臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第2895號

原　　告　尤瑞蘭
訴訟代理人　林亮宇律師
複代理人　　王雲玉律師
被　　告　大大不動產經紀業有限公司
000000000000000000
法定代理人　劉淑惠
被　　告　鍾雪娟
　　許竣翔
上2人共同
訴訟代理人　陳怡婷律師
複代理人　　賴維安律師
被　　告　林秋炎
　　吳富蘭
　　吳惠玲
000000000000000000

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國110年9月27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

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，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。另不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第3款及第256條分別定有明文。本件原告起訴時原聲明請求：「一、被告鍾雪娟應給付原告新台幣(下同)110萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起

至清償日止按年息百分之5計算之利息。二、被告鍾雪娟應給付原告500000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。三、被告鍾雪娟、大大不動產經紀業有限公司(下稱大大公司)、許竣翔、林秋炎、吳富蘭、吳姓女子應連帶給付原告500000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。四、被告大大公司應給付原告110000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。五、上開2、3項聲明如任一被告已為給付者，其餘被告在該給付範圍內免除給付之義務。六、願供擔保請准宣告假執行。」等情(參見本院卷第1宗第11～12頁)。嗣原告與被告鍾雪娟於民國109年11月9日言詞辯論期日當庭表示合意解除坐落台中市○○區○○段000○000○000○000地號等2筆土地，暨其上同段18152建號建物即門牌號碼台中市○○區○○路0段00巷0弄0○0號房屋(下稱系爭房地)買賣契約，並經記明筆錄在卷(參見本院卷第1宗第257頁)。原告復於109年12月7日言詞辯論期日當庭具狀補正原起訴聲明所稱「吳姓女子」之真實姓名為「吳惠玲」及其年籍資料，並更正聲明：「一、被告鍾雪娟應給付原告500000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。二、被告鍾雪娟、大大公司、許竣翔、林秋炎、吳富蘭、吳惠玲應連帶給付原告500000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。三、被告大大公司應給付原告110000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。四、上開1、2項聲明如任一被告已為給付者，其餘被告在該給付範圍內免除給付義務。五、願供擔保請准宣告假執行。」等情，有該民事準備二狀可憑(參見本院卷第1宗第275頁)。本院審酌原告上揭更正請求，其主張之原因事實及訴訟標的法律關係並未變更，僅就原起訴聲明第1項請求部分全部減縮，並補正原姓名不詳當事人之真實姓名及年籍資料，核屬減縮應受判決事項之聲明(請求返還買賣價金部

分)，及不變更訴訟標的，而補充事實上之陳述，均非訴之變更或追加，依前揭民事訴訟法第255條第1項第3款及第256條等規定，毋庸徵得被告等人之同意，尚無不合，應予准許。

二、被告大大公司、林秋炎、吳富蘭、吳惠玲等4人均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、得心證之理由：

一、原告方面：

(一)原告起訴主張：

1、原告於109年4月間透過被告大大公司尋找合適之住宅，經該公司業務人員即被告林秋炎、吳富蘭、吳惠玲(下稱被告林秋炎等3人)介紹，與被告鍾雪娟於109年4月18日在地政士即被告許竣翔確認簽立原證1即系爭房地買賣契約書(下稱系爭契約)，由原告以550萬元價格向被告鍾雪娟購買系爭房地，並已給付部分價金110萬元。詎被告鍾雪娟為被告大大公司員工，且同時為原證2即權聖不動產經紀業有限公司(下稱權聖公司)之負責人，而權聖公司及被告大大公司設立在相同地址，即群義房屋台中大大加盟店所在地(參見原證3)，且系爭房地甫於109年3月10日始由被告鍾雪娟以實價登錄金額420萬元買受及辦理所有權移轉登記，尤其被告林秋炎等3人仲介系爭房地時，違反不動產經紀人員義務，於未提供實價登錄、土地登記謄本、土地異動索引等相關重要資料供原告參考，即以高於市價25%之價格出售系爭房地予原告。上開情事乃因原告已給付部分價金110萬元，其餘價金需向銀行辦理貸款，但自簽約起迄至109年7月初，銀行均以買賣價金與行情不符而拒絕受理貸款，經原告調取系爭房地之土地登記第1類謄本始知悉上情。

2、又被告許竣翔、吳惠玲等2人為儘快完成系爭房地過戶程序，竟建議原告辦理信用貸款，原告起疑後更發現於109

年4月18日與原告簽立系爭契約之人並非被告鍾雪娟，而係被告吳惠玲，亦即簽訂系爭契約時，被告林秋炎等3人及被告許竣翔刻意蒙蔽原告，明知現場簽約之人不是被告鍾雪娟，卻未告知原告。是原告知悉受騙後，乃委由律師寄發原證5即109年7月21日台中英才郵局第1188號存證信函予被告6人，表示撤銷或解除系爭契約之意思，希被告6人出面解決，惟被告6人均無解決問題之誠意，甚至堅稱沒有任何違法行為，原告為保障自身權益，乃依民法第179條、第184條第1項、第185條第1項、第188條第1項、第535條、第567條、第571條及不動產經紀業管理條例第26條等規定提起本件訴訟等情。

3、並聲明：(1)被告鍾雪娟應給付原告500000元，及自起訴繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(2)被告鍾雪娟、大大公司、許竣翔、林秋炎等3人應連帶給付原告500000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(3)被告大大公司應給付原告110000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(4)上開1、2項聲明如任一被告已為給付者，其餘被告在該給付範圍內免除給付義務。(5)願供擔保請准宣告假執行。

(二)對被告抗辯之陳述：

1、被告鍾雪娟係委託不動產經紀業者即被告大大公司銷售系爭房地，依民法第224條規定，被告大大公司之銷售行為有故意或過失，使原告受有損害，被告鍾雪娟就此應負同一責任。又不動產仲介經紀業倫理規範第22條規定：「不動產經紀人員不得利用仲介買賣契約機會賺取差價。」、第23條規定：「不動產經紀人員不得以自己或第3人名義冒充買受人或出賣人誘使出賣人、買受人以低價或高價簽訂買賣契約。」。是被告鍾雪娟刻意隱瞞其同時為被告大大公司員工及權聖公司負責人，且系爭房地係被告鍾雪娟於109年3月10日以實價登錄420萬元買受，利用實價登錄

系統未能及時更新，於109年4月18日以高於原買受價格25%即550萬元出售予原告等情事，顯係故意以詐欺手段完成交易。被告鍾雪娟之行為應成立民法第184條第1項前段之侵權行為。另被告鍾雪娟利用其擔任房屋仲介業之資源，利用仲介買賣契約機會賺取差價，並以自己或第3人名義冒充買受人或出賣人誘使出賣人、買受人以低價或高價簽訂買賣契約，侵害原告之權利，被告鍾雪娟之行為亦違反保護他人之法律，應成立民法第184條第2項之侵權行為，故原告得依民法侵權行為規定請求被告鍾雪娟賠償500000元。

2、原告為購買系爭房地而委任被告大大公司，卻遭被告等人設局而有隱瞞詐欺之情事，甚至被告吳惠玲假冒被告鍾雪娟出面簽約，使原告徒勞耗費超過5個月時間於購置系爭房地事宜，並與銀行洽談貸款，更自行上網蒐集證據，迫使被告鍾雪娟無條件返還原告已給付價金。試想，原告努力多年存下之積蓄，可能因被告鍾雪娟之設局而血本無歸，其中心力交瘁難以量化，而原告因此浪費時間成本、勞心勞力相當於500000元，即屬原告所受之損害。

3、依不動產經紀業管理條例第24條之2第1至3款規定：「經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。」，可知不動產經紀業務涉及房地買賣之專業知識，此乃一般消費者委由仲介業者處理不動產買賣事宜之原因，而仲介業者針對其所為仲介行為，既向消費者收取高額報酬，應就其所從事業務負善盡預見危險及調查義務，始就其所知依民法第567條第1項規定據實報告於委託人，否則難謂無過失之情事，如致委託人受有損害，自應負損害賠償責任。是被告林秋炎、吳富蘭、許竣翔均為被告大大公司員工，其等為將系爭房地出售予原

告，明知被告鍾雪娟亦屬不動產經紀業者，卻與被告鍾雪娟共謀刻意不提供系爭房地實價登錄等重要交易資訊，使原告以高價購買系爭房地，賺取價差，更惡意不告知與原告簽約之人並非被告鍾雪娟本人，甚至於簽訂系爭契約後，因原告無法順利辦理貸款，不斷建議原告以信用貸款方式，以求系爭房地儘速過戶事宜，故被告等人之行為顯已違反不動產經紀業者之善良管理人注意義務，不法侵害原告之權利。又被告大大公司為被告林秋炎等3人、鍾雪娟、許竣翔等人之雇主，自應依民法188條及不動產經紀條例第26條等規定負連帶賠償責任。

4、原告主張購買不動產最近1次交易過程之實價登錄，乃不動產買賣契約之重要事項，此因一般人購買不動產皆會辦理銀行貸款，亦即購買不動產需準備扣除銀行貸款後剩餘價金為自備款，故銀行貸款數額即自屬不動產買賣契約之重要之點。又銀行審查不動產貸款申請，除考量不動產現況、不動產所在地附近之交通、設施等，更會參考不動產實價登錄資料為評估，而被告大大公司、林秋炎等3人抗辯稱：「如原告想瞭解前次買賣價格，自可主動詢問」云云，係推諉卸責之詞，因原告並非以不動產買賣或投資不動產為業，豈可能看到系爭房地之產權調查表即會知悉前次買賣價格可能影響原告之銀行貸款數額，否則原告何需委任被告大大公司為居間仲介？遑論被告等人既受原告委任成立居間契約，其等經營不動產經紀業及為不動產經紀人員，應受不動產經紀業管理條例之規範，即應盡善良管理人注意義務，然其等卻未對於系爭房地進行調查義務，違反不動產經紀業管理條例第24條之2第3款規定，利用原告不具備不動產買賣專業而違背誠信原則。

5、原告信任被告大大公司使用房仲品牌「群義房屋」之誠信與專業，而委任被告大大公司居間仲介，與被告鍾雪娟洽談系爭房地買賣契約，更委任被告許竣翔於簽約時在場協助確認契約內容，竟於簽約後向銀行申請貸款時，始知悉

系爭房地在短短1個月內價金飆漲25%而遭銀行拒絕貸款8成之情形，原告方知遭被告等人利用，甚至被告吳惠玲冒用被告鍾雪娟名義到場簽約，倘被告鍾雪娟確有委任被告吳惠玲，何以原證1第8頁「賣方代理人」欄位空白未填寫？被告吳惠玲逕自偽造被告鍾雪娟簽名更蓋手印於其上，顯見被證4授權書係臨訟製作，未經原告同意使用原告之國民身分證影本，被告吳富蘭更將109年4月18日簽約時照片刊登於其臉書上(參見原證10)為行銷，誆稱「感謝買賣雙方的信任」云云，對於原告造成之損害，實非僅係被告鍾雪娟返還110萬元價金即足彌平。

6、被告大大公司既以房屋仲介為業，依法負有善良管理人之注意義務，及進行調查後據實向委託人即原告報告之義務；然被告大大公司違反上開義務，顯未盡居間之責，自不得向原告請求居間報酬，其受領報酬之法律上原因即不復存在，原告自得依民法不當得利法律關係請求返還已給付110000元之仲介費，並附加利息。

7、被告大大公司法定代理人劉淑惠於鈞院110年5月5日言詞辯論期日行當事人訊問時已清楚說明，證人黃旭逢為被告大大公司之店長與實際負責人，但證人黃旭逢卻於鈞院審理時於案情有重要關係之事項，供前具結，而為虛偽陳述，證人黃旭逢之證述已涉及偽證，茲說明如下：

(1)依劉淑惠於上揭言詞辯論期日說明，被告大大公司業務為證人黃旭逢管理，且劉淑惠稱證人黃旭逢為店長，但證人黃旭逢於鈞院110年1月27日言詞辯論期日竟證稱於109年11月以前被告大大公司之管理職是「由各單位的主官管自行負責」，並對於是否由負責人劉淑惠管理被告大大公司，竟證稱「我不清楚」等語。

(2)又劉淑惠陳稱：「(法官問：大大公司的公司印章及負責人印章是你親自保管或是交由別人保管？)我是交給店長黃旭逢保管。」、「(法官問：公司文件資料要蓋公司大小章都是黃旭逢自行處理？)是。」、「(法官問：你是將

大大公司業務經營管理全部概括授權給黃旭逢？)對。」等語，則證人黃旭逢既為被告大大公司店長，對於被告大大公司所有仲介案件應該知之甚詳，否則如何計算盈餘？如何與劉淑惠分配獲利？但證人黃旭逢於上揭言詞辯論期日竟證稱不知道本件訴訟之交易標的、沒看過109年4月10日不動產說明書等文件、不知道該不動產說明書之案名，不知道該案件資料之所有權人為被告鍾雪娟。

(3)另劉淑惠陳稱：「(原告訴訟代理人：被告大大公司於108年3、4月成立後，黃旭逢是否就一直擔任店長？到什麼時候為止？)到目前為止都是。」等語，惟證人黃旭逢於上揭言詞辯論期日證稱：「109年11月6日以前是群義房屋，該日後改為台灣房屋，而我是從109年11月6日才接管台灣房屋的主管就是協理。」等語，足見證人黃旭逢於鈞院審理時，於案情有重要關係之事項，供前具結，而為虛偽陳述者甚明。

8、劉淑惠於鈞院上揭言詞辯論期日行當事人訊問時之說明，已如前述，惟證人唐益壯於鈞院110年3月31日言詞辯論期日，於案情有重要關係之事項，供前具結，而為虛偽陳述，證人唐益壯之證述亦已涉及偽證，茲說明如次：

(1)證人唐益壯自承知悉不動產說明書案件資料之所有權人為被告鍾雪娟，而被告鍾雪娟為其同事，且與被告吳富蘭係夫妻關係，豈有可能不知被告鍾雪娟取得系爭房地之時間？但證人唐益壯於鈞院上揭言詞辯論期日證稱：「(原告訴訟代理人：黃旭逢當時是在你們店裡擔任什麼職務？)我不清楚，他有時候有進店內，有時候沒有。」、「(原告訴訟代理人：黃旭逢是否有在大大公司擔任協理職務？)不清楚，我們都叫他黃老大。」等語。又被告吳富蘭在本件訴訟審理過程拒絕出庭，證人唐益壯到庭作證時竟對於系爭房地之交易過程一問三不知，不知何人將不動產說明書案件資料交給證人黃旭逢簽名？不知不動產經紀人印章誰蓋的？不清楚文件的簽名順序？顯違常情。

(2)又證人唐益壯證稱：「(原告訴訟代理人：請看原證11第1、2頁，在你左手邊的人是誰？)小玲姐，就是那天代理簽約的人。」、「(原告訴訟代理人：小玲姐是否為被告吳惠玲？)不清楚。」、「(原告訴訟代理人：小玲姐是否是你的同事？)是。」、「(原告訴訟代理人：請求提示被證3不動產說明書第163頁，委託人簽名欄鍾雪娟是誰簽名的？)我不清楚。」、「(原告訴訟代理人：第173頁相關注意事項，賣方簽名是誰簽名的？)我不清楚。」等語。是依證人唐益壯之證述內容，若非睜眼說瞎話就是簽約當時不在場，但證人唐益壯於簽約時確實在場，其既為被告大大公司之不動產經紀人員，對於系爭房地簽約當天發生之事，明知真相卻刻意隱瞞，尤其原告訴訟代理人詢問於109年4月18日有無看過被證4授權書乙事，證人唐益壯竟證述「有。」、此從證人唐益壯證稱：「(原告訴訟代理人：剛才有問你在第173頁相關注意事項賣方是誰簽名，你說不清楚，為何你知道委託人的簽名是吳惠玲簽名的？)因為有授權書，而且我看到她是代表賣方來的，也提示給代書看，就正常作業。」等語，可見證人唐益壯是賣方仲介人員，卻不知何人幫被告鍾雪娟簽名，亦不知代理被告鍾雪娟在現場簽約之人為何人？卻可以清楚說明有被證4之授權書，此部分應屬維護被告吳惠玲冒簽被告鍾雪娟之過程，及隱瞞被告鍾雪娟實際上為被告大大公司店長或員工之事實。

9、被告大大公司之不動產經紀人為證人王淑惠，此經證人王淑惠於鈞院110年3月31日言詞辯論期日到庭證述係出租不動產經紀人證照予被告鍾雪娟，則被告鍾雪娟顯然為被告大大公司實際負責人之一，但證人黃旭逢、唐益壯均刻意迴避，並虛偽陳述，爰說明如次：

(1)證人王淑惠證稱：「(原告訴訟代理人：你是否任職於大大公司？)不清楚。」、「(原告訴訟代理人：為何大大公司可以蓋用你的印章？)因為我是不動產經紀人，我出租

證照給他，他蓋章的時候我都不在場。」、「(原告訴訟代理人：你的證照是租給誰？)我是租給大大公司，是鍾小姐跟我租的。」、「(原告訴訟代理人：鍾小姐是否為鍾雪娟？)是。」、「(原告訴訟代理人：你的印章是授權給誰來蓋用？)我證照出租後，就授權他們刻印章自己蓋。」等語，顯然被告大大公司係以違法方式經營不動產經紀業，而被告鍾雪娟亦為被告大大公司實際負責人，才出面接洽不動產經紀人之證照承租事宜。

(2)是依證人王淑惠及被告大大公司法定代理人劉淑惠之前揭證詞，可知被告鍾雪娟與證人黃旭逢共同經營被告大大公司，並可釐清劉淑惠將被告大大公司之印章交由證人黃旭逢全權使用，而證人王淑惠則是與被告鍾雪娟接洽不動產經紀人證照租用事宜，並授權被告鍾雪娟自行使用不動產經紀人王淑惠之印章，則系爭房地既為被告鍾雪娟所有，證人黃旭逢身為店長或店東之身分，受託出售怎有可能不知系爭房地之詳情。被告鍾雪娟身為系爭房地出賣人，竟自行持不動產經紀人王淑惠之印章在系爭契約上用印，怎可能不知系爭房地之出賣為自行代理之情形，而且抬高出售金額，此一過程當然違反民法及不動產經紀業管理條例相關規定。

10、原告曾於110年5月3日下午5時4分許撥打(00)-00000000電話號碼，聯繫群義不動產經紀股份有限公司(下稱群義公司)，電話由戴小姐接聽，群義公司說明被告大大公司加盟店登記資料「店東」為證人黃旭逢、「店長」為被告鍾雪娟，此有原證14即通話譯文可證。且原告從網頁查詢群義公司「加盟群義房屋需準備那些開業證明文件？」(參見原證15)、「加盟程序為何?」(參見原證16)可知，加盟時勢必有某人出面，因劉淑惠已說明不是她本人，則由相關證詞可推測係由「店東」即證人黃旭逢、「店長」即被告鍾雪娟與群義公司簽約，此部分聲請鈞院向群義公司查詢即明。

11、原告對於群義公司110年5月14日群義(法)字000000000號函(下稱110年5月14日函)內容，及參照證人王淑惠之證詞、被告大大公司法定代理人劉淑惠之陳述，可知被告大大公司之實際負責人即為被告鍾雪娟及證人黃旭逢。

12、原告確因系爭房地買賣受有損害，若鈞院認為原告無法證明所受損害之數額，請依民事訴訟法第222條第2項規定酌定其數額。

二、被告方面：

(一)被告鍾雪娟、許竣翔部分：

1、被告鍾雪娟部分：

(1)原告請求被告鍾雪娟賠償500000元，無非係以被告鍾雪娟隱瞞其為權聖公司負責人、被告大大公司員工身份，及系爭房地前次交易價額，以高於原交易價格出售系爭房地予原告，屬詐欺行為，並違反不動產仲介經紀業倫理規範第22條、第23條等規定，爰依民法第184條第1項、第2項規定請求被告鍾雪娟賠償其所受相當500000元之時間成本、勞心勞力損害為其依據。惟系爭契約既經原告與被告鍾雪娟合意解除，被告鍾雪娟並已返還買賣價金110萬元予原告，難認原告尚受有何損害可言，基於「有損害斯有賠償」之法理，原告自應就其主張受有500000元損害部分負舉證責任，且鈞院於109年9月4日裁定命原告補正說明受有上開損害之計算式及依據，原告先於109年9月30日言詞辯論期日當庭表示1周內補正，又於109年11月9日言詞辯論期日當庭表示3周內補正，並經鈞院諭知「如逾期未補正，視為無法補正」，然原告於109年12月7日始以書狀說明請求500000元乃時間成本、勞力心力之損害，除原告提出該說明顯已逾期，應視為無法補正外，其主張時間成本、勞心勞力之損害云云，內容空泛而無從計算，顯見原告已逾時提出攻擊方法，而該攻擊方法意旨亦不明瞭，鈞院命其敘明仍不為必要之敘明，請鈞院依民事訴訟法第196條規定駁回原告此部分之請求。

(2)原告主張被告鍾雪娟所為應成立民法第184條第1項侵權行為，被告鍾雪娟否認之，因原告購買系爭房地委託之仲介公司為被告大大公司，與權聖公司分屬不同之法人格，則被告鍾雪娟縱為權聖公司負責人，亦無義務告知原告此情。況原告提出不動產仲介經紀業倫理規範第22條、第23條等規定，係指「不動產經紀人員」不得自己同時擔任該案之不動產經紀人員，又同時為該案之買受人或出賣人，避免其無法公平兼顧買賣雙方立場，而本件系爭房地交易之不動產經紀人為王淑惠，被告鍾雪娟在本件買賣關係僅屬賣方角色，甚至並未取得不動產經紀人員證照，此有證人黃旭逢於110年1月27日言詞辯論期日到庭證述：「(原告訴訟代理人：你與以上4人(即被告鍾雪娟、林秋炎、吳富蘭、吳惠玲)是否有取得不動產經紀人員的證照？)……我們是營業員，不是經紀人員……。」等語(參見本院卷第1宗第327頁)，故被告鍾雪娟並無適用或違反不動產仲介經紀業倫理規範之情事，否則倘依原告之邏輯，豈非一旦成為不動產仲介人員就不得買賣房屋？此顯與事理有違。

(3)又不動產前次交易價額並非賣方應告知買方之義務範圍，且系爭房地買賣過程係依一般流程，仲介人員在解說不產說明書時亦有提供系爭房地周邊行情實價登錄資料予原告檢視，原告並在其上簽名蓋手印，此有被證1即實價登錄行情資料表可稽，而買賣雙方在議價時，原告更要求被告鍾雪娟需將廁所進行裝修，被告鍾雪娟在系爭契約成立後亦確實花費心力與成本進行裝修，亦有被證2統一發票可證；另證人唐益壯於110年3月31日言詞辯論期日到庭證述：「(被告鍾雪娟、許竣翔訴訟代理人：109年4月18日簽約當日，簽約過程有多久？)2、3個小時，當時有談到價金減少100000元並幫忙裝修廁所、粉刷等，原告是很開心的。」、「(被告鍾雪娟、許竣翔訴訟代理人：簽約當天代書有跟原告解說契約內容嗎？）有，解釋的很清楚，

原告有簽名。」等語(參見本院卷第2宗第23、24頁)，足見本件買賣係在原告充分瞭解實價登錄狀況及簽約內容，甚至爭取降價及優惠後，始同意與被告鍾雪娟簽訂系爭契約，自難認被告鍾雪娟有何詐欺行為。

(4)原告雖爭執其未曾將系爭契約等相關文件攜回審閱云云，然原告於簽約當日確實已充分瞭解契約內容，且依消費者保護法第11條之1第1項規定：「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。」，可知審閱期之規範對象為「企業經營者與消費者間」，於「消費者與消費者間」並無適用，況不動產買賣價金係屬「個別磋商條款」，並非定型化契約條款之範疇，原告以系爭房地買賣價格過高等理由對被告鍾雪娟主張未有審閱期間，於法未合。再審閱期間乃消費者於簽訂契約前之權利，如消費者自願放棄對於契約之審閱期間，亦非法所不許，而原告於簽約前既已瞭解契約內容而同意立即簽約，自不得事後又以未有審閱期間而主張權利受損，尤其系爭契約業經原告與被告鍾雪娟合意解除，原告並未舉證證明其究因未有審閱期間而受有何等不利之情事，此部分主張自難認有理。

(5)被告鍾雪娟於簽約當日另有其他工作，乃委託友人即被告吳惠玲協助簽約，並簽立如被證4之授權書，依民法第103條規定，被告吳惠玲代理被告鍾雪娟與原告簽約之行為，其法律效果直接對被告鍾雪娟發生效力，故系爭契約合法有效，應無疑義。

2、被告許竣翔部分：

(1)原告請求被告許竣翔與其餘被告連帶賠償所受相當500000元之時間成本、勞心勞力之損害等，無非係以被告許竣翔與被告鍾雪娟、林秋炎等3人共謀惡意不告知相關資訊，致其以高價購買系爭房地，並無法成功貸款，且簽約當日與其簽約者並非被告鍾雪娟本人，遂認為被告許竣翔已違反善良管理人注意義務為其依據，然原告就其所受損害金

額之依據及計算式等部分並未盡舉證責任部分，請鈞院依民事訴訟法第196條規定駁回原告之請求。

(2)被告許竣翔為地政士，於簽約當日本於職責確認買賣雙方之真意及產權有無，並提供相關文件資料供雙方比對確認。又關於原告之銀行貸款成數部分，被告許竣翔除依職責告知本件貸款成數可能不足外，並提醒貸款不足時應以現金補足等情，故買賣雙方始於系爭契約第13條第10項其他約定部分特別註明「買方貸款不足尾款，差額部分完稅前以現金補足」等語，並由原告簽名蓋手印在旁(參見原證1)，足見被告許竣翔已善盡說明責任，並提醒原告注意貸款風險，原告對於貸款不足額之事應有預見可能，此由證人唐益壯於110年3月11日言詞辯論期日當庭證述：「(被告鍾雪娟、許竣翔訴訟代理人：簽約當天代書有跟原告解說契約內容嗎？)有，解釋的很清楚，原告有簽名。」等語，事後被告許竣翔亦本於誠信原則處理系爭房地買賣過戶事宜，處理過程並無任何違反善良管理人注意義務之情事。另被告鍾雪娟於簽約當日有其他工作在身，遂委託友人即被告吳惠玲協助簽約，此有授權書可證，故被告吳惠玲係經被告鍾雪娟授權而合法代理與原告簽約，依民法第103條規定，該簽約之法律效果直接對被告鍾雪娟本人發生效力，此代理行為對系爭契約之效力並無影響，原告執此與契約內容、效力無關之點主張受有損害，顯然無憑。

3、被告大大公司法定代理人劉淑惠之陳述，及證人黃旭逢、唐益壯等人之證述內容，並無矛盾，更無法推得被告鍾雪娟為被告大大公司實際負責人之結論，茲分別說明如次：

(1)依劉淑惠於言詞辯論期日陳述：「(法官：大大公司之印章及負責人印章是你親自保管或是交由別人保管？)我是交給店長黃旭逢保管。」、「(法官：所以你是將被告大大公司業務經營管理全部概括授權給黃旭逢？)對。」等語，可知劉淑惠並未實際參與被告大大公司之經營管理，

即劉淑惠實質上僅有「大大公司事務均由黃旭逢全權處理」之認知，對於被告大大公司內部營業狀況及實際運作情形並不清楚，自無法僅以其說詞論斷被告大大公司實質上係如何營運。又依證人黃旭逢於上揭言詞辯論期日證述：「(原告訴訟代理人：你在群義房屋時的主管是誰？)我當時很少進公司，我不清楚我的主管是誰。」、「(原告訴訟代理人：如果有成交誰核算佣金？)如果有成交的話，我會將成交單送進公司，秘書會來拆算薪水(含佣金)。」等語，而證人唐益壯於前揭言詞辯論期日證述：「(原告訴訟代理人：黃旭逢當時是在你們的店擔任什麼職務？)我不清楚，他有時候有進店內，有時候沒有。」、「(原告訴訟代理人：108年10月到109年4月間大大公司實際管理人員是誰？)我不清楚，我是有案件才進店內。」、「(原告訴訟代理人：如果有成交，該如何取得你應得之佣金？)秘書會計算傭金。」、「(原告訴訟代理人：黃旭逢是否有在大大公司擔任協理職務？)不清楚，我們都叫他黃老大。」等語，可知被告大大公司之不動產營業員平時均係單獨開發業務，並無明確之管理、隸屬關係，而證人黃旭逢實質上僅為資深營業員，與其他同仁均係經秘書計算後取得佣金，原告主張證人黃旭逢為被告大大公司店長，對於公司所有仲介案件知之甚詳，實有誤解。

(2)原告又主張證人唐益壯之證詞有維護被告吳惠玲冒簽被告鍾 雪娟及隱瞞被告鍾雪娟為被告大大公司店長或員工云云，然系爭房地買賣之不動產經紀人為證人王淑惠，被告鍾雪娟僅屬賣方角色，因簽約當日有其他工作在身，始以授權書委託被告吳惠玲協助簽約，故被告吳惠玲係經被告鍾雪娟授權而合法代理與原告簽約，此代理行為對系爭契約效力並無影響，遑論有何維護或隱瞞之必要，故證人唐益壯之證述並無虛偽不實可言。

4、房仲行業承租不動產經紀人證照乃常態行為，僅就被告鍾

雪娟出面與證人王淑惠接洽承租證照事宜並無法導出被告鍾雪娟為被告大大公司實際負責人之結論，況依前述，因被告大大公司之不動產營業員均係單獨作業，則「店長」僅屬無實際意義之頭銜而已，且被告鍾雪娟既為系爭房地買賣之賣方，不論其是否為被告大大公司之店長或員工，均無適用不動產仲介經紀業倫理規範之餘地。

5、被告鍾雪娟、許竣翔就群義公司110年5月14日函及附件內容均無意見。

6、依民事訴訟法第222條第2項規定，當事人需先證明其受有損害，而不能證明其損害數額或證明顯有重大困難時，始得請法院酌定其數額，但原告就其所受損害部分尚未盡舉證責任， 故本件應無民事訴訟法第222條第2項規定之適用。

7、並聲明：(1)如主文所示。(2)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

(二)被告大大公司、林秋炎等3人部分：

被告大大公司、林秋炎等3人均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，惟據其以前到場及提出書狀所為之聲明與陳述略以：

1、原告主張被告林秋炎等3人應連帶賠償所受損害500000元，無非係以被告林秋炎、吳富蘭均為被告大大公司員工，卻未告知被告鍾雪娟為不動產經紀業者，及其於109年3月10日以420萬元購買系爭房地，且未提供實價登錄、土地登記謄本、土地異動索引等資訊，致原告高價購買系爭房地，復惡意不告知於109年4月18目簽訂系爭契約之人並非被告鍾雪娟本人，使其權利受侵害云云。惟被告林秋炎、吳富蘭等2人於系爭房地買賣帶看過程，均依被告大大公司SOP流程將房屋重要資訊(包括產權調查表、成屋現況說明書、重要環境設施、實價登錄資料……)提供原告確認，此有被證3即不動產說明書可稽，其中實價登錄資料上並有原告簽名及捺按指印，足認原告當時已知悉及確

認；又不動產說明書已附系爭房地標示部、所有權部及他項權利部等資訊，並標明「如需登記謄本，請向各地政事務所申請」，是被告林秋炎、吳富蘭確已提供相關資料予原告；而系爭房地前於109年3月10日買賣之事實亦已呈現於產權調查表，如原告欲瞭解前次買賣價格，自可主動詢問，仲介人員並無告知買家前次買賣金額及代為衡量房地價值之義務，因買賣契約本係基於雙方自由意志而成立，賣家欲高價賣出，買家欲低價買受，乃為常情，故買賣雙方合意接受，仲介人員並無置喙餘地。

2、被告鍾雪娟雖為權聖公司負責人，但原告委託之仲介公司為被告大大公司，2公司屬不同之法人格，且被告鍾雪娟僅為單純之屋主即賣方角色，並非以不動產經紀人員身分參與買賣，被告林秋炎、吳富蘭等2人就此部分並無告知義務。至於被告吳惠玲為被告鍾雪娟委託協助簽約之友人，其等2人簽立被證4即授權書，依民法第103條規定，被告吳惠玲為被告鍾雪娟與原告簽約之合法代理人，此並不影響系爭契約之效力，且簽約人是否為出賣人本人應非原告決定是否簽約之考量，被告林秋炎、吳富蘭等2人亦無告知義務可言，再被告吳惠玲之行為與原告主張之詐欺行為無涉，原告恣意提起訴訟，即有濫訴之嫌。況原告主張被告林秋炎等3人共同行使詐術，而受有500000元之損害部分，自應舉證以實其說，如原告無法舉證其實際受有損害，自不得請求賠償。

3、原告主張被告大大公司應依民法第188條及不動產經紀業管理條例第26條等規定連帶賠償500000元部分，因被告林秋炎等3人均無詐欺或違反善良管理人注意義務之情事，被告大大公司自無需負連帶賠償之責，且原告就其受有損害500000元部分尚未盡舉證，已如前述，原告逕以此數額向被告大大公司請求賠償，即無理由。

4、原告雖主張被告大大公司應依民法第179條不當得利法律關係返還已給付之仲介費110000元部分，然依民法第565

條、568條第1項等規定及最高法院49年度台上字第1646號民事判例意旨：「居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響」。是系爭契約係在原告自由意志下成立，而被告大大公司及相關仲介人員確有依約提供報告及媒介服務，則被告大大公司已善盡居間義務，自得依約收取原告給付之居間報酬，且縱使原告與被告鍾雪娟事後合意解除系爭契約，亦不影響被告大大公司受領服務報酬，故原告依民法不當得利法律關係請求被告大大公司返還已給付之110000元仲介費，為無理由。

5、並聲明：(1)如主文所示。(2)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)被告鍾雪娟、林秋炎等3人均為被告大大公司之員工，而被告鍾雪娟同時為權聖公司之負責人，被告許竣翔為系爭房地買賣之承辦地政士。

(二)被告鍾雪娟於109年3月10日以420萬元價格買受系爭房地，並於109年3月31日辦妥所有權移轉登記。

(三)原告經由被告林秋炎、吳富蘭等2人仲介，於109年4月18日晚間以550萬元價格向被告鍾雪娟購買系爭房地，並於當日簽訂系爭契約，原告已給付買賣價金110萬元。又被告鍾雪娟於簽約時並未到場，係由被告吳惠玲以出賣人身分在系爭契約簽名。

(四)原告與被告鍾雪娟於109年11月9日言詞辯論期日當庭表示合意解除系爭契約，被告鍾雪娟同意返還買賣價金110萬元，原告已為受領無誤。

(五)依群義公司110年5月14日函記載，被告大大公司於108年3月21日加盟群義房屋，而於109年10月12日因經營理念不合而提前終止加盟合約。又加盟契約存續期間，簽約者或出資者通稱為「店東」，負責綜理全店業績經營或店務管理者通稱為「店長」，加盟契約終止前之被告大大公司店

長為被告鍾雪娟。

四、兩造爭執事項：

(一)原告主張於上揭時間受被告鍾雪娟、許竣翔、林秋炎等3人、吳惠玲等人共同詐欺而簽訂系爭契約，是否可採？

(二)原告依民法第184條第1項規定請求被告鍾雪娟賠償所受損害500000元，是否有據？

(三)原告依民法第184條第2項、第185條、第188條第1項及不動產經紀業管理條例第26條等規定，請求被告6人應連帶賠償所受損害500000元，是否有理由？

(四)原告依民法第535條、第567條及第571條請求被告等人賠償所受損害，是否可採？

(五)原告依民法第179條不當得利規定請求被告大大公司返還已付仲介費用110000元，是否可採？

五、法院之判斷：

(一)查當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責，民事訴訟法第277條前段設有規定。又主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任。而此特別要件之具備，苟能證明間接事實並據此推認要件事實雖無不可，並不以直接證明者為限，惟此經證明之間接事實與要件事實間，須依經驗法則足以推認其因果關係存在者，始克當之。倘負舉證責任之一方所證明之間接事實，尚不足以推認要件事實，縱不負舉證責任之一方就其主張之事實不能證明或陳述不明、或其舉證猶有疵累，仍難認負舉證責任之一方已盡其舉證責任，自不得為其有利之認定(參見最高法院91年度台上字第1613號民事裁判意旨)。另認定事實所憑之證據，固不以直接證據為限，惟採用間接證據時，必其所成立之證據，在直接關係上，雖僅足以證明他項事實，但由此他項事實，本於推理之作用足以證明待證事實者而後可，斷不能以單純論理為臆測之根據，就待證事實為推定之判斷(參見最高法院96年度台上字第1131號民事裁判意旨)。再民法第184

條亦規定：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同(第1項)。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限(第2項)。」，而損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並2者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在(參見最高法院48年台上字第481號民事判例意旨)。另侵權行為之債，固以有侵權之行為及損害之發生，並2者間有相當因果關係為其成立要件(即「責任成立之相當因果關係」)。惟相當因果關係乃由「條件關係」及「相當性」所構成，必先肯定「條件關係」後，再判斷該條件之「相當性」，始得謂有相當因果關係，該「相當性」之審認，必以行為人之行為所造成之客觀存在事實，為觀察之基礎，並就此客觀存在事實，依吾人智識經驗判斷，通常均有發生同樣損害結果之可能者，始足稱之；若侵權之行為與損害之發生間，僅止於「條件關係」或「事實上因果關係」，而不具「相當性」者，仍難謂該行為有「責任成立之相當因果關係」，或為被害人所生損害之共同原因(參見最高法院101年度台上字第443號民事裁判意旨)。據此可知，原告依民法第184條侵權行為等法律關係請求被告6人賠償所受損害，自應由原告先就主張有利於己事實即被告6人之行為符合民法侵權行為之要件(具有故意或過失，受有損害，具有相當因果關係等)負舉證責任，倘原告無法舉證以實其說，縱令被告等人就其抗辯事實亦無法舉證或舉證不足，法院仍無從為有利於原告之認定。

(二)又民法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤，而為不利於己之意思表示者，始足當之。倘詐欺行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之意思表示，仍與詐欺之法定要件不侔，無容

其依民法第92條第1項規定撤銷意思表示之餘地(參見最高法院87年度台上字第1195號民事裁判意旨)。原告主張被告等人於上揭時、地共同詐欺，致其受有損害乙節，無非係以被告林秋炎、吳富蘭等2人仲介系爭房地時，違反不動產經紀人員義務，故意隱瞞被告鍾雪娟為被告大大公司店長或員工身分，於未提供實價登錄、土地登記謄本及土地異動索引等相關資料予原告參考，即以高於市價25%之價格出售系爭房地予原告，原告給付部分價金110萬元後，其餘價金需向銀行辦理貸款，但銀行均以買賣價金與行情不符而拒絕受理貸款，且原告事後發現於109年4月18日與原告簽立系爭契約之人並非被告鍾雪娟，而係被告吳惠玲，即簽訂系爭契約時，被告林秋炎等3人及被告許竣翔刻意蒙蔽原告，明知現場簽約之人不是被告鍾雪娟，卻未告知原告等為其依據。然為被告等人所否認，並以上情抗辯。本院認為：

1、依不動產經紀業管理條例第4條第4、5、7款規定：「……。四、經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。五、仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。……。七、經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。……。」，而同條例第26條第1、2項規定：「因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任(第1項)。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(第2項)。」，另內政部97年10月31日內授中辦地字第0970724514號函：「有關不動產經紀業管理條例第23條第1項規定中不動產說明書之解說，如因經紀人員執行仲介致交易當事人受損害，則由經紀業負連帶責任，但經紀營業員之過失則不需由經紀人須連帶責任。」等語。再不動產仲介經

紀倫理規範第22條規定：「不動產經紀人員不得利用仲介買賣契約機會賺取差價。」、第23條亦規定：「不動產經紀人員不得以自己或第3人名義冒充買受人或出賣人誘使出賣人、買受人以低價或高價簽訂買賣契約。」。是依前揭不動產經紀業管理條例第26條第2項規定意旨，可知係以不動產經紀人員執行仲介或代銷業務時，因故意或過失致交易當事人受損害時，該經紀業始與經紀人員負連帶賠償責任，即使該經紀業僱用之員工具有不動產經紀人員身分，但並非執行仲介或代銷業務致他人受有損害，亦僅由該經紀人員依民法等相關法律規定對該他人負損害賠償責任，要無令該經紀業依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定負連帶責任之餘地。

2、原告主張被告鍾雪娟為被告大大公司員工，並為權聖公司負責人之事實，固為被告鍾雪娟自認上情，然系爭房地之買賣仲介及簽約過程，係由被告大大公司員工即被告林秋炎、吳富蘭仲介，被告許竣翔為簽約時即被告大大公司之特約地政士，而被告大大公司員工即被告吳惠玲代被告鍾雪娟以出賣人身分簽約各情，亦為原告不爭執，則被告鍾雪娟在系爭房地買賣過程僅單純為出賣人而已，並非以不動產經紀人員身分出售系爭房地，亦未執行仲介人員之職務，且依原告提出系爭房地之土地及建物登記謄本記載，系爭房地之所有權人亦登記為被告鍾雪娟名義，則被告鍾雪娟將系爭房地出售予原告，尚難認有何不實而使原告陷於錯誤之詐欺情事。至原告固主張被告鍾雪娟未告知其為不動產仲介業者，未告知系爭房地實價登錄價格，取得系爭房地18天即以高於原買受價格25%之高價出售，顯不合理；另依證人王淑惠之證詞及群義公司110年5月14日函文內容，被告鍾雪娟與證人黃旭逢應為被告大大公司之實際負責人云云。然查：

(1)依一般不動產交易習慣及相關法令規定，不動產出賣人應無告知買受人實際從事工作為何，及該不動產前1次交易

價格為何之法律義務，且不動產交易價格本係依買賣雙方合意而成立，賣方希望以高價出售，賺取買賣價差，買方希望以低價買進，降低購屋成本，均與常情、常理無違，原告要求被告鍾雪娟應負前揭事項之主動告知義務，卻未舉證說明何一法律強制規定不動產出賣人負有此項法定義務，尤其被告鍾雪娟並非以不動產經紀人員身分出售系爭房地，亦未冒用他人名義為系爭房地之出賣人，已如前述，則被告鍾雪娟自無違反前揭不動產仲介經紀倫理規範第22條及第23條之情形，原告此部分主張即無可採。

(2)依群義公司110年5月14日函及附件加盟契約書等記載，被告大大公司於108年3月21日由法定代理人劉淑惠具名簽約加盟群義房屋，並提供證人王淑惠名義之不動產經紀人證書，嗣於109年10月12日因經營理念不合而提前終止加盟合約。又加盟契約存續期間，簽約者或出資者通稱為「店東」，負責綜理全店業績經營或店務管理者通稱為「店長」，加盟契約終止前之被告大大公司店長為被告鍾雪娟等情(參見本院卷第2宗第231～265頁)；又參酌證人王淑惠於110年3月31日言詞辯論期日到庭具結後證稱：「我是不動產經紀人，證照出租予大大公司，當時是出租予鍾雪娟，證照出租後授權大大公司自行刻我的印章蓋用。」等語，及當庭提出109年4月9日書具經紀人受聘契約書1紙為證(參見本院卷第2宗第25、26、97頁)；另參酌被告大大公司法定代理人劉淑惠於本院110年5月5日言詞辯論期日行當事人訊問時陳稱：「我是大大公司負責人，大大公司於108年3月間成立，我是獨資，公司沒有其他股東，我祇是單純投資者，因我沒有不動產經紀人或營業員證照，公司的事情交由黃旭逢管理，平時不會進公司，公司有辦活動才會出席，公司印章及負責人印章均交由黃旭逢保管及授權使用。……。我認識鍾雪娟，但與她不熟，我知道她是權聖公司負責人，因權聖公司要結束營業，但還有些業務尚未完成， 她先到大大公司任職。」等語屬實(參見本

院卷第2宗第139～141頁)；可知被告鍾雪娟在被告大大公司至多僅係「掛名」擔任「店長」職務，並非出資經營者，且依被告大大公司法定代理人劉淑惠之說詞，被告大大公司之實際經營者應為保管公司大小章及負責分配紅利之證人黃旭逢，尚難僅因被告鍾雪娟曾與證人王淑惠洽談租用不動產經紀人證照乙事，遽認被告鍾雪娟即為被告大大公司之實際負責人。是依原告提出之證據資料，尚無從證明被告鍾雪娟有何利用不動產經紀人員身分對原告為詐欺情事，自不得以被告鍾雪娟具有不動產經紀人員資格及從事不動產仲介行業，而未主動告知原告上情，逕認其出售系爭房地予原告即屬涉有詐欺而不法侵害原告之權利，否則無異具有不動產經紀人員資格及從事不動產經紀仲介業之人，自身均不得與該行業以外之第3人為不動產交易行為，若有不動產交易情事，即必須較一般不動產出賣人負法律規定所無之主動告知義務？原告此部分主張要為本院所不採。

3、又依被告等人提出系爭房地交易資料，包括被證1即實價錄資料、被證3即產權調查表、成屋現況說明書、重要環境設施、系爭房地之土地及建物登記謄本、委託銷售契約書等(參見本院卷第1宗第155～203頁)，其中被證1即實價登錄資料頁、被證3即「攜回審閱簽名欄」頁、「相關注意事項」頁、「不動產標的現況說明暨確認書」頁等均有原告之親筆簽名，可見原告在上開文件簽名前應已閱讀及知悉相關文件內容，否則怎可能會簽名其上？至於上開文件之列印時間雖為109年4月18日下午9時5分至9時12分不等， 但參酌證人唐益壯於110年3月31日言詞辯論期日到庭證稱原告到被告大大公司店裡時間為「晚上」乙語(參見本院卷第2宗第16頁)，可知原告係於109年4月18日夜間前往被告大大公司洽談買賣系爭房地及簽訂系爭契約等事宜，則被告林秋炎、吳富蘭、許竣翔等人於同日下午9時餘列印上揭文件資料後，提供予原告閱讀及說明使其知悉

相關內容， 並由原告在相關資料頁上簽名確認，衡情即屬可能，自無違反常情或有何矛盾之處。又被證1、3等文件資料既係於同日緊密時間列印，並由原告在相關資料頁上簽名確認，而上揭文件資料復屬與系爭房地買賣有關，亦非被告等人之業務上應秘密資料，被告林秋炎、吳富蘭、許竣翔等人應無拒絕提供予原告閱覽之可能性，亦無可能刻意拆解被證3資料文件，僅提供原告簽名之頁次予原告，而自行增加文書作業之繁瑣，尤其原告並非毫無智識或社會經驗之人，於簽約購買系爭房地前豈有不知應閱覽土地及建物登記謄本，藉以瞭解系爭房地之所有權歸屬及相關他項權利設定等情形之可能？原告在客觀上怎可能僅閱覽其簽名確認之資料頁，即逕在系爭契約上簽名及捺指印，並同意支付部分買賣價金？原告此部分主張殊難想像，且有違常情。再原告既在被證1即實價登錄資料頁上簽名確認，足認原告確已閱覽上開實價登錄資料無誤，原告事後主張被告林秋炎、吳富蘭等2人並未提供系爭房地最近1次實價登錄資料(即被告鍾雪娟買受系爭房地之交易資料)而涉有詐欺情事，恐有強人所難之嫌，因被告鍾雪娟與被告林秋炎、吳富蘭縱令同在被告大大公司任職，屬同事關係，被告鍾雪娟於109年3月間買受系爭房地之實際交易價格為何，若被告鍾雪娟未主動告知，在上揭被證1即實價登錄網頁資料無法即時查詢之情況，被告林秋炎、吳富蘭等2人是否可能知悉系爭房地最近1次實際交易價格，即有疑問？而被告林秋炎、吳富蘭等2人既否認有何原告主張之詐欺情形，原告自應先行舉證證明被告林秋炎、吳富蘭等2人於原告簽訂系爭契約前，已知悉被告鍾雪娟於109年3月間買受系爭房地之實際交易價格，而有故意不據實告知之情事存在，方能作為判斷被告林秋炎、吳富蘭等2人是否涉有詐欺之證據資料，但原告迄至本件言詞辯論終結前就此部分有利於己事實並未提出積極證據證明，原告此部分主張即因舉證不足而不可採。

4、另關於被告吳惠玲於109年4月18日夜間代理被告鍾雪娟以系爭房地出賣人身分簽約部分，原告雖主張被告林秋炎等3人及被告許竣翔未主動告知上情，被告吳惠玲未提出授權書，亦未於簽約時表明代理意旨，而涉有共同詐欺情事，被告等人提出被證4授權書乃臨訟偽造等語，亦為被告等人所否認，並以上情抗辯。本院認為「代理權係以法律行為授與者，其授與應向代理人或向代理人對之為代理行為之第3人，以意思表示為之。」、「無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力(第1項)。前項情形，法律行為之相對人，得定相當期限，催告本人確答是否承認，如本人逾期未為確答者，視為拒絕承認(第2項)。」，民法第167條及第170條分別著有明文。且意定代理之授權行為，並非要式行為，其授與無須依照一定之方式，明示或默示之授權均得為之，此觀之民法第167條規定甚明(參見最高法院86年度台上字第1736號民事裁判意旨)。是就本件而言，倘被告鍾雪娟確有授與代理權予被告吳惠玲於上揭時間以系爭房地出賣人身分簽訂系爭契約，即使被告吳惠玲於簽約時未提出授權書、委任書等授權文件，或被告吳惠玲於代理時亦未表明代理意旨，仍不影響被告吳惠玲於簽訂系爭契約時係屬獲有被告鍾雪娟授與代理權之有權代理情形。又代理權授與之性質屬於債權契約，依債權相對性原則，代理權授與之有無發生爭執時，交易相對人即原告僅得於知悉代理人為「無權代理」之情況，依民法第170條第2項及第171條等規定行使權利(若非「無權代理」，則無此權利可得行使，乃為當然)，但被告鍾雪娟自109年4月18日即系爭契約簽訂迄今，從未否認曾授與代理權予被告吳惠玲簽訂系爭契約之情事，甚至於系爭契約簽訂後，依原告要求進行系爭房地廁所之水電工程整修而支出費用110000元(參見被證2即勤晟電器行出具109年5月28日統一發票1紙，本院卷第1宗第157頁)，故被告吳惠玲於上揭時間代理被告

鍾雪娟簽訂系爭契約自屬「有權代理」行為甚明。再原告於上揭時間簽訂系爭契約欲買受者為被告鍾雪娟名下之系爭房地，系爭契約成立之必要之點應為買賣標的物即系爭房地是否確為被告鍾雪娟所有，及買賣價金之約定，至於出面簽約之人是否確為被告鍾雪娟本人，即非系爭契約成立之必要之點，即使出面簽約之人並非被告鍾雪娟本人，而代理人亦未提出授權書及表明代理意旨，在被告鍾雪娟自始未否認系爭契約合法有效成立之情形，原告欲購買系爭房地之目的既已達成，且祇需原告同意給付其餘買賣價金，及提供相關必備文件予被告許竣翔辦理過戶手續，原告在客觀上亦無不能自被告鍾雪娟處取得系爭房地所有權之情形，原告豈有僅因被告鍾雪娟於簽約當日未到場，而由被告吳惠玲到場代理簽約乙事，即有受詐欺而受有損害之情事發生？況原告與被告鍾雪娟間就系爭房地買賣契約既經合意解除並發生效力，被告鍾雪娟亦已返還原告支付之買賣價金110萬元，則原告究竟尚受有何種損害，即有疑問(詳後述)？從而，被告等人提出被證4授權書，無論係簽訂系爭契約當日即行提出，或被告等人事後補行製作，均不影響被告吳惠玲有權代理被告鍾雪娟簽訂系爭契約，而系爭契約對被告鍾雪娟直接發生效力之法律效果，系爭契約既屬合法有效，即有拘束契約當事人即原告與被告鍾雪娟之效力，對原告在系爭契約上之權利義務並無任何影響，原告此部分主張尚屬無憑。

5、原告又主張被告林秋炎、吳富蘭等2人及被告許竣翔於系爭契約訂後，知悉原告無法順利辦理銀行貸款，乃建議原告以個人信用貸款方式辦理貸款，以求系爭房地過戶，被告等人之行為違反不動產經紀人之善良管理人注意義務，侵害原告之權利云云。惟依原告提出原證1即系爭契約第13條第10款「其他約定」事項二之記載：「買方貸款不足尾款，差額部分完稅前以現金補足。」等語，原告並在該段文字下方簽名及捺指印確認無誤(參見本院卷第1宗第39

頁)，則原告於簽訂系爭契約當日即已知悉「若銀行貸款金額不足尾款，差額部分於完稅前應以現金補足」之情事，而一般不動產仲介人員在不動產買賣契約簽訂後，希望買賣雙方依約定日程履行各項契約條件，並順利辦理不動產所有權移轉登記等手續，乃為當然之想法及努力之方向，則原告因系爭房地之銀行貸款成數不足，致無法順利辦理系爭房地之所有權移轉登記，被告林秋炎、吳富蘭或被告許竣翔建議原告以個人信用貸款方式補足與買賣價金尾款之貸款差額，衡情即屬可能，亦為人情之常，原告是否同意接受，仍由原告自行決定，要無僅因被告等人提出該項信用貸款之建議，遽認被告等人違反不動產經紀人員之善良管理人注意義務，原告此部分主張亦屬無據。

(三)原告依民法第184條第1項規定請求被告鍾雪娟賠償所受損害500000元，並依民法第184條第2項、第185條、第188條第1項及不動產經紀業管理條例第26條等規定，請求被告6人連帶賠償所受損害500000元，均為無理由：

1、依民法第185條規定：「數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同(第1項)。造意人及幫助人，視為共同行為人(第2項)。」，而民法第185條第1項所謂之數人共同不法侵害他人之權利，係指各行為人均曾實施加害行為，且各具備侵權行為之要件而發生同一事故者而言，是以各加害人之加害行為均須為不法，且均須有故意或過失，並與事故所生損害具有相當因果關係者始足當之；第2項所稱之幫助人，係指幫助他人使其容易遂行侵權行為之人，其主觀上須有故意或過失，客觀上對於結果須有相當因果關係，始須連帶負損害賠償責任(參見最高法院92年度台上字第1593號民事裁判意旨)。又民法第188條第1項規定：「受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損

害者，僱用人不負賠償責任。」，而民法第188條規定之僱用人責任，性質上係代受僱人負責，具有從屬性，須以受僱人成立侵權行為負有損害賠償責任為要件(參見最高法院89年度台上字第1268號民事裁判意旨)。據此，原告主張依民法第184條第1項規定請求被告鍾雪娟賠償所受損害500000元，並依民法第184條第2項、第185條、第188條第1項及不動產經紀業管理條例第26條等規定，請求被告6人連帶賠償所受損害500000元云云，已為被告等人所否認，並以上情抗辯。是依前揭民事訴訟法第277條前段規定之舉證責任分配法則，原告自應就被告鍾雪娟、許竣翔及林秋炎等3人之行為如何符合民法第184條第1項規定侵權行為及民法第185條規定共同侵權行為等要件負舉證責任，而依前述，本院既認定被告鍾雪娟、許竣翔及林秋炎等3人就系爭房地買賣契約之仲介、買賣價金之磋商、買賣條件之確認及買賣契約之簽訂等，並無原告主張之詐欺或共同詐欺等情事，即被告鍾雪娟、許竣翔及林秋炎等3人應無因故意或過失而不法侵害原告權利之情形，自與民法第184條及第185條等規定之侵權行為要件不合。況本院曾於110年8月16日言詞辯論期日當庭詢問原告訴訟代理人關於被告等人之行為究竟不法侵害原告何種權利？證據資料為何？原告訴訟代理人當庭答稱：「侵害原告之財產權及人格權，財產權部分是原告在系爭房地交易過程耗費很多時間及精神，造成原告在相同時間無法從事原有工作，導致收入減少之損害。人格權部分是民法第195條第1項規定之健康權，健康權受損部分並無證據可以提出。」等語(參見本院卷第2宗第300頁)。是依原告此部分主張，其請求被告等人賠償「財產權」所受損害數額為500000元，該500000元究竟如何計算而來？有何相關證據足資證明其「耗費之時間及精神」得以量化而相當於500000元？被告等人在本件訴訟審理過程亦多次質疑原告就「所受損害」部分並未盡舉證責任，而原告迄至本件言詞辯論終結時仍

未舉證以實其說，其主張即嫌空泛而不可採。至原告所謂「健康權」受損部分既自承無證據可得提出，此部分主張即嫌無據亦不可採，要為當然。從而，被告鍾雪娟、許竣翔及林秋炎等3人既不成立民法第184條及第185條等規定之侵權行為，則被告大大公司就其受僱人即被告鍾雪娟、許竣翔及林秋炎等3人之行為，自無依民法第188條第1項規定負僱用人之連帶賠償責任之餘地。是原告上揭主張於法不合，不應准許。

2、又原告固主張依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，被告大大公司應與被告鍾雪娟、林秋炎等3人對原告所受損害負連帶賠償責任云云，惟依前述，該條例第26條第2項規定係以「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」為前提，原告依該條例第26條第2項規定主張損害賠償請求權，自應依前揭民事訴訟法第277條前段規定舉證責任分配法則先行舉證證明其「受有損害」為必要，但原告迄至本件言詞辯論終結時並未舉證證明「所受損害」為何，亦如前述，則原告以被告等人違反不動產經紀仲介倫理規範第22條、第23條及不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定請求損害賠償，即因原告之舉證不足而委無可採。

3、至原告另主張依民事訴訟法第222條第2項規定，請求法院酌定其損害數額云云， 亦為被告等人所否認，而民事訴訟法第222條第2項係規定：「當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。」，且該條項立法旨趣係以在損害已經被證明，而損害額有不能證明或證明顯有重大困難之情形，為避免被害人因訴訟上舉證困難而使其實體法上損害賠償權利難以實現所設之規範，用以兼顧當事人實體權利與程序利益之保護。該條項之規定，性質上乃證明度之降低，而非純屬法官之裁量權，負舉證責任之當事人仍應在客觀上可能之範圍內提出證據，俾法院得本於當事

人所主張一定根據之事實，綜合全辯論意旨，依照經驗法則及相當性原則就損害額為適當之酌定。因此，主張損害賠償之當事人，對於他造就事實有所爭執時，仍負有一定之舉證責任(參見最高法院101年度台上字第158號民事裁判意旨)，亦即適用民事訴訟法第222條第2項規定之前提為「損害已經被證明，而損害額有不能證明或證明顯有重大困難」之情形，而依前述，本院既認定原告迄未舉證證明其「所受損害」究竟為何，即與前揭「損害已經被證明」之要件不合，故本件應無適用民事訴訟法第222條第2項規定之餘地，原告此部分主張尚屬無憑。

(四)原告依民法第535條、第567條及第571條請求被告等人賠償所受損害，仍無理由：

1、依民法第528條規定：「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。」，民法第535條規定：「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。」。而民法第565條亦規定：「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，他方給付報酬之契約。」，民法第567條規定：「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(第1項)。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(第2項)。」，民法第571條復規定：「居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用。」。是依原告主張上揭各法條規定，乃依民法委任及居間等契約法律關係主張權利，但就原告在本件訴訟起訴之被告6人，其中被告鍾雪娟為系爭契約之相對人，並未參與系爭房地買賣仲介事務，與原告間應不存在民法委任或居間等契約法律關係；而被告許竣

翔為被告大大公司之特約地政士，亦未參與系爭房地買賣仲介事務，與原告間自無成立民法居間契約法律關係之可能；被告吳惠玲僅參與系爭契約簽訂時以被告鍾雪娟代理人身分出席，並未從事系爭房地買賣仲介事務，與原告間自不成立民法委任及居間等契約法律關係。準此，本件與原告成立民法委任或居間契約法律關係者應僅限於被告大大公司、林秋炎、吳富蘭等3人，而被告許竣翔與原告間至多僅成立民法委任關係，故原告依民法第535條、第567條及第571條等規定請求損害賠償，對被告鍾雪娟、吳惠玲等2人部分因契約法律關係自始不存在，其請求即無理由，不應准許。

2、又依前述，本院既認定被告大大公司、林秋炎、吳富蘭等3人並無違反不動產經紀業管理條例及不動產經紀仲介倫理規範等規定，亦無共同詐欺致原告之權利受有不法侵害之情形，而被告許竣翔僅參與系爭契約簽訂前之擬約，及向買賣雙方說明買賣契約各項條件，並向原告說明銀行貸款成數不足之處理方式，且明文記載在系爭契約第13條第10款其他約定事項內，尚難認被告大大公司、林秋炎、吳富蘭等3人及被告許竣翔有何違反善良管理人之注意義務。況就本件而言，係原告於系爭契約成立後，主觀上認為其以高於系爭房地實價登錄行情之價格購買，及銀行同意貸款成數不符其要求等，而事後反悔不願繼續履行系爭契約所致，並非系爭契約出賣人即被告鍾雪娟之履約能力或訂約能力有何疑義或有何未盡調查之情形，甚至被告大大公司、林秋炎、吳富蘭等3人在仲介系爭房地買賣過程，究竟有何違反誠信原則而向系爭契約相對人即被告鍾雪娟 收受利益之情事，原告亦未舉證以實其說，是原告此部分主張仍乏積極證據證明，其猶認為被告大大公司、林秋炎、吳富蘭、許竣翔等4人有違反民法第535條、第567條及第571條等規定，即與卷內證據資料不符，不足採信。

(五)原告依民法第179條不當得利規定請求被告大大公司返還已付仲介費用110000元，亦無理由：

依民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」，而根據民法第179條規定，不當得利返還請求權之成立，須當事人間有財產之損益變動，即一方受財產之利益，致他方受財產上之損害，且無法律上之原因。在給付之不當得利，係以給付之人為債權人，受領給付之人為債務人，而由為給付之人向受領給付之人請求返還利益。所謂給付係指有意識地，基於一定目的而增加他人之財產，給付者與受領給付者因而構成給付行為之當事人，此目的乃針對所存在或所約定之法律關係而為之。因此，不當得利之債權債務關係存在於給付者與受領給付者間，基於債之相對性，給付者不得對受領給付者以外之人請求返還利益(參見最高法院100年度台上字第990號民事裁判意旨)。且主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立，應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。如受利益人係因給付而得利時，所謂無法律上之原因，係指給付欠缺給付之目的。故主張該項不當得利請求權存在之當事人，應舉證證明該給付欠缺給付之目的(參見最高法院103年度台上字第2198號民事裁判意旨)。原告雖主張於上揭時間因委託被告大大公司仲介系爭房地買賣事宜，已支付仲介費用110000元，但因被告大大公司違反不動產經紀業管理條例規定之善良管理人注意義務、調查義務，未據實向委託人報告，即不得向原告請求給付居間報酬，乃依民法不當得利規定請求被告大大公司返還上揭仲介費用云云。被告大大公司則就原告已支付系爭房地仲介費用110000元之事實並不爭執，但否認有何違反不動產經紀業管理條例相關規定之情事，並以上情抗辯。本院認為被告大大公司所屬員工即被告許竣翔、林秋炎等3人就系爭房地買

賣之仲介事宜並無違反不動產經紀仲介倫理規範第22條、第23條等規定之情形，亦不生有何因故意或過失之仲介行為致原告受有損害之情事，均如前述，則原告主張被告大大公司違反不動產經紀業管理條例規定之善良管理人注意義務、調查義務，未據實向委託人報告各情，均與事實不符，洵無可採。況原告於上揭時間支付仲介費用110000元予被告大大公司，其給付目的在於被告大大公司已成功完成包括簽約及支付部分買賣價金等系爭房地之仲介事務，參照前揭最高法院103年度台上字第2198號民事裁判意旨，並無原告之給付欠缺給付目的之情形，故原告所為給付110000元仲介費用，乃基於原告與被告大大公司間之居間契約為之，並非無法律上原因而為給付，即與前揭民法第179條規定之不當得利要件不合。至原告在本件訴訟審理過程與被告鍾雪娟合意解除系爭契約，並由被告鍾雪娟退還已支付價金110萬元予原告，然此屬原告與被告鍾雪娟間於系爭契約合法成立生效後另為合意解除契約，並非系爭契約有何法定解除事由存在，而經原告合法解除之情形，原告之給付仍有法律上之原因甚明，故原告自不得依民法不當得利規定請求被告大大公司返還仲介費用110000元，此部分主張尚屬無據，不應准許。

六、綜上所述，原告於上揭時間經由被告大大公司、林秋炎、吳富蘭等3人仲介買受被告鍾雪娟所有系爭房地，經由被告許竣翔地政士確認系爭契約各項買賣條件無誤，及被告吳惠玲於簽約當日代理被告鍾雪娟出面簽訂系爭契約各節，均無受不法詐欺而陷於錯誤之情事，且被告大大公司、林秋炎、吳富蘭等3人復無違反不動產經紀業管理條例及不動產經紀仲介倫理規範等規定，尤其原告就系爭房地買賣過程究竟受有何種損害，損害數額500000元究竟如何計算及計算依據為何，原告迄至本件言詞辯論終結時均未舉證以實其說，其主張即難遽信為真正。從而，原告依民法第184條第1項規定請求被告鍾雪娟賠償所受損害500000元，又依民法第184條第2

項、第185條、第188條第1項、第535條、第567條、第571條及不動產經紀業管理條例第26條等規定，請求被告6人應連帶賠償所受損害500000元，更依民法第179條不當得利規定請求被告大大公司返還已付仲介費用110000元，均為無理由，應予駁回。又原告之訴已經全部駁回，其假執行之聲請均失其依據，併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據資料，核與本件判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

參、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　27　　日

民事第四庭　法　官　林金灶

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日之不變期間內，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　　110　　年　　10　　月　　27　　日

書記官　張隆成