

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上易字第63號

上訴人 尤瑞蘭

訴訟代理人 林亮宇律師

被上訴人 大大不動產經紀業有限公司

法定代理人 劉淑惠

被上訴人 鍾雪娟

許竣翔

林秋炎

吳富蘭

吳惠玲

上六人

訴訟代理人 陳怡婷律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國110年10月27日臺灣臺中地方法院109年度訴字第2895號第一審判決提起上訴，並減縮起訴聲明，本院於111年9月7日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。又第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第255條第1項第2款至第6款情形，不

在此限，亦為同法第446條第1項所明定。

二、查上訴人於原審起訴請求被上訴人應連帶給付上訴人新臺幣(下同)50萬元本息，並請求被上訴人大大不動產經紀業有限公司(下稱大大公司)應給付上訴人11萬元本息；嗣於上訴後將其中50萬元本息減縮成30萬元本息，核屬減縮起訴之聲明，依據首揭規定，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

上訴人前經大大公司所屬員工即被上訴人林秋炎、吳富蘭(下稱林秋炎等2人)介紹，且經大大公司所屬員工(地政士)即被上訴人許竣翔確認買賣條件後，被上訴人吳惠玲(與林秋炎等2人與許竣翔下稱林秋炎等4人)竟假冒被上訴人鍾雪娟(上5人下稱鍾雪娟等5人)名義而與上訴人於民國109年4月18日簽定不動產買賣契約(下稱系爭契約)，約定上訴人以550萬元向鍾雪娟購買其所有坐落臺中市○○區○○段00000000○○00000000地號土地，及其上同段18152建號建物(門牌東山路1段37巷7弄2之1號，以下合稱系爭房地)，上訴人已給付價金110萬元予鍾雪娟，及居間報酬(仲介費用)11萬元予大大公司。茲因鍾雪娟隱瞞其為大大公司員工，與身兼訴外人權聖不動產經紀業有限公司(下稱權聖公司)負責人之身分，及甫於109年3月10日以420萬元購入系爭房地等情，鍾雪娟等5人則共謀隱瞞上情，且未提供實價登錄、土地登記及異動索引等資料，即以高於市價25%之價格將系爭房地出賣上訴人，致上訴人誤認系爭房地之實際價格及可貸款等情，而共同侵害上訴人意思決定自由(屬精神自由)，屬侵害其他人格法益重大情形，應負連帶賠償精神慰撫金責任。又大大公司為鍾雪娟等5人之僱用人，未善盡監督責任，應與鍾雪娟等5人共負連帶賠償責任。另大大公司未盡居間之責，而受領報酬11萬元，其法律上原因不復存在，應負返還責任。爰各依如附表□欄所示規定，請求被上訴人應連帶給付上訴人30萬元本息，及大大公司應給付上訴人11萬元本息(詳如附

表□□欄所示；上訴人於原審請求被上訴人應連帶給付50萬元本息部分，原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並減縮起訴聲明)。

二、被上訴人則以：

鍾雪娟於系爭房地買賣僅屬賣方角色，並無告知上訴人其屬何公司負責人或員工身分及買入價格等義務。又系爭契約乃基於雙方自由意志為之，林秋炎等2人於締約前尚提供系爭房地附近實價登錄行情供參，許竣翔則提醒貸款額度可能不足，須以現金補足，已善盡分析責任，鍾雪娟為滿足上訴人需求，尚花費大筆費用裝修。是系爭房地買賣並無上訴人所指詐欺之情，上訴人請求被上訴人連帶賠償精神慰撫金，應無依據。至上訴人給付報酬11萬元，乃基於雙方居間契約，大大公司已為上訴人媒介而成立系爭契約，上訴人與鍾雪娟事後合意解除系爭契約，亦非法律上原因嗣後不存在。是上訴人猶請求大大公司返還居間報酬，自無依據等語，資為抗辯。

三、兩造聲明如下：

(一)上訴人之上訴聲明：

- 1.原判決關於駁回上訴人後開第2.3.4.5.項之訴部分廢棄。
- 2.鍾雪娟應給付上訴人30萬元本息。
- 3.被上訴人應連帶給付上訴人30萬元本息。
- 4.大大公司應給付上訴人11萬元本息。
- 5.前開第2.3.項請求，如其中任一被上訴人已為給付者，其餘被上訴人於該給付範圍內同免給付責任。

(二)被上訴人之答辯聲明：

上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

(一)鍾雪娟係大大公司之員工，亦為權聖公司(登記經營不動產經紀業等)之負責人(見原審卷一第59頁)。

(二)鍾雪娟前於109年3月10日以420萬元向他人購買系爭房地，並於同年月31日辦竣所有權移轉登記(見原審卷一第63-74頁

01)。

02 (三)上訴人經大大公司所屬業務人員即林秋炎等2人介紹，且經
03 地政士許竣翔確認買賣條件後，由吳惠玲代理鍾雪娟於109
04 年4月18日簽定系爭契約，約定由上訴人以550萬元向鍾雪娟
05 購買系爭房地，上訴人已給付價金110萬元(見原審卷一第25
06 -55頁)。

07 (四)上訴人已給付大大公司系爭房地買賣之居間報酬11萬元(見
08 本院卷第105頁)。

09 (五)群義不動產經紀股份有限公司110年5月14日群義(法)字第11
10 0000000函記載，大大公司於108年3月21日加盟群義房屋，
11 而於109年10月12日因經營理念不合而提前終止加盟合約。
12 又加盟契約存續期間，簽約者或出資者通稱為「店東」，負
13 責綜理全店業績經營或店務管理者通稱為「店長」，加盟契
14 約終止前之大大公司店長為鍾雪娟(見原審卷二第231-265頁
15)。

16 (六)上訴人與鍾雪娟於原審109年11月9日言詞辯論期日合意解除
17 系爭契約，鍾雪娟嗣後已全數返還價金110萬元予上訴人(見
18 原審卷一第256-257頁)。

19 五、兩造爭執事項：

20 (一)上訴人主張遭鍾雪娟等5人詐欺，而簽定系爭契約，是否屬
21 實？

22 (二)上訴人依民法第184條第1項前段、第195條第1項前段規定，
23 請求鍾雪娟應給付30萬元本息，有無理由？

24 (三)上訴人依民法第184條第1項後段、第185條、第188條第1項
25 前段、第195條第1項前段規定，請求被上訴人應連帶給付30
26 萬元本息，有無理由？

27 (四)上訴人依民法第179條規定，請求大大公司應給付11萬元本
28 息，有無理由？

29 六、本院之判斷：

30 (一)有無詐欺部分：

31 1.按民法第92條第1項所謂詐欺，雖不以積極之欺罔行為為

限，然單純之緘默，除在法律上，契約上或交易習慣上，就某事項負有告知之義務者外，其緘默並無違法性，即非本條之詐欺。主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任(最高法院33年上字第884號、44年台上字第75號判決先例、84年度台上字第1619號判決參照)。經查：

- (1)上訴人主張遭鍾雪娟等5人詐欺而簽定系爭契約乙節，無非以鍾雪娟等5人共謀隱瞞鍾雪娟為大大公司員工，身兼權聖公司負責人之身分，及鍾雪娟甫以420萬元購入系爭房地等情，且未提供實價登錄等資料，致上訴人未能瞭解系爭房地實際價格與貸款成數不足各情，為其主要依據。惟上訴人主張前述詐欺情事，均為被上訴人所否認，是依上開說明，上訴人自應就其主張詐欺情事，負舉證責任。
- (2)鍾雪娟固不否認其為大大公司員工，並身兼權聖公司負責人，然系爭房地確為鍾雪娟所有(見兩造不爭執事項第(一)(二)項)，且系爭房地買賣係由大大公司所屬業務人員林秋炎等2人仲介，許竣翔則為大大公司特約地政士，吳惠玲則出面代理鍾雪娟簽約(見兩造不爭執事項第(三)項)，可見鍾雪娟於系爭房地買賣僅屬單純出賣人而已，非以不動產經紀人員身分出賣系爭房地，且未執行仲介人員之職務，核與一般出賣人尚無不同，應無適用不動產經紀倫理規範之餘地。是以，在法律上，契約上或交易習慣上，俱難肯認鍾雪娟等5人有何主動告知出賣人鍾雪娟從事何職業、何職稱、取得何證照、租用證照申設公司等義務，則其等就此單純之緘默，尚難逕謂即屬詐欺。
- (3)不動產交易價格取決於市場自由交易機制，係因買賣雙方合意交易條件而成立，賣方通常希冀高價賣出以賺取價差，亦有可能需款孔急或與買方具特殊情誼或其他原因而低價賠售；至於買方則多期待逢低買進，亦可能僅因中意或合乎己用或其他各種因素而高價買進，尚難僅以成交價格與賣方購入成本存有差額乙節，遽認賣方有若何詐欺之情。況賣方購入成本原屬商業秘密，核無任何法令規定，出賣人或仲介人

員就此負有翔實告知義務。爰此，大大公司於締約前既已提供系爭房地說明書，其中包含產權調查表、成屋現況說明書、所有權部登記資料、他項權利部登記資料(抵押權人有限責任花蓮第二信用合作社、擔保債權總金額312萬元)、附近房地實價登錄等資料，供上訴人簽收閱覽，此有系爭房地說明書影本在卷可稽(見原審卷一第159-207頁)，上訴人猶同意以現金補足貸款差額約款(見原審卷一第31、39頁之系爭契約第5條、第10條)，最終仍願以550萬元購買系爭房地，顯然出於本人自由意志，並詳為衡量其價值後所為，難謂有何詐欺，或意思決定不自由，或背於善良風俗之情。

(4)上訴人雖主張吳惠玲出面代鍾雪娟簽約，亦屬設局陷瞞詐欺之舉云云。惟鍾雪娟於109年4月18日當日已出具授權書，其上記載全權授權吳惠玲辦理締約等意旨，並同時檢附鍾雪娟、吳惠玲之身分證影本，此有相符之授權書及身分證影本在卷可稽(見原審卷一第209頁)，復據大大公司業務人員唐益狀於原審證實締約日確曾見過該授權書(見原審卷二第22頁)，應無未提示授權書予上訴人閱覽之理。準此，可見上訴人應知鍾雪娟本人未於締約日出席，而係委由吳惠玲代理為之。縱上訴人主張締約日未見此授權書為真，惟吳惠玲於是日代鍾雪娟於系爭契約上簽章，既在鍾雪娟之授權範圍內，仍屬合法代理行為(代行)，而非冒名或偽造名義之無權代理行為。是以，上訴人僅以吳惠玲出面代為締約之情，據以主張遭詐欺云云，於法不合，亦非事實，自難憑採。

2.此外，未據上訴人提出其他具體證據以佐其詐欺之說，是上訴人猶主張遭鍾雪娟等5人詐欺，而簽定系爭契約，要難採信。

(二)損害賠償部分：

1.按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，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(最高法院30年渝上字第18號、48年台上字第481號

判決先例參照)。民法第188條所定僱用人之連帶賠償責任，以受僱人因執行職務不法侵害他人之權利者為限，始有其適用(最高法院67年台上字第2032號判決先例參照)。次按以詐欺或脅迫方法侵害他人精神上之自由者，其所以應負賠償責任，實係詐欺或脅迫之行為違反公序良俗，致被害人在精神上感到痛苦，有以致之(參孫森焱著民法債編總論上冊第220頁)。是若無詐欺，即無違反公序良俗致被害人精神感到痛苦，亦不生賠償責任。

2.查上訴人既無法證明遭鍾雪娟等5人詐欺而簽定系爭契約，亦未證明侵害其若何權利等情，自無執行職務不法侵害他人權利之可言，則上訴人對鍾雪娟等5人應無損害賠償請求權，大大公司亦無須負僱用人之連帶賠償責任。是以，上訴人猶依據附表□欄編號1、2所示損害賠償規定，請求被上訴人連帶賠償30萬元本息，均無依據。

(三)不當得利部分：

1.按民法第179條規定之不當得利，須當事人間財產損益變動，即一方所受財產上之利益，與他方財產上所生之損害，係由於無法律上之原因所致者，始能成立；倘受益人基於債權或物權或其他權源取得利益，即屬有法律上之原因受利益，自不成立不當得利(最高法院101年度台上字第1411號判決參照)。次按居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，民法第568條第1項定有明文；其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響(最高法院49年台上字第1646號判決先例參照)。

2.查系爭契約既由大大公司所屬業務人員林秋炎等2人媒介而成立(見兩造不爭執事項第(三)項)，則大大公司受領報酬11萬元，係本於其與上訴人間有效之居間契約，即屬有法律上之原因受利益。至上訴人與鍾雪娟事後雖已合意解除系爭契約(見兩造不爭執事項第(六)項)，惟前揭居間契約仍有效存在，則對大大公司所受領報酬11萬元，自無任何影響。

3.從而，大大公司受領報酬11萬元，屬有法律上之原因受利

01 益，上訴人依民法第179條規定，請求大大公司應給付11萬
02 元本息，應無依據。

03 七、綜上所述，上訴人各依如附表□欄所示規定，請求鍾雪娟
04 等5人應連帶給付30萬元本息，及大大公司應給付11萬元本
05 息，非屬正當，不應准許。從而原審就此所為上訴人敗訴之
06 判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢
07 棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

08 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，附此敘明。

11 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
12 項、第78條，判決如主文。

13 中 華 民 國 111 年 9 月 28 日

14 民事第二庭 審判長 法 官 楊 國 精

15 法 官 林 筱 涵

16 法 官 陳 正 禧

17 正本係照原本作成。

18 不得上訴。

19 書記官 陳 三 軫

20 中 華 民 國 111 年 9 月 28 日

21

附表：					
編號	□被上訴人	□請求權基礎	□請求金額	□請求金額	□准駁 (1)原審 (2)本院
1	鍾雪娟	(1)民法第184條第1項前段 (2)民法第195條第1項前段	30萬元本息	編號1、2任一被 上訴人為給付， 其餘被上訴人於	(1)0 (2)0

(續上頁)

01

				給付範圍內同免 給付責任	
2	鍾雪娟 大大公司 林秋炎 吳富蘭 吳惠玲 許竣翔	(1)民法第184條第1項後段 (2)民法第185條 (3)民法第188條第1項前段 (4)民法第195條第1項前段	連帶給付30萬元本息	同上	(1)0 (2)0
3	大大公司	民法第179條	11萬元本息		