臺灣新北地方法院民事判決

111年度消字第7號

原　　告　王宏育
訴訟代理人　李怡貞律師
被　　告　信義房屋股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　薛健平
被　　告　柳怡君
000000000000000000
000000000000000000
　　劉元智
000000000000000000
前列三人共同
訴訟代理人　王世華律師
複代理人　　莊景智律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國112年6月13日言辯論終結，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：其於民國（下同）109年2月20日與被告信義房屋仲介股份有限公司（以下簡稱被告信義房屋）永和竹林店店長即被告柳怡君(之後轉調永和自由店）及信義房屋仲介處負責人即被告劉元智簽訂房屋專任委賣契約6個月，委託出售坐落於新北市○○區○○段00○0000○00地號土地及其上建物即門牌號碼為新北市○○區○○路0段000號房屋（以下簡稱系爭房地），約定以新台幣（下同）1億5000萬元代為磋商 、調整出售，並得視市場狀況機動調整最低總委託價格不少於1億2667元。原告曾於109年5月間多次告知

被告柳怡君系爭房地曾召開過新北市都更說明會，要求柳怡君應以系爭房地有都更之市場優勢磋商出售價格，被告柳怡君卻告知原告「系爭房地因高鐵興建限建之交通範圍無法進行都更」「系爭房地沒有都更之機會」「遊說原告以低價出售系爭房地」「曾有一組建商客人看房但並未出價根本沒興趣」、「買方為非建商之父子檔，因父親欲買房子給兒子開店」、「系爭房地因租金投報率為由遊說原告與父子檔簽約」「建商對於系爭房地沒有興趣」、「明日就要歸還買方斡旋金為由」，以不實錯誤訊息影響原告意思決定自由，要求原告降價出售，並經證人蔡依廷再三確認買方為非建商，並於簽約前一日再度告知原告「買方僅為看店面投報率及幫兒子開店為由」「系爭房地無都更機會」「買方僅願意出價9800萬元」「建商來看過系爭房地根本沒興趣」，要求原告降價出售，被告柳怡君提供錯誤資訊，致原告陷於錯誤於急迫無經驗簽約，於109年6月17日完成系爭房地契約程序，於109年8月14日完成交屋。詎原告於110年6月間發現系爭房地上掛有都更之紅布條，始知悉簽約的對象洪松廷為具有資力之建商總經理，遭被告柳怡君詐騙並致受有價差損失，又被告劉元智為信義房屋仲介處負責人，與被告柳怡君共同與原告簽訂房屋專任委賣契約，居間系爭房地事宜，應明知被告柳怡君之上開侵權行為，自應負連帶賠責任，為此，依系爭委託銷售契約第6條、不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條第1項、第185條第1項、第188條第1項之規定，提起本訴，並聲明：被告信義房屋應給付原告260萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.被告信義房屋、被告劉元智、被告柳怡君應連帶給付原告1527萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)原告於109年2月20日之前即曾委託信義房屋其他經紀人出賣系爭房地，長期並無買家出價達原告之底價，之後始由被告

柳怡君處理。原告與信義房屋雖於109年2月20日簽定專任仲介委託契約（即原告不得委由第三人仲介銷售系爭房地）；然於109年3月11日原告與信義房屋即合意將專任仲介委託變更為一般仲介委託（即原告得自行再委由其他仲介業者進行銷售），足徵原告若對被告柳怡君仲介之交易機會、買賣價格或其他條件不滿意，仍能夠有充分機會尋求其他仲介進行銷售，更對於出售價格有決定自主權。

(二)被告柳怡君於簽約前對買方是否具有建商背景完全不知情，自無可能隱匿或提供錯誤之資訊：

1. 依一般不動產交易常情，影響不動產交易意願之要素為交易價格，而影響交易價格之要素包括不動產之現況、地段、新舊、收益報酬狀況、是否為凶宅、海沙屋等等。至於買賣雙方之身分是否為建商或有無建商背景，並非影響交易價格之因素，亦非買賣不動產之重要判斷資訊，更非交易習慣上所必須告知之事項。況且遍查系爭仲介契約，並無就買方是否或得否為建商一事有何特別約定，故被告柳怡君自然不會特別予以調查或詢問。
2. 被告柳怡君向買方之仲介即溫淑英詢問買方背景時，溫淑英僅告知：「買方為一個公司老闆要買給其二個兒子」等語，而柳怡君隨即將此資訊如實告知原告，全無隱瞞或提供不實資訊。又查系爭不動產之登記名義人確實為洪松廷、洪松聖二兄弟，此與柳怡君告知原告之資訊相符。
3. 原告雖一再聲稱被告柳怡君告知買方並非建商、偽稱「又有一組非建商之父子檔…」云云，並提出Line對話截圖為證。然實際上被告柳怡君並不知悉買方是否為建商，自然無從告知原告，業如上述，至於原告所稱柳怡君偽稱客戶非建商部分，實際上細觀該段Line對話之前後文，原告詢問：「請問買方一樣是之前提到的建商嗎？」柳怡君則回答：「不是喔，是另一組」，參以被告柳怡君之前曾經仲介具有建商身分之買家探詢購買本件房地意願，然事後並未成交之情，顯見柳怡君之真意是：「不是之前提到的建商，而是另一組客

戶」，而非自認本案成交之買家具有建商身分。簡言之，此段對話完全無關客戶之身分或背景。

(三)不動產之交易價格及是否同意以最後成交之價格出售系爭房地，均係原告基於自由意志下自行判斷決定，原告並非係基於受被告柳怡君詐騙而同意出售系爭房地：

1.觀之原告與柳怡君間之Line對話紀錄，原告於109年6月5日稱：「我的想法是對方有開到11000萬再約出來談…我滿有誠意出售，但妳也明白與底價差距太遠，約出來談可能也會離底價太多，若許可範圍內，仍希望離底價不要差距太多，所以我是希望11000萬在約出來談」、於同年6月10日稱：「對方開價的部分和我的底價差有點距離」、於同年6月17日稱：「我最終的想法是我這邊希望實拿到的金額是11140萬，真的是最底價了...因為種種考量過後，我也做出非常非常大的讓步」，足稽交易過程均由原告於自由意志判斷後指示柳怡君執行，最終之交易條件及買賣價格11400萬元亦為經其衡量各種因素後，自行所為之決定，故被告柳怡君確已忠實履行其仲介業務，更無提供不實資訊使原告陷於錯誤而決定出售系爭不動產之價格。況且原告與信義房屋業於109年3月11日時，即將專任仲介委託變更為一般仲介委託，故原告自得隨時尋求其他仲介進行銷售，詳如前述，更難認原告係受被告詐欺而決定同意以上開成交價格出售系爭房地。

(四)原告就其主張受損害之數額以及因果關係，並未盡舉證責任：

原告以其授權機動調整之1億2667萬元與最終買賣價格之差額，做為損害賠償之計算，顯屬無稽。蓋依本條文義可知，本條係指「仲介」得於此金額以上，機動調整委託售價並以該價格進行廣告如被證1中附表第2二條。原告既然另行同意不動產之出售價格，此時之情況自與該條規定無涉，兩者之差額更非原告所受之損害，乃屬當然。況且，依原告主張，似指「因柳怡君隱瞞買方建商身分」，導致其「低價出售土地而短少利潤故有損害」。然查「買方建商身分」與否，與

「土地有出售價格高低」顯屬二事，更無因果關係可言。原告一再稱建商出價較高、其土地得以高價出售云云，均屬其臆測之詞，殊難採信。實則就不動產買賣而言，建商談判條件較佳，反而更可能壓低買賣價格，原告所稱與事實相反。

(五)另查，仲介契約之當事人為原告與信義房屋，被告柳怡君僅為信義房屋之履行輔助人、劉元智為仲介業務處負責人，僅代表信義房屋簽約，原告主張被告柳怡君、劉元智二人應負契約責任云云，顯屬無稽。另被告劉元智在該契約書上之蓋章，乃係一般仲介契約之制式格式契約之蓋章，且被告劉元智為公司高層，不會也不可能參與或過問每一個仲介案件。又系爭不動產附近區域，現在並無任何具體明確之都更項目或相關計畫，原告僅以原證5之布條即稱將進行都更云云，實無可採。原告既基於自由意志決定最終買賣價格為1億1400萬元，不因價格有所落差，反推被告柳怡君執行仲介業務時有何隱匿或違反注意義務。況蔡依廷為原告之女友，且代表原告對被告信義房屋開出3600萬元之損害賠償請求，其證詞並非客觀，毫無證明力可言。況依據蔡依廷之證詞可知，新北市政府僅辦理政令宣導並非都更說明會，況依據新北市政府都市更新處網站顯示，系爭土地並未劃定為更新區域，況被告委託鑑定系爭房地價格為1億1457萬70元，與系爭房地之成交價格相近。

(六)又原告對被告劉元智、柳怡君提出詐欺告訴，業經檢察官為不起訴處分確定，足見被告柳怡君執行職務並無隱匿或違反注意義務。溫淑英與被告柳怡君並無交情，自無甘冒偽證處罰之風險。另依據系爭房地之鑑定報告顯示，每坪價格落在180萬元至220萬元之間，扣除建物價格，推估土地價格為每坪185.3萬元，系爭土地面臨馬路為狹長土地，並不具有優勢，成交價格落於合理區間之較低區間，仍屬合理。況若以實際交易價格低於估價報告，而以價格落差反推論仲介有違反相關規定之謬誤。又估價報告係就原告提出之都市更新範圍評估及有都市更新計畫等要件，但估價報告所指19筆土

地，其中有6筆土地為高鐵限建範圍，且須全部土地之土地所有權人進行繁雜程序，並非一朝一夕可成，原告亦未提出任何證據確定系爭土地有都市更新計畫，系爭房地之鑑定報告自不具有參考價值。

(七)聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見111年10月4日筆錄，本院卷1第175至176頁）：

(一)原告就系爭房地，於109年2月20日與被告信義房屋永和竹林店簽訂仲介專任委託書，由被告信義房屋之店長柳怡君、仲介處負責人劉元智代表被告信義房屋與原告簽約如原證1及被證1所示，約定最低價格為1億5000萬元，並於109年3月11日變更為一般仲介委託書如被證1所示，委託期間內，委託人得自行或經由其他不動產經紀業成交，並保證於委託期間未與其他不動產經紀業簽有專任委託銷售契約，約定最低成交價格為1億2667萬元，有原告提出原證1契約及被證1契約可按（見北院卷第29~31頁、本院卷第73~80頁、第81~82頁）。

(二)原告、王富辰於109年6月17日以1億1400萬元出售系爭房地於訴外人洪松廷，並同意支付被告信義房屋仲介費260萬元，有原告提出原證4之買賣契約，及被告提出之買賣委託書內容更改更新契約附表可按（見北院卷第41~52頁、本院卷第83頁）。

(三)原證3之line對話、原證5之照片為真正（見北院卷第35~40頁、第53頁）。

(四)被證2之line對話為真正（見本院卷第85~91頁）。

四、本件爭點為(一)原告依據民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項、消保法第7條第1項、第3項之規定，請求被告信義房屋賠償1267萬元(即約定附表最低價格與實際價金之差額)，及依據民法第571條、第179條規定返還仲介費，是否有理由?(二)原告依據信義房屋買賣仲介專

任委託書第6條第1項、第2項、民法第184條第1項前段、第226條、第227條第1項請求被告信義房屋、柳怡君、劉元智連帶賠償1267萬元（即價差與仲介費），及依據民法第188條第1項、消保法第7條第3項、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項之規定，請求被告連帶賠償仲介費260萬元，是否有理由?

(一)原告依據民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項、消保法第7條第1項、第3項之規定，請求被告信義房屋賠償1267萬元(即約定附表最低價格與實際價金之差額)，及依據民法第571條、第179條規定返還仲介費，是否有理由?

原告主張被告柳怡君告知原告「系爭房地因高鐵興建限建之交通範圍無法進行都更」「系爭房地沒有都更之機會」「遊說原告以低價出售系爭房地」「曾有一組建商客人看房但並未出價根本沒興趣」、「買方為非建商之父子檔，因父親欲買房子給兒子開店」、「系爭房地因租金投報率為由遊說原告與父子檔簽約」「建商對於系爭房地沒有興趣」、「明日就要歸還買方斡旋金為由」，以不實錯誤訊息影響原告意思決定自由，要求原告降價出售，並經證人蔡依廷再三確認買方為非建商，並於簽約前一日再度告知原告「買方僅為看店面投報率及幫兒子開店為由」「系爭房地無都更機會」「買方僅願意出價9800萬元」「建商來看過系爭房地根本沒興趣」，要求原告降價出售，被告柳怡君提供錯誤資訊，致原告陷於錯誤而簽約，之後始發現買受人為建商，被告劉元智為被告信義房屋仲介處之負責人，自應就上開詐欺行為負連帶賠償責任，被告則以前詞置辯:經查:

1. 又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。受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠

償之責。居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用。不動產經紀業管理條例第26條第1、2項、民法第544條、第571條分別定有明文。次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條定有明文。且按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，亦應駁回原告之請求（最高法院82年度台上字第1723號判決意旨參照）。查，原告主張被告所僱用之柳怡君、劉元智執行仲介業務有過失不法侵害其權利或違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者等情，為被告否認，原告自應就上開事實，負舉證責任。

2. 按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定；經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說；前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章；不動產經紀業管理條例第24-2條、第23條分別定有明文。復按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第565 條、第567 條第2 項規定甚詳。前開法律僅課予不動產經紀業者調查不動產之瑕疵，並告知瑕疵、協助買受人對不動產進行必要之檢查，並向買受人解說，並公平提供雙方交易價格、契約內容

規範、不動產之必要資訊，並無規範須告知買賣雙方背景資料之義務，況買賣雙方均無揭露自身身分之義務，則居間仲介業者，自無從明瞭買賣雙方之身分。況買賣雙方之身分並非影響不動產之價格行情之主要因素，原告以被告柳怡君、劉元智隱匿買方為建商身分為由，依據前開規定，請求不動產經紀業者或經紀人員應負損害賠償責任，需有故意或過失，及確有受損害、其間有因果關係，始足當之，並應就上開事實負舉證責任。

3.經查，原告訴請被告柳怡君、劉元智涉嫌詐欺一節，經檢察官為不起訴處分確定，其理由如下（以下引自台北地方檢察署111年度偵續字第274號不起訴處分書）：

(1)原告認被告柳怡君、劉元智2人涉有旨揭犯行，係以104年11月20日已然同時出現「玖原新都」、「柳怡君」於同一新聞報導、證人溫淑英於信義房屋內部訪談時，表示本案房地交易前有將買方即證人洪松廷之建商背景告知被告柳怡君，及信義房屋自知理虧而與原告協商退還260萬元仲介費等節為主要論據，然查：

①卷附聲證3固顯示於同一新聞報導中出現「玖原新都」、「柳怡君」，惟該報導係亞東醫院周邊房市新聞，並列舉區域內包含「玖原新都」等新推建案，而於文末另以專家意見區塊，報導被告柳怡君之專訪，且該部分被告柳怡君並未提及「玖原新都」或其他任何建商名稱，係就亞東醫院週邊生活機能與發展為介紹，顯不能以該報導認定被告柳怡君熟知「玖原新都」乃至玖原公司之資訊。

②證人即信義房屋職員溫淑英於偵查中具結證稱：信義房屋公司內部訪談時，其精神狀況不好，所以誤稱於本案房地買賣簽約前有告知被告柳怡君本案房地買受人即證人洪松廷之父洪村山為建商等詞，然實際上其固知悉洪村山為建商，然因洪村山向其交代，勿使他人知悉洪村山建商背景，是本案房地簽約交屋前，其並未將該情告知被告柳怡君，僅依據洪村山所述，稱係大老闆要買房給小孩乙詞等語，核與被告柳怡

君所辯情節相符。且證人洪松廷於偵查中具結證以：伊當時係尋找適合出租產權清楚之不動產物件，並無都更計畫，當時伊委請證人溫淑英尋覓產權完整、適合出租的房地，嗣後提供本案房地之資訊；本案房地迄今仍出租使用，並未進行都更，本案房地上雖掛有都更用地的布條，旨在提高玖原公司之知名度，也想知悉該址附近有無地主有意願共為都更等詞，並提出出租本案房地租約以實其說，核該租約租期至114年；且查證人洪松廷名下不動產雖眾，然除本案房地外，僅另有1筆位在新北市板橋區之土地，地目為「田」，面積僅0.5平方公尺，且與本案房地不相鄰，有稅務電子閘門財產資料在卷可憑。是依據證人洪松廷之證述、租約及上開財產資料，證人洪松廷雖有建商背景，惟購買本案房地時，難認係配合既有之都更使用目的，證人溫淑英未將其建商身分告知被告柳怡君，即與常情無違。參以證人溫淑英於偵查中具結以擔保其等證詞之真實性及憑信性，其與被告、告訴人均無夙怨糾紛，實無甘冒偽證之風險而虛捏情節之動機與必要，參以證人溫淑英於信義房屋公司內部訪談時所為之陳述，在欠缺正式程序與刑事責任下，證人溫淑英較易因信義房屋公司內部究責壓力，而表示所知訊息均已告知被告柳怡君，其陳述之任意性與真實性均未經檢驗，故證人溫淑英於偵訊中之證述，自應較其先前在信義房屋公司內部訪談所為之陳述可信。

③信義房屋法務吳適鑫於偵查中具結證稱：伊於110年6月底至7月初時，其收到客戶即告訴人之反應，經訪談認為，買方仲介即證人溫淑英固知悉買方的建商背景，惟被告柳怡君於出售前並不知悉，因評估本交易有高度爭議風險，包含媒體方面的報導風險，為了顧及公司服務品質及聲譽而提出返還260萬元仲介費的方案，但後來原告沒有採用等語。是要難以信義房屋公司曾與原告協商退還260萬元仲介費，認定信義房屋公司亦認被告柳怡君有欺罔隱匿之情事。

(2)原告出售系爭房地之成交價格並無明顯低估，難認原告就售價之認定，有何陷於錯誤之情形：

①原告於109年2月20日以專約委託信義房屋公司出售本案房地，並由被告柳怡君親筆簽名，蓋印被告劉元智印章，此有相關契約即被證1(詳110年度他字第8694號卷宗【下稱他卷】第193至203頁)在卷可憑，惟原告於同年3月11日，另更改契約，以補充備註事項，約定原告得自行或經由其他不動產經紀業成交改以一般約定，即也容許其他仲介商替告訴人服務(詳他卷第202頁)；又前開契約顯示除原告外，尚有王富辰亦為本案房地之所有權人，又不動產實價登錄係早自101年8月1日起實施，本案房地出售期間即109年間，已多有公開成交資訊，此由原告所陳不動產估價報告(即聲證4)第14頁、第21頁多引有成交價格可徵，是被告2人仲介期間，如有其他潛在買家，亦得以直接或透過其他房屋仲介公司與告訴人甚或王富辰詢價；鄰近區域之實際成交價格、約略成交時間，亦均有公示網路資訊可供查詢，被告柳怡君、劉元智顯無壟斷隱匿前述與本案房地價格攸關之交易資訊之能力甚明。

②原告固於109年2月20日以1億5,000萬元為本案房地之出售價格，惟於同日即另以更新契約附表授權調整出售價格調降，最低得以1億2,667萬元出售(詳他卷第201頁)，是原告於與被告柳怡君、劉元智2人簽約當日，即已設定底價為1億2,667萬元，訊之原告亦自陳：伊原本賣出本案房地時，提出的賣價是1億4,800萬元，後來覺得湊個整數比較好聽所以一開始提出的賣價就設定為1億5,000萬元，這個賣價是給信義房屋在網站上公告的賣價，伊在核算過地價格後，開給信義房屋公司的交易底價是1億2,667萬元，即伊授權信義房屋公司可以在1億5,000萬元至1億2,667萬元之區間內同意出售等語，是原告於109年2月20日簽約伊始，即已經評估衡量認定以1億2,667萬元價格出售即尚屬可

允，從而告訴意旨稱被告柳怡君、劉元智明知本案房地之價值超過1億5,000萬元以上云云，已顯與告訴人前開偵訊所陳有悖。

③依告證3即原告與被告柳怡君LINE對話內容，原告原由本案房地每月可收得租金10萬元(詳他卷第27頁)，每年120萬元，而以告訴人出售價格即1億1,400萬為本金，佐以臺灣銀行公告1年期定期儲蓄存款利率即1.215%計算，原告以出售得款設算之每年利息收入可高達138萬5,100元，高於每年租金收入，以現金流入折算法，即難認原告出售價格有顯然較低之情形。

④原告固以其所陳之聲證4不動產估價報告書，主張本案房地價值為1億3,680萬5,850元，惟即按聲證4第18頁(手寫頁碼，下同)所載，本案房地所在新北市板橋區都市計畫區，建蔽率為50%；容積率為300%。由本案房地坐落地為60.8026坪(詳聲證4第1頁)，以61坪計，則可蓋每層建築30.5坪(計算式：61坪×建蔽率為50%)，共183坪(計算式：61坪×容積率為300%)，即6層(計算式：183坪／30.5坪)，系爭房地如改建，新建物面積183坪，公共空間30.5坪，總共213.5坪，以591房屋交易網111年板橋區府中路新建案「府中贊」近1年平均成交價格即每坪64萬3,000元計算，可賣得1億3,728萬500元，惟僅扣除鋼筋水泥建物造價成本1,863萬8,550元後(計算依據：213.5坪×109年度中華民國產物保險商業同業公會臺灣地區住宅類建築造價參考表臺北市6至8層每坪平均造價8萬7,300元)，即為1億1,864萬1,950元(下稱改建毛利)，各有上開利率、房價查詢、建物造價參考表查詢結果在卷可憑。況改建毛利尚未扣除拆除原建物、設計費、水電管線、外牆裝璜、資金利息、稅費、營銷費用等必然成本，亦未衡量興建電梯之成本，及梯間壓縮建物實坪影響賣價、6層樓公寓或華夏之售價可否等同「府中贊」售價等客觀實際問題，是依據既有事實證據與通常知

識，聲證4所估計本案房地價值即1億3,681萬元，顯非合理，且不可信。而原告逕以1億1,400萬元之價格出售，雖略低前述改建毛利之1億1,864萬1,950元，卻不需再承擔上開其他建築、資金、銷售之成本與風險。況價格之形成係買賣雙方協議而成，除物件之價值外，賣方對資金之急迫性、買家對物件之特殊需求均可能會影響最終協議的價格，觀諸告證3原告與被告柳怡君之LINE對話紀錄，原告於109年5月3日對被告柳怡君表示：很希望能盡(儘)快出售等語(詳他卷第27頁)，原告對資金顯有較高之需求性，更難認告訴人出售本案房地之價格有明顯低估。

⑤依據證人洪松廷前述證詞與卷附租約之租期，堪信證人洪松廷於購入本案房地時，尚無立即性之都更建案規畫，況且縱使證人洪松廷或其親屬在本案房地近址已定有都更建案，除非本案房地位置，對該建案之完整性、美觀性有重大影響，而對該建案成就與否具有關鍵地位，證人洪松廷亦無付出超過本案房地行情價格之必要，是本案房地於告訴人出售時，顯無基於都更關鍵地位之超額價值。又證人洪松廷並未隱匿其姓名，告訴意旨亦自陳，原告透過網路搜尋即可輕易知悉證人洪松廷之身分與玖原公司之關係(詳告證6)，顯見證人洪松廷並未認為其身分資訊將不利議價而將此資訊與以保密處理，依據通常之資訊價值理論，難認證人洪松廷是否為建商身分乙節此一可輕易查知之資訊有何價值可言，更殊難想像證人洪松廷僅因告訴人知悉其建商身分，即於議價時願為超額給付。是原告是否知悉證人洪松廷之建商身分，與告訴人所想像之結果即證人洪松廷支付超額給付之間，顯不存在相當之因果關係。

⑥況縱使證人洪松廷基於其他作為而享有容積獎勵，得因較高容積率而於推行建案更有利益，或本案房地確屬都更建案關鍵，使原告因知悉證人洪松廷之資訊得向證人洪松廷索取超過本案房地行情價格之出售利益，然前者之利基繫於證人洪松廷有否受容積獎勵之適法作為，原告並無分配

之合法原因，後者更相當於使原告以「釘子戶」地位濫用其私權，原告此等超額利益即屬建案之超額成本，終將轉嫁由公眾之高額房價所承擔，難認原告所期待之此等利益符合正義而屬刑法所當保護財產法益之範疇。

⑦末查，依據被證1內容，被告柳怡君、劉元智於原告出售系爭房地期間，並無查詢與告知買方是否有建商身分之義務，且原告與被告2人於109年3月11日，另更改契約，以補充備註事項，約定原告得自行或經由其他不動產經紀業成交改以一般約定，即也容許其他仲介商替原告服務，已如前述，惟原告固指稱甚為在意買方是否為建商，卻並未與信義房屋於補充備註加定被告柳怡君、劉元智2人有查詢及告知買方身分是否為建商之義務。是被告2人與告訴人之契約為單純居間契約，旨在替告訴人推介買方以議價成交，並非受原告全權委託辦理出售本案房地之任務，亦未另受原告委任，替原告查詢及告知買方身分是否為建商之處理事務義務，被告柳怡君、劉元智自均無另成立刑法背信罪之餘地，附此敘明。

4.再者，觀之原告與柳怡君間之Line對話紀錄，原告於109年6月5日稱：「我的想法是對方有開到11000萬再約出來談…我滿有誠意出售，但妳也明白與底價差距太遠，約出來談可能也會離底價太多，若許可範圍內，仍希望離底價不要差距太多，所以我是希望11000萬在約出來談」等語（見本院卷1第87頁）、於同年6月10日稱：「對方開價的部分和我的底價差有點距離」等語（見本院卷1第89頁），於同年6月17日稱：「我最終的想法是我這邊希望實拿到的金額是11140萬，真的是最底價了...因為種種考量過後，我也做出非常非常大的讓步」等語（見本院卷1第91頁），足稽，原告於109年6月5日起至同年6月17日，長達13日之長考，認為1億1000萬元低於底價甚大，同年6月17日即決定1億1140萬元為其最低出售價格，足見， 原告於自由意志判斷後指示柳怡君執行，最終之交易條件及買賣

價格1億1400萬元亦為經其衡量各種因素後，自行所為之決定，故被告柳怡君確已忠實履行其仲介業務，更無提供不實資訊使原告陷於錯誤而決定出售系爭不動產之價格。且原告與信義房屋業於109年3月11日時，即將專任仲介委託變更為一般仲介委託，故原告自得隨時尋求其他仲介進行銷售，更難認原告係受被告詐欺而決定同意以上開成交價格出售系爭房地。

5. 查系爭房地尚設定高達定6000萬元之最高限額抵押權（見本院卷3第50頁），以109年12月本國五大銀行（台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀）新承做放款加權平均利率為1.291%利算，每年需繳納高額利息支出達77萬4600元，每月須支出利息6萬4500元，原告每月僅收取10萬元之租金，僅餘3萬5450元，則原告因收取租金過低，以系爭房地之價格，並無取得合理之利潤，足見，原告急於出售系爭房地之情。核與被告柳怡君稱原告有貸款壓力等情，若合符節。況原告並未說明果其知悉購買人為建商時，有明確告知被告柳怡君將以何種價格始同意出售等事實，而系爭房地買受人洪松廷為建商，自應知悉系爭房地之合理價格，自其出價為9800萬元，再加價至1億1140元，自應評估系爭房地之合理價格，況自前開鑑定報告可知，系爭房地之出售價格並未低於市場行情（詳後述），原告主張受有價差之損害，自難採信。

6. 再參以原告於109年2月20日簽署專任委託契約，於111年6月17日成立系爭契約以前，長達4個月，均無任何買家有意願，依據原告指定之出售價格出價購買，此從原告與柳怡君於110年5月8日之對話紀錄顯示，被告柳怡君稱「我們這間的投報率真的不高，只有10萬」「今天再跟客戶說的時候，連1%都不到，北市許多店面都快2%所以很多比較完就會跑掉」，原告則稱「之前都更有開過說明會，不知道這個可能性能不能帶動買家意願」等語（見本院卷1第35頁），據此可知，系爭房地於原告委賣過程，因原告委

託總價為1億5000萬元，並無買家有意願購買，且涉及系爭房地之租金投報率僅1%，與當時定存利率差距不大，而原告稱系爭房地有都更可能性僅作為被告柳怡君作為吸引買家之意願，顯與出售之價格多寡無關。從而，原告主張一再告知劉怡君系爭房地有都更可能性，要求其取得較高價格等事實不符。況原告並未舉證系爭房地確實有都更可能性等事實，已難為有利於原告之認定。再者，果依據原告自行計算系爭房地因都更可能性可獲得較大之利益，則原告自應留下系爭房地享有其利益，並無急於出售之必要。從而，原告前開主張，自無可採。

7. 依據系爭房地之鑑定報告記載，地面層店鋪每坪約100萬元至125萬元，住宅區土地之價格則再180萬元至220萬元（見本院卷第55頁），如以店鋪價格計算，系爭建物為60.42坪，店鋪價格為6042萬元到7552萬5000元，如以土地計價1億944萬4500元到1億3375萬5500元之間，從而，系爭房地之成交價格落於上開鑑定報告之合理區間之內，尚屬合理。又系爭鑑定報告就可能都市更新範圍評估，包括19筆土地，尚須全部土地之土地所有權人進行繁雜程序，並非一朝一夕可成，原告亦未提出任何證據確定系爭土地有都市更新計畫，系爭房地之就都市更新部分之鑑定報告自不具有參考價值。再者，系爭房地經兩造提出鑑定後，原告於偵查時主張為1億368萬5850元（見本院卷1第272頁之賤價報告書摘要），被告於偵查時提出之鑑價報告為1億1457萬70元（見本院卷1第356=428頁），本件鑑定價格則為無都更可能性為1億2460萬8371元，有都更可能性為1億4285萬8275元，則系爭房地經多次鑑定，鑑定價格差距達2828萬8205元，從而，鑑定價格因鑑定機關主觀認定而有極大之價差，從而，自難以鑑定價格差距，據此認定原告受有價差之損害。

8. 證人蔡依廷於本院審理時證述:「（法官問:原告於109年5月間提出原證2之都更說明會照片予被告，會議中時由何

家建設公司欲進行都更？為何後來未繼續進行都更?）1.是新北市政府召開的都更說明會，沒有建設公司參與。新北市政府只有告訴他們如何計算獎勵容積率2.因為後來沒有建設公司參與，所以沒有進行都更。」「（法官問:當時新北市政府進行都更之會議，合計欲參與進行都更之總戶數有多少?）不知道，因為是原告及其父母參加的。」等語（見本院卷第183頁、111年10月4日筆錄），依據前開證人證詞，亦無法證明系爭房地確實有都更之可能，從而，縱使原告主張被告柳怡君 告知系爭房地並無都更之可能，自難謂有何隱匿不實之事實。況系爭房地自109年6月17日簽約後，迄今已約3年，系爭房地並無都更之情形，原告亦未舉證系爭房地近日內即將進行都更等事實，自難為有利於原告之認定。

9.按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性；商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法；企業經營者違反前2項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任，但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任，消保法第7條定有明文。又所謂企業經營者，係指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者，此觀之同法第2條第2款規定即明。且企業經營者主張其商品於流通進入市場，或其服務於提供時，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性者，就其主張之事實負舉證責任，同法第7之1條亦定有明文。至於何謂「服務」，消保法並未設明確之定義性規定，惟參照同法第7條係將從事設計、生產及製造商品與提供服務之企業經營者並列，且該條第1項亦明定服務提供人應確保其服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性，可得推知該法所謂「服務」，應係指直接從事於商品

之設計、生產、製造者以外，且本身蘊含安全或衛生上潛在危險之服務行為而言，可堪認定。原告委託被告信義房屋銷售系爭房地，並非為達成生活目的而在食衣住行育樂滿足慾望之行為，因此參諸消費者保護法第2條第1款及臺灣高等法院高雄分院101年重上字第15號、臺灣高等法院97年上易字第448號、臺灣高等法院臺南分院102年上字第3號等民事判決意旨，可知原告此一行為並非所謂的消費行為，自無消費者保護法之適用，且被告信義房屋就與原告間之一般委託銷售契約書所提供之給付義務並無安全或衛生上之危險，亦非消費者保護法所規範之服務。不動產委任契約為雙務契約，本即有其債務不履行損害賠償之規定及約定，應非消保法第1條所明定之立法目的所涵攝。又縱「消費」之文義解釋之可能外延包括不動產委任契約在內，然應以目的性限縮解釋之方式，將不動產委託銷售契約排除於消保法適用之範圍之列，始為衡平。從而，原告依據消保法第7條之規定請求被告應負賠償責任，應屬無據。

10. 最高法院107年度台上字第14號民事裁判意旨:「 民法第179 條規定之不當得利，凡無法律上之原因，而一方受利益，致他方受損害，即可成立。給付原因之欠缺，為無法律上原因之一種；受益之方法，無論出於受益人之行為或受害人之行為，受害人均有不當得利返還請求權。」，原告並未說明或舉證被告之行為符合上開構成要件，自難為有利於原告之認定。

(二)原告依據信義房屋買賣仲介專任委託書第6條第1項、第2項、民法第184條第1項前段、第226條、第227條第1項請求被告信義房屋、柳怡君、劉元智連帶賠償1267萬元（即價差與仲介費），及依據民法第188條第1項、消保法第7條第3項、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項之規定，請求被告連帶賠償仲介費260萬元，是否有理由?

1. 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。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184條第1項、第188條第1項分別定有明文。次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條定有明文。且按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，亦應駁回原告之請求（最高法院82年度台上字第1723號判決意旨參照）。查，原告主張被告柳怡君、劉元智執行仲介業務有過失不法侵害其權利等情，為被告否認，原告自應就被告柳怡君、劉元智有何故意或過失不法侵權行為之事實，負舉證責任。然查，被告被告柳怡君、劉元智業經檢察官為不起訴處分確定，已如前述，則原告依據前開規定請求被告賠償，並無理由。

2. 因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償。因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。民法第226條、第227條第1項定有明文。但該不完全給付之賠償責任，仍以可歸責債務人之事由為其要件。原告自應就上開有利於己之事實負舉證責任。然查，被告被告柳怡君、劉元智業經檢察官為不起訴處分確定，已如前述，則原告依據前開規定請求被告賠償，並無理由。

3. 依據被證1契約第6條第1項約定「乙方（即被告信義房屋，下同）應以善良管理人之注意義務進行銷售，且在委託期間內所為之不動產說明書製作、市場調查、廣告企

劃、買賣交涉、諮商服務、差旅出勤暨相關活動所發生之費用，除有雙方合意終止契約或甲方依約終止契約外，均由乙方負責，乙方不得另執任何理由請求甲方補貼，乙方開始銷售後，如甲方（即原告，以下同）請求提供廣告文案資料，乙方應於配合」第2項規定「乙方應提供本標的物附近最近三個月的成交行情，供甲方訂定售價參考，惟該期間乙方無成交紀錄不在此限，乙方如有隱匿不實之行為，應負損害賠償責任，另乙方得提供本標的附近之實價登錄資訊供乙方定售價之參考，惟建議甲方可隨時自行至內政部不動產交易實價查詢服務網」查詢，以利立即了解市場最新變動情形」（見本院卷第30頁、本院卷第74頁），準此，依據前開契約約定，被告僅負有忠實告知附近市場行情之義務，並無告知買受人之身分地位之義務，從而，原告依據上開規定請求被告應負損害賠償責任，並無依據。

4.原告另依據消保法第7條第3項、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項之規定請求損害賠償部分，已如前述，不再贅述。

五、綜上述，原告依據民法第544條、第571條、第179條、第184條第1項前段、第188條第1項、第226條、第227條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項、消保法第7條第1項、第3項、信義房屋買賣仲介專任委託書第6條第1項、第2項之規定，請求被告信義房屋應給付原告260萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被告信義房屋、被告劉元智、被告柳怡君應連帶給付原告1527萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並無理由，應予駁回。

六、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其餘爭點，核與判決結果無涉，爰不一一論述。

八、結論：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　　6　　月　27　　日

民事第三庭　　法　官　徐玉玲

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　　6　　月　　27　　日

書記官　王思穎