臺灣臺南地方法院民事判決

110年度重訴字第302號

原　　告　陳重都
訴訟代理人　林永祥律師
被　　告　王靈秀
訴訟代理人　陳郁芬律師
　　蘇文奕律師
被　　告　鴻運鴻不動產開發有限公司
000000000000000000
法定代理人　李應吉
訴訟代理人　陳琪玫

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國111年1月5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、原告起訴主張：坐落臺南市官田區隆本段939、885、871、942、944、954、950、1132、884地號土地為原告所有，原以上開9筆土地與被告鴻運鴻不動產開發有限公司（下稱鴻運鴻公司）簽訂土地專任委託銷售契約書，嗣於民國109年7月9日簽訂委託事項變更契約書，僅以939、885、871、942、944、954地號土地為委託銷售之標的，約定委託銷售價格為新臺幣（下同）39,588,800元（每坪66,000元）至43,787,593元（每坪73,000元），委託期間自109年7月9日至110年1月9日，後延長至110年4月6日止，委託報酬為成交價額百分之4（下稱系爭委託契約）。系爭委託銷售之承辦人為被告鴻運鴻公司之業務員即被告王靈秀。嗣訴外人許東豪於110年1月14日簽訂不動產買賣意願書，委託被告鴻運鴻公司就939、885、871、942、944地號土地（下合稱系爭土地）之買賣與原告斡旋，承買總價金為32,978,400元，原告同意該價

格後，與許東豪於110年2月8日簽訂系爭土地之買賣契約書，總價金為32,978,400元（下稱系爭買賣契約），被告鴻運鴻公司因系爭土地之買賣取得原告給付之仲介費989,352元。系爭土地委託被告鴻運公司出售過程中，被告鴻運鴻公司以不實之容積率調低之訊息，要求原告降低出售價格，且未盡其善良管理人注意義務，提高原告之出售價格，依民法第571條之規定，不得向原告請求報酬，原告依民法第179條規定請求被告鴻運鴻公司返還所收之報酬989,352元。系爭買賣契約簽訂時，被告王靈秀已經知悉周道卷之出售金額，其藉詞基於個資法及營業秘密拒不告知，然因不動產交易價格必須經實價登錄，根本無個資法或營業秘密之情形，其對於原告未盡其告知義務，且亦未盡其善良管理人之注意義務，替原告爭取相當之出售金額，致原告出售價格明顯低落，受有損害，被告應負債務不履行之損害賠償責任，損害金額之計算方式，以周道卷每坪出售金額80,886元與原告每坪出售價格63,914元計算每坪差額為16,972元，原告共計損失8,757,042元（計算式：515.97坪×16,972元＝8,757,042元），被告依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，應負連帶賠償責任。並聲明：（一）被告鴻運鴻公司應返還原告989,352元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，（二）被告鴻運鴻公司及被告王靈秀應連帶給付原告8,757,042元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，（三）原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告部分：

（一）被告王靈秀則以：被告王靈秀接洽本案之初，原告就委託仲介土地乙事請被告王靈秀就近先與其居住南部之姪子林詠昇接洽，彼時，被告王靈秀即曾提供附近區域109年3月至6月間土地成交行情大致落於每坪單價46,817元至60,403元間不等之資料讓原告作為其決定出售價格參考。惟林詠昇明確表達依據原告指示，必須與其先前委託住商不動

產時之同一價格（即開價每坪73,000元，底價每坪66,000元）為委託價格，才願意委託被告鴻運鴻公司仲介銷售，被告王靈秀遂依原告要求填寫委託條件（含委託價格）。被告王靈秀居於仲介地位，已依照附近不動產交易實價登錄紀錄或以往附近土地交易行情等，提供資料供買賣雙方為參考，原告係慎重考量後，自主同意將系爭土地以32,978,400元價格出售，被告王靈秀就原告系爭土地之出售，自無違反居間仲介應盡之義務。委託銷售過程中，被告王靈秀曾因誤轉傳容積率調低之消息（但隨即更正），造成原告不悅，於原告要求降低服務報酬時，被告亦同意將服務報酬調降，被告於處理系爭土地之買賣過程中，並無任何不法可言。依不動產經紀業管理條例第24條之2規定之仲介業者所應告知之事項僅為「類似不動產之交易價格」，而非「買受人取得其他土地之取得成本」，更何況，仲介業者於交易過程中知悉其他客戶或買受人對其他土地之取得成本，依不動產經紀業管理條例第25條規定，亦應負保密義務，不得告知出賣人。而就周道卷與買方間之交易而言，不論是買受人或是出賣人周道卷，均未授權被告王靈秀得透漏其交易條件，從而，被告王靈秀自不得將業務上所知悉之事洩漏予原告等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，被告願供擔保，請准免為假執行。

（二）被告鴻運鴻公司則以：被告王靈秀提供不實容積率調低之訊息，但被告王靈秀查證後即告知原告正確訊息，容積率調低之錯誤訊息，對於系爭買賣之價格全然不生影響，且原告於簽訂系爭買賣契約時，再度向被告王靈秀表達其不悅，被告王靈秀為能讓事件圓滿處理，允諾降低服務報酬成數，由成交價百分之四降為百分之三，經原告同意後，才順利完成簽約程序。被告有依不動產經紀業管理條例第24之2規定提供成交行情供原告訂價參考，依上開法令及系爭委託契約，有關價格資訊之提供，僅限於委託時成交

行情之提供，並未要求被告應對原告負有告知正在委託或交易中之其他賣方，尤其是周道卷售價之義務，被告並未違反契約義務，自無債務不履行情事。另不動產條件不同，售價自然不同，原告於委託時訂定之委託銷售價格與周道卷本即不同，原告本於自由意識下，同意本件買方之承購價而允售並簽訂系爭買賣契約，尚難僅憑事後查覺周道卷之售價與其不同，二者差價即為其損害等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，被告願供擔保，請准免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：

（一）原告為臺南市官田區隆本段939、885、871、942、944、954、950、1132、884地號土地之所有權人，原以上開9筆土地與被告鴻運鴻公司簽訂土地專任委託銷售契約書，嗣於109年7月9日簽訂委託事項變更契約書，僅以939、885、871、942、944、954地號土地為委託銷售之標的，約定上開土地委託銷售價格為39,588,800元（每坪66,000元）至43,787,593元（每坪73,000元），若承買總價達39,588,800元以上時，原告同意被告鴻運鴻公司可為買賣雙方的代理人，於買方出價達於委託價額時，原告授權被告鴻運鴻公司無須再行通知原告即可全權代理收受訂金，委託期間自109年7月9日至110年1月9日，後延長至110年4月6日止，委託報酬為成交價額百分之4（即系爭委託契約）。上開委託銷售之承辦人為被告鴻運鴻公司之業務員即被告王靈秀。原告在委託被告鴻運鴻公司銷售之前，亦曾以相同之價格委託訴外人住商不動產銷售，並未成交。

（二）訴外人許東豪於110年1月14日簽訂不動產買賣意願書，委託被告鴻運鴻公司就系爭土地之買賣與原告斡旋，承買總價金為32,978,400元，原告同意該價格後於110年1月28日在該不動產買賣意願書簽名。原告與許東豪於110年2月8日簽訂系爭買賣契約，總價金為32,978,400元（每坪均價63,914元）。

（三）被告王靈秀於109年12月19日以Line通訊軟體告訴原告「現在政府打房投資客轉移農地，重劃地，紅單拋售很多，小建商影響比較大，再來板模工一坪7,100現一坪1.6萬水泥工難找，鋼鐵也漲，什麼都漲，建商擔心無法如期完工，銀行貸款降低，成交後馬上要蓋，官田建築容積率要降為150%隆田合併為官田所以比照官田的建率跟容積率。」。有關上開容積率調低之消息並不正確，嗣後被告有告知原告正確之資訊（系爭土地之容積率為180%）。原告於簽訂系爭買賣契約時，再度向被告王靈秀表達其對上開Line內容之不悅，被告王靈秀允諾降低服務報酬成數，由成交價百分之四降為百分之三，經原告同意後，完成簽約程序。

（四）依不動產交易實價登錄紀錄顯示，訴外人周道卷於110年2月4日將其所有臺南市○○區○○段000○地號土地以每坪均價80,886元出售予許東豪，該筆土地交易亦由被告鴻運鴻公司為仲介，由其業務員即被告王靈秀承辦。

（五）被告鴻運鴻公司因系爭土地之買賣取得原告給付之仲介費989,352元。

（六）原告於110年6月18日給予被告王靈秀一紙聲明「謝謝妳盡心盡力的奔走處理，本606、607路權費用終告圓滿解決。本人相信妳的品格和職業操守，我針對是周道卷的片面背信，沒有責難妳的本意。律師用字遣詞或稍過重，造成公司對妳誤解。本人正式替妳澄清，並撤回6月10日委任林永然律師信函中對妳的指控。特此聲明。」。

（七）原告委請林永祥律師事務所於110年9月10日發律師函予被告，表示被告王靈秀在同一整合案中，明知周道卷每坪出售價格達80,886元之情形下，故意隱匿鄰地出售價格，一直要求原告減價，致原告陷於錯誤，最後以約每坪64,000元之金額出售，與鄰地每坪差價達17,000元，致原告損失達26.56%，超過4分之1，金額共計8,771,490元，被告違反善良管理人注意義務，依民法第571條規定不得請求報

酬，應返還原告已給付居間報酬989,352元。

（八）被告於110年9月17日以善化郵局第143號存證信函予原告，表示個人土地之委託價格及售價若干，為業務上所知悉之秘密而不得洩漏，在未經權利人授權前，不能任意洩漏，且交易價格之差異，實係因物件性質及條件不同所致等語。

四、得心證之理由：

（一）按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。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。原告主張被告以不實之容積率調低之訊息，要求原告降低出售價格，然為被告所否認，依上開規定及說明，自應由原告就上開有利於己之事實負舉證責任。原告主張上情，固提出兩造不爭執之事實（三）所示Line通話內容為證，惟查，上開容積率調低之消息固不正確，然嗣後被告有告知原告正確之資訊（系爭土地之容積率為180%）。原告於簽訂系爭買賣契約時，再度向被告王靈秀表達其對上開Line內容之不悅，被告王靈秀允諾降低服務報酬成數，由成交價百分之四降為百分之三，經原告同意後，完成簽約程序，已如前述，可知在原告簽訂系爭買賣契約之前，被告已告知原告有關系爭土地容積率之正確資訊，則原告決定出售價格自不會受上開容積率調低之不正確消息之影響。原告主張被告以不實之容積率調低之訊息，要求原告降低出售價格，顯然有利於系爭買賣之買方云云，自不足採。

（二）原告主張被告鴻運鴻公司明知周道卷出售價格與原告出售價格相差甚鉅，仍未盡其善良管理人注意義務，提高原告之出售價格，顯然有利於系爭買賣之買方；被告王靈秀故意隱匿鄰地出售價格，致原告陷於錯誤以每坪63,914元之

低價出售系爭土地，造成原告受有8,757,042元之損失，被告則辯稱：被告無告知系爭買賣之買方許東豪向周道卷購買土地價格之義務等語。經查：

（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，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。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。經紀人員對於因業務知悉或持有之他人秘密，不得無故洩漏，不動產經紀業管理條例第24條之2、第25條分別定有明文。依上開規定可知，不動產仲介業者固有公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格之義務，但無提供「買受人取得其他土地成本」之義務，且經紀人員對於因業務知悉或持有之他人秘密，不得無故洩漏。被告主張原告在109年7月間委託被告出售系爭土地時，被告王靈秀有提供附近成交行情（109年3月至6月間）落在每坪46,817元至60,403元間，供原告參考，此為原告所不爭執，堪信屬實。原告委託銷售價格為每坪66,000元至每坪73,000元。原告在委託被告鴻運鴻公司銷售之前，亦曾以相同之價格委託訴外人住商不動產銷售，並未成交，均業如前述，可見原告委託被告出售系爭土地時，被告確有提供附近不動產成交行情供原告參考，且從原告在委託被告鴻運鴻公司銷售之前，亦曾以相同之價格委託訴外人住商不動產銷售，並未成交，可知原告委託銷售價格並未低於當時市場行情。

（２）因許東豪欲整合系爭土地附近之土地，所以許東豪同時透過被告向原告及周道卷購買附近土地，此為兩造所不爭執，許東豪既同時透過被告向原告及周道卷購買附近土地，倘若被告將成交在先之許東豪及周道卷之交易價格

（每坪均價高於系爭土地之每坪均價）告知原告，固有利原告提高賣價，但將不利於許東豪，被告既係系爭買賣雙方之受託人，同時受原告及許東豪之委託，如被告將成交在先之許東豪及周道卷之交易價格告知原告，將違反其對於委託人許東豪之義務，而為利於許東豪之相對人即原告之行為，被告自不能為該有利於原告卻不利許東豪之行為。況被告受許東豪及周道卷之委託，交易附近土地，其成交價格係被告因業務知悉或持有之他人秘密，依不動產經紀業管理條例第25條規定，亦不得無故洩漏給原告。是原告以被告未告知許東豪及周道卷之交易價格，主張被告未盡其善良管理人注意義務，提高原告之出售價格，顯然有利於系爭土地之買方；被告王靈秀故意隱匿鄰地出售價格，致原告陷於錯誤以每坪63,914元之低價出售系爭土地，造成原告受有8,757,042元之損失云云，均不足採。

（３）再者，影響土地交易價格之因素甚多，諸如土地形狀、地理位置、有無地上物、買賣當事人意願、經濟景氣等，均對於土地買賣價格之決定具有相當之影響性，故自不能以原告出售之每坪均價低於周道卷出售之每坪均價，即認被告未盡其善良管理人注意義務。

五、綜上所述，原告民法第179條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告鴻運鴻公司應返還原告989,352元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；被告鴻運鴻公司及被告王靈秀應連帶給付原告8,757,042元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，均應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回

六、原告主張周道卷並未要求被告王靈秀就其委託價格或與許東豪間買賣成交價格為保密之約定，並聲請傳訊證人周道卷為證，惟被告就原告上開主張，並無爭執，自無傳訊周道卷之必要。另本院認原告之請求為無理由，已如前述，原告聲請

向第一建築經理股份有限公司調閱周道卷與許東豪間就臺南市○○區○○段000○000○○地號交易之全部資料，亦無必要。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，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　　111　　年　　1　　月　　19　　日

民事第二庭　　法　官　蘇正賢

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　　111　　年　　1　　月　　19　　日

書記官　林容淑