

臺灣士林地方法院民事判決

112年度消字第17號

原告 黃思源

訴訟代理人 陳昱名律師

被告 大師國際不動產股份有限公司

法定代理人 陳建慶

被告 王銘

林素月

共同

訴訟代理人 呂秋蘧律師

複代理人 彭繹豪律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國113年7月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其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：

(一)、原告於民國000年00月間與被告大師國際不動產股份有限公司（下逕稱大師公司）及其經紀人員即被告王銘、林素月（下均逕稱其姓名，與大師公司合稱被告）接洽，原告信賴大師公司有仲介及代銷國外不動產之豐富經歷並設有國際事業部，故委請王銘、林素月居間美國不動產買賣，兩人向原告推薦建案名稱「Serif尚芮公寓」（下稱系爭建案）、址設「960 Market Street, San Francisco, CA 94102」、房號「918」之不動產（下稱系爭不動產），原告向王銘、林素月表明將以接近全額之融資貸款方式購買，兩人與賣方商議後，即向原告稱沒有問題，可放心購買。原告於111年3月3日支付新臺幣6萬元定金予大師公司，大師公司於111年3月9

01 日提供多達800頁之系爭不動產英文買賣契約書及附件（下
02 稱系爭買賣契約），然未提供系爭買賣契約中譯版、中文或
03 英文不動產說明書予原告，原告在未能瞭解系爭買賣契約內
04 容之情況下，即於111年3月11日在大師公司總營業處完成契
05 約之電子簽署，約定買賣價金為美金57萬5000元，定金暨頭
06 期款為總價百分之5即美金2萬8750元，剩餘尾款美金54萬62
07 50元則以貸款支付。嗣原告於111年3月17、21日各匯款美金
08 1萬8750元、美金1萬元至大師公司指定之履約保證專款帳戶
09 （下稱系爭履約專戶），再於111年4月11日匯款美金2960.5
10 元裝潢升級費用至系爭履約專戶。詎原告申請貸款時，配合
11 之富國（Wells Fargo）銀行表示系爭建案銷售狀況不佳而
12 未達准予申貸標準，不同意放貸，原告因不可歸責於己之原
13 因致無法通過貸款，遂於111年6月13日向王銘表示解除系爭
14 買賣契約之意思表示，然王銘當日通知原告賣方將沒收於系
15 爭履約專戶內之美金1萬7250元為違約金，另退還原告美金1
16 萬4442.5元，原告始知系爭買賣契約訂有貸款應由買方負
17 責，貸款未過時應給付總價百分之3違約金之不利條款。

18 (二)、被告向原告推介系爭不動產之過程中，從未表明大師公司為
19 系爭建案賣方即美國建設公司950 Property LLC.（下稱美
20 國950 Property公司）之代理人或出示賣方授權、委託、代
21 理等相關文件，亦從未提及賣方資訊，僅稱賣方為開發商，
22 是原告對賣方資訊一無所知，而被告僅推銷系爭不動產，邀
23 請原告儘快簽約購買，此情與一般透過仲介之不動產買賣，
24 雙方無法直接接觸與交易，需經由居間人媒介交易之過程無
25 異，大師公司懸掛之系爭建案廣告上所載「指定代理」字樣
26 甚小，且左下方另有「中庭不動產仲介經紀有限公司」字
27 樣，故委託人之身分究竟為何、代理人為何，皆難以得知，
28 客觀上並無明確之代理或授權外觀；又大師公司之推介行為
29 主要在報告訂約機會、媒合買賣方成交，且大師公司亦派員
30 簽收原告所支付之新臺幣6萬元定金收據，與經營仲介業務
31 無異，又大師公司於經濟部之登記資料，所營事業僅有不動

01 產仲介經紀業，而無不動產代銷經紀業之項目，於內政部不
02 動產服務業資訊系統查無委託代銷之記錄及資訊，大師公司
03 僅加入臺北市不動產仲介經紀商業同業公會，並未加入臺北
04 市不動產代銷經紀商業同業公會，足證大師公司所營項目並
05 無代銷業務，兩造間應成立居間關係。

06 (三)、大師公司為維護原告財產上利益，於債之關係發展過程基於
07 誠信原則而生之義務，涵攝為輔助實現債權人給付利益而負
08 有忠實、協力及告知等附隨義務。惟王銘、林素月於仲介過
09 程1. 未提供記載有無解約、違約之處罰等條款之中文不動產
10 說明書；2. 未於執行業務過程中以中文不動產說明書向原告
11 解說；3. 未於簽訂系爭買賣契約時交付中文不動產說明書予
12 原告；4. 未詳予說明當地國情、法令、取得不動產產權性
13 質、持有期間之稅費負擔、轉售稅賦或限制條件、當地近3
14 個月或近期成交行情、貸款、匯率等資訊；5. 未提供系爭買
15 賣契約之中譯本供原告審閱並加以說明。則大師公司明知上
16 開規範，卻置之不理，未盡揭露、解說、提供中譯本等行
17 為，違反不動產經紀業管理條例（下稱系爭管理條例）第22
18 條第1至3項、第23條第1至2項、第24條第1至2項、內政部發
19 布之「不動產說明書應記載及不得記載事項」第1點第2項第
20 3款第7目、不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規
21 範（下稱系爭業務規範）第3條第1項、第2項第1款第2目、
22 第2項第3至4款、第5條第1至2項等規範之義務，而有未盡系
23 爭業務規範第9條第1項之善良管理人注意義務，違反保障原
24 告財產上利益之附隨義務，核屬不完全給付，爰依民法第22
25 7條第1項準用第226條第1項規定，請求被告賠償原告所受損
26 害美金1萬7250元。

27 (四)、退步言，如認被告所為係代銷業務，然被告未揭露並解說不
28 動產交易重要資訊、提供系爭買賣契約中譯本等，違反系爭
29 管理條例第22至24條、系爭業務規範第3條第1項、第2項第1
30 款第2目、第2項第3至4款、第5條第1至2項等保護他人之法
31 律，爰依民法第184條第2項及第188條第1項規定、系爭管理

01 條例第26條第2項規定，請求被告連帶賠償原告所受損害美
02 金1萬7250元。

- 03 (五)、並聲明：1. 被告應連帶給付原告美金1萬7250元及自起訴狀
04 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；
05 2. 願供擔保請准宣告假執行。

06 二、被告答辯：

- 07 (一)、大師公司為美國950 Property公司之代理商，負責就系爭建
08 案進行行銷、廣告活動及協助提供產品具體資訊等相關事
09 務，大陸建設公司則為美國950 Property公司股東。原告於
10 000年00月間看見大師公司設置之行銷廣告而前往大師公司
11 分店詢問相關資訊，業務人員向原告說明行銷廣告中之具體
12 內容，並明確告知大師公司為美國950 Property公司之行銷
13 代理商，而非從事居間仲介業務，此有大師公司設置之戶外
14 廣告看板中記載「大師房屋指定代理」字樣可佐。大師公司
15 雖經營國內不動產買賣居間仲介業務，然均會與賣家或買家
16 簽署不動產居間契約，並明定買賣契約成立後，賣家與買家
17 各應支付一定成數之居間仲介報酬；然被告自始係代理美國
18 950 Property公司與原告接洽系爭不動產買賣事宜，居於代
19 理人之角色對美國950 Property公司負責，與原告屬於對立
20 之立場，美國950 Property公司與原告均無須給付大師公司
21 居間仲介報酬，被告亦未與原告簽署居間仲介契約或向原告
22 收受居間仲介報酬，兩造間無居間關係存在自明。此外，被
23 告除提供系爭建案詳細資料、推薦戶型及房型檔案等資訊予
24 原告外，亦曾舉辦小型實體分享會、線上說明直播會，說明
25 相關市場投資資訊供投資人參考，性質上已等同提供不動產
26 說明書之效果；且系爭業務規範至多僅為訓示規定或行政指
27 導，不得逕以行為人所為與系爭業務規範不符而為不利之認
28 定，此亦與判斷民事賠償責任之範圍無關；又本件起因於原
29 告簽定系爭買賣契約後，自行尋找之富國銀行無法全額核
30 貸，被告隨後幫忙提供美國中信子行、First Republic Ban
31 k予原告貸款，然原告認利息利率不理想而不願申辦，此事

01 屬於原告身為買家支付價金之義務，貸款與否取決於銀行內
02 部政策、風險評估等因素，非被告所能干涉，被告並無違反
03 善良管理人之注意義務，遑論兩造間並無居間關係。故原告
04 主張兩造間存有居間仲介契約，而認為本件應適用民法第22
05 7條第1項準用第226條第1項規定，殊無可採。

06 (二)、系爭管理條例之立法目的係作為主管機關行政上管理不動產
07 經紀業之內容，直接保護之法益為國家公義或社會秩序，系
08 爭業務規範則僅作為主管機關參考，且無任何違反之法律效
09 果，性質上非法律或法規命令，是上開兩者規範均非屬民法
10 第184條第2項之保護他人之法律。被告於原告簽署系爭買賣
11 契約前，業已提供前述資訊向原告揭露相關資訊，過程中亦
12 有告知原告違約效果，而原告於美國出生成長，母語為英
13 語，對於閱讀理解英文版買賣契約並無任何問題，甚至相較
14 中譯本更能知悉契約內容，原告於過程中與被告人員均以英
15 語溝通，應知悉系爭買賣契約內容，於簽約前亦未反應有無
16 法知悉契約內容之情形，故被告執行業務上並無過失。原告
17 主張之違約損害，係其自行選擇全額貸款而核貸失敗，因自
18 身可歸責事由導致違約需支付違約金之問題，與被告未提供
19 不動產說明書一事並無相當因果關係。故原告主張被告需負
20 系爭管理條例第26條第2項、民法第184條第2項及第188條第
21 1項之賠償責任，亦無理由。

22 (三)、並聲明：1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回；2. 如受不利
23 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 三、得心證之理由：

25 (一)、查系爭建案係由美國950 Property公司所推出；原告於000
26 年00月間與大師公司接洽購買系爭建案中之系爭不動產事
27 宜，由大師公司員工王銘、林素月辦理；原告於111年3月3
28 日支付新臺幣6萬元定金予大師公司，大師公司於113年3月9
29 日提供系爭買賣契約予原告審閱，然未一併提供不動產說明
30 書，原告於113年3月11日在大師公司總營業處完成契約電子
31 簽署，約定買賣價金為美金57萬5000元，定金暨頭期款為總

01 價百分之5即美金2萬8750元，剩餘尾款美金54萬6250元則以
02 貸款支付，原告已於111年3月17、21日各匯款美金1萬8750
03 元、美金1萬元，及於111年4月11日匯款美金2960.5元裝潢
04 升級費用，至系爭履約專戶；嗣原告向富國（Wells Fargo
05 0）銀行申辦貸款，遭拒絕放貸後，於111年6月13日向王銘
06 表示解除系爭買賣契約之意思表示，當日王銘通知原告賣方
07 將沒收於系爭履約專戶內之契約總價百分之3即美金1萬7250
08 元為違約金，另退還契約總價百分之2與裝潢升級費用共美
09 金1萬4442.5元予原告等情，業據原告提出收據、系爭買賣
10 契約、匯款交易紀錄、匯款單據、原告與王銘之LINE對話紀
11 錄（本院卷一第52至128頁）為證，並為兩造所不爭執，自
12 堪認定為真。

13 (二)、關於原告依民法第227條第1項準用第226條第1項規定，請求
14 被告賠償部分：

15 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
16 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。民法第565條定有明
17 文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
18 責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。主張法律關係存
19 在之當事人，須就該法律關係發生所須之特別要件，負舉證
20 責任（最高法院48年度台上字第824號判決意旨參照）。民
21 事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若
22 原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就
23 其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁
24 回原告之請求（最高法院17年上字第917號、43年台上字第3
25 77號判決意旨參照）。又負舉證責任之當事人，須證明至使
26 法院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其證明之責任，苟
27 應負舉證責任之當事人，不能舉證，以證實其主張之事實為
28 真實，即應受不利之認定。本件原告主張伊經由被告仲介，
29 購買系爭不動產，兩造間成立居間關係云云，然為被告否
30 認，並以前揭詞情資為抗辯。依前開說明，自應由原告就其
31 主張兩造間成立仲介居間關係一事，負舉證之責任。

01 2、原告對於兩造間成立仲介居間關係一事，僅提出由大師公司
02 員工游哲皓經手，於111年3月3日以大師公司為立據人名義
03 所簽立之定金收據為憑（本院卷一第52頁）。惟上開定金收
04 據記載內容為「茲收到黃思源先生新台幣陸萬元整現金/匯
05 款/支票做為購買尚芮公寓SHRIF Unit1218之訂金。訂單條
06 件經賣方同意並送達買方後即成立，買賣若無成立，此訂金
07 將無息退還。」，收受訂金之立據人即為大師公司，是依文
08 義觀之，原告係向大師公司交付購買系爭不動產之定金，此
09 與被告主張大師公司為美國950 Property公司之代理人，代
10 理收受定金乙節相符。反之，上開收據上全然未見任何大師
11 公司擔任仲介居間之隻字片語，新臺幣6萬元亦清楚記載為
12 「購買SHRIF Unit1218之訂金」而非「斡旋金」。且大師公
13 司與原告間並未簽立仲介契約，復無原告應給付大師公司仲
14 介報酬之約定，大師公司實際上亦未向原告收取仲介報酬，
15 為兩造所不爭執（本院卷一第172至173頁）。此亦與仲介居
16 間性質上係單純為他方報告訂約機會或訂約媒介，不參與買
17 賣契約雙方交易之情形顯有不同。故無從僅以上開定金收
18 據，即逕認大師公司就系爭不動產買賣一事係居於仲介居間
19 之地位。

20 3、至原告主張：大師公司所營項目並無代銷業務，兩造間應成
21 立居間關係云云。查公司營業項目登記，係基於行政管理之
22 目的而設置。公司於私法上所為之交易行為，縱不符合其營
23 業項目內容，亦不影響其私法上交易行為之效果。故尚難以
24 大師公司營業項目有無代銷業務之登記，逕而推認就系爭不
25 動產，兩造間或大師公司與美國950 Property公司間之法律
26 關係。況依大師公司所設置之系爭建案實體廣告上刊登「…
27 【國際事業部】定期舉辦海外不動產投資說明會…台灣僅釋
28 出限量戶數，大師房屋指定代理」等字樣，有被告提出廣告
29 設置現場照片可稽（本院卷一第234頁），上開廣告已記載
30 說明大師公司之國際事業部係從事引介不動產投資業務及大
31 師公司為美國950 Property公司在台灣出售系爭建案不動產

01 之指定代理人，於外觀上與被告所述係美國950 Property公
02 司之行銷代理商一事相符。故原告以大師公司所營項目並無
03 代銷業務，主張兩造間應成立居間關係云云，自非可採。

04 4、是以，原告所舉事證，尚無法證明兩造間就系爭不動產之買
05 賣，有仲介居間契約關係存在一事為真，自應為原告不利之
06 認定。職是，原告與大師公司間既未存有仲介居間契約關
07 係。則原告主張被告違反系爭管理條例第22條第1至3項、第
08 23條第1至2項、「不動產說明書應記載及不得記載事項」第
09 1點第2項第3款第7目、系爭業務規範第3條第1項、第3條第2
10 項第1款第2目及第3至4款、第5條第1至2項等所定之提供中
11 文不動產說明書、系爭買賣契約之中譯本等相關揭露、解
12 說、提供中譯本義務，而未盡系爭業務規範第9條第1項之善
13 良管理人注意義務，而有違反居間之附隨義務，構成不完全
14 給付，進而依民法第227條第1項準用第226條第1項規定，請
15 求被告賠償其所受已繳價金美金1萬7250元遭沒收之損害，
16 自屬無據。

17 (三)、關於原告依民法第184條第2項及第188條第1項規定、系爭管
18 理條例第26條第2項，請求被告賠償部分：

19 1、按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，
20 民法第184條第2項定有明文。所謂違反保護他人之法律，係
21 指一般防止妨害他人權益或禁止侵害他人權益之法律而言。
22 專以保護國家公益或社會秩序為目的之法律則不包括在內，
23 即以該法律具個別保護性質，被害人係該法律所欲保護之
24 人，且所請求賠償之損害，其發生亦係該法律所欲防止者，
25 始足當之（最高法院92年台上字556號、96年度台上字第296
26 號判決要旨參照）。次按為管理不動產經紀業，建立不動產
27 交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發
28 展，特制定本條例。系爭管理條例第1條定有明文。是系爭
29 管理條例係性質上屬主管機關基於上前述目的管理不動產經
30 紀業之行政管制規範。而依系爭管理條例第29條第1項第1
31 款，不動產經紀業違反第22條第1項規定，應受罰鍰之處

01 罰，依系爭管理條例第31條規定，經紀人員違反第22條第1
02 項、第23條規定，應受申誡之懲戒，該等規定規範目的在於
03 將不動產交易標的之內容明確化，以資作為買賣或租賃契約
04 之內容，所欲保護之利益為不動產交易市場健全發展，並非
05 交易相對人之財產交易損失，該等規定雖使不動產交易者得
06 因該法律規範之反射作用而享受不動產市場受規範之利益，
07 尚難認該等規定具個別保護性質且特別欲防止被害人因不動
08 產交易所生之損害。是系爭管理條例第22至24條之規範目的
09 所直接保護之法益係國家公益或社會秩序，個人或特定範圍
10 之人之利益則不包括在內，應認非屬民法第184條第2項之保
11 護他人之法律。又按行政規則僅係一般作業原則，非屬立法
12 院通過、總統公布之法律或行政機關基於法律授權所定之法
13 規命令，縱有違反行政規則之情事，僅涉及是否應受行政處
14 罰之事，與違法民法第184條第2項所指保護他人之法律之要
15 件仍屬有間。查系爭業務規範係由內政部地政司所訂頒，性
16 質屬於行政規則，並非直接對外發生法規範效力之法律或法
17 規命令，自非屬保護他人之法律。

18 2、準此，縱認大師公司係從事系爭建案在台灣之不動產投資引
19 介行銷業務及擔任美國950 Property公司在台灣出售系爭建
20 案不動產之代理人一事為真。惟系爭管理條例、系爭業務規
21 範均非保護他人之法律，已如前述。則原告主張王銘、林素
22 月未依系爭管理規則第22至24條及系爭業務規範第3條第1
23 項、第2項第1款第2目、第3條第2項第3至4款、第5條第1至2
24 項規定，揭露並解說不動產交易重要資訊、提供系爭買賣契
25 約中譯本等，係違反保護他人之法律，構成侵權行為，應依
26 民法第184條第2項、第188條第1項規定請求被告負連帶賠償
27 責任云云，即無可採。

28 3、按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
29 易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責
30 任。系爭管理條例第26條第2項固有明文。惟構成此一規定
31 之賠償責任，係以經紀人員執行仲介或代銷業務因故意或過

01 失違反契約或為不法侵權行為，致交易當事人受有損害為前
02 提，經紀業與經紀人員始需連帶負賠償責任，則兩造間並無
03 仲介居間契約關係，王銘、林素月亦未構成違反保護他人法
04 律之侵權行為，業經本院認定如前，原告自無從依系爭管理
05 條例第2項規定請求被告負連帶賠償責任，自屬當然，故原
06 告此部分主張亦非可採。

07 (四)、綜上所述，兩造間並無仲介居間契約關係，被告亦未構成違
08 反保護他人法律之侵權行為，從而，原告依民法第227條第1
09 項準用第226條第1項、第184條第2項、188條第1項、系爭管
10 理條例第26條第2項規定，請求被告連帶賠償美金1萬7250元
11 及遲延利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其
12 假執行之聲請，即失所附麗，亦應駁回。

13 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所援引之證據
14 ，經本院悉予審酌後，認於本件判決之結果不生影響，爰不
15 一一論駁，併此敘明。

16 五、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
17 如主文。

18 中 華 民 國 113 年 8 月 16 日
19 民事第二庭 法 官 劉逸成

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
23 命補正逕行駁回上訴。

24 中 華 民 國 113 年 8 月 16 日
25 書記官 康雅婷