臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第133號

原　　告　陳貞羽
訴訟代理人　翁瑞麟律師
　　莊劍郎律師
　　洪振庭律師（已解除委任）
被　　告　辛建宏
　　和豐國際實業有限公司
000000000000000000
上 1 人 之
法定代理人　葉建祥
共　　同
訴訟代理人　陳宜新律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償等事件，經本院於民國111年1月27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、原告起訴主張：

㈠原告原為新北市板橋區縣○○道0段000號1樓（即新北市○○區○○段0000○號）房屋及其坐落基地（即新北市○○區○○段0000地號土地，下合稱系爭房地）之所有權人，於民國107年9月18日將系爭房地出租予訴外人鍾達煜，並於107年11月15日另立同意書（下稱系爭同意書），約定鍾達煜有優先購買系爭房地之權利。而後，原告委請被告和豐國際實業有限公司（下稱和豐公司）出售系爭房地，而被告辛建宏為被告和豐公司之仲介業務員，為被告和豐公司之受僱人，由被告辛建宏處理原告就系爭房地以新臺幣（下同）4,200萬元出售事宜。同時原告有向被告辛建宏表示鍾達煜就系爭房地有優先購買權利，委請被告辛建宏須向鍾達煜接

洽，然被告辛建宏為求系爭房地盡早出售，竟向原告謊稱鍾達煜沒錢無法購買，並向原告介紹買家即訴外人梁素蓁（實質所有人應係林敬弘，因簽約係由林敬弘出面，且梁素蓁事後將系爭房地信託予林敬弘），並為使系爭房地快速脫手，向原告謊稱系爭房地屬於凶宅，理由在於系爭房地所在大樓之公用水塔曾發生非自然死亡之事件，故整棟大樓均係凶宅，藉此說服原告以低價出售，最後系爭房地於108年12月31日以3,100萬元之價格出售予梁素蓁。

㈡系爭房地成交後，因鍾達煜質疑原告為何不出售予伊，且原告親友懷疑系爭房地何以如此低廉價格出售，原告方與被告辛建宏通話聯繫，原告發現鍾達煜實際上並無缺錢，且凶宅必須在專有部分發生非自然身故，故系爭房地不屬於凶宅，被告辛建宏並向鍾達煜坦承因原告是外行人，無法分辨是否為凶宅，其故意這樣跟原告講，原告本得以3,800萬元價格將系爭房地出售予鍾達煜，卻因被告辛建宏惡意欺騙，迫使原告以賤價3,100萬元出售予梁素蓁，原告平白損失700萬元之價差，顯係因被告辛建宏之故意詐欺行為導致，則被告辛建宏對原告施以詐術，故意侵害原告權利，並以背於善良風俗之方法加損害於原告，應依民法第184條第1項負侵權行為責任。又被告辛建宏為被告和豐公司之仲介人員，客觀上足以認為被告辛建宏係為被告和豐公司服勞務，並受其監督，故而具有客觀上執行職務之外觀，被告和豐公司應依民法第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條規定與被告辛建宏負連帶損害賠償責任，被告應連帶給付原告700萬元等語。

㈢並聲明：1.被告應給付原告700萬元，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。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠原告並未提出任何鍾達煜於108年12月31日之際具有客觀確定性之購買系爭房地計畫，且梁素蓁雖於109年11月12日將

系爭房地出售予鍾達煜，然無從據此回推鍾達煜在1年之前即有以3,800萬元購買系爭房地之確定性計畫，故原告於買賣成立逾1年後始稱其受有價差損害云云，顯無足採。甚者，鍾達煜於108年12月31日前未曾與被告有接觸，遑論有向被告提出購買系爭房地之要約，被告辛建宏自無所謂隱匿資訊可言。況且系爭房地於108年12月31日客觀價值為2,772萬3,090元，被告否認系爭房地於108年12月31日以3,100萬元出售有明顯低於市場行情。又被告和豐公司為原告報告與梁素蓁之締約機會，關於系爭房地之產權、買賣雙方締約能力與履約能力等訂約事項，均未發生爭議，足認被告和豐公司已善盡調查買賣標的物產權與品質及買賣雙方締約能力及履約能力之義務。另被告否認原告曾向被告辛建宏表示鍾達煜對系爭房地有優先購買之權利，系爭同意書顯係原告臨訟杜撰，且基於債之相對性原則，被告並非系爭同意書之當事人，身為仲介業者所負責任僅為原告媒介買賣系爭房地，並不負通知鍾達煜之義務，何況優先購買權應俟義務人與第三人間買賣契約成立後始有存在可能，則原告通知鍾達煜之責任於108年12月31日買賣契約成立後才發生，並應由原告通知鍾達煜，被告根本無從侵害，原告據此向被告請求賠償，顯無理由。至系爭房地之水塔前曾發生命案，並為凶宅網上所註記，且系爭房地出售價格因此受影響難認有逾越一般人日常生活經驗法則，被告辛建宏將有關系爭房地之一切影響價格資訊調查結果透露予原告參考，原告仍可自由決定出售對象及價格，系爭房地之現況說明書亦記載「本建物（專有部分）無發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形」，反而原告另立協議書說明「本買賣標的現況曾經發生非自然身故之情事在壹樓梯間水塔」，可證原告本身亦清楚專有部分發生兇殺與共用部分發生兇殺之差異，原告顯然並無遭資訊誤導之情形。被告辛建宏未向鍾達煜詢問意願之行為，並非被告之契約義務，與不動產經紀業務內容無關，難認有民法第188條或不動產管理條例第26條連帶賠償

規定之適用等語，資為抗辯。

㈡並聲明：1.如主文第1項所示。2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、本院之判斷：

原告主張其遭被告辛建宏詐欺而賤價出售系爭房地予梁素蓁，致使受有價差700萬元之損害，被告辛建宏應對其負侵權行為損害賠償責任，被告和豐公司為經紀業，且為被告辛建宏之僱用人，應與被告辛建宏對原告負連帶賠償責任等語。被告固未否認原告將系爭房地以3,100萬元出售予梁素蓁，梁素蓁嗣後以3,800萬元出售予鍾達煜等事實，然就其等應否對原告負損害賠償責任，則以前揭情詞置辯。是本件兩造爭執所在厥為：㈠被告辛建宏有無對原告施用詐術之侵權行為？有無致原告受有損害？㈡原告得否請求被告負損害賠償責任？經查：

㈠被告辛建宏有無侵權行為責任部分：

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法第184條第1項定有明文。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。原告主張其遭被告辛建宏詐欺，然此為被告所否認，自應由原告就被告辛建宏有詐欺之侵權行為事實負舉證之責。

2.原告稱其與鍾達煜就系爭房地有優先購買權之約定，其並委請被告辛建宏必須向鍾達煜接洽，被告辛建宏竟向原告謊稱鍾達煜沒錢無法購買，致使原告將系爭房地出售予梁素蓁云云，雖提出系爭同意書、原告與被告辛建宏於109年8月11日、同年8月20日電話錄音譯文、被告辛建宏與鍾達煜於109年8月5日電話錄音譯文等件為佐（見本院卷第29頁、第55頁至第73頁）。然被告辛建宏並非書立系爭同意書之當事人，其亦否認受原告委託期間曾看過系爭同意書，且觀諸原告於109年8月11日電話中向被告辛建宏稱：「他說那你現在才跟

我說！我說對啊～他說你很沒意思！我們契約有寫說你要賣要先賣給我！」，被告辛建宏則回稱：「哪有？契約哪有寫？」等語，且原告於109年8月20日電話中向被告辛建宏稱：「…我們有講好，不是兩個月，是再租兩次的五年，然後再簽約時，不可給他漲他房租這樣，如果要賣，優先的權利這樣。阿我也是有答應他，結果後來我跟你談的時候，我不是說阿那個時候應該要賣給鍾才對，你跟我說他沒錢，什麼的，叫我不要問他，不要講，我也就沒有去問去講了…」，被告辛建宏則回稱：「哪有這件事情？你想太多啦！…」等語，有被告提出109年8月11日、同年8月20日電話錄音修正譯文為憑（見本院卷第321頁、第325頁），且為原告所不爭執（見本院卷第375頁），可見被告辛建宏於不知情遭錄音之情形下，仍表達其並無認知原告與鍾達煜間有優先購買權約定存在之意思，則原告是否於委託被告辛建宏出售系爭房地時，即已明確向被告辛建宏表示其與鍾達煜間有優先購買權之約定，並要求被告辛建宏應先向鍾達煜接洽，實非無疑。況鍾達煜嗣後知悉原告已將系爭房地出售予梁素蓁，卻未曾向原告主張優先購買權，抑或為損害賠償等相關權利行使，亦難認鍾達煜於原告出售系爭房地予梁素蓁時，有以相同價格承買系爭房地之意願。至於原告雖聲請傳喚鍾達煜證明被告辛建宏負有通知鍾達煜優先承買義務，然原告既主張被告辛建宏受其委託期間未曾向鍾達煜詢問購買意願，則鍾達煜顯係事後聽聞原告單方所述始得知此情，抑或於被告辛建宏受委託期間並無欲行使優先購買權之意思，否則其豈有不逕向原告或被告辛建宏為行使優先購買權意思表示之可能？故鍾達煜並未親身見聞原告委託被告辛建宏通知鍾達煜之過程，自難認有傳喚其到庭證述之必要。

3.又原告稱被告辛建宏以系爭房地為凶宅而要求其賤價出售云云，雖提出被告辛建宏與鍾達煜於109年8月5日電話錄音譯文為佐（見本院卷第67頁至第73頁），且被告辛建宏並未否認於前開電話中向鍾達煜稱：「…因為她是外行人，我是跟

她說買方也知道，我是故意跟她講…」、「對啊她是因為這樣，不是因為那樣，她也認為說那又不是在她房子裡！所以我就故意跟他說…」等語，然細譯被告不爭執前開錄音譯文第6頁倒數第9行以下之對話全文，可見鍾達煜先稱：「不是！我考慮一下！因為你要想當初你用那個凶宅跟她講！現在註記了！以後我再賣也是這個問題！」，被告辛建宏稱：「用凶宅去跟她講！」，鍾達煜又稱：「對啊！她一定是因為這個問題他降價了嘛！」，被告辛建宏則回稱：「不是！因為她啦！這是一開始買的時候就有的啦！」，鍾達煜稱：「我知道啦！我是說你用這個跟她講價格！」，被告辛建宏回稱：「不是不是！」等語（見本院卷第72頁），均一再否認有以「凶宅」為由要求原告降價出售；且之後被告辛建宏並稱：「事後她跟我說她需用錢！不然今天我不會賣得這麼便宜！我跟她…」，鍾達煜稱：「所以她是缺用錢！」，被告辛建宏才回稱：「對啊她是因為這樣，不是因為那樣，她也認為說那又不是在她房子裡！所以我就故意跟他說…」，之後被告辛建宏並表示：「代書也是很聰明啊！不是啦！因為我是要讓陳貞羽說買方他知道這個事情，不要因為改天他不知道，為了這個就解約！是這樣！沒去註記！」等語（見本院卷第73頁），被告辛建宏乃表示原告係因斯時需用錢而降價，且其係不要讓原告日後因隱瞞系爭房地公用水塔曾有非自然死亡事故而遭買方解約，方「故意」向原告表示公用水塔發生非自然死亡事故一事應向買方說明，此與原告將系爭房地出售予梁素蓁時填載不動產標的現況說明書關於「本建物（專有部分）有無發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形」係勾選「無」（見本院卷第52頁），並另與梁素蓁訂立記載「本買賣標的現況曾經發生非自然身故之情事在壹樓梯間水塔，賣方確已如實告知於買方，日後賣方不負此瑕疵擔保責任。」等內容之協議書（見本院卷第53頁），互核係屬相符，足見原告知悉系爭房地並非凶宅，並無受被告辛建宏詐欺，自難認被告辛建宏有向原告訛稱系

爭房地為凶宅而使原告賤價出售之情事。

4.再者，原告雖稱其未能以3,800萬元出售系爭房地予鍾達煜，因此受有700萬元價差損害云云，然原告係於108年12月31日將系爭房地以3,100萬元出售予梁素蓁，而鍾達煜係於109年11月12日方以3,800萬元價格購入系爭房地，有原告提出系爭房地前後2次交易之買賣契約在卷可稽（見本院卷第39頁至第53頁、第103頁至第110頁），前後2次交易乃不同交易時點與不同買受人，交易價格尚無從逕為比較，難認原告於108年12月31日以3,100萬元價格出售系爭房地係顯著低於當時市場行情。又經本院囑託永大不動產估價師聯合事務所就系爭房地108年12月31日市場行情價格為鑑定，鑑定價格為3,001萬2,000元，有該鑑定報告在卷可稽（見外放鑑定報告，下稱系爭鑑定報告），尚低於原告出售之3,100萬元，可見原告並未以顯然低於當時市場行情之價格將系爭房地賤價出售予梁素蓁，則原告主張被告辛建宏對其有詐欺之侵權行為云云，縱認屬實，亦未造成原告之財產或利益損害，與侵權行為之要件仍有未合。原告雖以系爭鑑定報告記載系爭房地位於新北市政經中心之板橋地區，且有充足生活機能、公共建設，加上交通便利性、商業活動多元化、大量就業機會等因素，此得該地區房地產行情有向上看漲之空間等語，卻估價系爭房地每坪為98萬6,000元，僅排在原告搜尋之90個案件之中後段，且估價師刻意挑選與系爭房地不相干且替代性不高之案例，縱經過調整亦與實際價格差異很大云云，並聲請傳喚估價師到庭作證。然觀諸原告提出自行搜尋之實價登錄資料（見本院卷第447頁至第465頁），可知板橋區店鋪交易單價自102年起迄今從每坪210萬2,000元至91萬6,000元不等，落差甚大，何況交易時間、屋齡、地點均與系爭房地不盡相同，實難憑此實價登錄資料即認系爭估價報告結果偏離市場實際行情。又系爭鑑定報告依照比較法評估時所選擇之其中2個標的位於板橋區莒光路、新海路，與被告自行委請之展茂不動產估價師聯合事務所所作鑑定報告

採用比較法選擇標的之路段相同（見本院卷第186頁），可見系爭鑑定報告選擇標的具有客觀性，並無原告所稱不適合作為比較標的之情形。至於原告雖稱系爭鑑定報告有與被告方配合製作估價報告云云，然就此並無提出具體事證為佐，僅空言臆測，自無可採，亦難認有傳喚系爭鑑定報告估價師到庭作證之必要。

㈡原告得否請求被告負損害賠償責任部分：

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。但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責任，民法第188條第1項定有明文。又按因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任；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，不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項定有明文。被告辛建宏受原告委託出售爭房地予梁素蓁，並無對原告施以詐術致原告受有損害之侵權行為，已如前述，則原告請求被告辛建宏負侵權行為損害賠償責任，以及請求被告和豐公司應依前開規定與被告辛建宏連帶負責，均屬無據。

四、從而，原告依民法第184條第1項、第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條規定請求被告給付700萬元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故不一一加予論述，附此敘明。

六、據上論結，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　　111　　年　　3　　月　　10　　日

民事第四庭　　法　官　莊佩穎

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　　111　　年　　3　　月　　10　　日

書記官　李瑞芝