

臺灣花蓮地方法院民事判決

113年度訴字第105號

原告

即反訴被告 章家嘉

訴訟代理人 陳博文律師

鄭道樞律師

上一人

複代理人 鄭濟威

被告 余姿蓉

林坤德

兼反訴原告 悠活房屋仲介有限公司

法定代理人 林姜文婷

上三人

訴訟代理人 林國泰律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於113年7月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲均駁回。

原告即反訴被告應給付被告即反訴原告悠活房屋仲介有限公司新臺幣21萬元，及自113年7月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

本訴訴訟費用及反訴訴訟費用均由原告負擔。

本判決主文第二項得假執行。但原告即反訴被告如以新臺幣21萬元為被告即反訴原告悠活房屋仲介有限公司供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、原告主張：訴外人顏○伶（下稱賣方）將其所有坐落花蓮縣○○鄉○○○街000巷0弄0號房地（下稱系爭房地，登記面積為81.42坪）委由被告悠活房屋仲介有限公司（下稱悠活

01 公司) 出售，並開價新臺幣(下同) 1,180萬元。原告經被
02 告甲○○推介，而有意購買系爭房地，故於民國112年8月6
03 日至被告悠活公司表明欲以950萬元委託被告悠活公司進行
04 議價，惟遭被告悠活公司店長林偉彬表示未滿1,000萬元且
05 偏離行情甚多無法進行斡旋、被告甲○○、乙○○則從旁以
06 周圍成交行情破千萬、系爭房地另有增建且屋況良好等語，
07 鼓吹原告，使原告信以為真，分別以1,000萬元、1,050萬元
08 簽發兩份議價委託書及交付6萬元斡旋金予被告悠活公司。
09 隔日即112年8月7日，被告甲○○以LINE通知原告，稱被告
10 店長林偉彬已以1,000萬元與賣方議價，然賣方期望以1,100
11 萬元成交，故邀約原告當日晚間八點到店與賣方面議，嗣經
12 原告與賣方商談後，即達成以1,050萬元購買系爭房地之合
13 意並簽立買賣契約(下稱系爭買賣契約)。又因買賣契約書
14 第3條約定原告須於112年8月11日前給付簽約款差額94萬元
15 及112年9月25日前支付110萬元之完稅款，遂至銀行辦理信
16 用貸款，並於辦理期間提出該買賣契約予銀行行員評估是否
17 能如期貸得840萬元，銀行行員始提出○○○街之交易行情
18 供原告參考，並告知依系爭房屋周圍行情以觀，恐無法達到
19 840萬元之貸款額度，斯時原告始發覺行員所提交行情內
20 容如：111年8月○○鄉○○○街000巷0弄0號(登記面積81.
21 83坪)以總價840萬元成交；111年1月○○鄉○○○街000巷
22 0弄0號(登記面積81.42坪)以845萬元成交；112年3月○○
23 鄉○○○街000巷0弄00號以900萬元成交(登記面積：73
24 坪，下合稱系爭三筆交易)均未登載於不動產說明書內，非
25 如被告甲○○、乙○○所述擁有千萬之價值，而正常之價格
26 經原告自行送請鑑定師估價後為920萬元；且本件於112年7
27 月21日由賣方設定200萬元之抵押權(下稱系爭抵押權)也
28 未告知原告，故原告認其因被告甲○○、乙○○二人違反公
29 平提供雙方當事人類似不動產交易價格義務，致以超過合理
30 價格甚多之1,050萬元購買系爭房地，違反善良管理人注意
31 義務，導致原告受有損害，爰依民法第227條、不動產經紀

01 業管理條例第26條第2項、民法第571條之規定提起本件訴訟
02 等語。並聲明：(一)被告應連帶給付原告100萬元，及自起訴
03 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
04 息。(二)確認被告悠活公司對原告之仲介服務費21萬元債權不
05 存在。

06 二、被告則以：

07 (一)被告於系爭買賣契約簽定前即已提供原告不動產說明書並附
08 有系爭房地鄰近成交行情表（下稱系爭行情表）予原告參
09 考，原告並有在該表上簽名。且系爭行情表上有載明提供
10 「部分」成交行情資料，也載明若認為資料數據太少可以要
11 求服務人員提供，並另有載明影響房價之各項因素，是該表
12 縱未羅列全部鄰近之不動產交易行情，亦不使被告負有不
13 完全給付責任。且依系爭行情表所示，鄰近成交價格平均每坪
14 為15.9萬元，而系爭房地成交價格每坪為12.2萬元，顯然並
15 無不公。

16 (二)又原告身為買方，於簽署系爭契約書前，亦應已調查並知悉
17 系爭房地周遭不動產交易行情，也可以上實價登錄網站查
18 詢，難認被告足以影響原告對購屋價金數額之判斷。況買賣
19 房屋之成交價格實取決於買方出價、賣方之意願依自由意志
20 而決定，仲介人員僅能依當時買方之出價意願，搓合買賣雙
21 方，當無決定價格高低之可能。且系爭房地另有增建，與原
22 告所提價格較低之三筆交易之屋況、面積大小、磋商過程本
23 有不同，價格當然也會受影響。且於系爭買賣契約簽定前，
24 原告也有以LINE表示其以1,000萬元為出價，

25 (三)另外原告所提不動產估價報告書屬訴訟外，自行委託第三人
26 進行估價，性質上屬私鑑定，且該報告書亦欠缺具結、拒
27 卻、詰問等法定程序，整體中立性、妥當性皆有疑義，故應
28 不具證據能力。

29 (四)再者，就系爭抵押權部分於系爭買賣契約簽約前即有誠實告
30 知，系爭買賣契約第3頁就有記載「第二順位抵押權由履保
31 銀行出款現金支票交予代書塗銷」，故原告在簽約前確實已

01 知悉，被告並無任何隱瞞等語置辯。

02 (五)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益之判決，被告願供
03 擔保，請准免為假執行之宣告。

04 貳、反訴部分：

05 一、反訴原告悠活房屋仲介有限公司主張：反訴被告於112年8月
06 6日委任反訴原告就系爭房地進行議價、媒介訂約等交易事
07 項，依民法第565條規定，兩造自應成立民法上之居間契
08 約，且兩造亦於同年月7日簽訂客戶服務費用確認單，內容
09 明確記載反訴被告同意於本件系爭房地買賣結案時，支付服
10 務費報酬21萬元，嗣於同日反訴被告與訴外人顏○伶確已簽
11 訂系爭房地不動產買賣契約書，故應認反訴原告居間任務業
12 已完成，反訴原告自得依民法565條、第566條第1項、第568
13 條第1項、客戶服務費用確認單向反訴被告提起反訴，請求
14 給付服務費21萬元之報酬。並聲明：(一)反訴被告應給付反訴
15 原告21萬元，及自訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
16 百分之5計算之利息。(二)反訴原告願供擔保，請准宣告假執
17 行。

18 二、反訴被告則以：反訴原告未善盡報告類似不動產之交易價
19 格，致反訴被告錯認系爭房地價值而出價過高、復未據實揭
20 露系爭房地於112年7月21日設定200萬元抵押權，致原告於
21 買賣契約成立前錯失爭取有利價格之機會，除使反訴原告有
22 增進自己利益之行為，同時也使系爭房地賣方因此獲得更多
23 之價金收益，有違反民法第571條忠實義務之行為，故喪失
24 居間報酬請求權等語置辯。並聲明：(一)反訴原告之訴暨假執
25 行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執
26 行之宣告。

27 參、兩造不爭執事項（卷224頁）：

28 (一)原告於112年8月7日經由被告仲介簽訂系爭買賣契約（卷57
29 頁以下）。

30 (二)原告有於112年8月6日於不動產說明書簽名，並有於不動產
31 說明書所附系爭行情表（卷34頁）簽名。

01 (三)就反訴原告請求21萬元之仲介費用，反訴被告尚未給付。

02 肆、本件之爭點（卷224頁）：

03 一、本訴部分：系爭三筆交易未記載於不爭執事項(二)之鄰近成交
04 行情表上，是否違反不動產經紀業管理條例第23條並構成民法
05 第227條之不完全給付而得由原告請求被告賠償損害100萬
06 元？原告請情求確認被告悠活房屋仲介有限公司對原告之仲
07 介服務費21萬元債權不存在有無理由？（此部分爭點因與反
08 訴部分之爭點同一，爰於反訴部分論述之）

09 二、反訴部分：反訴原告請求反訴被告給付21萬元居間報酬是否
10 有理由？

11 伍、本院之判斷：

12 一、本訴部分：原告訴之聲明第一項部分

13 (一)按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
14 人；對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，
15 不得為其媒介；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之
16 履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條
17 定有明文，又按經營仲介業務者，經買賣或租賃雙方當事人
18 之書面同意，得同時接受雙方之委託，公平提供雙方當事人
19 類似不動產之交易價格等，不動產經紀業管理條例第24條之
20 2亦有明文。對於惟倘若經紀人已盡其調查之能事，尚無可
21 歸責於經紀業之事由時，當屬未違反上開規定甚明。且細繹
22 民法第567條及管理條例第22至24條等上開規定，實就關於
23 訂約事項之據實報告及當事人履行能力或訂立該約能力等調
24 查義務究應如何踐行，其方法及範圍尚無詳定，亦即已礙難
25 界定經紀人應盡查核業務之具體實踐內容及程序為何。是依
26 上揭說明可知，我國法律目前並無明文規定經紀人應以如何
27 之方式提供鄰近成交行情，合先敘明。

28 (二)經查，系爭三筆交易雖未經被告登載於系爭行情表上，然依
29 兩造於112年8月7日簽定買賣契約前之LINE對話紀錄顯示就
30 其中成交價為840萬元、900萬元之兩筆交易，原告於簽約前
31 就已截圖傳訊息向被告表示知悉，並表示：我個人覺得我對

01 於這個區域的價格我還是想以我一開始的價格為主等語（卷
02 169頁），是顯然此兩筆交易雖未列在系爭行情表上然原告
03 也無不能知悉之情形；又原告知悉之時點係在112年8月7日
04 之20時8分，當時尚未簽定系爭買賣契約，原告若認賣方出
05 價過高而被告居間斡旋之價錢亦不合理，可於當日拒絕簽立
06 系爭買賣契約，然其卻於和賣家議價後，決定簽約購買系爭
07 房地，並無意思表思不自由之情形，則其主張其購買系爭房
08 地有溢價購買情事是否可因此歸責於被告未盡忠實義務、調
09 查義務等，已屬有疑；

10 (三)次查，依首揭說明，就不動產之買賣我國並無明文規定不動
11 產經紀業者應如何揭露鄰近不動產之交易行情，亦無訂定法
12 律效果，於本件中，被告於不動產說明書中有提供系爭行情
13 表予原告，並經原告親筆簽名於其上，此為兩造所不爭執，
14 有系爭行情表存卷可憑（卷34頁）。而系爭行情表上有揭露
15 從111年12月起至112年3月止之鄰近交易，並有載明「本表
16 提供住商不動產及內政部公告之實價登錄部分成交行情資
17 料，建議您若需要進一步的專業評估時，可聯絡各地住商不
18 動產加盟店，或線上填寫買屋服務留言、賣屋服務留言。本
19 系統提供成交行情供您參考，為各物件成交價因不同之物件
20 特性，如裝潢、屋齡、格局、景觀、交通、景氣波動及客戶
21 意願……等因素而影響成交價格。本系統成交行情資料所提
22 供之每坪單價係以【成交總價/建物坪數】計算，個案單價
23 易受到物件本身特性（例如車位的有無、土地持分）而有所
24 差異，進行比較時應考量實際狀況！」等上列注意事項，而
25 此系爭行情表係於簽約前即112年8月6日由被告乙○○說明
26 予原告，有該不動產說明書之購屋人聲明欄在卷可佐（卷25
27 頁），是被告既已有據實提供部分鄰近成交行情之資料，並
28 有告知原告若需更多資料可再行詢問，則被告應無違反法令
29 之情形；

30 (四)又查，系爭房地之買賣時點為112年8月，與系爭三筆交易中
31 之門牌號碼：○○鄉○○○街000巷0弄0號（成交日111年8

01 月)、○○鄉○○○街000巷0弄0號(成交日111年1月)之
02 成交日期相距長達一年以上,此期間景氣之波動甚鉅,且不
03 動產價格亦隨市場有漲幅變動,於未考慮上述因素之情況
04 下,自不可將此兩筆交易時間甚遠之交易逕行相提並論;另
05 就門牌號碼:○○鄉○○○街000巷0弄00號(成交日112年3
06 月)之交易,該筆不動產之總建坪僅有73坪,與系爭房地之
07 總建坪為81.83坪有超過10%之落差,格局、房間數也顯然有
08 所不同,有該筆不動產之買賣資料截圖可憑(卷175頁),
09 故亦不可將此筆不動產與系爭房地等而視之。況原告也未舉
10 證說明此三筆成交不動產之裝潢、格局、採光、水電管線完
11 善度等影響不動產買賣價格之重要因子與系爭房地是否可相
12 類比,是被告縱未將此三筆交易列入系爭行情表,亦難逕認
13 其有何違反不動產經紀業管理條例之情況;

14 (五)再查,不動產買賣本係價格上買方願買,賣方願賣始成交
15 易,本件縱如原告所述系爭房地之實際價格不及其買受之價
16 格,但若賣方不願以原告所認定之價格出售,原告也不可能
17 可以買到系爭房地;另原告也係於意思表示自由之情況下,
18 與賣方協談磋商後始以1,050萬元之價格簽定系爭買賣契
19 約,此價格雖與其心中認定合理價格950萬元有所差距,但
20 既係原告自行同意之價格,當不能將此差價謂為損害,更無
21 由被告負擔損害賠償責任之理由;倘本院容任原告以簽定系
22 爭買賣契約後其自行尋找之民間估價師所為估價報告作為被
23 告有無違法之依據,豈非視私法自治、契約自由如無物,令
24 所有達成意思表示合致之當事人可任意毀約而毋庸負擔責
25 任?是原告所提估價報告並不能作為本院論斷被告是否有違
26 反不動產經紀業管理條例調查義務或忠實義務之依據。

27 (六)末查,就系爭抵押權部分,系爭買賣契約第3條第3款載明:
28 買賣標的物原有第1、2順位抵押貸款,買方同意由其申貸之
29 金融機構於約定撥款日代為轉帳清償...,並於後方以手寫方
30 式註記「第二順位抵押權由履保銀行出款現金支票交付代表
31 辦理塗銷」,有系爭買賣契約在卷可稽(卷60頁),是本件

01 顯無原告主張被告蓄意不告知原告系爭抵押權存在以至於原
02 告誤判系爭房地價格之情事。

03 (七)至原告另又主張被告未以書面方式告知原告系爭三筆交易而
04 違反不動產經紀業管理條例第23條之規定云云，然因被告已
05 提供系爭行情表予原告並由原告親筆簽名其上，而系爭三筆
06 交易則是原告於成交當日及成交後之112年8月18日才以LINE
07 告知原告，有原告與被告余姿容之LINE對話紀錄存卷可佐
08 (卷169頁、卷215頁)，且並不因此構成不動產經紀業管理
09 條例第24條之2調查義務之違反，業如前述，是縱系爭三筆
10 交易並未經被告書面告知原告也無違法情形。

11 (八)準此，就原告訴之聲明第一項部分，原告依民法第227條、
12 不動產經紀業管理條例第26條第2項請求被告連帶賠償，均
13 無理由。

14 (九)就原告訴之聲明第二項部分為無理由。因此部分之爭點與反
15 訴之爭點為同一，爰於反訴部分說明之。

16 二、反訴部分暨本訴原告訴之聲明第二項部分：

17 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
18 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其
19 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
20 68條第1項定有明文。次按居間人違反其對於委託人之義
21 務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方
22 法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費
23 用，民法第571條定有明文。是上開規定為居間人報酬及費
24 用償還請求權喪失之規定，居間人有否違反忠實義務，應由
25 委託人就此有利之事實負舉證責任。

26 (二)查原告即反訴被告經被告悠活公司即反訴原告仲介購買系爭
27 房地，是兩造間為居間關係，為兩造所不爭執（不爭執事項
28 (一)），有不動產說明書、議價委託書、系爭買賣契約、住商
29 悠活房仲事業簽約客戶安心提醒事項、客戶服務費用確認單
30 在卷可憑（卷23-48頁、57-73頁），是此部分之事實應堪認
31 定。

01 (三)次查，兩造間既為居間關係，而原告即反訴被告已由被告即
02 反訴原告悠活公司仲介並簽定系爭買賣契約完畢，則被告即
03 反訴原告自得請求居間報酬。又上開客戶服務費用確認單經
04 原告即反訴被告本人親筆簽名，並載有「本服務流程同意支
05 付相關服務費報酬為：新台幣貳拾壹萬一元整。」之文字，
06 於被告即反訴原告之居間義務已履行完畢之情形下，被告即
07 反訴原告自得請求原告即反訴被告給付21萬元。

08 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
09 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
10 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
11 相類之行為者，與催告有同一之效力。債務人遲延者，債權
12 人得請求其賠償因遲延而生之損害。遲延之債務，以支付金
13 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應
14 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
15 率為百分之五，民法第229條第2項、第231條第1項、第233
16 條第1項、第203條分有明文。本件請求給付未有確定期限，
17 而本件反訴起訴狀繕本於113年7月10日當庭送達原告即反訴
18 被告（卷177頁），依上開規定，被告悠活公司即反訴原告
19 請求自113年7月11日起至清償日止之法定遲延利息，亦有理
20 由，併予准許。

21 (五)至原告即反訴被告辯稱違反民法第571條之規定，因而喪失
22 居間報酬請求權云云。惟查，因被告即反訴原告並無未據實
23 揭露或未善盡報告、調查義務等違反不動產經紀業管理條例
24 之情形，業經詳述如前述，且依原告即反訴被告與本訴被告
25 甲○○間對話紀錄顯示，甲○○表示：「哈囉～你們晚上8
26 點方便來公司見面談嗎？目前還是用1000去談 屋主目前的
27 價格談到1100，所以看你們晚上8點有沒有空，我們約屋主
28 直接見面談看看呢」，原告即反訴被告答以：「我晚上有活
29 動 時間上我問我先生 那金額上我的部分會還是以1000為
30 主」等語，有上開二人LINE對話紀錄在卷可參（卷55頁），
31 而由上開對話紀錄可知，系爭房地賣方之願售價格從初始開

01 價1,180萬元經議價後降為1,100萬元，再經三方協談磋商，
02 最後成交價為1,050萬元，此間有130萬元之價差，是由此賣
03 方已減價出售之結果觀之，尚難謂被告即反訴原告有何違反
04 誠信原則而有依民法第571條喪失居間報酬請求權之情形，
05 而原告即反訴被告復未能舉證說明何以被告即反訴原告確實
06 有違反忠實義務，故揆諸首揭說明，本院尚難為有利於原告
07 即反訴被告之認定。

08 陸、綜上所述，本訴部分原告依民法第227條、不動產經紀業管
09 理條例第26條之規定請求被告連帶賠償如其聲明第一項所示
10 金額暨依民法第571條請求確認如其聲明第二項所示，均無
11 理由，應予駁回。本訴部分原告之訴既經駁回，其假執行之
12 聲請亦失所附麗，應併予駁回。反訴部分被告即反訴原告悠
13 活公司依其與原告間之居間法律關係，請求原告即反訴被告
14 給付如本判決主文第二項所示金額及利息，為有理由，應予
15 准許。

16 柒、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
17 據，核與判決結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。
18 至原告曾聲請估價系爭房地部分（卷160頁），因本件被告
19 是否負擔損害賠償責任並不會因該估價之結果而受影響，爰
20 不贅加調查。

21 捌、本判決主文第二項所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟
22 法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行，並依
23 同法第392條第2項規定，依職權宣告原告即反訴被告預供擔
24 保後，得免為假執行。

25 玖、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 113 年 8 月 9 日

27 民事第一庭 法官 蔡培元

28 上列正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應
30 表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前
31 提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他

01 造當事人之人數附繕本)。

02 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 8 月 9 日

04 書記官 周彥廷