臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上字第18號

上　訴　人　林彥含

000000000000000000

訴訟代理人　王永春律師

複代理人　　謝佩軒律師

被上訴人　　楊峻岳

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國113年11月21日臺灣臺中地方法院112年度訴字第3142號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於115年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴、追加之訴及其假執行之聲請均駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分）由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、本件上訴人於原審「先位聲明」：原審被告○○○（下以姓名稱之）應給付上訴人新臺幣（下同）208萬元本息，「備位聲明」：○○○與被上訴人楊峻岳（下以姓名稱之）應連帶給付上訴人208萬元本息，原審判決上訴人全部敗訴，上訴人提起上訴後，撤回先位之訴（見本院卷一第358頁），並就備位之訴與○○○達成和解（見同卷第361-362頁），故本院審理範圍僅限於上訴人備位之訴中關於對楊峻岳之請求部分，合先敘明。

二、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人在原審依民法第184條第1項前段、後段之規定，起訴請求楊峻岳應給付208萬元本息，嗣上訴人上訴後，另追加依民法第544條、消費者保護法第51條之規定為請求（見本院卷二第29頁），經核其追加請求之基礎事實均係楊峻岳居間仲介上訴人與○○○買

賣如原審判決附表一所示房地（下稱系爭房地）所衍生之爭執，與前開規定相符，自應予准許。

乙、實體方面：

壹、上訴人主張：楊峻岳經營○○地產開發有限公司（下稱○○公司），為提供不動產仲介服務之經營者，並仲介伊購買系爭房地，除了報告締約機會外，並受委任在買方委託價格1602萬元範圍內代為遊說賣方同意出售系爭房地，兩造間具有居間、委任之契約關係。惟楊峻岳在仲介買賣過程中，明知伊委託買入之價格為1602萬元，卻擅自向賣方○○○報告更高之成交價，而向伊回報賣方同意以1602萬元出售，促使伊母親○○○（下以姓名稱之）代理伊與○○○於111年8月1日簽立預售屋買賣契約書（下稱系爭契約或系爭契約書或系爭買賣關係，契約日倒填日期為111年7月31日），事後楊峻岳又巧立名目以各種欺瞞手段，使伊被騙而陸續交付、支出共1810萬元，受有208萬元之損害（計算式：1810萬元－1602萬元＝208萬元）。爰依民法第184條第1項前段、後段規定，請求楊峻岳賠償208萬元本息。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並於本院追加主張：楊峻岳為仲介業者，對於成交價此一買賣核心要件，以欺瞞手段為不實陳述，且違反民法第540條、第567條之真實報告義務，造成伊受有208萬元之損害，爰另依民法第544條規定，請求楊峻岳賠償208萬元之損害，及依消費者保護法第51條規定，請求懲罰性賠償至少1倍以上即208萬元以上，惟本件只請求賠償合計208萬元等語。並上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。㈡楊峻岳應給付上訴人208萬元，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。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

貳、楊峻岳則以：伊只是居中仲介出售系爭房地，沒有提供不實資訊詐騙上訴人，○○○要實拿210萬元，為了節稅才將系爭契約之買賣價金訂為1602萬元，並由○○○另以現金給付

210萬元（下稱系爭210萬元），不計入前開1602萬元價金中。而後伊發現上訴人對於買賣價金有誤會，在第一時間點即有處理，一直居中協調，並說服○○○加價買回系爭房地，甚至協助找到新買方，可以讓上訴人賺差價30萬元，是上訴人不同意，且伊另有簽發本票，擔保此事由伊處理，已盡仲介應盡之義務。伊未收取上訴人之仲介報酬，無消費者保護法之適用等語，資為抗辯。並答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、本院會同兩造整理並簡化爭點，兩造不爭執事項如下：（見本院卷一第162頁）

一、○○○於109年7月間向○○建設股份有限公司（下稱○○公司）以總價1514萬元購買系爭房地，雙方並簽訂系爭房地預定買賣契約書。

二、○○○簽約後，依約支付○○公司訂金10萬元、簽約金142萬元、8樓頂板76萬元，共計已支付228萬元，尚有交屋保留款（以買賣價金百分之5計）75萬元及金融貸款金額1211萬元合計1286萬元之餘款(下稱系爭餘款)未付。

三、上訴人之代理人○○○與○○○簽訂系爭契約書，第2條買賣總價記載為1602萬元，第3條付款方式，記載上訴人應支付簽約款86萬元、換約款228萬元，尾款1288萬元則於換約後，由上訴人承受○○○基於系爭房地預定買賣契約書之權利義務以代支付。簽約日期記載為111年7月31日。

四、○○○於111年8月1日交付系爭210萬元予楊峻岳轉交給○○○收受，並依系爭契約書第3條第1款，轉帳簽約款86萬元至○○公司之台新銀行帳戶。86萬元簽約款由○○○作為居間報酬給付給楊峻岳收受（按上訴人於二審主張為○○○、楊峻岳間之私下約定，上訴人於112年8月23日始初次聽聞）。系爭210萬元亦為系爭買賣關係價金之一部。

五、上訴人於111年9月22日依系爭契約書第3條第2項約定，交付支票金額228萬元，支票號碼HT0000000號之支票1張（下稱系爭支票）予○○○作為換約款。

六、上訴人與○○○於111年9月22日簽訂系爭房地更名協議書，將系爭房地預定買賣契約書之權利義務轉讓予上訴人及○○○承受，嗣後上訴人與○○○再於112年8月9日簽訂系爭房地更名協議書，由上訴人單獨承受系爭房地預定買賣契約書之權利義務。

肆、本院之判斷：

一、查○○○於109年7月間向○○公司以總價1514萬元購買系爭房地。楊峻岳經營○○公司，為提供不動產仲介服務之經營者，於111年7月間居間仲介○○○、○○○進行系爭房地之買賣，並由○○○代理上訴人與○○○簽訂系爭契約書，系爭契約書第2條買賣總價記載為1602萬元，第3條付款方式，記載上訴人應支付簽約款86萬元、換約款228萬元，尾款1288萬元則於換約後，由上訴人承受○○○基於系爭房地預定買賣契約書之權利義務以代支付。上訴人與○○○於111年9月22日簽訂系爭房地更名協議書，將系爭房地預定買賣契約書之權利義務轉讓予上訴人及○○○承受，嗣後上訴人與○○○再於112年8月9日簽訂系爭房地更名協議書，由上訴人單獨承受系爭房地預定買賣契約書之權利義務等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項一、三、六），堪先認定。

二、次查，○○○買受系爭房地後，依約支付○○公司訂金10萬元、簽約金142萬元、8樓頂板76萬元，共計已支付228萬元，尚有交屋保留款（以買賣價金百分之5計）75萬元及金融貸款金額1211萬元合計1286萬元之系爭餘款未付。○○○於111年8月1日交付系爭210萬元予楊峻岳轉交給○○○收受，並依系爭契約書第3條第1款，轉帳簽約款86萬元至○○公司之台新銀行帳戶，86萬元簽約款由○○○作為居間報酬給付給楊峻岳收受，系爭210萬元亦為系爭買賣關係價金之一部。上訴人於111年9月22日依系爭契約書第3條第2項約定，交付系爭支票予○○○作為換約款，並於112年12月28日給付系爭餘款中之交屋保留款75萬元，及承受系爭餘款中之金融貸款1211萬元等情，亦為兩造所不爭執（見兩造不爭

執事項二、四、五），並有匯款申請書、存摺明細、付款辦法表附卷可稽（見原審卷一第173、175、309、167頁），堪認為真。

三、上訴人主張楊峻岳在仲介買賣過程中，明知伊委託買入之價格為1602萬元，卻擅自向賣方○○○報告更高之成交價，而向伊回報賣方同意以1602萬元出售，促使○○○代理伊與○○○簽立系爭契約，事後楊峻岳又巧立名目以各種欺瞞手段，使伊被騙而陸續交付、支出共1810萬元，受有208萬元之損害等語，為楊峻岳所否認，並以前揭情詞置辯。故本件爭點為：楊峻岳於居間仲介系爭房地買賣之過程，是否有上訴人所指詐騙或違反民法第540條、第567條之真實報告義務等情事？

四、經查：

(一)上訴人向○○○買受系爭房地後，雖衍生本件訟爭，且原本對買賣總價有所爭執，但嗣後○○○與上訴人、○○○業已達成和解（見本院卷一卷第361-362頁），並確認由上訴人買受系爭房地，先予敘明。

(二)又本件係○○○刊登出售系爭房地之廣告，經由楊峻岳轉知予上訴人母親○○○，並由楊峻岳居間分別與○○○、○○○協商議價事宜，而後由○○○代理上訴人與○○○簽訂系爭契約，並由證人即地政士○○○製作系爭契約書，上訴人於前開議價及簽訂契約之過程均未在場見聞等情，為兩造所不爭執（見本院卷一第294、295頁）。基此，關於系爭契約之洽訂、簽立過程，楊峻岳究竟有無上訴人所指詐騙或違背報告義務等情，自應探求○○○、楊峻岳、○○○、證人○○○等人之說詞。至於未在場見聞之上訴人所陳各情，因均係傳聞，且先後主張不一(於起訴時先稱「賣家○○○因股票賠錢身上無現金週轉，故以系爭210萬元先支應賣家○○○股票賠錢之損失，待系爭預售屋買賣過程結束，房仲楊峻岳即會將系爭210萬元返還」（見原審卷一第14、15頁），後又稱系爭210萬元為買賣契約成立後轉為定金之斡旋金

（見原審卷一第320頁），要無足取。

(三)而細繹○○○、楊峻岳、○○○、證人○○○之說詞如下：

1、○○○陳稱：系爭契約書上所載「買賣總價1602萬元」，係因上訴人執此可使伊降低稅賦為由，方使○○○同意僅以1724萬元（即原購屋價額1514萬元加上獲利210萬元）出售予上訴人，加以楊峻岳亦表示建設公司知悉實際交易價格恐不同意換約衍生爭議，故系爭契約書之買賣總價乃填寫較低之金額1602萬元，而非兩造議定實際成交價格等語（見本院卷一第139頁）。楊峻岳則答辯稱：○○○說要實賺210萬元，買家若要達到他的210萬元，以45%（按指房地合一稅）我們抓大概要加到近400萬元（按即1514萬元＋400萬元＝1914萬元）。當時因為○○○只看實際獲利結果，為了節稅及降低出售價格，所以兩造同意以現金210萬元額外給付，再約定系爭契約價金為1602萬元等語（見原審卷一第419頁）。○○○、楊峻岳並一致陳稱：○○○與上訴人母親○○○於111年7月31日到仲介公司洽談系爭房地買賣事宜，先分成兩間，由楊峻岳兩邊磋商，達成共識之後，有面對面談，所謂達成共識是指○○○要實拿210萬元，這210萬元部分，不列入買賣契約書的內容，買賣雙方於111年7月31日沒有簽立書面契約，○○○表示要實拿210萬元後才要簽約，所以就約111年8月1日約在星巴克，在場之人有○○○、○○○、楊峻岳跟代書，簽約之前，○○○先交付現金210萬元給○○○等語（見本院卷一第295頁）。

2、○○○於原審結證稱：我於111年7月31日到仲介公司，和○○○一人一間，楊峻岳跟我談，我出價1580萬元，楊峻岳過去○○○那間談好，回來說1602萬元，因為楊峻岳是我的客人，我就跟他談好1602萬元。隔天8月1日約好要簽約，楊峻岳叫我先到隔壁國泰世華領210萬元給他，楊峻岳有先跟我說屋主輸股票，他要先拿先準備自備款。我是用我自己國泰世華的帳號先領了現金210萬元交給楊峻岳，後來走到隔壁的星巴克，楊峻岳把錢交給○○○。而後我們到星巴克二

樓，有個女代書在場，買賣契約書都是事先準備好的，沒有聽見代書複誦契約內容，代書也沒有再次跟買賣雙方確認買賣總價及付款方式，代書叫我簽名，我簽完就離開後，想到為什麼210萬沒有在買賣契約書裡面，我打電話問楊峻岳，楊峻岳說沒關係，叫我去永義房屋，他開收據證明給我，後來當天楊峻岳有開一張收據給我等語（見原審卷二第17-19頁、本院卷一第343-345頁）。

3、證人○○○於本院結證稱：系爭房地買賣是透過仲介協助，通常他們事先討論好，通知我協助簽約時，就直接跟我說他們達成的成交價多少，我不會參與買賣雙方的討論。我的每件不動產買賣合約書業務，都是我拿著空白制式契約書到現場，再依照現場拿給我的謄本或如本件是預售屋的預售契約資料，再將買賣標的謄寫，之後我會確認買賣雙方的付款方式、買賣總價，才有辦法謄寫第二、三條內容，全部寫完後，我會跟買賣雙方就契約內容重點加以複誦，包括買賣標的、買賣總價、付款方式、稅費負擔、罰則等。本件我有向買賣雙方確認正式買賣契約上的買賣總價金，買賣雙方均無意見。我不知道○○○有交付210萬元給楊峻岳乙事等語（見本院卷一第340-344頁）。

4、經比對上開各員之說詞，可知○○○、楊峻岳、○○○對於系爭210萬元究竟是否包括在系爭契約書所載買賣總價1602萬元，各執乙詞。本院審酌：

⑴○○○以1514萬元買入系爭房地後，曾委由有巢氏房屋在網路上刊登售屋廣告，出售價格為1888萬元，此有有巢氏房屋售屋網頁截圖將「1,888萬 」畫上刪除號，降為1,798萬元可證（見原審卷一第123頁下方廣告），楊峻岳並以上開售屋廣告訊息傳送予○○○（見本院卷一第75頁），可知○○○出售系爭房地，本欲賺取之價差超過210萬元。惟依系爭契約書第2條買賣總價記載為1602萬元，第3條付款方式記載上訴人應支付簽約款86萬元、換約款228萬元，尾款1288萬元則於換約後，由上訴人承受○○○基於系爭房地預定買賣

契約書之權利義務以代支付。其中86萬元簽約款實由○○○作為居間報酬給付給楊峻岳收受，換約款228萬元則為○○○已支付給○○公司之228萬元，尾款部分中之1286萬元為系爭餘款，係於換約後，由上訴人承受○○○基於系爭房地預定買賣契約書之權利義務以代支付（見兩造不爭執事項二、三、四），由○○公司收取；餘2萬元依楊峻岳所述，係繳給政府之規費（見原審卷一第420頁）。換言之，系爭契約書所載買賣總價1602萬元最終均非由○○○取得，遑論○○○依系爭契約書第4條約定尚需負擔換約手續費及地政事簽約費（4萬元）中之一半2萬元。基此，系爭契約書第2條所載買賣總價若真為上訴人與○○○約定之真實價格，則○○○出售系爭房地予上訴人，不僅毫無利潤，更得不償失，顯與常情有違。

⑵又○○○代理上訴人與○○○簽訂系爭契約時，證人○○○有向買賣雙方複誦契約重點內容乙節，此經○○○、楊峻岳、證人○○○均為相同之陳述，核與一般代書協助辦理不動產買賣簽約業務之情況並未相左。而○○○所證：代書沒有再次跟買賣雙方確認買賣總價及付款方式，代書叫我簽名，我簽完就離開等語，則屬變態事實，且無其他證據可佐，則○○○、楊峻岳、證人○○○互核一致之上開陳述，應信符實。是以證人○○○證稱：買賣契約全部寫完後，我會跟買賣雙方就契約內容重點加以複誦，包括買賣標的、買賣總價、付款方式等語，堪予採信。基此，○○○對於系爭契約書第3條付款方式內容顯然知之甚明。惟系爭契約書第3條「付款方式」記載：上訴人應支付簽約款86萬元、換約款228萬元，尾款1288萬元則於換約後，由上訴人承受○○○基於系爭房地預定買賣契約書之權利義務以代支付（見兩造不爭執事項三），可知不論是從文義上，或從前述1602萬元之金流情形，顯然均未將系爭210萬元列入。○○○雖證稱：楊峻岳有先跟我說屋主輸股票，他要先拿先準備自備款等語，上訴人並提出原證二對話紀錄為證（見原審卷一第75

-77頁），但細繹原證二之內容，並無法證明○○○此部分所證為真，上訴人又未能提出其他證據佐實，自無法遽採。是以○○○既明知系爭契約書第3條付款方式內容，且證人○○○亦有複誦並與買賣雙方再行確認，倘若系爭210萬元真屬1602萬元之一部分，理當載明於系爭契約書，或是提出討論、確認，惟買賣雙方卻都隻字未提（證人○○○證稱其不知情，亦未載於系爭契約書）。另參以○○○代理上訴人於111年向○○○買受系爭房地時，確實有楊峻岳所稱之房地合一稅課徵問題，且影響買賣總價。當時在不動產交易市場，買賣雙方為求各自之利益（賣方想要確保實際獲利，買方想要以較低之價格購入），隱蔽金流，將價金之一部以現金交付、買賣契約及實價登錄總價均未詳實申報之情形，時有所聞。而楊峻岳於111年9月22日在與○○○之LINE對話提及「建商那不能知道我們私下金流」（見原審卷一第365頁），於同日在與上訴人之LINE對話再次提及「不能讓建商知道我們私下金流的事情」，上訴人回答「好的」、「他是沒有問金額的事情」等語（見原審卷一第371頁），系爭契約書又係○○○、上訴人向○○公司申辦換約及實價登錄所執之文件，則○○○、楊峻岳一致表示系爭210萬元並未列入系爭契約書第2條所載買賣總價中等語，即有所憑，堪予採信。

(四)上訴人雖提出諸多上訴人或○○○與○○○、楊峻岳間之LINE對話截圖或錄音譯文（詳卷附），但綜觀前開截圖及譯文，時間點均在系爭契約書簽訂之「後」，內容則為上訴人（未見聞）或○○○一再主張系爭房地之買賣總價為1602萬元，何以上訴人支付超過前開總價，並向○○○確認有無與楊峻岳商談節稅之約定、是否要退回系爭210萬元等情。惟○○○與上訴人分屬賣家、買家，○○○就其與楊峻岳商談之內容，並無義務向上訴人說明，且由○○○之回覆，可知係一再確認楊峻岳是如何與○○○或上訴人講的，語氣間可見○○○不想透露其與楊峻岳間之商談結果，且○○○於錄

音中雖否認有節稅乙事（見原審卷一第221頁），並無從推知楊峻岳與○○○間究竟係如何商議系爭210萬元、系爭契約書何以記載買賣總價1602萬元等事實。至於與楊峻岳間之對話，經綜觀對話全文（不能只擷取片段對話斷章取義）後，亦無從勾稽、還原出楊峻岳與○○○當初就系爭210萬元、系爭契約書記載買賣總價1602萬元等之討論情形；即便○○○於詢問關於系爭契約書第3條所約定第3期款之貸款金額是否為1078萬元，楊峻岳有以計算機截圖顯示同一金額（見原審卷一第365、367頁），但單憑該截圖前後之對話，仍無從查悉楊峻岳究竟係以如何具體之詐騙話術，或提供如何不實之買賣訊息，致使代理上訴人之○○○陷於錯誤。另楊峻岳同時為○○○之仲介，關於其從○○○處得知之賣方底價亦無告知買方之義務。上訴人雖聲請楊峻岳應提出111年7月31日在○○公司洽商議價過程之錄音錄影資料，但楊峻岳抗辯稱：公司錄影只有保存1個半月到3個月，上訴人係於系爭買賣成立後超過1年半才爭訟，無法提出等語（見本院卷二第12-13頁），尚與一般不動產仲介業者保存錄音錄影檔案之情形差異不大，自難以楊峻岳無法提出上開證據，即遽認上訴人之主張為真。上訴人另提出楊峻岳所書立於111年8月1日收到○○○交付系爭210萬元之證明文件（見原審卷一第287頁），但依該文件內容並無從推知交付之緣由，更遑論楊峻岳有何詐騙○○○或違反居間仲介業者真實報告義務之事實。且上訴人母親○○○支付系爭210萬元及依系爭契約書第3條約定給付1602萬元，既均是本於買賣雙方之約定，亦難認與上訴人所主張受有損害208萬元間有何相當因果關係。此外，上訴人又未能提出其他確切之證據，證明楊峻岳究竟是以如何之虛詞，詐騙上訴人之代理人○○○，或違反如何之真實報告義務，致使○○○代理上訴人與○○○簽立系爭契約書，而使上訴人受有損害等事實，則依舉證責任分配原則，上訴人主張楊峻岳有施用詐術或違反居間仲介業者之真實報告義務（民法第540條、第567條），致上訴

人受有損害208萬元云云，尚乏明證，無法遽採。

五、按因故意或過失，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。次按受任人應將委任事務進行之狀況，報告委任人，委任關係終止時，應明確報告其顛末。居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。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184條第1項前段、後段、第540條、第567條第1項前段、第544條分別定有明文。另按依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金，消費者保護法第51條有明定。查上訴人主張楊峻岳在仲介系爭房地買賣過程中，有詐騙上訴人、違反真實報告義務等情事云云，尚屬不能證明，業經本院審認如前，則上訴人依民法第184條第1項前段、後段、第544條、消費者保護法第51條規定，請求楊峻岳給付208萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，即屬無稽，不應准許。從而，原審就上訴人依民法第184條第1項前段、後段規定請求部分所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人於本院追加依民法第544條、消費者保護法第51條規定為請求部分，亦為無理由，併予駁回；關於追加之訴之假執行聲請即失所依附，應併予駁回。

伍、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

陸、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　18　　日

民事第三庭　　審判長法　官許旭聖

法　官蔡建興

法　官莊嘉蕙

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　廖婉菁

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　18　　日