

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3484號

原告 沈宛瑩
訴訟代理人 陳郁婷律師
複代理人 林晏安律師
被告 非凡不動產有限公司

0000000000000000
訴訟代理人 陳家輝律師
複代理人 蕭惟文律師
法定代理人 榮翠華
被告 周詠璇
包倫賓

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國114年12月18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

(一)按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之；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262條第1項、第2項本文、第255條第1項第3款分別定有明文。本件原告起訴時原以非凡不動產有限公司（下稱非凡公司）、周詠璇、包倫賓、謝政峯為被告，並聲明：1.被告應連帶給付原告新臺幣（下同）26萬元，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.被告應交付新北市○○區○○路0段0棟00戶00樓預售屋（下稱系爭預售屋）之不動產說明書予原告；3.原告願供擔保，請准宣告假執行（板簡卷第11頁）。嗣原告於民國114年7月2日具狀撤

01 回對被告謝政峯之起訴，並撤回上開2.部分之聲明（訴卷一
02 第161至165頁），因被告謝政峯於原告撤回起訴時尚未為本
03 案之言詞辯論，自無庸得被告謝政峯之同意，撤回即生效
04 力。而上開1.部分之聲明，核屬減縮應受判決事項之聲明，
05 合於上開規定，應予准許。

06 (二)關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在50萬元以下者，
07 適用簡易程序；又當事人對於訴訟程序規定之違背，得提出
08 異議；但已表示無異議或無異議而就該訴訟有所聲明或陳述
09 者，不在此限，民事訴訟法第427條第1項、第197條第1項定
10 有明文。查本件起訴時之訴訟標的金額核定為191萬元（訴
11 卷一第17頁），應適用通常訴訟程序審理，惟原告變更後之
12 聲明，應改依簡易程序審理，惟兩造就本院依通常程序審理
13 並未提出異議，且就本件訴訟有所聲明或陳述，本院審酌就
14 應適用簡易訴訟程序審理之案件，以程序更為嚴謹之通常訴
15 訟程序審理，並無礙當事人訴訟權之保障，是本件以通常程
16 序審理仍屬合法，併此敘明。

17 (三)按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人
18 之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項
19 前段定有明文。本件被告周詠璇、包倫賓經本院合法通知，
20 未於最後言詞辯論期日到場，爰依原告聲請准予一造辯論而
21 為判決。

22 貳、實體方面

23 一、原告主張：原告於113年1月20日瀏覽房屋交易網站，得知系
24 爭預售屋之銷售訊息，原告循網站所記載之聯繫方式，與被
25 告非凡公司之房仲被告周詠璇、包倫賓接洽。因原告購屋資
26 金有限，若超出原告預算，原告即無購買系爭預售屋之意
27 願，原告遂向被告周詠璇、包倫賓確認除系爭預售屋價金
28 外，原告尚須負擔何種名目之費用及數額，然被告周詠璇、
29 包倫賓漏未向原告告知尚須負擔代收款及其金額，且被告周
30 詠璇、包倫賓將系爭預售屋之不動產說明書代收款欄所示金
31 額塗銷。被告周詠璇、包倫賓亦未告知原告已公開於內政部

01 不動產交易實價查詢服務網的成交價，也未告知原告可自行
02 前往上開網站查詢。原告因此錯估自身能負擔之價金上限，
03 原告以高價1,960萬元與賣方成交系爭預售屋，致原告須額
04 外負擔26萬元代收款而受有損害。被告周詠璇、包倫賓故意
05 或至少具重大過失而未向原告告知上開事項，已違反仲介之
06 法定說明及調查義務。原告爰依不動產經紀業管理條例第26
07 條第2項、民法第227條第2項、第184條第1項後段、第2項、
08 第185條、第188條第1項前段等規定提起本件訴訟，請求擇
09 一為原告勝訴判決等語。並聲明：(一)被告應連帶給付原告26
10 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
11 5%計算之利息；(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告則以：

13 (一)被告非凡公司：被告周詠璇、包倫賓已於113年1月20日交付
14 系爭預售屋之不動產說明書供原告及原告配偶逐頁閱覽、確
15 認，內容詳細記載買賣雙方各自應負擔之稅規費、其他費用
16 項目及期程等資訊，被告周詠璇、包倫賓於同日向原告及原
17 告配偶詳細解說：系爭預售屋非成屋，尚無公告現值而無法
18 計算代收款即契稅、印花稅，目前無法計算確定金額等語。
19 原告及其配偶均已知悉上開資訊。嗣原告於同年月23日突然
20 質問被告周詠璇為何漏列原告支出項目，被告周詠璇復重新
21 向原告說明目前無法計算代收款，原告亦表示理解，顯見被
22 告周詠璇、包倫賓已盡據實說明義務。況系爭預售屋尚在驗
23 屋階段，建商尚未向原告收取代收款，原告所稱損害根本未
24 發生等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請
25 均駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 (二)被告周詠璇、包倫賓已於相當時期受合法送達通知，未於言
27 詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀作任何聲明或陳述。惟
28 原告起訴請求被告非凡公司、周詠璇、包倫賓應負連帶責
29 任，而被告非凡公司之抗辯非基於其個人關係，且有利於被
30 告周詠璇、包倫賓，被告非凡公司之抗辯效力及於被告周詠
31 璇、包倫賓，自無擬制自認情事。

01 三、本院之判斷

02 (一)當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
03 事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主
04 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
05 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
06 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

07 (二)原告主張：被告周詠璇、包倫賓漏未向原告告知尚須負擔代
08 收款及其金額等語。然被告非凡公司抗辯：被告周詠璇、包
09 倫賓已於113年1月20日、21日提供系爭預售屋之不動產說明
10 書供原告閱覽，原告也有捺印指紋等語（訴卷二第48頁）。
11 經查：

12 1.觀不動產說明書第18條，就稅規費暨其他費用負擔約定：
13 一、買方應負擔項目：……（三）產權登記規費、印花
14 稅、契稅、地政士代辦費（含實價登陸費）、辦理貸款及
15 抵押設定、保險等各項政府或公營事業單位相關費用。但
16 起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續
17 費由賣方負擔。（四）前款應由買方繳交之稅規費，買方
18 應於賣方通知預繳時將此等費用全額預繳，並於交屋時結
19 清，多退少補。……（六）為維護本社區之良好品質及全
20 體區分所有權人之共同權益，買方同意於接獲賣方通知
21 時，預繳六個月管理維護費及社區修繕管理基金（訴卷一
22 第19頁），不動產說明書附件4之付款明細表第7點代收款
23 記載：（一）代收款為新台幣（空白）元整，於接獲賣方
24 通知或最遲於對保同時繳納，於交屋時依實際單據計算多
25 退少補。（二）代收款含契稅、設定費、印花費、各式規
26 費、代書費、保險費、預繳六個月管理費、社區修繕管理
27 基金、瓦斯外管費等（訴卷一第94頁），可知不動產說明
28 書已清楚載明買方應負擔印花稅、契稅即原告所稱代收款
29 等事實。並審酌被告當庭提出經原告捺印指紋之不動產說
30 明書，供兩造閱覽後拍照附卷（訴卷二第51頁），且原告
31 陳稱：指印是我的沒錯等語（訴卷二第48頁），可證原告

01 已閱覽系爭預售屋不動產說明書之事實。不動產說明書既
02 已清楚載明買方應負擔印花稅、契稅即原告所稱之代收
03 款，且被告周詠璇、包倫賓亦已提供不動產說明書供原告
04 閱覽，足認被告周詠璇、包倫賓已向原告清楚告知應負擔
05 代收款，自難認原告上開主張為真實。至原告主張：我沒
06 有特別翻不動產說明書的內容，代書叫我蓋指印我就蓋等
07 語（訴卷二第48頁），然被告周詠璇、包倫賓既已實際提
08 供不動產說明書供原告親自確認交易內容，原告逕自放棄
09 閱覽而直接捺印指紋，當不容原告嗣後單方改稱係被告周
10 詠璇、包倫賓違背法定仲介義務。

11 2.依原告、原告配偶、被告周詠璇、包倫賓4人於113年1月2
12 1日之對話錄音譯文，原告稱：「恩，然後我想問一下就
13 是什麼時候要繳錢？」，被告周詠璇稱：「第一期就是大
14 概3到5天，看你們方便，196萬扣掉昨天斡旋費用10萬，
15 就186」，原告稱：「186，沒有再多的服務費或什麼
16 了？」，被告周詠璇稱：「有交屋費就是」，原告稱：
17 「所以全部加起來是多少？」，被告周詠璇稱：「簽約金
18 1000塊，然後換約費8000塊就是代書費啦」（板簡卷第11
19 3頁），可知被告周詠璇已向原告說明換約費、代書費、
20 交屋費用之事實。

21 3.另參被告周詠璇與原告於113年1月23日之通訊軟體對話紀
22 錄，原告稱：「之前就說算到滿大概1959，你們要的服務
23 費20也就算了，看要再去哪裡借一點來補，可是明明知道
24 預算很緊繃，但連我們有漏算這兩年內現金支出項目也不
25 提醒，服務是這樣做的嗎？再問一下我們還有沒有其他不
26 能貸款需要現金的部分沒算到？」，被告周詠璇稱：「這
27 個我有說喔，我們是換約沒有契稅印花稅，要等建商交屋
28 才会有這筆費用，交屋後建商會跟你們收一筆費用，裡面
29 包含預收管理費、稅費、管線費等等，這個當天都有說，
30 你們也有問呀，可能您忘記了，至於要多少錢，我們也有
31 跟你們說是以當時的公告現值下去算的，沒辦法明確知道

多少錢，包含成屋買賣都是代書報稅後拿到稅單才知道多少，只能概抓而已，這兩年內要支出的除了工程款，就是簽約的代書費8000跟簽約當天的代書潤筆費1000元」（板簡卷第117頁），上開對話內容互核與113年1月21日之對話錄音譯文並無明顯矛盾，足認被告周詠璇已清楚向原告說明交屋後須負擔預收管理費、稅費、管線費等節為真實。是原告主張被告周詠璇、包倫賓漏未向原告告知尚須負擔代收款及其金額等語，難認可採。

(三)原告主張：被告周詠璇、包倫賓將系爭預售屋之不動產說明書代收款欄所示金額塗銷，違反仲介法定說明及調查義務等語。然被告抗辯：因系爭預售屋非成屋，尚無公告現值，無法計算代收款即契稅、印花稅，也已協助原告估算等語（訴卷一第50頁、訴卷二第49-1頁）。經查：

1.依不動產說明書附件4之付款明細表第7點代收款記載：

（一）代收款為新台幣（空白）元整，於接獲賣方通知或最遲於對保同時繳納，於交屋時依實際單據計算多退少補（板簡卷第94頁）。是代收款欄所示金額欄位雖為空白，然已記載代收款金額係於交屋時依實際單據計算，核與被告非凡公司所稱相符，故原告主張塗銷金額一事已違反仲介法定說明及調查義務等節，顯有疑義。

2.依原告、原告配偶、被告周詠璇、包倫賓4人於113年1月21日之對話錄音譯文，可知被告周詠璇、包倫賓於商談過程中，有協助原告估算購買系爭預售屋所須負擔之支出項目、金額，如換約費、已付金額、服務費等費用，也多次計算不同階段應支出之費用為何（板簡卷第49至52頁），堪認被告周詠璇、包倫賓協助原告估算支出項目等節屬實。又被告周詠璇、包倫賓已實際提供不動產說明書供原告閱覽，足認原告已知悉須負擔代收款，僅簽約時客觀上無法計算具體金額之事實。故原告主張塗銷金額一事已違反仲介法定說明及調查義務等節，難認可採。

(四)原告主張：被告周詠璇、包倫賓未告知原告已公開於內政部

01 不動產交易實價查詢服務網的成交價，也未告知原告可自行
02 前往上開網站查詢等語（訴卷二第28頁），然原告既已自陳
03 成交價係公開於網站上，原告當可自行查詢，且被告周詠
04 璇、包倫賓亦無教導原告應如何上網查詢之義務，被告周詠
05 璇、包倫賓自無違反仲介法定說明義務，況公開於網路上之
06 成交價與原告所主張之損害間難認有何因果關係，故原告此
07 部分主張顯不足採。

08 四、綜上所述，原告未舉證證明被告周詠璇、包倫賓有何違反仲
09 介之法定說明及調查義務，故原告依不動產經紀業管理條例
10 第26條第2項、民法第227條第2項、第184條第1項後段、第2
11 項、第185條、第188條第1項前段等規定，請求被告非凡公
12 司、周詠璇、包倫賓應連帶給付原告26萬元本息，為無理
13 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，原告假執行之聲請亦失
14 依據，應併駁回。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，
16 經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論
17 列，附此敘明。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 115 年 1 月 26 日
20 民事第七庭 法 官 羅羽媛

21 以上正本係照原本作成。

22 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，並
23 按他造人數附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審
24 裁判費。

25 中 華 民 國 115 年 1 月 26 日
26 書記官 張又勻