

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第2087號

原告 黃纓淇
訴訟代理人 周念暉律師
吳昌翰律師
被告 東陞國際開發有限公司
法定代理人 郭文中
訴訟代理人 王可文律師
吳健瑋律師
陳曾揚律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年6月4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、原告主張：

原告與被告於112年9月16日簽立不動產委託銷售契約（下稱
系爭委託契約），委託被告代為銷售門牌號碼新北市○○區
○○路000巷00號房屋及坐落土地（下稱系爭房地），委託
銷售之價格為「開價新臺幣（下同）1,398萬元，底價實拿
1,100萬元」，然嗣後被告竟以1,090萬元之價格出售系爭房
地，扣除被告收取之仲介報酬及相關稅費後，原告實拿金額
不足1,045萬元，違反兩造間上開底價之約定，致使原告至
少受有實拿金額與約定底價之差額損害55萬元，為此依民法
第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定提起本訴
等語。並聲明：(一)被告應給付原告55萬元，及自起訴狀繕本
送達翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。(二)
願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告則以：

02 (一)兩造就系爭房地簽立系爭委託契約，於銷售過程中，被告公
03 司之仲介人員為因應市場行情現況與潛在買方等因素，隨時
04 與原告就系爭房地之售價與底價商議如何調整，以期系爭房
05 地能順利成交，過程中曾分別於112年9月16日及同月22日進
06 行過售價及底價之契約變更，於第2次變更時將底價變更為
07 1,093萬7,500元，內含屋主應付稅費、土地增值稅及4%房仲
08 費，換言之，最後1次契約變更，乃扣除仲介費後，屋主可
09 實拿1,050萬元，但屋主須自行負擔稅費及土地增值稅。

10 (二)被告於112年9月23日完成原告之委託，以1,090萬元出售系
11 爭房地，同時與原告簽訂服務報酬確認單，確認被告之服務
12 報酬為40萬元，原告扣除仲介費後可實拿1,050萬元，符合
13 兩造間最後1次契約變更之約定，然於112年9月22日時，因
14 原告尚不在國內，故原告即簽一份授權書委託其胞姊黃纓茹
15 於系爭房地出售時，代其與買方簽訂不動產買賣契約書。原
16 告雖得實拿1,050萬元，然須扣除本身之房屋貸款650萬7,23
17 2元、土地增值稅4萬9,686元、相關房屋稅611元、地價稅3,
18 048元、仲介費40萬元、應付與代扣之買賣雙方履約保證費
19 3,270元、3,270元後再結清給原告，結清總額為393萬6,787
20 元，另結清後須再扣除7,224元房地產登記相關費用、系爭
21 房屋銷售時之水電費墊支2,329元，故原告最終取得之款項
22 為392萬7,234元，並有原告簽章確認，被告就系爭委託契約
23 已盡善良管理人注意義務，並無不法侵害原告權益之情事等
24 語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判
25 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 三、本院之判斷：

27 (一)原告主張於112年9月16日被告簽立系爭委託契約，委託被告
28 代為銷售系爭房地，嗣被告以1,090萬元之價格出售系爭房
29 地，並由黃纓茹代為等情，為被告所不爭執，原告此部分主
30 張應堪信為真實。惟就原告主張被告違反原告之利益，以低
31 於約定底價出售系爭房地云云，則為被告所否認，並以前詞

置辯。

(二)按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之。受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責。民法第528條、第535條、第544條分別定有明文。次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易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。不動產經紀管理條例第26條第2項亦有明定。惟當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。原告主張被告有違背委任義務之行為，依上開規定，自應由原告就此負舉證責任。

(三)次按「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。」、「違反第一項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。」、「中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間。」消費者保護法第11之條之1第1、3、4項定有明文。揆其立法目的，乃為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，確保消費者在簽訂定型化契約之前，能夠充分了解契約內容，並有時間思考是否簽訂，避免因條款不明或對自身權益不利而簽約，明定企業經營者未提供合理審閱期間之法律效果。內政部依此訂定公告之「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」，其中「應記載事項」第1條規定：「本定型化契約及其附件之審閱期間__（不得少於三日）」，明定不動產委託銷售定型化契約之審閱期間至少為3日。惟所謂定型化契約條款，係指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；另所謂個別磋商條款，指契約當事人個別磋商

而合意之契約條款，消費者保護法第2條第7、8款亦有明
定。

(四)經查：

- 1.依原告所提112年9月16日「委任銷售/出資契約內容變更同意書」（即系爭委託契約，本院卷第16頁），其中記載委託人委託受託人銷售系爭房地之意旨。另「其他變更內容」記載：「開價1398萬，底價1100萬，內含屋主應負稅費」等語。可證原告委託被告銷售系爭房地，於委託出售之初，原告底價設定1,100萬元，其中包含原告應負相關稅捐費用。
- 2.依被告提出112年9月22日「委任銷售/出租契約內容變更同意書」（本院卷第58頁），其中「其他變更內容」記載：「上述金額1093.75萬，內含屋主應付稅費及土地增值稅及4%房仲費（屋主1050萬含應付稅費）」等語。原告就委託銷售底價部分變更為1,050萬元，另給付被告仲介費43萬7,500元（計算式：1,093萬7,500元 $\times$ 4%=43萬7,500元）。嗣原告簽署授權書（本院卷第60頁）委由黃纓茹簽訂不動產買賣契約書（本院卷第62-76頁），以1,090萬元出售系爭房地，惟被告減收仲介費至40萬元，原告於扣除仲介費後實收1,050萬元，此有被告服務報酬收取確認單（賣方）、安新建築經理（股）公司專戶資金及利息結算明細表為證（本院卷第78、82頁）。
- 3.依被告所提銷售人員王宥榛與原告於112年9月22日對話紀錄（本院卷第54、56頁），原告稱：「我後來跟家人討論一下，因為有貸款，其實是希望至少可以到1050萬，因為有費用要付，那時候才會其他房仲說到1100萬，您可以努力看看嗎？剛剛我才跟家人實際了解了貸款。抱歉我本來是回去以後才要處理房子問題的。你可以努力1080試試看嗎？其實這才是稍微正常的價格。」嗣後王宥榛傳真修改後之「委任銷售/出租契約內容變更同意書」，經原告簽名後回傳（即本院卷第58頁文件內容），同意扣除仲介費後之底價1,050萬元。

01 4.原告前對王宥榛、黃纓茹提起偽造文書告訴，經臺灣士林地
02 方檢察署以113年度偵字第14639號為不起訴處分確定。經本
03 院調取該偵查卷宗，黃纓茹於偵查中陳稱：那時候黃纓淇在
04 日本，叫伊處理賣房子的事情，伊原本叫他回來處理，但房
05 仲說這樣太久，伊就叫房仲王宥榛自己跟黃纓淇聯絡談價
06 格，伊不想介入，後來王宥榛跟黃纓淇就用LINE聯繫，112
07 年9月22日「委任銷售/出租契約內容變更同意書」應該是黃
08 纓淇自己簽名，黃纓淇當時在國外，應該是用平版簽名，王
09 宥榛說黃纓淇同意這個價格等語（見本院卷第130-132頁偵
10 訊筆錄影本）。

11 5.觀諸「委任銷售/出租契約內容變更同意書」上委託銷售底
12 價金額欄為空白，係以手寫方式填寫金額，參以黃纓茹所述
13 簽約過程及與王宥榛對話簡訊內容，可見委託銷售底價係兩
14 造磋商後合意決定，此部分非屬定型化契約條款，原告主張
15 此部分契約變更未予原告審閱期間，有違消費者保護法第11
16 條之1審閱期間之規定，並不足採。

17 (六)綜上，關於系爭房地之出售底價由兩造磋商後決定，原告主
18 張王宥榛欺瞞黃纓茹，使黃纓茹誤以為原告已與買方談妥系
19 爭房地最終售價，誘使黃纓茹代理原告簽署買賣契約，有違
20 消費者保護法第11條之1第1、3、4項及民法第544條委任
21 規定，並無足採。

22 (七)依原告與王宥榛之簡訊對話內容及黃纓茹前開偵訊中陳述，
23 足認本件系爭房地委託出售底價由兩造自行約定，原告請求
24 傳訊黃纓茹及買受人高翊寧，本院認無必要，附此敘明。

25 四、綜上所述，原告以被告違反委任、不動產經紀業管理條例第
26 26條第2項、消費者保護法第11條之1第1、3、4項規定，請
27 求給付55萬元及遲延利息，為無理由，應予駁回。又原告之
28 訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

29 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
30 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
31 自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

01 六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
02 如主文。

03 中 華 民 國 114 年 6 月 27 日
04 民事第四庭

05 法 官 辜 漢 忠

06 以上正本係照原本作成。

07 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
08 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
09 命補正逕行駁回上訴。

10 中 華 民 國 114 年 6 月 27 日
11 書記官 林 蓓 娟