

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第586號

原告 盧柏璋

葉于瑄

共同

訴訟代理人 蕭萬龍律師

複代理人 陳德恩律師

被告 廖承堅

李佳芬

李佳芬即李佳芬地政士事務所

0000000000000000

黃志楠

何富維

六禾不動產有限公司

0000000000000000

法定代理人 張愷家

兼上一人

訴訟代理人 黃志楠

被告 高健榕

0000000000000000

鑫德信不動產仲介經紀有限公司

0000000000000000

法定代理人 陳顯文

訴訟代理人 毛國樑律師

蔡佩嬛律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國114年2月6日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

01 壹、程序方面

02 被告六禾不動產有限公司（下稱六禾公司）、高健榕（六禾
03 公司、高健榕與其餘被告全體合稱被告）經合法通知，未於
04 最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列
05 情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

06 貳、實體方面

07 一、原告起訴主張：

08 (一)民國111年1月間，被告黃志楠、何富維任職於永慶不動產三
09 重國小捷運加盟店即被告六禾公司之員工，擔任房屋仲介人
10 員，為新北市○○區○○街000號4樓之房屋（下稱系爭房
11 屋）賣方委託之仲介。被告高健榕為中信房屋中科國安加盟
12 店即被告鑫德信不動產仲介經紀有限公司（下稱鑫德信公
13 司）之員工，擔任房屋仲介人員，為系爭房屋買方即原告委
14 託之仲介。被告李佳芬、廖承堅則均為李佳芬地政士事務所
15 之地政士，為被告六禾公司之特約地政士，亦為承辦系爭房
16 屋買賣過戶相關程序之地政士。

17 (二)原告盧柏璋、葉于瑄為夫婦，於111年01月間，因有意購入
18 系爭房屋，故委由被告高健榕作為買方仲介人員，向賣方委
19 託之仲介人員即被告何富維聯繫洽談。雙方洽談買賣系爭房
20 屋之期間，被告何富維告知被告高健榕稱，系爭房屋因位於
21 4樓，自110年7月30日上架迄今，已出售數月仍乏人問津。
22 原告為評估系爭房屋是否符合其預算及需求，遂委請被告高
23 健榕查詢系爭房屋銀行之鑑定價格與可貸款成數。

24 (三)嗣被告高健榕就此詢問被告何富維，經被告何富維表示其任
25 職之永慶不動產三重國小捷運加盟店與被告李佳芬地政士事
26 務所有特約，該地政士事務所能協助承辦關於買賣房屋之銀
27 行鑑價、可貸款金額及辦理過戶等關事宜，故被告高健榕遂
28 輾轉委由被告何富維、被告李佳芬及被告廖承堅，取得銀行
29 對系爭房屋之鑑價金額、可貸款額度及貸款利率等資訊後，
30 轉達予原告。

31 (四)承上，被告高健榕、何富維、李佳芬及廖承堅提供之元大銀

01 行對系爭房屋之鑑定價格為「總價新臺幣（下同）1,105萬
02 元、最高可貸成額度：884萬元、貸款利率：1.31-1.33%
03 起」。原告購屋之預算原約為900萬元，惟因元大銀行鑑定
04 評估系爭房屋之價值可達1105萬元，原告乃願將購屋預算提
05 高至1,010萬元。故買賣雙方遂於111年1月23日於永慶不動
06 產三重國小捷運加盟店組長即被告黃志楠、仲介人員即被告
07 何富維、地政士即被告李佳芬與廖承堅等人在場之情形下，
08 簽訂價金為1,010萬元之不動產買賣契約書（下稱系爭契
09 約）。

10 (五)孰料於111年1月26日，原告完成簽約及支付簽約款後，正著
11 手進行申請銀行貸款之關事宜時，被告廖承堅突來電告知，
12 該地政士事務所先前提供之元大銀行鑑價資訊是其他物件之
13 鑑價金額，均係不正確之金額，故正確之元大銀行鑑定價
14 格、預估可貸款金額為「鑑定總價為923萬、預估可貸款金
15 額為738萬」。被告等人以高於系爭房屋鑑定價格182萬元之
16 其他物件鑑價資訊，故意使原告陷於錯誤，而以遠高於系爭
17 房屋價值之交易價格購入系爭房屋，為求賺取高額仲介費，
18 致原告受有鑑定價格差價182萬元之損害。

19 (六)爰對全體被告依民法第184條第1項後段、第2項、第185條、
20 第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項、地政
21 士法第26條規定，對被告高健榕及被告鑫德信公司另依民法
22 第544條、第227條及不動產經紀業管理條例第26條第2項之
23 規定，提起本件訴訟。並聲明：「被告應連帶給付原告128
24 萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%
25 計算之利息。願供擔保請准宣告假執行。」。

26 二、被告則以：

27 (一)被告廖承堅：我們代書或地政士只有在買賣契約成交後，代
28 書才能接觸到客戶，依契約成交價去詢問各銀行大概可以貸
29 款的狀況。

30 (二)被告李佳芬：我身為地政士在房地成交的過程中，有關貸款
31 部分都是出於協助客人，貸款的選擇或指定都是客人自己指

01 定，並非由地政士來幫他做選擇，這跟我們地政士的業務並
02 無直接相關。

03 (三)被告黃志楠、六禾公司：我的職務是負責監督案件進行的流
04 暢，故不清楚高健榕是如何跟原告說的。

05 (四)被告何富維：本人只是受高健榕幫忙，找我們公司配合的地
06 政士評估貸款額度，應該是要由原告2人委託之仲介即被告
07 高健榕幫原告送估價。且銀行估價單純參考，原告2人之文
08 件、才資歷證明都還未送件，何來詐欺之說？

09 (五)鑫德信公司、高健榕：被告高健榕僅係代傳達被告何富維提
10 供之系爭銀行初估貸款資訊，何來詐欺，銀行之鑑價及實際
11 貸款評估須待買賣成交後才會正式進行，原告之主張顯無理
12 由。

13 (六)並均答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受不
14 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、被告因本件相同之原因事實，遭原告告訴涉犯詐欺罪嫌，業
16 經臺灣新北地方檢察署（下簡稱新北地檢署）檢察官以112
17 年度偵字第76580號不起訴處分確定在案（見本院卷第325-3
18 29頁），並經本院依職權調閱該卷宗核閱無訛。

19 四、本院之判斷：

20 (一)民法第184條第1項後段、2項規定「故意以背於善良風俗之
21 方法，加損害於他人者亦同。」、「違反保護他人之法律，
22 致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失
23 者，不在此限。」、第92條第1項本文規定「因被詐欺或被
24 脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。」，惟民
25 法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，致該
26 他人基於錯誤而為不利於己之意思表示者始足當之。倘行為
27 人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之意思表示
28 仍與詐欺之法定要件不合，無容其依民法第92條第1項規定
29 撤銷意思表示之餘地（最高法院98年度台上字第171號判決
30 意旨參照）。當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為
31 之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任（最高

01 法院95年度台上字第2948號判決意旨參照)。原告2人主張
02 被告為求賺取高額仲介費，故意佯稱元大銀行能到1,105萬
03 元就直接找元大鑑最高的云云，使原告2人陷於錯誤，誤認
04 系爭房屋當時市價有1,105萬元，而同意以1,010萬元購買系
05 爭房屋，事後被告坦承鑑價錯誤，元大就系爭房屋鑑價僅有
06 923萬元，原告2人因而受有鑑定價格差價182萬元之損害
07 (即1,105萬-923萬=182萬)，而以遠高於系爭房屋價值之
08 交易價格購入系爭房屋等語(見本院卷第14、17頁)，為被
09 告所否認。自應由原告2人就上開被詐欺、受有182萬元損害
10 之事實負舉證之責。

11 (二)依原告2人主張之事實及所提證據，堪認原告2人係主張在系
12 爭契約成立前，被告提供之各銀行可以貸款額度，乃詐欺手
13 段並致原告2人陷於錯誤。然查，被告廖承堅辯稱：在一般
14 房地產交易中，要正式送件請銀行核定貸款成數及其具體貸
15 款金額，要提供成交合約書、產權資料即謄本、個人財產資
16 力(薪轉存摺或扣繳憑單)等資料給銀行審核，而所謂鑑定
17 房地價格一定要在房地成交後向銀行申貸時才會進行鑑定，
18 在此之前，像本件有向各該銀行初步詢價的過程都只是初估
19 而非正式申貸，更非成交之後。則在簽定原證5系爭契約
20 前，被告提供原證3、4、8各銀行之初估系爭房地價格及可
21 能貸款成數前，並無任何被告送請各大銀行進行所謂正式
22 「鑑價」程序等語(見本院卷第337-338頁)，被告李佳芬
23 亦辯稱，原證4有四家銀行即一銀、國泰、遠東、元大之可
24 貸成數及房屋總價，這些都只是初估，還沒進入鑑價程序。
25 我已經從事地政士30年，請問哪一件房地產的交易成交前，
26 必須提供正式銀行鑑價報告給未來可能的成交者?等語(見
27 本院卷第338-339頁)，上開被告所辯，與現今不動產交易
28 實務相符，即不動產買賣契約成立後，方有正式向銀行送件
29 進行貸款審核之鑑價程序，則於買賣契約成立前，向各該銀
30 行詢問可能貸款之成數、額度，僅乃「初估」即初步估價而
31 已。又銀行之初步估價，係參考房屋坐落位置、屋齡、房

01 型、周邊行情、實價登入等因素，而初步估算出之價值，且
02 該初估之價值並非即為日後銀行可以核貸之金額，初估與正
03 式送請銀行鑑價核貸之結果因參考因素不同而有差距。

04 (三)承上，原告盧伯璋於112年7月24日偵訊中結稱：告證3（即
05 本件原證4）訊息中被告高健榕跟我說「很多銀行一開始給
06 低，後續再依財力跟房屋條件；最穩就是直接給元大貸，不
07 少買方都是這樣處理，直接找鑑最高的」，這些文字訊息就
08 我理解的意思，在買這間房子之前，因為我母親也有在做房
09 地產，會評估銀行會貸多少錢，會以銀行評估的數字打8成
10 左右，因為這樣的關係，當時他們提供的鑑價，元大當時鑑
11 價1,105萬能貸到8成是最高的，只有元大能貸款到我們想要
12 的金額。【問：銀行鑑價之金額，僅是影響日後核貸成數的
13 比率，就算你知道各家銀行的鑑價，你也不一定要買本案的
14 物件，你為什麼最後還是決定要買本案物件？】答：因為我
15 們看過格局後，還是喜歡本案的房子等語（見新北地檢署11
16 1年度他字第7363號卷第33-34頁），參以上開告證3（即本
17 件原證4）原告盧伯璋答覆「OKOK，我晚點跟你說我和我老
18 婆討論的結果」（見本院卷第35頁），可見原告2人經討論
19 後對於上開資訊均充分了解，則原告2人對於原證3、4、8各
20 銀行評估系爭房屋價格及可能貸款成數均僅乃「初估」而非
21 正式鑑價之結果，且最後銀行核貸數額會以初估金額打8成
22 左右，元大鑑價1,105萬元並非系爭房屋之市價，均知之甚
23 明，是原告2人主張：上開原證4元大鑑價1,105萬元使原告2
24 人誤認系爭房屋當時市價有1,105萬元（見本院卷第17
25 頁），倘若真的只有在買賣成交後才可進行鑑價的話，應該
26 會在成交後才有鑑價資料，而於原證8來說，被告何富維與
27 高健榕對話內容雖有提及「初估」二字，但高健榕卻沒有跟
28 原告說這只是初估而非實際鑑價，且高健榕於原證4對話用
29 詞是「找鑑最高的」，足以使原告誤信此為鑑價內容等語
30 （見本院卷第339頁），均乃原告2人事後虛捏矯飾之詞，自
31 不足採。

01 (四)至於原告2人主張111年1月23日原告葉于瑄簽署系爭契約，
02 其後之同年月26日，被告廖承堅突來電告知，李佳芬地政士
03 事務所先前提供之元大銀行鑑價資訊是其他物件之鑑價金
04 額，均係不正確之金額，原證7始為正確之元大銀行鑑定價
05 格、預估可貸款金額為「鑑定總價為923萬、預估可貸款金
06 額為738萬」，可見被告等人以高於系爭房屋鑑定價格182萬
07 元之其他物件鑑價資訊，故意使原告陷於錯誤，而以遠高於
08 系爭房屋價值之交易價格購入系爭房屋，為求賺取高額仲介
09 費，致原告受有鑑定價格差價182萬元之損害等語，並有原
10 證7對話紀錄可憑（見本院卷第45-47頁）。然查，縱使元大
11 銀行初估之貸款結果，被告初始提供之資訊有誤，惟原告盧
12 伯璋於上開偵訊時已結稱：【問：銀行鑑價之金額，僅是影
13 響日後核貸成數的比率，就算你知道各家銀行的鑑價，你也
14 不一定要買本案的物件，你為什麼最後還是決定要買本案物
15 件？】答：因為我們看過格局後，還是喜歡本案的房子等語
16 （見新北地檢署111年度他字第7363號卷第33-34頁），可見
17 其明知銀行初估貸款額度僅供參考，原告2人最終決定購買
18 系爭房屋關鍵仍係因為看過格局後，還是喜歡系爭房屋，並
19 非因被告提供之初估貸款數額及成數所致，原告2人並未陷
20 於錯誤甚明。況且，原告2人主張之損害竟係以元大銀行先
21 後初估之總價差額為據，認受有鑑定價格差價182萬元之損
22 害（即1,105萬-923萬=182萬）等語，然上開銀行初估總價
23 僅供參考，則兩次初估之差額182萬元難認係原告2人之所受
24 損害或所失利益，更難認此182萬元究竟與原告2人有何干
25 係？是原告2人主張遭被告故意施以上開詐術陷於錯誤而受
26 有鑑價差額182萬元之損失，當非可採。

27 (五)不動產經紀業管理條例第26條第2項規定「經紀業因經紀人
28 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
29 者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。」、民法第54
30 4條「受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為
31 所生之損害，對於委任人應負賠償之責。」、第227條「因

01 可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關
02 於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而
03 生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。」、地政士法
04 第26條第1、2項規定「地政士受託辦理各項業務，不得有不
05 正當行為或違反業務上應盡之義務。」、「地政士違反前項
06 規定，致委託人或其他利害關係人受有損害時，應負賠償責
07 任。」。上開全部請求權基礎，原告2人並未具體說明並舉
08 證，在系爭契約成立前，不論是仲介、地政士，有何契約或
09 法律上之依據負有應提供銀行初估貸款成數給原告2人之義
10 務；又縱有此義務，然各銀行初估貸款成數僅係供買方評估
11 是否購買不動產之考量因素之一，後續契約成立時之買賣價
12 金乃在於買賣雙方之實力磋商，初估之貸款資訊經常與買賣
13 契約成立後正式向銀行申請貸款鑑價程序所得核貸結果有
14 別，自難逕以兩次初估之差價182萬元即認係原告2人所受之
15 損害或所失利益，亦難認究竟與原告2人有何關聯，有如前
16 述，故就系爭房屋買賣而言，難認原告2人究竟受有何損
17 害、被告又有何違反義務之情事，故原告2人本件主張顯無
18 可採。

19 五、綜上所述，原告2人對全體被告依民法第184條第1項後段、
20 第2項、第185條、第188條第1項、不動產經紀業管理條例第
21 26條第2項、地政士法第26條規定，對被告高健榕及被告鑫
22 德信公司另依民法第544條、第227條及不動產經紀業管理條
23 例第26條第2項之規定，聲明請求「被告應連帶給付原告128
24 萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%
25 計算之利息。願供擔保請准宣告假執行。」，為無理由，應
26 予駁回。並駁回原告2人假執行之聲請。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
28 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影
29 響，爰不另一一論述，附此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

民事第五庭 法官 劉容好

01
02
03
04
05
06

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 114 年 4 月 1 日

書記官 廖宇軒