臺灣新竹地方法院民事判決

115年度訴字第525號

原　　告　高連成

訴訟代理人　蘇家弘律師

被　　告　原明不動產經紀有限公司

000000000000000000

法定代理人　許家原

被　　告　張麒鴻

上二人共同

訴訟代理人　洪大明律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國115年10月13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、原告因有在竹北市購屋需求，於民國112年11月間透過友人介紹而認識被告張麒鴻（下逕稱姓名），張麒鴻受僱於被告原明不動產經紀有限公司（下稱原明公司，為永慶不動產加盟店）擔任經紀人員。原告自備款約新臺幣（下同）600萬元至800萬元之間，故明確向張麒鴻表明購屋價格上限為3,500萬元左右（卷第29頁）。

㈡、113年7月間，原告配偶陸怡芝偶於網路瀏覽到訴外人宜加投資有限公司（下稱宜加公司）掛售「德鑫A+7社區」之門牌號碼竹北市○○○路000號30樓房屋（下稱德鑫新屋），抱持著多看多瞭解房市之想法而詢問張麒鴻可否安排帶看？113年7月13日張麒鴻帶原告夫妻倆前往賞屋，過程中積極向原告推介此屋，並稱已跟屋主爭取到最優惠之價格等語。然德鑫新屋總價為豪宅等級之6,400萬元，遠超原告規劃且自備款不足，故不在考慮之列。然張麒鴻於歷次與原告溝通過程

中，知悉原告名下另有一間位於「芬蘭社區」之房屋（門牌號碼新竹市○區○○路00巷00號2樓，下稱芬蘭舊屋），便大力鼓吹原告將芬蘭舊屋出售以支付德鑫新屋價金。

㈢、113年7月18日，張麒鴻查看完芬蘭舊屋後，便提出讓原告在『同一時間』委由張麒鴻出售芬蘭舊屋及購買德鑫新屋，以舊屋價金支付新屋價金之兩頭交易方案，張麒鴻明知原告自有資金及預算不足以購買德鑫新屋之情況下，仍以各種說詞遊說原告。原告一再表達若購買德鑫新屋需要立刻支付高額價金及若芬蘭舊屋未能如期、如價銷售，要如何處理？等擔憂，但張麒鴻承諾：①可協調賣方宜加公司，將德鑫新屋第二期款之付款日期安排在113年年底。②半年期間內可以完成芬蘭舊屋之出售及取得價款。③芬蘭舊屋出售價款，扣除相關稅費後，原告還可實拿3,900萬元用以支付德鑫新屋價款。遊說過程中，張麒鴻甚至於113年7月27日以手寫付款金額及期程規劃之書面，向原告呈現伊對支付德鑫新屋價款之整體規劃（卷第37-39頁，下稱系爭手寫單），給予原告操作兩頭交易方案之指引及信心。系爭手寫單上「6400」指德鑫新屋總價6,400萬元，「640」指原告自備第一期款640萬元，「3840」指原告於芬蘭舊屋售出後至少可實拿價款3,840萬元，「3200，12/15」指可於113年12月15日以實拿價款其中3,200萬元支付德鑫新屋第二期款，「40%，2560」指德鑫新屋貸款4成之數額2,560萬元（640+3200+2560=6400），「2/28」指預計付清德鑫新屋全部價金之日期。

㈣、原告夫妻因信任張麒鴻之建議，誤信上開方案確實可行，遂於113年7月27日同時簽署2份書面，即委託原明公司銷售芬蘭舊屋之專任委託銷售契約書（下稱專約，委賣價格4,188萬元）、購買德鑫新屋之不動產買賣意願書（卷第43-47頁），張麒鴻同時擔任上述兩屋之仲介。原告於113年7月27日再次向張麒鴻強調，芬蘭舊屋的成交價格及時間很重要，張麒鴻則回應稱其專業度很高請原告放心（卷第49頁）。2日後即113年7月29日，原告便在張麒鴻安排下與宜加公司簽

訂德鑫新屋不動產買賣契約書，總價6,388萬元，付款時程分別為：簽約時給付簽約款640萬元、113年12月31日前給付備證用印款500萬元、稅單核發後3日內給付完稅款2,693萬元，於114年2月28日前交屋並付清尾款2,555萬元（卷第53頁）。前揭買賣契約書之所以將第二期款設定於113年12月31日前、第四期款（尾款）設定於114年2月28日前，均係配合張麒鴻所述約在半年內可順利完成芬蘭舊屋之銷售及在114年2月28日結案之說法，才會將第一、二期款規劃相隔將近半年之久。

㈤、孰料，待原告簽署前述文件並給付簽約款640萬元及付清原明公司之買方仲介費140萬元後，芬蘭舊屋委賣數月無果，張麒鴻依舊宣稱沒有問題。然而：

1.迨至113年底將屆支付第二期款500萬元時程，芬蘭舊屋仍未售出，張麒鴻安撫原告並建議將芬蘭舊屋降低開價為3,980萬元，並由張麒鴻向宜加公司協調第二期款降為200萬並由原告自有資金支付。原告為避免違約，僅得配合簽署動用款項協議書、變更期款協議書，即同意宜加公司可以動用履保帳戶款項、113年12月31日第二期款改為200萬元、尾款展延1個月至114年3月31日（卷第75-77頁）。以上規劃均係張麒鴻為爭取其銷售芬蘭舊屋更多時間。

2.縱使原告已作出上述讓步，直至114年3月間芬蘭舊屋仍無法售出，原告騎虎難下，僅得再聽從張麒鴻安排，於114年3月22日與宜加公司簽署協議書，同意承擔延遲金50萬元併將尾款給付末日第二度展延至114年5月31日，及同意宜加公司動用履保帳戶款項。

3.時至114年5月間，芬蘭舊屋依舊乏人問津，原告眼見芬蘭舊屋銷售無望，且已支付高達980萬元（640萬元、200萬元及仲介服務費140萬元），無力再支付任何款項，為避免價款遭賣方全額沒收及再承擔賠償責任，遂於114年5月5日與宜加公司協商，支付宜加公司600萬元以合意解除不動產買賣契約，原告因此受有600萬元損害。

㈥、張麒鴻身為專業房仲，於執行業務有如下之故意或過失行為：

1.明知原告所設定購屋價格在3,500萬元左右，卻罔顧其應善盡之危險預見義務及履約能力調查義務，為原告媒介顯無履約能力之6,400萬元德鑫新屋。

2.明知在芬蘭舊屋未順利出售時，原告無力支付德鑫新屋價款，勢將面臨買方違約責任（即遭賣方沒收已付之全部價金及承擔賠償責任），卻安排原告採取此種高度不確定性之兩頭交易，而未同時建議排除或降低買方違約責任之特約條款，只圖自身之成交服務費。

3.未為合理查證，貿然提供關於芬蘭舊屋錯誤價格資訊予原告，致原告相信可以實拿3,900萬元以上用以支付德鑫新屋價款。經原告事後向數家銀行查證，113年7月間芬蘭舊屋市價僅在3,200-3,300萬元之譜，不可能如張麒鴻所言原告可以實拿3,900萬元以上。

4.明知無法在113年12月31日前售出芬蘭舊屋，卻未注意將本件兩頭交易無法實現之風險告知原告，反要求、說服原告再匯200萬元入履保帳戶作為第二期款，導致原告將被沒收之款項更多。

㈦、原明公司為受有報酬之不動產經紀業，張麒鴻係原明公司僱用之經紀人員，為原明公司之履行輔助人，張麒鴻於履約過程中如有故意或過失，原明公司應負同一責任。張麒鴻之故意或過失行為已如前述，爰依不動產經紀業管理條例第24條之2第1-3款、第26條第1、2項；民法第224條、第535條、第544條、第567條規定，請求原明公司與張麒鴻連帶賠償原告所受損害600萬元。此外，前引不動產經紀業管理條例兼具保護社會及個人法益之旨，張麒鴻既有違反，即為違反保護他人之法律，原告另依民法第184條第2項、第188條第1項侵權行為規定，請求原明公司與張麒鴻連帶賠償原告所受損害600萬元。請法院就前揭契約責任與侵權行為責任，擇一為有利於原告之判決。

㈧、聲明：⑴被告應連帶給付原告600萬元，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。⑵訴訟費用由被告負擔。⑶願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則答辯以：

㈠、張麒鴻於112年11月1日初次與原告配偶陸怡芝聯絡時，陸小姐表示其需求為3,500萬元以內之透天，張麒鴻即依照其需求推薦符合條件之房屋，從未主動推薦超出預算之房屋。而「德鑫A+7」社區乃陸小姐於113年7月7日主動將售屋資訊傳給張麒鴻請求協助安排看屋，並非張麒鴻主動推薦，此有對話紀錄可證「（照片）請問這間你有嗎？6600？」，原告自始即知悉德鑫新屋掛售價格為6,600萬元（卷第121-123頁）。原告夫妻主動要求於113年7月13日看屋（第1次），再要求於113年7月20日帶家人看屋（第2次）。於113年7月29日正式簽約購買德鑫新屋前，原告有充分時間可以評估自身財力能否負擔德鑫新屋之價格，況且原告夫妻皆有碩士以上學歷，具社會經驗，原告名下又有芬蘭舊屋及另間坤山上謙房屋，資力並無問題。

㈡、關於芬蘭舊屋，乃原告主動向張麒鴻提及「我有一戶芬蘭2F，權狀48.8P，雙車，門牌號碼是關新路19巷76號2F，你一起幫我估一下你有把握成交的價格」等語，張麒鴻蒐集周邊實價登錄、銀行預估價值、同社區近期成交行情後，明確告知原告「售價應該會定在3800這個range，成交價含服務費應該會在3600~3700…這個坪數基本上成交價就落在3600~3700，意思是不要超過4000，會推不動」等語，此有兩造對話可佐（卷第127頁）。然原告堅持價值不只3,800萬元，故要以4,188萬元委託被告銷售，被告基於尊重委託人意願之立場，僅能照辦。張麒鴻從未保證或承諾原告可實拿3,900萬元，亦未保證或承諾芬蘭舊屋必定能於德鑫新屋付款期限前售出，此觀原告直到114年3月4日才願意將專約委售價格調降為3,788萬元即明（卷第129-130頁）。

㈢、原告未能於原訂期限113年12月31日前給付第二期款500萬元

而請求被告協助向賣方宜加公司提出延長給付期限，經張麒鴻協助而將金額降為200萬元；嗣114年3月22日雙方再度協商延長給付期限，原告仍有購買德鑫新屋意願，始簽名同意接受協議書上所載之條件。詎料，114年3月24日原告突然表示想要解約並請張麒鴻評估解約之合理金額，張麒鴻雖感錯愕，仍依原告指示於114年3月27日向賣方轉達原告意思。嗣後原告即自行委請律師與宜加公司協商解約條件，至於114年5月5日契約解除協議書及賠償600萬元之內容，被告2人均不知情。

㈣、原告與賣方解除契約後，要求原明公司退還全額仲介服務費。被告已完成仲介服務，亦無任何瑕疵或疏失，本無返還仲介服務費之義務，但仍基於服務客戶立場，於114年5月15日將因德鑫新屋成交而向原告收取之仲介服務費140萬元全數退還予原告（卷第133頁）。故而，不論是購買新屋或委售舊屋，被告為原告提供之所有服務，皆未獲分文報酬。

㈤、綜上，原告購買德鑫新屋過程中，並未受到任何人詐欺或脅迫；張麒鴻從未向原告保證或承諾芬蘭舊屋最終可成交金額或售出時間；原告購屋前本應評估自身付款能力；原告係自願解約賠償賣方600萬元，不得將此賠償責任轉嫁予被告。

答辯聲明：⑴原告之訴及假執行之聲請均駁回。⑵訴訟費用由原告負擔。⑶如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠、原告起訴主張㈠之內容，以及原告於113年7月27日與原明公司簽訂專約以總價4,188萬元銷售芬蘭舊屋；於113年7月27日與原明公司簽訂不動產買賣意願書，願以總價6,400萬元購買德鑫新屋，旋於113年7月29日與宜加公司簽訂不動產買賣契約書及價金履約保證申請書，以總價6,388萬元購買德鑫新屋，付款時程為：簽約時給付簽約款640萬元、113年12月31日前給付備證用印款500萬元、稅單核發後3日內給付完稅款2,693萬元，於114年2月28日前交屋並付清尾款2,555萬

元；原告與宜加公司於113年11月18日簽訂變更期款協議書，將尾款付款日期延至114年3月31日；原告與宜加公司於114年2月20日簽訂變更期款協議書，將113年12月31日應付之用印款500萬元減為200萬元；原告於113年12月31日前已匯入履保帳戶840萬元；原告與宜加公司於114年3月22日簽訂協議書，同意支付延遲金50萬元及將尾款給付末日展延至114年5月31日；原告與宜加公司於114年5月5日簽訂不動產買賣契約解除協議書，原告同意支付宜加公司600萬元，均自履保帳戶動支等情，為被告所不爭執，並有前揭契約書、協議書、台新銀行受託信託財產專戶收付明細查詢結果可稽（卷第43-67、75-84頁），故此部分事實應可先予認定。準此，原告因解除德鑫新屋之買賣契約而損失600萬元之事實，亦可認定。

㈡、至於原告主張張麒鴻保證或承諾能在半年內出售芬蘭舊屋，且原告可以實得至少3,900萬元乙節，為被告所否認，並以前詞置辯。是以，本件爭點厥為：張麒鴻是否具有原告主張第㈥大點第1.2.3.4.所示之故意或過失行為？

㈢、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條亦規定甚明。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，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，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。經查：

1.張麒鴻雖知原告所設定購屋預算約3,500萬元左右，但並非罔顧原告履約能力而媒介顯無資力履約之6,400萬元德鑫新屋。根據原告所提出渠夫妻2人與張麒鴻之連續對話紀錄（卷第151-174、223-230頁）及被告提出其與陸怡芝單獨對話紀錄（卷第123-125頁），顯示：

⑴112年11月1日至113年7月6日之間，張麒鴻有向陸怡芝推薦數個物件，但未獲青睞。

⑵113年7月7日陸怡芝主動傳送德鑫新屋照片予張麒鴻並詢問有無此物件，6600？張麒鴻回覆週六（7月13日）11：30可以帶看，原告夫妻即赴德鑫新屋賞屋（卷第123-125頁）。第1次賞屋後，陸怡芝於當日下午13：05立刻將原告及張麒鴻新增至共同群組內並將群組名稱改為「德鑫A+7（30F）」，可見原告夫妻對於德鑫新屋甚感興趣。張麒鴻開始在群組內傳送關於德鑫新屋之資訊（管理費、車位、減震設備、建材等），原告旋於同日15：09在群組內主動向張麒鴻表示「我有一戶芬蘭2F，權狀48.8P，雙車，門牌號碼是關新路19巷76號2F，你一起幫我估一下你有把握成交的價格。」張麒鴻估算後，表示「售價應該會定在3800這個range，成交價含服務費應該會在3600~3700，銷售期抓2個月，視屋況裝潢，售價必須在3800之內會比較好。」原告則回應以「意思是不考慮豪宅貸款限制，可以朝4000去努力？」張麒鴻則明確回以「**不是，這個坪數基本上成交價就落在3600~3700**，意思是不要超過4000，會推不動。芬蘭售價開3800應該會比較有機會。」（卷第171-172頁）。

⑶原告夫妻因於113年7月13日第1次賞屋後已覺得有興趣，陸怡芝復於113年7月16日下午1:35-1:37間主動詢問張麒鴻可否安排周六再看一次（要帶家人去看），及主動詢問「芬蘭你什麼時候有空看？」張麒鴻才回覆稱7月20日周六可以帶看，看芬蘭部分再跟原告約時間（卷第125頁）。

⑷由上對話脈絡，可知原告夫妻對於德鑫新屋甚感興趣，第1、2次賞屋都是陸怡芝主動要求安排且攜帶家人同行。原告名下有芬蘭舊屋乃原告主動告知，原告表示「你一起幫我估一下你有把握成交的價格」等語，亦可見係原告自主決定要以出售名下另一間房屋的方式來籌措德鑫新屋6,400萬與原本預定購買3,500萬元透天厝的資金缺口，且表達要讓張麒鴻出售之意願，才會詢問張麒鴻有把握成交之價格。綜上，可見兩屋同時交易乃原告主動規劃，並非張麒鴻為促成德鑫新屋交易而主動安排。

⑸承上，在原告自備款約600-800萬元之間，預備購買3,500萬元左右透天厝情況下，與德鑫新屋之開價6,400萬元間之價差2,900萬元，若以芬蘭舊屋售價加以填補，乃可行方案，且為原告主動提出，可見張麒鴻並未違反民法第567條規定對於顯無履行能力之人，不得為其媒介之禁止規定。

2.兩屋同時交易乃原告主動規劃，業經審認如上。固然在芬蘭舊屋未順利出售時，原告無力支付德鑫新屋價款，勢將面臨買方違約責任，此乃通常合理人所能預見之風險，兩造均不能諉為不知。買賣契約書將付款時程延長至簽約後7個月左右付清，應屬適當之安排，原告若認為時間過短而感覺不安，即應放棄此物件之交易。原告於簽約當日曾提出「若原告無法履約，希望無條件解約」乙事，已為原明公司所明確拒絕，經證人林聖倫證述明確（卷第282頁）。是以，原告一方面仍願意成交德鑫新屋，一方面卻空泛指摘張麒鴻未同時建議排除或降低買方違約責任之特約條款，實不知原告所指能排除或降低買方違約責任之特約條款為何？又如何期待賣方能同意？

3.原告主張張麒鴻承諾或保證，出售芬蘭舊屋原告能實拿3,900萬元乙節，並未舉證以實。

⑴反之，張麒鴻於113年7月13日即向原告表示「**這個坪數基本上成交價就落在3600~3700**，意思是不要超過4000，會推不動。芬蘭售價開3800應該會比較有機會。」（卷第172頁）。另者，原告簽署專約委賣之日，張麒鴻亦有交付芬蘭舊屋社區成交之實價登錄資料，經原告簽收（卷第253頁），即使芬蘭舊屋成交價近期有上昇趨勢，然成交價僅約3,000多萬元，再扣除稅捐、規費、仲介費等，張麒鴻應無可能向原告承諾或保證可實得至少3,900萬元等語。

⑵原告此部分主張，無非係依據系爭手寫單及兩造對話。本院觀之系爭手寫單內容，明顯係表示：以總價6,400萬元計算1成簽約款640萬元、4成貸款2,560萬，其餘款項為3,200萬元，至於「3,840」此一數字顯係指6成自備款，故系爭手寫

單全部係在計算德鑫新屋之付款方式，與芬蘭舊屋售價無關，自亦不能推認為保證淨拿3,900萬元。又觀之兩造對話，原告於113年7月27日已簽署專約（以4,188萬元委賣）後，再於同日夜間（21：02）提醒張麒鴻「還是小提醒，芬蘭的成交價格很重要，如果在約定的時間內達不到今天下午談定的3900W及no commission的條件，對我而言會非常非常困擾，希望你能理解。」可見3,900萬元及免佣金僅是原告陳述其主觀期望，實則與專約第五條「服務報酬：為成交價額之百分之肆」不符。在原告3900W及no commission期望之下，張麒鴻回以「一定，這個我會守住，帶看我都會親自陪同介紹報價跟交易條件也都會是我親自來溝通」等語，乃表示會儘力達成原告之期望，卻不是張麒鴻之保證。

⑶再觀之原告整夜長考後於114年3月23日所為發言，原告檢討所有因素得到結論為：1.張麒鴻對於芬蘭舊屋銷售總價過於樂觀並急於爭取德鑫新屋成交在前。2.在近期調整委賣價格之前，張麒鴻給原告態度仍對銷售充滿信心。3.張麒鴻與宜加公司之溝通及反饋失真，導致原告停損時間拉長。總之，原告因完全信任張麒鴻的價格評估基礎及德鑫新屋賣方之反饋，並放手讓張麒鴻全權處理整個包裹銷售事宜，造成目前難以解決的情境（卷第165-166頁）。本院斟酌上述發言，可徵張麒鴻對於芬蘭舊屋之銷售係表現出樂觀、充滿信心的態度，但並非確有保證或承諾於半年內售出並讓原告淨拿3,900萬元，否則當原告決意解除買賣契約、艱難地進入解約協商之際，衡情不會於發言全文皆未指責張麒鴻違背其保證或承諾。

4.末查原告指摘張麒鴻明知無法在113年12月31日前售出芬蘭舊屋，卻未注意將本件兩頭交易無法實現之風險告知原告，反要求、說服原告再匯200萬元入履保帳戶作為第二期款，導致原告將被沒收之款項更多等語，實不明所以。原告無法於113年12月31日前給付備證用印款500萬元，即屬違約，宜加公司立刻可引用買賣契約書第12條違約責任規定，開始計

算違約金（每日0.5/1000）、解除契約、沒收買方已給付之全部款項、請求損害賠償等。故在原告願意繼續履約、完成德鑫新屋買賣程序之情形下，張麒鴻與宜加公司協調第二期款降為200萬元、尾款展延1個月至114年3月31日，以爭取銷售芬蘭舊屋更多時間，且無庸支付違約金，實為當時較佳之解決方式，如此安排不能曲解為張麒鴻要求、說服原告再匯200萬元入履保帳戶使原告將被沒收之款項更多。原告甚至於114年3月18日仍願意與原明公司簽署一般委任銷售契約書（非專約）降低芬蘭舊屋售價為3,688萬元，並廣納其他仲介品牌一起銷售，亦能佐證原告確實直到114年3月間仍願意就德鑫新屋繼續履約，則上述200萬元乃買賣價款之一部分，並非原告損失。

㈣、綜上審認結果，原告為購買德鑫新屋而損失了大部分自備款，令人同感不捨。無奈當時恰逢央行打擊炒房政策、房市量能顯著緊縮，張麒鴻為兩屋買賣努力工作7個月，亦未獲得分毫報酬。倘若兩造於113年12月間察覺芬蘭舊屋之開價不符合實際市場行情時，能討論斷然降低開價至符合行情之3,000多萬元，德鑫新屋價款差額之事即能解決。原告所受鉅額損失固值同情，然究與張麒鴻違背受任義務或為侵權行為有間，不能混為一談。

㈤、是以，原告依不動產經紀業管理條例第24條之2第1-3款（註：應為原告誤引，本件並非被告就同一不動產同時接受雙方委託）、第26條第1、2項；民法第224條、第535條、第544條、第567條；民法第184條第2項、第188條第1項，請求被告連帶賠償600萬元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，所為假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

四、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　30　　日

民事第一庭　　法　官　陳麗芬

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　　10　　月　　30　　日

書記官　涂庭姍