

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄簡字第294號

原告 廖略鈞

訴訟代理人 王偉龍律師

被告 全晟不動產有限公司

法定代理人 高弘道 址同上

被告 謝怡青

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國115年4月16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、原告主張略以：原告於民國113年6月29日與被告全晟不動產有限公司簽立不動產買賣意願書及買方給付服務費承諾書，由原告委託被告全晟不動產有限公司居間仲介向訴外人楊承發購入其所有之門牌號碼高雄市○○區○○街000 號3 樓之房地（下稱系爭房地），並由被告謝怡青實際承辦上開居間仲介業務。原告於113年6月30日與訴外人楊承發簽立系爭房地之買賣契約（下稱系爭房地買賣契約），惟因被告謝怡青未盡善良款理人注意義務，未及時提醒原告銀行貸款成數會受到系爭房地前次成交價格限制（下稱系爭短期移轉交易限制），而非以本次買賣成交價格核算貸款金額，致原告於系爭房地買賣契約成立後始發現無法貸得所需款項，原告因此無法負擔超出預期之購屋款，致需與訴外人楊承發解除系爭房地買賣契約，並因此而給付訴外人楊承發違約金新臺幣25萬元，被告謝怡青倘若能依善良管理人之注意義務告知銀行貸款會以系爭房地前次交易價格作為核貸依據，則原告必不

會有違約金25萬元之損失，為此，爰依民法第184條第2項規定前段、消費者保護法第7條、第51條、民法第227條、544條規定，請求擇一為原告有利之判決，又被告全晟公司應依民法第188條第1項前段、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，與被告謝怡青負連帶責任。並聲明：被告應連帶給付原告25萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告二人則以：原告所主張之系爭短期移轉交易限制，並非房仲經紀人員對買受人之告知說明義務範圍，貸款均係由銀行評估核定，故原告請求被告二人連帶賠償其解約之違約金損失，並無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項及爭點(本院卷第397頁)：

(一)不爭執事項

- 1.原告於113年6月29日與被告全晟不動產有限公司簽立不動產買賣意願書及買方給付服務費承諾書，由原告委託被告全晟不動產有限公司居間仲介向訴外人楊承發購入系爭房地，並由被告謝怡青實際承辦上開居間仲介業務。
- 2.被告謝怡青於113年6月29日以LINE訊息告知原告在購屋款為850萬元之條件下，「台銀初估可貸620萬元，約7.3成」。
- 3.原告與訴外人楊承發就系爭房地簽立不動產買賣契約書，約定價金為850萬元，並於第17條特別約定事項，以手寫方式增列「一、雙方已審閱完畢。二、賣方負半年瑕疵擔保責任，自交屋之日起算。三、本件係一年內短期移轉交易雙方確已明瞭。」並由原告及訴外人楊承發於上開特別約定事項下簽名並用印。
- 4.原告自行向台新銀行詢問，銀行告知因為系爭房地屬於「短期移轉交易」，故僅能前次交易價格即550萬元之八成核貸（即440萬元）。
- 5.系爭房地買賣合約簽立後，代書將原告購入系爭房地送予元大銀行審查貸款，元大銀行同意以710萬元之八成即568萬元核撥貸款。

01 6.原告因無法負擔620 萬元與440 萬元貸款差額，後以給付訴
02 外人楊承發25萬元違約金，以解除系爭房地之買賣契約。

03 (二)本件爭點：

04 1.不動產仲介業者是否有告知購屋者核貸依據之義務？

05 2.原告主張被告謝怡青未盡善良管理人注意義務，而請求被告
06 謝怡青賠償25萬元，是否有理由？

07 3.如原告前項主張有理由，被告全晟不動產有限公司是否應與
08 被告謝怡青負連帶賠償責任？

09 四、本院得心證之理由：

10 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
11 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人關於訂約事
12 項，應就其所知，據實報告於各當事人。以居間為營業者，
13 關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調
14 查之義務，民法第565條、第567條第1前段及第2項分別定有
15 明文。次按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面
16 同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：…三、
17 提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受
18 人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買
19 受人或承租人對不動產進行必要之檢查。經紀業因經紀人員
20 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，
21 該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。系爭條例第24條之
22 2第3至5款、第26條第2項分別定有明文。

23 (二)依照上開規定，從事不動產仲介者，屬於人的部分，就當事
24 人之履行能力或訂立該約之能力，有調查義務；屬於物的部
25 分，就訂約事項、不動產標的之瑕疵等必要資料，及協助當
26 事人就不動產進行必要之檢查，尚無不動產仲介業者需就銀
27 行貸款核貸標準或依據，有為當事人進行調查或報告之義務
28 之明文規定，且兩造合意之不動產買賣意願書及買方給付服
29 務費承諾書亦無此約定，故原告主張被告二人就系爭短期交
30 易移轉限制有對其調查說明義務，本無所據，先予敘明。實
31 則，銀行房屋貸款放款之金額高低與買受人個人資力及信用

01 負債比、不動產標的本身條件、保證人資力、中央銀行信用
02 管制或銀行政策等因素有關，銀行內部尚經房貸專員、鑑價
03 小組、徵信審核部門、授信審核部門層層把關，再依授信5P
04 原則【款人信用（People）、資金用途（Purpose）、還款
05 能力（Payment）、債權保障（Protection）及未來展望（P
06 erspective）】作綜合評比，始能決定放貸金額，此為周所
07 眾知，故要求從事不動產仲介業者需告知買賣不動產當事人
08 包含系爭短期移轉交易限制在內之銀行貸款核貸標準或內部
09 規則，甚且隱含要求不動產仲介業者需保證買受人能貸得依
10 照銀行貸款核貸標準或依據所計算之房貸金額，顯然已超過
11 不動產仲介經紀人所能掌握資訊及風險控制之能力。又，系
12 爭短期移轉交易限制並非法規命令或是銀行明定之房貸審核
13 標準，且影響房貸金額多寡因素甚多，依上開不爭執事項第
14 4及5項以觀，不同銀行對於系爭房地分別給予440萬元及568
15 萬元房貸金額，其間差距高達128萬元，足見各銀行核給房
16 貸金額之審查標準，並無一致性之明確標準，再無類如不動
17 產之物理性瑕疵有相當明確標準情況下，要求不動產仲介業
18 者針對其無法掌握且標準不一致之房屋貸款核貸標準或依據
19 負報告或調查義務，實為客觀上無法達成之任務。

20 (三)原告另主張不動產仲介業者之調查及報告義務不應以契約及
21 法律明文為限，並援引相關法院實務見解為據。惟查，不動
22 產仲介業者就不動產買賣交易固有專業查證與風險揭露義
23 務，然此專業查證及風險揭露義務，仍須審究該風險資訊是
24 否獨為不動產仲介業者所能掌握及知悉，或以不動產仲介業
25 者專業，其獲取較為便捷且較無蒐集成本，要非所有與不動
26 產買賣相關之資訊，不動產仲介業者均有調查報告義務，故
27 如不動產標的是否有開發或使用上之限制、不動產標的本身
28 是否有權利或物之瑕疵、相關不動產公示事項上有無特殊註
29 記或負擔等屬於不動產核心資訊，依照不動產仲介業者之風
30 險掌握能力及專業，其當然有調查及報告義務，惟銀行貸款
31 核貸標準或依據，屬銀行端所掌握之資訊，難認屬不動本身

01 產核心資訊，況買受人之整體財務狀況（包括資產分配或現
02 金流等）亦屬買受人之隱私，買受人亦不會僅因單一不動產
03 買賣交易，而主動將個人收入、財產及財務風險全數揭露予
04 不動產仲介業者知悉，故課予不動產仲介業者就銀行端掌握
05 之核貸標準及當事人財務、資力得否取得一定金額之貸款有
06 調查報告義務，實有誤認不動產仲介業者對此有風險控制及
07 資訊掌握能力之情。

08 (四)又，依據上開不爭執事項第3點，原告實則對於系爭房地係
09 一年內短期移轉交易，業已知悉甚詳，且此資訊係與「賣方
10 負半年瑕疵擔保責任，自交屋之日起算」約定，同時以手寫
11 方式記載於系爭房地買賣契約第17條特別約定事項之空白
12 處，買賣雙方並於上開文字下再次簽名用印，應推定原告已
13 理解知悉瑕疵擔保及系爭短期移轉交易限制等資訊之內容及
14 其重要性，否則不會於系爭房地買賣契約末頁簽名（本院卷
15 第34頁）之外，另於該特別約定事項上再次簽名用印（本院
16 卷第33頁），原告稱其不知系爭短期移轉交易限制意義，自
17 應負舉證責任，以實其說；再者，被告謝怡青於113年6月29
18 日告知原告不爭執事項第2點內容時，原告回覆被告謝怡青
19 「銀行通常會少估」（本院卷第15頁），足見原告對於銀行
20 貸款可能與估算數目不一致，而必須承擔可能之貸款金額不
21 足風險早有預見，要無因事後貸款金額不如預期，反以被告
22 二人未向其說明系爭短期移轉交易限制，而認為系爭短期移
23 轉交易限制乃其無法取得理想貸款金額之理由，而請求被告
24 二人連帶負擔賠償其解約之違約金損失。

25 (五)綜上，不動產仲介業者對於如銀行端掌握之房貸核貸標準等
26 資訊，既不具有調查報告義務，如前所述，則被告二人就系
27 爭短期移轉交易限制本即不負有報告原告之義務，且縱認被
28 告二人就系爭短期移轉交易限制有報告義務，原告亦舉證證
29 明在有不爭執事項第3點事實情況下，其仍不知系爭短期移
30 轉交易限制之內容，及銀行未能核准原告心中理想貸款金額
31 與系爭短期移轉交易限制間有因果關係，故原告主張因被告

01 二人未能告知系爭短期移轉交易限制而需解除系爭房地買賣
02 契約、致受有25萬元之違約金損失，被告二人需負特別侵權
03 行為及不完全給付之損害賠償責任，即無理由。

04 五、綜上所述，原告依民法第227條第1項、第224條第1項、第54
05 4條、第184條第2項前段、第188條第1項前段、不動產經紀
06 業管理條例第26條第2項、消費者保護法第7條、第51條等規
07 定，請求被告二人連帶給付25萬元，及起訴狀繕本送達翌日
08 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，不
09 應准許。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
12 逐一論列，附此敘明。

13 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 115 年 5 月 15 日

15 高雄簡易庭 法 官 林育丞

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 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
19 20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

20 中 華 民 國 115 年 5 月 18 日

21 書 記 官 冒佩好