

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第542號

原告 簡秀瓊

訴訟代理人 王子豪律師

被告 大升不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 鄧力升

被告 王奕欣

共同

訴訟代理人 鍾李駿律師

陳睿智律師

上一人

複代理人 葛璇臻律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國114年10月29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：原告於民國113年9月間透過被告大升不動產仲介經紀有限公司（下稱大升公司，並與被告王奕欣合稱被告，如個別指稱則僅稱其名）之仲介，欲出售門牌號碼新北市○○區○○路000○0號5樓之2房屋及其座落土地（下合稱系爭房屋），兩造間簽訂一般委託銷售契約（下稱系爭委託契約）。依系爭委託契約第7條第2項約定，大升公司於簽約前應據實提供該經紀業近3個月之成交行情，然大升公司之業務員王奕欣於交易過程，未盡善調查之義務，其明知已有113年9月14日印製之最新之成交行情一覽表，而故意不告知原告最新之實價登錄資訊，仍告知原告附近實價登錄行情約每坪新臺幣（下同）37萬元，以話術欺瞞原告將系爭房屋之定價向下訂定，以免滯銷，致原告於113年9月17日與訴外人即

買方劉於智簽立不動產買賣契約書，以每坪40萬元價格出售系爭房屋，而低於同社區同樓層隔壁房屋（192之1號5樓之1房屋，下稱系爭隔壁房屋）113年8月份最新成交價每坪442,000元。原告因此受有以系爭房屋13.9坪，每坪價差42,000元計算為583,800元之交易損失。後來，王奕欣始於113年9月19日以通訊軟體LINE提出列印日期為113年9月14日永慶不動產透明房價一覽表/成交行情之資料（含上述系爭隔壁房屋之交易資料，下稱系爭9月14日成交行情表）予原告並請原告簽名。王奕欣為大升公司之使用人，其執行職務造成原告損失，大升公司應依系爭委託契約第7條第2項約定、民法第224條、第227條第1項之規定負賠償責任，另大升公司與王奕欣應依不動產經紀業管理條例第26條第2項負連帶賠償責任。又大升公司因上開應負責之事由，依民法第571條規定對原告之服務費請求權已喪失，大升公司受領222,400元服務費即無法律上原因，應依民法第179條、第224條、第571條規定返還予原告。爰依系爭委託契約第7條第2項約定、民法第224條、第227條第1項規定、第179條、第571條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定提起本件訴訟，請求擇一為有利判決等語。並聲明：(一)被告應連帶給付原告583,800元，暨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)大升公司應給付原告222,400元，暨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。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)、原告於113年9月9日以通訊軟體LINE洽詢王奕欣，委託出售系爭房屋。王奕欣於113年9月10日與原告談出條件時，即已提供近一年鄰近社區之實價登錄行情，並向原告說明分析近期市場環境，建議單價大概為每坪37.5萬元。大升公司已合於系爭委託契約第7條約定「提供近3個月成交行情」之要求。因原告堅持交易底價至少每坪40萬元，故大升公司即以每坪40萬元作為代售條件開始仲介業務。

01 當時系爭隔壁房屋之交易資料尚未登錄（113年9月13日始
02 上線），後來兩造於113年9月14簽訂系爭委託契約，王奕
03 欣雖疏未依內規規定提供系爭9月14日成交行情表予原
04 告，然不影響大升公司已合於系爭委託契約第7條約定
05 「提供近3個月成交行情」之要求。縱認大升公司應於正
06 式簽訂系爭委託契約當天提供最新內部實價登錄資料即系
07 爭9月14日成交行情表，亦非王奕欣故意欺瞞系爭隔壁房
08 屋交易資料，且係王奕欣與原告談妥系爭房屋委託交易價
09 格後，該筆資料始上傳至永慶房屋連鎖體系內部實價登錄
10 頁面，故大升公司與原告簽立系爭委託契約時，不能認王
11 奕欣有過失。又縱認王奕欣有過失，被告提供最近3個月
12 成交行情，僅係供原告決定委託出售價格定價之參考，原
13 告既已在委託被告前自行作足功課，對於系爭房屋附近之
14 交易狀況知之甚詳，王奕欣未提供系爭隔壁房屋之交易資
15 料，亦不影響原告對出售價格之決定，自難認原告因被告
16 疏失而受有損害。且本件僅有系爭隔壁房屋之交易資料之
17 成交價格高於被告提供的成交行情資料，甚至可說被告已
18 為原告賣出高價。何況，系爭隔壁房屋雖位在系爭房屋隔
19 壁，但裝潢、坐落方位、面積大小、採光等條件均與系爭
20 房屋不同，且交易價格又涉及買方主觀開價，自難以系爭
21 隔壁房屋之交易價格為每坪442,000元，即認系爭房屋亦
22 可以該單價成交。原告主張其受有每坪42,000元價差之損
23 害，並無理由。

24 (二)、王奕欣並無故意欺瞞系爭隔壁房屋之交易資料，違背義務
25 而為利於委託人之相對人之行為，即無違反系爭委託契約
26 第7條約定，以及違反不動產經紀業管理條例第26條規
27 定。又房地價格本無絕對，依系爭隔壁房屋之交易資料不
28 能逕認系爭房屋可賣相同單價，自不能認買方劉於智因此
29 受有利益，本件不符合民法第571條規定，原告主張依民
30 法第179條規定請求返還服務費，亦無理由。

31 (三)、綜上，被告並無違反義務，原告亦未能證明受有損害，以

01 及劉於智受有利益等事實，原告主張均無理由等語，以資
02 抗辯。並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 願供擔保，請准宣告
03 免為假執行。

04 三、兩造就下列事項不爭執（見本院卷第221頁至222頁）：

05 (一)、王奕欣為大升公司之受僱人。

06 (二)、系爭房屋面積為13.9坪。原告與大升公司於113年9月14日
07 簽立系爭委託契約，以總價618萬元價格委託大升公司出
08 售系爭房屋。

09 (三)、原告於113年9月16日簽立委託事項變更契約書（本院卷第
10 188頁），同意以總價556萬元即換算每坪40萬元，出售系
11 爭房屋。

12 (四)、原告與劉於智於113年9月17日簽立不動產買賣契約（原證
13 2，本院卷第56頁至64頁），原告以556萬元價格（即每坪
14 40萬元）出售系爭房屋予劉於智。

15 (五)、大升公司於113年9月19日傳送「最新之成交行情一覽表」
16 （即系爭9月14日成交行情表，見本院卷第68頁至70頁）
17 予原告，該表上記載列印時間為「2024/09/14/12：33列
18 印人王奕欣」。

19 (六)、大升公司於113年9月30日，透過訴外人合泰建築經理股份
20 有限公司提供之履約保證專戶，受領服務費222,400元
21 （本院卷第76頁）。

22 四、本院之判斷：

23 (一)、原告依系爭委託契約第7條第2項約定、民法第227條第1項
24 規定，請求大升公司賠償583,800元，有無理由？

25 1. 依系爭契約第7條第2項約定「乙方（即大升公司）義務：
26 (2)乙方應隨時依甲方（即原告）之查詢，向甲方報告業務
27 處理及銷售狀況。乙方於簽約前應據實提供該經紀業近三
28 個月之成交行情，供甲方訂定售價參考；如有隱匿不實，
29 應負賠償責任。」（見本院卷第54頁）。其中「簽約前」
30 應係指原告與買方簽訂不動買賣契約前，理由如下：①從
31 該約款文字並非如其他約款明確記載為「本契約」。②該

約款約定目的在於使大升公司負擔提供成交行情供原告作為訂定售價之參考之義務，而原告在與買方簽訂不動買賣契約前均有調整售價之可能，故該約款如僅解釋為「簽訂系爭委託契約前」，顯不足保護委託銷售者。③另參照同條第(8)項「若簽約前有第三條第三項情況經買方書面主張或有第七條第七項情形甲方仍未於期限內出面簽約時，乙方得將定金返還買方。」，其「簽約」文義顯然係指不動買賣契約，亦可知在約款中如未明確記載「本契約」時，通常是另有所指。是以原告主張大升公司於原告簽立不動產買賣契約前，應據實提供該經紀業近三個月之成交行情，供原告訂定售價參考等語，應為可採。

2. 王奕欣於原告113年9月14簽訂系爭委託契約前，固已於9月10日以LINE傳送系爭房屋所在社區近一年行情予原告（見本院卷第116頁）。然而原告於113年9月17日與買方劉於智簽立不動產買賣契約書後，王奕欣於113年9月19日再以LINE提出系爭9月14日成交行情表予原告並通知原告線上簽名（見本院卷第68頁，第179頁同），該行情表已新增系爭隔壁房屋於113年8月份成交之實價登錄資料。既系爭9月14日成交行情係原告與買方簽訂不動產買賣契約前即已存在之資訊，且其中之系爭隔壁房屋之成交實價登錄資料係「3個月內」的成交資料，大升公司依系爭委託契約第7條第2項約定即負有據實提供予原告之義務。而被告雖抗辯系爭9月14日成交行情表於原告與買方簽訂不動產買賣契約時，已附在不動產說明書之中，原告於簽約前應已知悉等語。查，證人即地政士許益誠到庭證稱其於簽約當天並未檢查到不動產說明書中「透明房價一覽表／成交行情」簽名欄有無簽名等語（見本院卷第361頁）。依其所證述內容，尚無從憑認王奕欣於簽約前曾有將系爭9月14日成交行情表交予原告。另證人王鴻明到庭證稱其簽約時陪同原告在場，當時並沒有人拿成交行情表給原告看等語（見本院卷第364頁）。綜合證人證述，尚難認王奕

欣於買賣雙方簽訂不動產買賣契約前有將系爭9月14日成交行情表提出附在不動產說明書之中，並令原告知悉該資訊，則被告此部分所辯，並不可採。應認原告主張大升公司違反上開約定，為有理由。

3. 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。民法第227條第1項定有明文。又契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付義務與從給付義務）外，尚有附隨義務。所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保護債權人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力及告知義務以輔助實現債權人之給付利益。倘債務人未盡此項義務，應負民法第227條第1項不完全給付債務不履行之責任。查，系爭委託契約係屬仲介業務契約，依不動產經紀業管理條例第24條之2第1款規定，可知大升公司負有公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格之義務。故系爭9月14日成交行情表中有關係爭隔壁房屋之交易實價登錄資料既在系爭房屋隔壁，自屬應提供雙方當事人之「類似不動產之交易價格」，大升公司於促成買賣雙方成交前，負有適時公平提供該訊息予買賣雙方之義務，而大升公司既未能證明其業於113年9月17日原告與買方簽立不動產買賣契約書前，提供系爭9月14日成交行情表予原告，可認大升公司有違反前揭義務，原告主張大升公司應負民法第227條第1項不完全給付債務不履行之責任，亦有理由。

4. 原告主張其所受損害，係系爭房屋之交易損失，其計算方式為系爭房屋成交價每坪40萬元，與系爭隔壁房屋成交價每坪442,000元，每坪之價差乘以系爭房屋13.9坪計算，共計583,800元之交易損失等語。按損害賠償請求權之損害，在判斷之層次上，包括責任成立之損害與責任範圍之損害。關於賠償之範圍，依民法第216條第1項規定，雖採完全賠償原則，包括債權人所受之損害（積極損害）及所

01 失利益（消極損害）；惟基於「有損害斯有賠償」之原
02 理，仍應以債權人實際所受之損害為準。所謂損害乃指財
03 產法益或其他法益所受之不利益，債權人因債務人債務不
04 履行致其財產受有損害時，其損害之範圍應就其財產所受
05 之損害額與其債權受侵害後財產之價值狀態，綜合衡量比
06 較，以決定其財產法益所受不利益之數額（最高法院102
07 年度台上字第1129號判決意旨參照）。大升公司既違反系
08 爭委託契約第7條第2項約定及民法第227條第1項規定，原
09 告如受有損害，自得請求賠償，然應由原告先行舉證其因
10 大升公司之義務違反，受有損害（蓋雖有義務違反，不必
11 然因此造成損害）。經查：

12 (1)如前所述，原告所受損害，應比較事故發生前後之狀
13 態。在本件係指大升公司未違約時（原告於知悉系爭隔
14 壁房屋成交價之情形下），系爭房屋得出售之價格，與
15 因大升公司違約（原告未能知悉系爭隔壁房屋成交價之
16 情形下），系爭房屋出售之價格進行比較。因為本件系
17 爭房屋已以每坪40萬元價格出售，是以重點在於原告是
18 否能舉證證明大升公司未違約時（原告於知悉系爭隔壁
19 房屋成交價之情形下），系爭房屋得出售之價格為何？

20 (2)原告主張系爭房屋得出售之價格，為系爭隔壁房屋於11
21 3年8月間之成交價格即每坪442,000元。然不動產每一
22 筆都是獨一無二的，因此每一筆不動產的市場價格不可
23 能與另一筆完全相同。其影響因素眾多，諸如因使用分
24 區、坐落方位、面積大小、附近環境等，如是房屋則更
25 因格局、使用建材、裝潢、採光、使用維護狀況等客觀
26 條件而不同，實際交易時更因雙方的主觀因素（例如是
27 否急於拋售、有立即住屋需求、風水說、對市場供需走
28 向之認知等）而影響最後成交之價格，不一而足。又依
29 王奕欣於9月10日以LINE傳送系爭房屋所在社區近一年
30 行情予原告，原告表示已有查到，以及其當天與原告就
31 系爭房屋委託價格之討論（見本院卷第116頁至126

頁）。原告於參考王奕欣提供的成交行情及訊息資料後，委託之底價為每坪42萬元（約584萬元，實拿560萬元），當天並沒有接受王奕欣建議開價（每坪40萬元，實拿530萬元）。其後再依王奕欣與原告於9月16日及17日之對話（本院卷第161頁至166頁、第175頁），王奕欣於9月16日向原告表示有買方初步出價530萬元，建議原告可以接受斡旋，原告最後同意以實拿530萬元之底價與之斡旋。王奕欣則於隔天通知原告最後買方願意以每坪40萬元價格購買系爭房屋。從上開原告委託大升公司出售系爭房屋過程，可知不論是仲介人員之王奕欣或系爭房屋之出賣人原告，都是以相關資料作為出價之參考，再互相進行談判折衝。雖大升公司既為專業提供仲介業務為業，其即負有提供詳細完整訊息供原告決定出售價格之義務，但不能逕認如果王奕欣將系爭9月14日成交行情表於原告與買方簽立不動產契約前交付予原告，原告必然可以系爭隔壁房屋於113年8月份成交之每坪單價442,000元作為系爭房屋之出售條件，找到買方（包含劉於智）。況且原告與王奕欣於9月10日之對話中稱「我原本預計是開45，成交不低於42」（見本院卷第120頁），原告對於系爭房屋之最低成交價格評估也只有每坪42萬元，可見系爭隔壁房屋之成交價格也超出原告認知的市場行情，並不能作為判斷系爭房屋得出售之價格之依據。

(3)又系爭房屋所在社區其他房屋除了系爭隔壁房屋外，其中同號2樓之9房屋113年8月成交價格為520萬元，換算為每坪388,000元，此有被告提出永慶i智慧網站之成交行情查詢結果可佐（見本院卷第267頁）。該2樓之9房屋之坪數為13.39坪（系爭房屋13.9坪）、座落土地面積3.55坪（系爭房屋3.69坪），其面積與系爭房屋相仿，僅樓層別不同，而其成交行情與系爭房屋之成交行情（556萬元、每坪40萬元）並無明顯落差。反而若比

01 較系爭房屋與系爭隔壁房屋之面積條件，系爭隔壁房屋
02 之坪數為10.06坪、座落土地面積2.67坪，與系爭房屋
03 有明顯差距，自難作為系爭房屋得出售之價格之參考。
04 則原告主張如大升公司未違約時，原告於知悉系爭隔壁
05 房屋成交價之情形下，系爭房屋得出售之價格，亦為每
06 坪442,000元，並得作為大升公司應賠償之計算標準，
07 自非可採。

08 (4)綜上，系爭隔壁房屋於113年8月成交價格不能作為認定
09 系爭房屋得出售價格之依據，原告復未提出其他證據來
10 證明如被告履行提供系爭隔壁房屋成交行情義務時，系
11 爭房屋得出售價格可以比系爭房屋實際出售價格高，致
12 原告受有無法以更高價格出售之損害，原告請求被告賠
13 償交易價額損害，自無理由。

14 (二)、原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定請求被告
15 連帶賠償583,800元，有無理由？

16 1. 按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，
17 得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公平提
18 供雙方當事人類似不動產之交易價格。…。經紀業因經紀
19 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
20 害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。不動產經
21 紀業管理條例第24條之2第1款、第26條第2項分別有明
22 文。

23 2. 經查，系爭9月14日成交行情表屬大升公司應提供雙方當
24 事人之「類似不動產之交易價格」，而王奕欣未於113年9
25 月17日原告與買方簽立不動產買賣契約書前，提供系爭9
26 月14日成交行情表予原告，可認大升公司有違反前揭義
27 務，業如前述。然原告並未舉證大升公司前開義務之違
28 反，其所受之損害為何，原告自無依上開規定請求被告連
29 帶賠償損害之餘地。

30 (三)、原告依第179條規定請求大升公司給付222,400元，有無理
31 由？

- 01 1. 按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相
02 對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益
03 者，不得向委託人請求報酬及償還費用。民法第571條定
04 有明文。該規定係在制裁居間人違背忠實義務而為有利於
05 委託人之相對人之行為，或由相對人收受利益之行為。
- 06 2. 原告所主張大升公司之受僱人明知系爭9月14日成交行情
07 表而故意隱瞞不告知，致原告在不知系爭隔壁房屋之情形
08 下，與買方簽訂不動產買賣契約，以低於行情價格之價金
09 出售系爭房屋，受有價金差額之損失，此舉有利於買方，
10 大升公司即不得向原告請求報酬，大升公司已受領之報酬
11 即無法律上原因，應返還原告等語。經查，原告於113年9
12 月9日向王奕欣洽詢出售系爭房屋事宜，王奕欣於9月10日
13 以LINE傳送系爭房屋所在社區近一年行情予原告，以及其
14 當天與原告就系爭房屋委託價格之討論（見本院卷第116
15 頁至126頁）。可知原告於參考王奕欣提供的成交行情及
16 訊息資料後，委託之底價為每坪42萬元（約584萬元，扣
17 除佣金後實拿560萬元），當天並沒有接受王奕欣建議開
18 價每坪40萬元，實拿530萬元。其後，系爭隔壁房屋之交
19 易行情始於9月13日由其他永慶加盟店上傳至系統，王奕
20 欣則於113年9月14日12時33分查詢得知該訊息並將之列
21 印。既上開王奕欣與原告於113年9月10日討論委託出售價
22 格之初，尚未有買方之存在，且當時亦不知有系爭隔壁房
23 屋之成交價格資料，自難認為王奕欣有何利於買方之行
24 為。又王奕欣於113年9月14日已得知系爭9月14日成交行
25 情表，並未將該訊息資料提供予原告作為參考乙節，業如
26 前述。然依卷內證據資料，也不能認為王奕欣有將系爭9
27 月14日成交行情表交付予買方（卻未交付予原告），而讓
28 買方獲得較多資訊，造成資訊落差，並有利於買方。且依
29 王奕欣於9月16日再通知原告有買方出價530萬元，建議原
30 告考慮。原告表示難接受，而表示「可以談到40萬/坪
31 嗎」（即556萬元）後。王奕欣改向原告建議「幫您保530

萬實拿」，原告回覆稱「如果實拿530我可以考慮」（本院卷第161頁至166頁）。其後，王奕欣於9月17日通知原告買方同意以每坪40萬元購買等經過（本院卷第175頁）。可知王奕欣係逐步拉高買方之購買價格，以達到原告可以接受之出售價格，目的係為使買賣雙方價格拉近，以趨於合致，完成交易，尚難逕認王奕欣所為係有利於買方而有損於原告之行為。況原告並未舉證證明其因王奕欣未於簽約前提供系爭9月14日成交行情表，致其受有損害，已如前述，由此來看，也不能認為王奕欣在未提供系爭9月14日成交行情表予原告的情形下，仍為勸誘原告退讓價格的行為，係屬有損原告而有利於買方之行為。本件雖可認大升公司有前述之義務違反，但該部分義務違反的結果，尚不足認係有利於買方之行為，或足認大升公司有何違反誠實信用方法，由買方收受利益，則原告主張依民法第571條規定，不得向原告請求報酬，並依民法第179條規定請求大升公司返還已受領之報酬，並無理由。

五、從而，原告依系爭委託契約第7條第2項約定、民法第224條、第227條第1項規定、第179條、第571條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求(一)被告連帶給付原告583,800元，暨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)大升公司給付原告222,400元，暨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，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失其依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 11 月 18 日
民事第二庭 法 官 林銘宏

以上正本係照原本作成。

01 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
02 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命
03 補正逕行駁回上訴。。

04 中 華 民 國 114 年 11 月 18 日
05 書記官 陳珮勻