏偉間於111年1月
14 25日之LINE對話紀錄顯示，劉柏偉以LINE通訊軟體將于佩
15 均所提供位於「高鐵路680號13樓」之房屋資訊網路連結
16 路徑提供予原告，並向原告表示係于佩均傳送該等信義的
17 網站給劉柏偉看的等語(本院卷第193、195頁)，嗣原告與
18 於劉柏偉兩人於111年3月20日以LINE討論系爭不動產底價
19 時，劉柏偉表示如果原告喜歡，原告可以提出斡旋單出
20 價，讓其去談等語，原告則表示：「我爸會談吧」、「其
21 實那邊的房子之前有看過」、「蠻對他們的感覺」等語
22 (本院卷第219、221頁)，然于佩均作證時卻稱：「(問：
23 你有無幫原告找過房子出售的資訊？或是有去找其他仲
24 介？)我們一直心理有這個想法，但是沒有著手去找房子
25 或找其他仲介。」等語(本院卷第297頁)，審酌于佩均係
26 原告之母，依上開說明，其證言或與原告自身所陳述出價
27 之事實經過相異，或與本件事證不相符合，且該等證言內
28 容傾向於欲陷被告於不利，是其所為證言無足採信，難以
29 採為有利原告之認定。

30 (四)又系爭不動產之門牌號碼為高雄市○○區○○○街0巷0
31 號，格局為4房2廳3衛，於85年5月28日竣工，於系爭買賣

01 契約訂約當時屋齡為25.8年，有系爭參考資料可稽(本院
02 卷第313頁)，而劉柏偉所查得系爭實價登錄資料設定其搜
03 尋條件為「類別：透天」、「成交月份100年1月至111年3
04 月」，並查詢位於「公園南街」之房地成交交易，應認劉
05 柏偉已向原告提供位於系爭不動產附近與其類似不動產之
06 交易價格，自堪認原告於簽署系爭買賣契約前，已知悉系
07 爭不動產周遭房地之成交行情，可供作為與黃昭榮議約之
08 參考。

09 (五)原告另又主張系爭不動產位於亞熱帶社區，該社區之建物
10 門牌包括設於梓官區、橋頭區之門牌號碼，其所買入系爭
11 房屋之門牌編釘為橋頭區，因劉柏偉於看屋時向其提供之
12 Google地圖上書寫橋頭區每坪21.27萬元，其因參考上開
13 橋頭區每坪21.27萬元之價格，誤判系爭不動產之價值而
14 先出價880萬元，嗣以920萬元與黃昭榮成立系爭買賣契
15 約，實則系爭不動產之交易行情應參考其上所載梓官區每
16 坪14.13萬元之價格等語，觀諸劉柏偉於該紙Google地圖
17 左上角由上而下依序書寫「高雄市：23.35萬/坪」、「梓
18 官：14.13萬/坪」、「楠梓：21.27萬/坪」、「橋頭：2
19 1.27萬/坪」、「左營：23.39萬/坪」、「鼓山：25.53
20 萬/坪」，第一行先書寫高雄市之每坪單價，以下各行書
21 寫各該行政區之每坪單價，即可知第一行之單價係指高雄
22 市全市房屋成交之平均單價，以及其下所載梓官、楠梓、
23 橋頭、左營及鼓山各行政區全區成交之平均單價，並非指
24 該等行政區中某特定位置之房地成交價格，衡諸常理，因
25 各行政區中成交之房地散落各地，各筆交易之房地之屋
26 齡、格局、建物材質、結構、交通條件及周遭環境等買賣
27 條件差異極大，一般人絕無可能以行政區之全區不動產每
28 坪交易單價作為議約時之評估依據，是原告主張其係以Go
29 ogle地圖上書寫橋頭區每坪21.27萬元作為議約參考價
30 格，殊難採信。況且，劉柏偉提供予原告確認及簽名之系
31 爭實價登錄資料已設定其搜索條件為高雄市橋頭區，並以

公園南街為關鍵字，查得在102年1月至000年00月間門牌號碼為高雄市橋頭區公園南街11巷、25巷共23筆房地成交交易，其中與系爭買賣契約訂約日期111年3月27日較相近之回溯2年內即自109年4月至110年10月之交易共有8筆，該8筆交易之成交價格之平均單價為每坪7.9萬元至12萬元不等，而原告於系爭實價登錄資料上簽名之位置緊貼「交易總價/@單價 萬/坪」欄位上方，亦即原告簽名時目光所及之處至少可看見該「交易總價/@單價 萬/坪」欄位下方前數筆交易之總價及單價，其中第1筆交易之總價為772萬元，單價為每坪10.4萬元；第2筆交易之總價為642萬元，單價為每坪12萬元；第3筆交易之總價為664萬元，單價為每坪8.9萬元；第4筆交易之總價為580萬元，單價為每坪8.9萬元；第5筆交易之總價為725萬元，單價為每坪9.6萬元，原告自無可能誤認劉柏偉於看屋時所提供Google地圖上書寫橋頭區每坪21.27萬元係系爭不動產附近之交易行情，並以之作為議約參考。至於原告主張劉柏偉係在其簽署買賣契約後，才提供系爭實價登錄資料由其依劉柏偉手比之位置簽名等語，其並未看內容等語，已與證人張哲豪之證言不符，且不動產買賣交易價格甚鉅，衡諸事理，一般人在簽約過程就所簽署之文件當會詳細閱讀內容後方簽署，斷無可能完全未閱覽內容即簽署，是原告此部分主張，自難採信。

(六)況且，不動產市價或行情僅係提供作為買賣交易之參考，不動產買賣成交价格仍應視個案事實、買賣雙方議價、時機等種種因素而定，故不動產買賣價格本決定於買賣雙方個人認知及接受度，只要買賣雙方就標的物及買賣價金互相同意，即應認買賣契約成立，此為維護市場交易秩序之當然解釋，蓋相同不動產於不同人間議定交易價格，本難相同。查原告於議價過程中係參考系爭參考資料所載之總價980萬元，因而主動提出880萬元價格，劉柏偉經詢系爭不動產之開發方聿正公司得知曾有第三人出價880萬元，

出賣人不同意等語，乃將上情告知原告，原告與其父母討論後，再出價888萬元，之後透過買賣雙方各自委任之仲介出價，議定買賣價金為920萬元，為原告所自承(本院卷第291、353、143頁)，堪認原告主觀上乃認定系爭不動產具有相當之價值，而同意以920萬元與黃昭榮成立系爭買賣契約，自不能以該買賣價格高於本院依原告聲請囑託高雄市不動產估價師公會就系爭不動產於111年3月27日之正常價格所為之估價結果6,003,360元，遽謂原告以920萬元買受系爭不動產即屬受有損害。

(七)從而，原告主張銳鼎公司依民法第544條規定、不動產經紀業管理條例第26條第1項規定，應負債務不履行損害賠償責任，以及依不動產經紀業管理條例第26條第2項「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」規定，銳鼎公司與劉柏偉應連帶賠償其所受損害，仍以劉柏偉違反同條例第23條第1項、第24條第1項等規定為其論據。惟劉柏偉並無原告所指未向原告提供系爭不動產附近之實價登錄價格及未為解說之情形，亦無何違反同條例第23條第1項、第24條第1項規定之情事，亦無使原告受損害，均如前述，是原告請求被告連帶賠償系爭不動產之差價3,196,640元及仲介服務費134,000元，同屬無據。

五、綜上所述，原告對銳鼎公司依民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第1項規定，及對劉柏偉依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告連帶給付3,330,640元(包括系爭不動產之差價3,196,640元及仲介服務費134,000元)，及其中3,134,000元自112年4月1日起，其餘196,640元自112年12月14日言詞辯論期日之翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後認均於判決之結果不生影響，爰不逐一論敘。另

原告主張劉柏偉有無提供實價登錄行情給原告？有無說明？
係依何資料為說明？等節，因兩造主張各不相同，聲請對劉
柏偉為當事人訊問一節，依民事訴訟法第367條之1第1項規
定，於本院認有必要時始為職權訊問，而劉柏偉就本件事實
經過已委任訴訟代理人提出書狀為陳述，且本院已傳喚證人
于佩均、張哲豪到庭作證，本院認無贅為該無益訊問之必
要。

七、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 112 年 12 月 29 日
民事第二庭法 官 許慧如

附表：

土地標示			
編 號	土地坐落	土地面積 (平方公尺)	權利範圍
1	高雄市○○區○○○段○○段000000地號土地	1590	220/10000
2	高雄市○○區○○段000地號土地	25.90	220/10000
3	高雄市○○區○○段000地號土地	1366.49	220/10000

建物標示					
編號	建號	建物門牌	層數	建物面積 (平方公尺)	權利範圍
1	高雄市○○區○○○ 段○○段000○號 (建物坐落地號：同小 段728-12地號土地)	高雄市○○區○ ○○街0巷0號	5層	總面積：154.61 層次面積： 一層：28.07 二層：31.43 三層：33.97 四層：35.97 五層：25.17 附屬建物：陽台，面積12.15	全部
建築完成日期：85年5月28日。					

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 112 年 12 月 29 日

