臺灣南投地方法院民事判決

115年度訴字第45號

原　　告　陳惠蘭
訴訟代理人　楊元綱律師
被　　告　樂安居不動產仲介有限公司
000000000000000000
法定代理人　沈遠吉
訴訟代理人　潘玟綺
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　簡嘉芳
000000000000000000
訴訟代理人　黃淑真律師（法扶律師）
被　　告　陳俊甫

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年7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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查，本件原告起訴時原聲明：㈠被告應連帶給付原告新臺幣（下同）62萬3,200元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第9頁）。嗣後迭經原告將訴之聲明變更，最終原告於民國115年6月10日具狀變更聲明為：㈠被告應連帶給付原告107萬2,868元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡原告願供擔保，請准

宣告假執行（見本院卷第165頁）。經核原告就其訴之聲明請求金額為擴張，係屬擴張應受判決事項之聲明，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，與上開規定並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張略以：

㈠原告為門牌號碼南投縣○○鎮○○路0000號2樓之2房屋，暨南投縣○○鎮○○○段000○000○000地號土地（下合稱系爭房地）之所有權人。被告簡嘉芳受僱於被告樂安居不動產仲介有限公司（下稱樂安居公司）擔任不動產經紀人員，被告陳俊甫為地政士。原告於113年10月25日前，委託被告簡嘉芳處理系爭房地銷售事宜，並授權出售價為550萬元。詎被告簡嘉芳於同（25）日交付空白之「委託銷售/出租契約內容變更同意書」（編號0000000，下稱系爭變更同意書）予原告簽名後，竟逕自於其上填載「113年10月25日委託銷售底價變更為每坪16萬元，總價504萬含4%服務費，期間為至113年11月5日協助交易」等文字，且未將客戶收執聯交付原告。被告簡嘉芳復於翌（26）日與被告陳俊甫共謀，由渠等事先填妥不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書）內容，再當場催促原告簽名，致原告喪失契約審閱機會，終使系爭房地僅以508萬元（含4%服務費）之價格售與訴外人簡瑞鋒。嗣後原告因仍有自住需求，只得以523萬元買回系爭房地，導致原告於去(114)年4月、8月分別遭財政部中區國稅局（下稱中區國稅局）課徵交易所得稅2次。

㈡被告簡嘉芳與被告陳俊甫以前開詐欺、偽造文書等不法手段，誘使原告簽署系爭買賣契約書，顯已不法侵害原告之權利，致原告受有下列損害：⑴委託銷售價差：62萬3,200元；⑵第一筆交易所得稅：36萬3,030元；⑶第二筆交易所得稅：14萬6,638元；惟應扣除退還之仲介費6萬元（計算式：62萬3,200元＋36萬3,030元＋14萬6,638元－6萬元=107萬2,868元），合計107萬2,868元之財產上損失，原告自得請

求被告簡嘉芳及被告陳俊甫負連帶損害賠償責任。又被告簡嘉芳受僱於被告樂安居公司旗下之「住商不動產草屯太平加盟店」擔任不動產經紀人員，其上開行為客觀上足認與執行職務有關，被告樂安居公司自應與被告簡嘉芳連帶負賠償責任。爰依民法第184條第1項後段、第185條、第188條第1項及不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應連帶給付原告107萬2,868元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯略以：

㈠被告樂安居公司：6萬元是訴外人即當時店長陳鴻俊以被告樂安居公司名義折讓予原告，原告經中區國稅局核定個人房屋土地交易所得稅與被告樂安居公司無關等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡被告簡嘉芳：伊於113年10月25日簽訂系爭變更同意書，已清楚載明相關內容，並當場交付副本與原告，伊均按標準流程作所有契約，況委託價格為房屋出售最重要要件，原告表示自己在空白契約上簽名，並稱伊與被告陳俊甫不讓原告有審閱契約之機會，無舉出任何證據，顯違背社會一般常情。又原告稱以550萬元委託被告樂安居公司出售系爭房地，實際出售價格仍須以原告與買方議價並簽訂不動產買賣契約後始可確認，故以委託銷售價格與成交價作為計算損害賠償之依據，為不合理之計算方式等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈢被告陳俊甫：伊於簽約時已逐條向原告說明系爭買賣契約書之內容，經原告確認金額無誤後，原告始於賣方欄位簽名蓋章，足見原告對契約內容已充分知悉。伊並無剝奪原告審閱契約內容之情事，亦無詐欺、偽造文書等不法行為等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供

擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠坐落南投縣○○鎮○○○段000○號建物（門牌號碼南投縣○○鎮○○路0000號2樓之2）原為原告所有，應有部分1分之1；坐落同段631、638、649地號土地，原為原告所有，應有部分10,000分之110。

㈡原告於113年10月24日簽署一般委託銷售契約書、不動產委託銷售標的現況說明書（成屋），委託住商不動產草屯太平加盟店樂安居不動產仲介有限公司出售系爭房地之銷售事宜（經紀人員為被告簡嘉芳），該銷售契約書委託銷售價格為618萬元（見本院卷第123至125頁）。

㈢原告於113年10月24日簽署編號0000000委託銷售/出租契約內容變更同意書，該同意書記載委託銷售底價為540萬元。

㈣系爭變更同意書上第三、其他變更內容記載：「113年10月25日委託銷售底價變更為每坪16萬元，總價504萬，含4%服務費，期間為至113年11月5日，協助交易」。

㈤原告於113年10月25日簽署系爭變更同意書上，系爭變更同意書「受託人」欄及「三、其他變更內容」欄兩處原告之簽名為真正。

㈥系爭房地賣方銷售佣金4%為20萬3,200元，經樂安居公司折讓6萬元，故仲介費為14萬3,200元（被告簡嘉芳爭執對此不知情）。

㈦原告於113年10月26日簽立原證2之土地買賣契約，出售價格為508萬元。

㈧原證2不動產買賣契約書、價金履約保證動用專戶款項協議書、買賣價金履約保證金申請書上原告之簽名均為真正。

四、本件爭點：

㈠原告主張被告簡嘉芳、被告陳俊甫以詐欺、偽造文書等背於善良風俗之方法，共同不法侵害原告之權利，依民法第184條第1項後段、第185條請求被告簡嘉芳、被告陳俊甫連帶賠償107萬2,868元，有無理由？

㈡原告主張被告樂安居公司是否應依民法第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，與被告簡嘉芳、被告陳俊甫連帶負損害賠償責任，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠原告依民法第184條第1項後段、第185條請求被告簡嘉芳、被告陳俊甫連帶賠償107萬2,868元，為無理由：

1.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條前段定有明文。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(最高法院17年上字第917號判決意旨參照)。私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或公證人之認證者，推定為真正，同法第358條第1項定有明文。又按事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任。再按民法上所謂詐欺，係欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示，又主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院56年台上字第3380號、44年台上字第75號判決意旨參照）。本件原告主張被告簡嘉芳交付空白之系爭變更同意書供其簽名後，逕自填載降低底價之文字，並與被告陳俊甫共謀事先填妥系爭買賣契約書，剝奪其審閱機會等節，為被告簡嘉芳、被告陳俊甫所否認，自應由原告就被告簡嘉芳、被告陳俊甫因故意或過失不法侵害原告之權利，與原告所受107萬2,868元之損害間有相當因果關係等其他有利於己之事實，負舉證之責。

2.經查：

⑴系爭變更同意書業經簽名乙節，有系爭變更同意書在卷可佐（見本院卷第17頁），且為兩造所不爭執。細觀系爭變更同意書，除委託人欄有原告之簽名外，於「三、其他變更內容」欄位復有原告之簽名，顯見原告就系爭變更同意書內容

所載內容之慎重。倘如原告所述，其簽名其上時，其他變更內容部分仍屬空白，則原告僅於委託人欄簽名即可，豈有另於全屬空白部分簽名之必要，顯與常情有違。

⑵又本件委託之過程為原告113年10月24日簽署一般委託銷售契約書、不動產委託銷售標的現況說明書（成屋），委託樂安居公司出售系爭房地，該銷售契約書委託銷售價格為618萬元，原告另於113年10月24日簽署編號0000000委託銷售/出租契約內容變更同意書，該同意書記載委託銷售底價為540萬元等情，有一般委託銷售契約書、不動產委託銷售標的現況說明書（成屋）、委託銷售/出租契約內容變更同意書在卷可佐（見本院卷第123頁至第129頁），且為兩造所不爭執。由上開委託之過程可知，原告最初委託被告樂安居公司及簡嘉芳之授權出售金額為618萬元，隨即於同日變更至540萬元，均非原告所稱之550萬元，是原告前開主張是否可採已有疑義。況由上可知，系爭房地買賣過程原告已有調降授權出售金額之舉，衡情，不動產買賣交易磋商過程，多有隨市場需求、實價登錄價格而調整買賣價格之可能。審酌原告為智慮正常、非欠缺社會經驗之成年人，於簽署系爭變更同意書及系爭買賣契約書時，理應有能力審閱契約內容及所載金額，不動產委託銷售底價乃委託銷售之核心，原告身為智識正常之成年人，若非已同意降低銷售價格，殊難想像有在未載明價格之空白系爭變更同意書上率爾簽名之理，此舉顯違一般社會常情與交易經驗法則。此外，原告並無提出相關證據佐證系爭變更同意書所載其他變更內容部分為被告簡嘉芳事後填寫，是原告主張被告簡嘉芳未經其同意降低系爭變更同意書之底價，難認有據。

⑶再者，不動產交易之底價變更與最終成交價格，本屬自由市場機制下買賣雙方磋商折衝之結果，被告簡嘉芳依據市場反應勸說原告降價以促成交易，並由原告親自簽署變更同意書及買賣契約，乃仲介居間服務之常態，難認有何違反仲介應盡義務之故意或過失，且原告所稱之價差與衍生稅賦等損

害，實為其事後反悔、以更高價買回系爭房地所致，與被告簡嘉芳之仲介行為間亦無相當因果關係。原告主張被告簡嘉芳應負侵權行為責任，自難憑採。

⑷原告另主張被告簡嘉芳與被告陳俊甫共謀事先填妥契約，剝奪其契約審閱機會云云。然消費者保護法第11條之1有關定型化契約30日以內審閱期間之規定，其立法目的在於維護消費者知的權利，使其於訂約前有充分時間了解「企業經營者單方預先擬定之定型化契約條款」。至於不動產委託銷售契約中關於標的物「委託成交金額」，本屬買賣雙方針對具體交易經由議價、磋商而達成合意之「個別磋商條款」，自無消費者保護法審閱期規定之適用。

⑸證人吳致峰固證稱：原告跟伊說被告樂安居公司裡面的主管、店長及業務押著原告簽名，伊於113年11月在咖啡廳與原告、被告陳俊甫及訴外人即當時店長陳鴻俊協商，伊建議折讓服務費與原告等語（見本院卷第224頁）。惟查，證人吳致峰並無參與原告委託被告樂安居公司、被告簡嘉芳銷售系爭房地之過程，證人吳致峰並未親自見聞簽約當下之客觀情狀，其所述全係聽聞原告事後陳述，其證言之證明力尚屬薄弱；且原告事後之主觀懊悔及事後受被告樂安居公司折讓6萬元仲介費，並不足以證明締約當時被告簡嘉芳、被告陳俊甫有何施用詐術之不法行為。而原告既親自出席簽約出售系爭房地現場，面對買方、仲介及地政士即被告陳俊甫，倘其對508萬元之成交價有異議，或認未獲充分時間審閱契約，應可當場拒絕簽名，然原告不僅完成簽署系爭買賣契約書，更接續簽署價金履約保證動用專戶款項協議書、買賣價金履約保證申請書等附隨文件（見本院卷第20至35頁），足徵原告當下已充分知悉並同意締約，自不得事後復因市場行情變動或個人動機改變而反悔，原告事後徒以喪失審閱權為由主張遭詐欺，實屬無稽，況被告陳俊甫為地政士，於現場協助買賣雙方簽署契約並說明條款，乃履行其地政士之職務，原告既未能舉證被告陳俊甫有何與被告簡嘉芳共謀施用

詐術之具體行為，是原告主張被告陳俊甫應負侵權行為責任，不足憑採。

3.基此，原告所舉證據未能證明原告係受被告簡嘉芳、被告陳俊甫詐欺而簽立系爭變更同意書及系爭買賣契約書，是原告主張其因被告簡嘉芳、被告陳俊甫之侵害行為導致受有財產上損失，依民法第184條第1項後段、第185條請求被告簡嘉芳、被告陳俊甫連帶賠償107萬2,868元，難認可採。

㈡原告主張被告樂安居公司是否應依民法第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，與被告簡嘉芳、被告陳俊甫連帶負損害賠償責任，為無理由：

1.按受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任，民法第188條第1項前段定有明文。此項僱用人之連帶賠償責任，性質上為代負責任，其成立前提必須是「受僱人本身之行為客觀上已構成侵權行為」。倘受僱人之行為不具備不法性，亦即未構成侵權行為，即無損害賠償責任可言，僱用人自亦無須負連帶賠償責任。次按，不動產經紀業管理條例第26條第2項規定經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，亦以經紀人員執行仲介業務有故意或過失之不法行為，致交易當事人受損害為要件。

2.查本件被告簡嘉芳雖為被告樂安居公司之受僱人，且客觀上為原告執行不動產仲介銷售職務，惟如前所述，原告並未能舉證證明被告簡嘉芳有何施用詐術、偽造文書或違法剝奪審閱權之行為。原告既無法舉證證明被告簡嘉芳構成侵權行為，原告依民法第188條第1項及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告樂安居公司連帶負損害賠償責任，仍屬無據，應予駁回。

六、綜上所述，原告依民法第184條第1項後段、第185條、第188條第1項及不動產經紀業管理條例第26條第2項法律關係，請求被告應連帶給付原告107萬2,868元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已

失所依據，應併駁回之。

七、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　25　　日

民事第二庭　法　官　李怡貞

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　　115　　年　　8　　月　　28　　日

書記官　王冠涵