

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第1502號

原告 徐靖希

王俞婷

共同

訴訟代理人 江昊緯律師

王仁佑律師

被告 眾成國際地產有限公司

法定代理人 林上凱

被告 楊心宥

共同

訴訟代理人 林哲諒律師

李宜真律師

吳存富律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國115年1月27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

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一、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2、3款分別定有明文。查原
告於起訴時聲明：(一)被告楊心宥、眾成國際地產有限公司
(下各稱楊心宥、眾成公司，合稱被告)應連帶給付原告徐
靖希、王俞婷(下合稱原告)新臺幣(下同)3,714,211
元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%

01 計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第11
02 頁）。嗣於民國114年12月10日以民事訴之聲明變更暨準備
03 三狀，減縮聲明(一)之請求金額為3,688,938元（見本院卷第2
04 85頁）。經核原告請求基礎事實俱屬同一，屬減縮應受判決
05 事項之聲明，合於前揭法律規定，應予准許。

06 貳、實體部分

07 一、原告主張：

08 (一)楊心宥為眾成公司（即台灣房屋蘆洲中正特許加盟店，現改
09 加盟為住商不動產）之房屋仲介。原告於112年11月5日委託
10 被告出售其名下之房屋、土地預定買賣合約書（下各稱系爭
11 房屋、土地預售合約）所示之閱河A5棟5樓預售屋（下稱系
12 爭不動產），並簽定不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭
13 委託契約），約定委託銷售價格為1,880萬元。被告於仲介
14 過程中，負有以善良管理人注意義務為原告利益處理事務、
15 據實提供市場行情、並就交易可行性善盡調查及風險告知義
16 務。

17 (二)詎被告於仲介過程中，有違反系爭委託契約及債務不履行之
18 行為，並致原告受有損害如下：

19 1.擅自變更交易條件，侵害原告價格決定權：

20 被告於112年11月5日要求原告簽署系爭委託契約時，同時請
21 原告於空白之契約變更附表（編號0000000，下稱系爭變更
22 附表）上簽名，原告基於信賴而簽署，惟被告事後未經同
23 意，逕自填載「屋主實拿1750萬元，自付房地合一稅等費
24 用」等字，實擅自變更且降低原定之銷售價格1880萬元。是
25 被告已逾越受任權限，違反契約拘束及受任人忠實義務，且
26 屬民法第227條規定之債務不履行。

27 2.被告未提供市場行情，致系爭不動產低價出售，受有價差34 28 2萬元之損害：

29 被告未提供近三個月同類型不動產成交行情，亦未說明合理
30 市價，致原告無從判斷價格。嗣被告於113年3月19日臨時通
31 知已有買方即訴外人林俊宏（下逕稱其名）出價1,570萬元

01 欲購買系爭不動產，原告因欠缺市場資訊、未及查證行情
02 下，即倉促以該價格與林俊宏簽立預售屋權利買賣契約書
03 （下稱系爭預售屋買賣契約），並約定林俊宏於交屋時另行
04 給付原告100萬元。惟被告所成交之總價1,570萬元顯低於系
05 爭委託契約所訂銷售底價1,880萬元，則依當時市場行情，
06 以每坪65萬元加計車位價格235萬元估算，系爭不動產在113
07 年3月間之市價至少約2,012萬元（計算式：65萬元×系爭不
08 動產27.34坪＋車位235萬元＝2,012萬），故原告受有系爭
09 不動產價差342萬元之損害（計算式：市價2,012萬元－售價
10 1570萬元－買方額外給付原告之100萬元＝342萬元），應由
11 被告負擔。

12 3.被告未盡調查與告知義務，致系爭不動產之買賣陷於履約不
13 能風險：

14 系爭不動產於頂版勘驗完成後30日即不得換約，而系爭不動
15 產已於112年10月16日完成勘驗，實際上已無法換約。則被
16 告為專業仲介，負有調查交易標的可行性、預見風險並告知
17 之義務，然被告未查證亦未告知原告不得換約之事實，仍促
18 成113年3月19日之買賣並約定須原告於113年4月3日前完成
19 換約。嗣經建商表示依系爭房屋、土地預售合約約定而無法
20 換約，致原告面臨高額違約金之責任風險。

21 4.嗣原告為避免違約責任，與林俊宏協議改以成屋買賣完成交
22 易欲降低違約損害，並於113年4月2日簽定協議書（下稱系
23 爭協議書），復於113年12月31日與林俊宏簽定成屋買賣契
24 約書（下稱系爭成屋買賣契約），並於114年2月6日完成交
25 屋，惟因系爭不動產轉為成屋買賣，而額外支出下列費用共
26 268,938元：

27 (1)原告辦理所有權登記相關費用（代書費、印花稅等42,880
28 元、契稅62,436元）。

29 (2)原告於113年12月24日給付客變設計師費用45,000元。

30 (3)原告原向遠東國際商業銀行股份有限公司（下稱遠東商銀）
31 辦理貸款1,256萬元支付尾款與建商交屋，嗣因改以成屋買

賣將貸款移轉予林俊宏，原告需給付貸款餘額1%之銀行貸款
提前清償違約金118,622元。

(三)被告未提供市場行情、違反善良管理人注意義務，致原告低價出售，構成債務不履行。又被告未盡調查與告知義務，明知或可得知不得換約仍促成交易，致原告陷於違約風險並支出前開額外費用，亦屬債務不履行；而楊心宥為不動產經紀業管理條例第4條第7款之經紀人員，並為眾成公司之使用人，於執行職務過程中違反契約及法定義務，眾成公司為其僱用人，故依不動產經紀業管理條例第26條第2項及民法第227條適用第226條規定，楊心宥與眾成公司應對原告之損害負連帶賠償責任等語，並聲明：(一)被告應連帶給付原告3,688,938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。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

(一)被告未違反系爭委託契約及未有債務不履行之行為：

1.原告簽署系爭變更附表時並非空白契約，且被告未變更交易條件：

系爭變更附表係於被告填寫補充事項完畢後，始交由原告閱覽並經被告口頭說明後原告才簽署，非原告所稱當時係空白契約。又雖系爭委託契約、變更附表係於同一日書寫，然系爭委託契約上所載1,880萬元係對外委託銷售價格，而系爭變更附表所載售價1,750萬元則為原告同意之最低實拿價格，被告並無變更交易條件。

2.被告已提供交易市場行情予原告，亦無低價出售之違約行為：

(1)被告主張已提供市場行情資訊：

被告已於112年11月5日提供市場行情予原告，並經原告於系爭委託契約第四條第(二)項後簽名確認，且依原告所提之市場行情，系爭不動產於111年間之周邊行情約每坪50.8萬至65.4萬元，而以系爭不動產委託售價1,880萬元換算後每坪約59萬元【計算式：1880萬元÷（房屋27.34坪＋土地4.5坪）＝5

90,452元】，顯與當時市場行情相符，足證被告確有提出市場行情予原告並以此訂出委託售價。另依王涓竹於114年12月23日之證述可知買賣雙方於113年3月19日簽訂系爭預售屋買賣契約時，原告未就價格提出疑問，亦可證被告確有提出且原告已知悉市場行情。是原告主張被告未提供市場行情，致原告受有賤賣系爭不動產之價差損害342萬元云云，顯非有理。

(2)縱認被告未提供市場行情，致原告受有賤賣系爭不動產之價差損害，惟其請求342萬元亦難認有理：

原告主張之系爭不動產買賣價差342萬元，係以111年市場最高行情減去後來與林俊宏成交買賣之實際售價推估，然此屬其主觀期待利益，並無客觀證據證明可實現。又不動產成交價格受多重因素影響（如屋況、裝修、樓層、景觀、市場波動、乏人問津等），原告無法證明若被告有提供行情，則系爭不動產最終將不會成立以1,570萬元成交之結果，故其主張與被告之不作為欠缺因果關係。

3.就原告主張未盡調查與告知義務及換約不能之答辯：

(1)系爭委託契約並未約定系爭不動產須以預售屋換約方式出售，被告之主給付義務僅為促成交易並覓得買方，則被告已為原告找到買家並協助其將系爭不動產出售，即已盡其給付義務，原告不得以未能換約為由主張債務不履行。是原告主張因被告疏失致系爭不動產無法以換約方式出售而構成債務不履行云云，顯屬無稽。

(2)縱認系爭委託契約有約定被告須調查換約條件，然被告亦已盡注意義務：

縱認被告對於系爭不動產可否換約及換約期限負有調查義務，惟依市場慣例及個資限制，建商僅會將換約條件或期限告知屋主，不會直接提供予仲介，而被告早於簽訂系爭委託契約前，即告知原告應自行先向建商即緯德公司確認是否可換約，被告業經原告確認後得知系爭不動產可換約之資訊。又系爭房屋、土地預售合約已明文約定換約期限為頂板勘驗

01 後30日內，緯德公司亦已於112年10月16日完成該勘驗並通
02 知原告，故原告本應知悉不得換約之事實，然其仍告知被告
03 可換約，致後續無法履行，即應由原告承擔，不得將責任轉
04 嫁於被告。

05 4.再原告主張換約之損害賠償金額亦難認有理：

06 (1)代書費42,880元、契稅62,436元部分：

07 系爭成屋買賣契約之當事人為原告與林俊宏，雙方就代書
08 費、契稅之負擔已約定由原告負擔，則原告主張此部分費用
09 應由被告負擔云云，實難謂有理。

10 (2)客變設計師費用45,000元部分：

11 預售屋客變設計合約書之當事人為原告與狸樂匠室內裝修工
12 程股份有限公司（下稱狸樂匠公司），無論系爭不動產採預
13 售換約或以成屋方式出售，原告均應依上開契約給付狸樂匠
14 公司設計師費用45,000元，是原告主張此部分費用亦難謂有
15 理。

16 (3)貸款提前清償之違約金118,622元部分：

17 房屋抵押貸款契約書之當事人為原告與遠東商銀，該契約已
18 載明提前還款須給付違約金，而原告既已於該契約書上簽名
19 並知悉相關條款，事後才稱此部分費用應由被告負擔云云，
20 亦難謂有理。

21 (二)從而，被告否認有違反系爭委託契約或構成債務不履行之情
22 形，亦否認原告所主張之損害及其因果關係，其主張均難謂
23 有理等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請
24 均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、本件不爭執事項：

26 (一)楊心宥為眾成公司即臺灣房屋蘆洲中正特許加盟店之房屋仲
27 介。

28 (二)原告前向緯德公司購買系爭不動產。

29 (三)原告前於112年11月間委託眾成公司銷售系爭不動產，約定
30 委託銷售價額為1,880萬元。

31 (四)原告於112年11月5日在系爭變更附表簽署。

01 (五)原告於113年3月19日簽署系爭預售屋買賣契約。

02 (六)系爭不動產頂板於112年10月16日完成，斯時起算30日為最
03 終換約日。

04 (七)原告於113年4月2日簽署系爭協議書，將系爭不動產由預售
05 屋買賣改為成屋買賣，於113年12月31日簽訂系爭成屋買賣
06 契約，並於114年2月6日完成交屋。

07 四、本件爭執事項：

08 (一)原告簽署系爭變更附表時是否為空白契約？

09 按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民
10 事訴訟法第277條前段定有明文。原告主張其簽署系爭變更
11 附表時，該附表為空白等語。查，觀諸系爭變更附表載明之
12 變更事項為：屋主實拿1750萬元，自付房地合一稅等換約費
13 等規費等字句(見本院卷第77頁)，顯係約定出賣人實際拿取
14 之金額及負擔之規範範圍，而出賣人於簽訂契約變更時，衡
15 情必先明瞭契約書上所約定之內容，此為常態事實，在簽訂
16 不動產買賣契約書、變更契約等文件時，發現文件內容空白
17 未予填載，能不問自己具體權利義務之內容，即貿然簽名於
18 上，處分高價之不動產，再任由被告事後填載者，實非事理
19 之常態，應為變態事實，且為被告所否認，則原告自應對此
20 負舉證責任。惟本件原告就前開事實未能舉出任何證據以實
21 其說，是原告主張尚難遽採。原告雖稱系爭預售屋買賣契約
22 及系爭變更附表均為同日簽署，豈有可能於同日簽署不同銷
23 售價額等語。然查，系爭預售屋買賣契約載明為：委託銷售
24 價格合計為1,880萬元，與系爭變更附表記載之「屋主實拿
25 1,750萬元」等語句顯然不同，因銷售價格僅為出售與第三
26 人之金額，並未扣除兩造間約定仲介成本、稅費負擔，是銷
27 售價格本即會與屋主實拿價格有所不同，原告以此主張系爭
28 變更附表乃未經其同意而書寫，自無足採信。基此，原告辯
29 稱其在內容空白之買賣變更附表文件上簽名云云，尚非可
30 採。

31 (二)被告有無告知交易行情、告知換約期限？被告有無善盡契約

01 義務？

02 1.被告有告知交易行情之認定：

03 原告主張被告未依約提供最近三個月同類型之成交行情等
04 語，固據其提出對話紀錄為證(見本院卷第211至214頁)。然
05 查，細譯對話紀錄所示，原告代理人不斷質疑被告未提出系
06 爭不動產之合理市價乙事，被告一再否認並稱：「有告知合
07 理市價，有提供不動產說明書」等語，未見被告有承認未提
08 供市場行情乙事，是要難以此對話紀錄遽認被告未提出市場
09 行情乙事。再依卷附委託銷售契約書第4條第2項後段約定：
10 乙方(即被告眾成公司)已提供最近三個月同類型不動產之成
11 交行情與甲方(即原告)參考無誤，原告並於該欄位親筆簽署
12 確認在案，且參以兩造不爭執之對話紀錄所載，被告於112
13 年11月4日稱：有幾間在賣，大家要丟出來了等語，原告則
14 稱：我那間風水好，我們下周就賣掉哈哈等語；被告則允
15 諾。原告再稱：我們要開1798?還是低一點給人家談等語，
16 被告則回應：我明天跟你討論，我已經研究完了等語(見本
17 院卷第197至198頁)，可見兩造於112年11月5日簽署委託銷
18 售契約前，對於系爭房屋之價額已有相當認識，翌日原告復
19 於其上委託銷售契約書上欄收受成交行情欄位簽名，顯見原
20 告簽署系爭委託書時，被告業已提供最近三個月之不動產行
21 情成交資料。原告空言否認，應不足採。

22 2.被告並無告知換約期限之認定：

23 被告主張其有告知換約期限乙情，然為原告所否認，被告自
24 應就此負舉證之責。查，被告聲請傳訊證人王涓竹作證，經
25 該證人證述：我從108年開始從事地政士，有經手過預售屋
26 買賣，預售屋買賣需要注意建商是否可以換約，針對換約事
27 項會由賣方與建商確認，簽約前會由仲介方確認之後再告知
28 地政士去做簽約；系爭房屋之預售屋買賣是我協助處理，是
29 被告楊心宥請我過去辦理預售屋買賣，楊心宥當時告知系爭
30 房屋預售屋可以換約，簽署預售屋買賣時買賣雙方及楊心宥
31 均在場，我並未再跟賣方確認是否可以換約等語(見本院卷

第312頁至第317頁)，可知楊心宥於簽署系爭預售屋買賣前，係告知地政士系爭不動產可辦理換約，原告與買方、地政士始於113年3月19日簽署系爭預售屋買賣契約，顯見楊心宥並無確認系爭房屋之換約期限，甚而告知買賣雙方系爭不動產斯時尚可進行換約，是被告楊心宥並無告知換約期限，可以認定。

3.被告楊心宥未告知換約期限有無違反居間契約義務？

(1)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，他方給付報酬之約定。居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人，對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。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條定有明文。

(2)查，原告委託被告眾成公司仲介出售系爭不動產，被告楊心宥則係眾成公司之仲介，並負責系爭不動產之銷售乙情，為兩造所不爭執，據此，原告與眾成公司就系爭不動產之買賣一事存有居間契約關係，楊心宥就系爭不動產買賣之居間仲介，並負調查系爭不動產之義務。惟關於系爭不動產之換約期限，依原告與建商簽定之系爭不動產房屋預定買賣契約書第25條轉售條件第2項約明：「甲方(即原告)繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求乙方(即緯德公司)同意，乙方非有正當理由不得拒絕。若經乙方同意甲方轉讓時，除配偶、直系血親間之轉讓外，甲方另應負責繳納本契約房地總價款千分之一之手續費予乙方，且其承受人須繼受甲方已履行本約各條款項之效力，換約次數以一次為限，最終換約截止日以房屋頂板勘驗完成後30日為最終期限」，是系爭不動產最終約換期限為房屋頂板勘驗完成後之30日，而系爭不動產之頂板勘驗完成為112年10月16日，建商並有寄發頂板完成期款之繳款單予原告，此為原告所不爭執，佐以上開契約乃為建商與原告間所簽訂，是系爭不動產

01 最後換約期限為原告應知悉之事項。再參以原告與建商之代
02 銷人員之對話紀錄所示，原告於113年3月21日稱：我之前有
03 問過你們換約事宜，你們說可以換約，現在說不能換約，麻
04 煩你跟建商確認。代銷人員則稱：好的等語(見本院卷第201
05 至202頁)，顯見原告於簽署系爭預售屋買賣契約前，有向建
06 商詢問換約事宜，經徵得同意換約之回覆後始告知被告楊心
07 宥處理後續簽約事項，此與證人即代書王涓竹證稱：預售屋
08 之換約事項會由賣方與建商確認，仲介方之後再告知地政士
09 去做簽約等語相互吻合，可知預售屋之換約期限，乃係由屋
10 主與建商確認後告知仲介方，仲介方無從知悉，是被告辯稱
11 其請原告向建設公司確認換約期限後始安排簽約乙情，應非
12 子虛。

13 (3)系爭不動產之換約期限既非被告明知卻不告知原告，被告楊
14 心宥亦有請原告向建商確認換約期限，自難認有何未盡調查
15 義務之情事。此外，原告未能舉證楊心宥於簽訂系爭預售屋
16 買賣契約前已知悉換約期限已截止，而該換約期限亦非屬肉
17 眼觀察或調取土地建物相關資料所得知悉，自難認楊心宥有
18 何未盡其仲介專業應調查及告知之情事。故原告主張楊心宥
19 違反調查義務之給付義務，自無足採。

20 (三)原告主張被告應連帶賠付原告市場行情價差342萬元；更改
21 為成屋交易而額外支出之268,938元，有無理由？

22 1.原告請求被告賠付市場行情價差並無理由之認定：

23 查，被告已於簽署系爭委託銷售契約時提供系爭不動產之市
24 場行情乙情，業如前開認定。再者，不動產之價值，易受大
25 環境、不動產所在地區之區域及不動產本身條件等影響，復
26 為市場需求、履約條件等諸多因素所牽動，買方就買賣標的
27 亦有其投資風險評估及價值之判斷，衡情亦希冀低價購入，
28 以最大化其投資效益，是以縱原告即便於簽約前知悉市場行
29 情，是否即得提高賣價售出，尚屬可疑。遑論不動產價格高
30 低是基於當事人之磋商而決定，取決於買賣雙方之資力、需
31 用款項之迫切性、議價手腕及市場行情等因素，並無一定客

01 觀之價格標準，且本件原告與買方簽立買賣契約時並未對價
02 額提出任何異議乙情，此據證人王涓竹證述在案(見本院卷
03 第314頁)，益徵原告已與買受人就系爭不動產之價額達成合
04 意，原告事後徒以未獲市場行情逕而主張其低價售出系爭房
05 地而受有損害云云，實難採憑。

06 2.原告請求被告賠償更改為成屋交易所受損害為無理由之認
07 定：

08 (1)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
09 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給
10 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第22
11 7 條定有明文。次按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務
12 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
13 員負連帶賠償責任；又居間人關於訂約事項，應就其所知，
14 據實報告於各當事人。以居間為營業者，關於訂約事項及當
15 事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。不動產
16 經紀業管理條例第26條第2項、民法第567條第1項、第3項分
17 別定有明文。

18 (2)被告楊心宥並未違反居間義務或違反契約忠實義務，均如前
19 述，則原告依民法第227條第1項規定、不動產經紀業管理條
20 例第26條第2項請求被告連帶賠償其因變更成屋買賣所受損
21 失，自屬無據。

22 五、綜上所述，原告依據不動產經紀業管理條例第26條第2項及
23 民法第227條適用第226條規定，請求楊心宥與眾成公司連帶
24 給付原告3,688,938元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
25 日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原
26 告之訴既經駁回，其假執行之聲請則失所附麗，應併駁回。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，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 115 年 3 月 27 日

民事第六庭 法官 陳幽蘭

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 3 月 31 日

書記官 李奇翰