

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭小額民事判決

111年度南小字第349號

原告 吳昆皇

被告 廣誠不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 陳貞桃

訴訟代理人 洪維田

朱柏蔭

上列當事人間因返還買賣價金事件，於民國111年7月22日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣10萬元，及自民國111年2月15日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

理由要領

一、原告主張：

(一)原告於民國111年1月18日上午(日時下以「00.00.00/00:00:00」格式)在「591」售屋網站瀏覽發現被告刊登未登載完整門牌「臺南市北區和緯路一段」之店面售屋廣告，因原告無從自網頁訊息查得正確門牌，經致電被告由被告經紀人員朱柏蔭接洽，朱柏蔭未告知正確門牌僅表示該物件因屋主擬出租將下架，催促原告如有意購買須當日儘速看屋，原告遂與朱柏蔭相約於同日11:00會面，經帶看屋後始知為「大道新城社區」之「臺南市○區○○路○段00巷00號」房屋(下稱系爭房屋)，朱柏蔭稱：先前買家出價以新臺幣(下同)950萬元斡旋，因買家提前撤回斡旋而未成交，現屋主預定於今日中午與建商公司簽訂每月租金2萬5仟元租約，如未有客戶願出價斡旋，屋主將出租該屋，另其店長之友人對系爭房屋有興趣亦有意下斡旋，並提出實價登錄資料(①

01 「透明房價一覽表」所列110.10-110.12房價資料，為距離
02 系爭房屋約400公尺之西門路四段357號新建案「西門大院」
03 共19件物件房價、其餘6件為距離500-800公尺之在北園街、
04 開元路、育賢街、公園北路物件房價資料、②「物件列表」
05 資料所列15件物件實價登錄資料，其中與系爭房屋同屬大道
06 新城社區巷道內店面物件，自109 年起成交物件，僅附表編
07 號1、3共2件，其餘除1筆為109.02係臨20米道路和緯路一段
08 物件外，其他均為107.07以前交易資料，6筆為同巷道物
09 件、6 筆為臨和緯路一段物件），宣稱系爭房屋目前行情有
10 950萬元云云，因原告有購屋需求，並迫於朱柏蔭所稱時間
11 壓力，未能及時查證朱柏蔭所稱上開交易訊息正確性，致在
12 看屋後不到1個小時內，簽立〈不動產買賣意願書〉（斡旋
13 金契約）、〈買方給付服務費承諾書〉予朱柏蔭，同意放棄
14 上開意願書與承諾書條款之審閱期間，並同意被告為雙方代
15 理（不動產買賣意願書第7條），出價938萬元委由被告斡旋
16 至111.01.19，同時提領10萬元為斡旋金交付朱柏蔭。

17 (二)嗣約於同日晚間21:30 許，朱柏蔭通知屋主同意以920 萬元
18 出售契約已成立，約於翌日（19日）下午13:30 到店簽約，
19 原告接獲消息與配偶討論，感覺過程有異樣，遂上網查詢實
20 價登錄，驚覺同社區內相同臨巷道店面格局之物件於110.10
21 交易之實價登錄價格僅750萬元，且租金行情約僅為1萬2仟
22 至1萬3仟元間，始發覺朱柏蔭提供不實資訊，遂於翌日上午
23 聯絡告知朱柏蔭取消交易。詎朱柏蔭告知斡旋金已於昨日通
24 知成交時轉為定金，不可解除契約，要求原告履約並支付仲
25 介服務費，如原告違約除沒收斡旋金定金，原告仍要賠償被
26 告仲介服務費，原告可先履約，再將系爭房屋委由伊出售，
27 伊保證可售得1080萬元，扣除稅金後，原告不會賠錢。原告
28 因不願有他人再次受騙，遂拒絕配合，即遭被告以111.01.2
29 2 存證信函催告履約及預告違約損害賠償，原告不得已遂提
30 起本件訴訟（被告另起訴請求原告：①應依〈買方給付服務
31 費承諾書〉賠償被告仲介成交價6%之仲介服務費共54萬8仟

元、②斡旋金10萬元支付予屋主為違約10萬元，由另案本院111年度訴字第667號審理，經該案承審法官詢問依〈買方給付服務費承諾書〉係約定仲介服務費為成交價2%，其主張6%之依據，被告減縮聲明為僅請求原告應賠償仲介成交價2%之仲介服務費18萬4仟元，該案現仍在審理中）。

(三)本件仲介過程，被告仲介經紀人員朱柏蔭顯有隱匿提供不實資訊使原告陷於錯誤而依朱柏蔭告知行情以高額買價委由被告斡旋，原告已於111.01.19/08:30 向被告表示撤銷該委託斡旋意思表示，被告應返還原告交付之斡旋金。爰聲明：被告應給付原告10萬元，及自起訴狀送達翌日（起訴狀送達日為111.02.14）按週年利率5%計算之利息。

二、被告答辯：

(一)被告仲介經紀人員朱柏蔭於111.01.18中午帶看房屋時，有依不動產經紀業管理條例第24條之2規定，提供系爭房屋不動產說明書、系爭房屋同巷實價登錄資料，當時系爭房屋屋主確實有擬將該屋於同日出租，朱柏蔭有確實告知原告該事由，並向原告解釋〈不動產買賣意願書〉、〈買方給付服務費承諾書〉內容，原告決定以938萬元委請被告斡旋，經朱柏蔭與屋主接洽，屋主同意降價以920萬元出售，並於同日晚間21:10由屋主簽立出售意願書並將斡旋金交付屋主，買賣契約已經成立，朱柏蔭隨即於同日晚間21:30許通知原告已經成交，並約同於翌日簽訂買賣契約書。詎原告於翌日上午通知不願履約要求返還斡旋金，經被告告知相關權益，原告仍不履約。

(二)被告係臺南第一間永慶不動產，有20年招牌，未因仲介糾紛案件遭訴，被告帶看房屋接受斡旋時，均依不動產經紀業管理條例之規定執行業務，本件係原告事後反悔片面毀約，造成被告與屋主權益損失。爰聲明：駁回原告之訴。

三、本院之認定

(一)本件原告係於111.01.18中午由被告仲介經紀人員朱柏蔭帶看系爭房屋並提供不動產說明書、實價登錄等資料，由原告

01 簽立〈不動產買賣意願書〉、〈買方給付服務費承諾書〉約
02 定同意被告可雙方代理、出價938萬元斡旋並交付10萬元斡
03 旋金後，朱柏蔭於同日晚間21:30許通知成交，惟原告於翌
04 日上午08:30通知取消交易，其後由被告於111.01.22寄發存
05 證信函要求原告履約及不履約之損害賠償，為兩造所不爭
06 執，並有相關契約文書、原告與朱柏蔭LINE通話訊息可查，
07 是本件爭點在於原告主張撤銷其錯誤委託斡旋之意思表示之
08 主張是否有理。

09 (二)法令規範

- 10 1.不動產經紀業管理條例（下稱本條例）之立法目的，係為管
11 理不動產經紀業，建立不動產交易秩序，保障交易者權益，
12 促進不動產交易市場健全發展（本條例第1條）。
- 13 2.就經營仲介業務同時接受買賣雙方委託之不動產經紀業者，
14 其性質為民法第106條之雙方代理，雖民法基於利益衝突規
15 定禁止雙方代理原則，惟本條例第24條之2規定，於經雙方
16 書面同意並遵守本條各款規定，則允許為此種雙方代理，並
17 為強化本條規範效力，於本條例第29條第1項第3款規定違反
18 本條之行政罰（新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰），另依
19 本條例第26條規定意旨，應由經紀業與該執行仲介業務經紀
20 人員對因此受損害之委託人負連帶賠償責任。是就本條項各
21 款之解釋與適用，除應基於本條例之立法目的，審查是否符
22 合交易秩序、有無侵害交易者權益、破壞市場健全發展外，
23 併應考量民法第106條之防止利益衝突與道德危險之立法目
24 的。
- 25 3.本件兩造於〈不動產買賣意願書〉約定原告同意被告為雙方
26 代理人，並就被告服務費報酬部分，於〈買方給付服務費承
27 諾書〉約定：「立書人承諾應於契約成立時，給付買賣總價
28 款百分之2之服務報酬（依內政部之規定，買賣雙方服務報
29 酬之總額，合計不得超過成交價額之百分之六）予受託人並
30 以現金給付，絕無異議。若可歸責於本人之因素致本不動產
31 買賣契約不成立，本人承諾服務費仍支付與受託人。」，依

上開約定，被告僅需仲介契約成立，不論該契約其後是否履行，均可請求支付服務費，參酌不動產成交價格均非小額，被告依成交價計算可收取服務費用額之利益甚大，是於成交後發生影響契約成立之交易爭議時，基於其係以執行仲介為業之職業專業性及有償性，依民法第220條規定，自應審查其執行仲介業務，是否欠缺善良管理人之注意義務而應負抽象輕過失之責任（最高法院100年度台上字第328號判決就各種過失責任輕重之說明參照），此外，因其有雙方代理之權限，基於利益衝突與道德危險，更應考量其有無為獲取報酬服務費，惡意抬高成交價額促使成交以謀求自己獲利之侵害交易者權益、同時破壞交易秩序與市場健全發展之侵害行為。

4.就本條例第24條之2 第1 款規定之「公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格」，參照前述本條例立法目的與防止利益衝突與道德危險之解釋原則，其目的係在使仲介業者提供交易當時之市場交易價格資訊，使買賣雙方能以合於最貼近市場價格為交易，避免為雙方代理之仲介業者有偏頗於一方並從中獲取不當之利益，是仲介業者自應提供最近期間於交易標的周遭之「相同條件」（於本件則可認定為同社區鄰巷道店面物件之近期全部交易價格）與「相近條件」（於本件則可認定為同社區非店面物件之近期全部交易價格、同行政區內相似條件社區鄰巷道店面之近期全部交易價格）之相關物件實際成交價格，供雙方為出價之參考，始能認已盡善良管理人之注意義務；此外，就關於近期全部交易價格之範圍之認定，如其疏漏委託代理前之最近相同與相近條件物件之實際成交價格，基於其職業應有之專業性，即難認其已盡善良管理人之注意義務。

(三)本件被告雖辯稱：於簽立〈不動產買賣意願書〉時，有提供同巷內距離系爭房屋約10公尺之2物件之實價登錄資料，並於審理陳稱其公司係提供相同路名實價登錄資料，已遵守不動產經紀業管理條例第24條之2規定云云。然以：

- 01 1.本件經原告提出與系爭房屋距離約150公尺範圍內自109年起
02 之相同條件物件（大道新城社區同批建案建物，均臨10米巷
03 道之店面物件）之實價登錄資料，查如附表一所示。
- 04 2.依附表一所示之資料，就同表編號2、4至7之物件，係該社
05 區同一區塊建物範圍四周臨路店面，且其中4至7之物件之交
06 易時間更接近於本件交易日，基於公平完整提供該區域類似
07 物件交易價格義務要求，以及被告係從事不動產仲介業務之
08 公司，客觀上已難認被告辯稱僅提供與系爭房屋同巷道之實
09 價登錄資料已足之辯詞為有理由。
- 10 3.況以，參照被告於帶看屋時所提供「透明房價資料」、「物
11 件列表」（參見理由要領欄一、(一)所載），係將臨和緯路一
12 段物件列入物件清單，並將性質與系爭房屋所在之大道新城
13 社區（屋齡約18年）不相同之臨西門路預售建案售價（均價
14 約每坪40-42萬元）當作房價參考之資料呈現，對照原告提
15 出之附表一所載資料，被告顯有未提供最近大道新城社區範
16 圍交易資料予原告之情節，而其係從事不動產仲介業務之公
17 司，顯難認其有無法提供該等資訊之事由，足認其就公平提
18 供類似不動產之交易價格義務，並未盡善良管理人之注意義
19 務。此外，參照其在「透明房價資料」將性質不同預售屋建
20 案價格列入主要近期價格，而忽略大道新城同社區內之物件
21 （含店面與非店面）價格，亦有哄抬價格之疑點。
- 22 4.綜上說明，被告就不動產經紀業管理條例第24條之2第1款之
23 「公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格」，除未盡其
24 善良管理人之注意義務而應負抽象輕過失責任外，客觀上亦
25 能認原告因被告仲介經紀人員朱柏菴提供之資料，顯受有錯
26 誤判斷房價之情形存在，此外，依朱柏菴提供房價資訊對照
27 附表一房價資訊，亦難以排除有特意使原告錯誤相信朱柏菴
28 所稱房價水準之可能情況。是原告以錯誤意思表示為由，主
29 張已撤銷其委託斡旋之意思表示，請求被告返還斡旋金，應
30 認為有理由。
- 31 5.至於，本件自原告委託被告斡旋至斡旋成功，雖將近8小時

時間，原告雖有可能於該段期間查詢實價登錄而發現上情，然以，基於仲介委託斡旋契約之有償性，以及不動產經紀業管理條例對該行業之行政規制，被告本負有遵守行政法規之行政上義務以及負善良管理人注意義務之民事上義務，自難課與消費者（原告）於委託仲介後仍有需自負交易訊息查證責任之理由。

6.此外，被告既有違反本條例第24條之2規定之情形，除有應依本條例第29條第1項第3款規定受行政裁罰之事由外（依卷內事證尚無從知悉市府有無受理本件消費爭議），委託人屋主就本件交易因上開事由致交易不成立所受有之損害，依本條例第26條規定，應由被告與其仲介經紀人員朱柏蔭對屋主負連帶賠償責任，對原告無民法第91條規定之適用餘地，附此敘明。

四、職權宣告假執行與訴訟費用額

(一)本件係依小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。

(二)本件訴訟費用額，依民事訴訟法第436條之19第1項規定，依後附計算書（附表二）確定如主文所示金額。

中 華 民 國 111 年 8 月 15 日
臺南簡易庭 法 官 陳世旻

附表一：（「◎」被告帶看受斡旋時提供）						
編號	物件	成交日	總價	每坪單價	系爭房屋距離	物件特殊性
◎ 1	和緯路一段86巷6號	109.01	720萬元	13.8萬元	距離110公尺	
2	北門路二段547巷32號	109.02	620萬元	12.4萬元	距離150公尺	
◎ 3	和緯路一段86巷20號	109.05	725萬元	14.3萬元	距離5公尺	
4	北門路二段547巷56號	109.08	652萬元	15.9萬元	距離170公尺	含車位
5	北門路二段547巷78弄8號	110.02	770萬元	15.7萬元	距離130公尺	
6	旭日街120巷12號	110.10	750萬元	15.4萬元	距離150公尺	臨光武運動公園
7	旭日街120巷8號	110.12	936萬元	18.7萬元	距離160公尺	一樓挑高增建夾層隔間樓層，全間地板鋪墊和室隔間裝潢
8	系爭房屋	111.01	920萬元	18.4萬元		無裝潢
【備註】 (一)大道新城社區同批建案建物，均臨10米巷道之店面物件 (二)除編號4、7出自原告原證16資料外，其餘均出自原證15資料；編號6、7、8物件室內外照片，出自原證17資料。 (三)原告提出原證16之同社區內同批建案建物，自109.06.14-110.11.28起之臨15米、20米道路、社區中庭未臨路之店面物件之共7件物件部分，從略。						

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（依民事訴訟法第436條之24第2項之規定，對於小額程序之第一審判決提起上訴，非以其違背法令為理由，不得為之），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 111 年 8 月 16 日
書記官 林怡芳

附表二：訴訟費用計算書（新臺幣）			
項 目	金 額	負擔分配	備註
第一審裁判費	1,000元	原告負擔：0元	· 民事訴訟法第78條 訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。
		被告負擔：1000元	
合 計	1,000元	同上	

附錄：	
民法	
第 88 條（同民國 18 年 05 月 23 日）	· 意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。 · 當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤。
第 91 條（同民國 18 年 05 月 23 日）	· 依第八十八條及第八十九條之規定撤銷意思表示時，表意人對於信其意思表示為有效而受損害之相對人或第三人，應負賠償責任。但其撤銷之原因，受害人明知或可得而知者，不在此限。
第 92 條（同民國 18 年 05 月 23 日）	· 因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。 · 被詐欺而為之意思表示，其撤銷不得以之對抗善意第三人。
第 106 條（同民國 18 年 05 月 23 日）	· 代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為。但其法律行為，係專履行債務者，不在此限。 【立法理由】 查民律草案第二百十七條理由謂代理人許其代理本人，祇以法律行為為限，本節之隸於法律行為章以此。然亦非舉一切法律行為均許其代理，如親屬上之法律行為，其性質上不許代理是，此理甚明，無待明文規定也。又如當事人之一方，得為他方之代理人，而為法律行為，然使之得為雙方之代理人，而為法律行為，則利益衝突，代理人決不能完全盡其職務，自為法律所不許。但經本人許諾，或其法律行為係專履行債務者，應作為例外，以其無利益衝突之弊也。故設本條以明示其旨。
第 220 條	· 債務人就其故意或過失之行為，應負責任。 · 過失之責任，依事件之特性而有輕重，如其事件非予債務人以利益者，應從輕酌定。
不動產經紀業管理條例	
第 1 條（同民國 88 年 02 月 03 日）	· 為管理不動產經紀業（以下簡稱經紀業），建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，特制定本條例。
第 4 條（同民國 88 年 02 月 03 日）	· 本條例用辭定義如下： 一、不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。

- 二、成屋：指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。
- 三、預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。
- 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。
- 六、代銷業務：指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。
- 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。
- 八、加盟經營者：經紀業之一方以契約約定使用他方所發展之服務、營運方式、商標或服務標章等，並受其規範或監督。
- 九、差價：係指實際買賣交易價格與委託銷售價格之差額。
- 十、營業處所：指經紀業經營仲介或代銷業務之店面、辦公室或非常態之固定場所。

第 24-2 條（同民國 100 年 12 月 30 日）

- 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。

第 26 條（同民國 100 年 12 月 30 日）

- 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。
- 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。
- 前二項受害人向中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會請求代為賠償時，視為已向基金管理委員會申請調處，基金管理委員會應即進行調處。
- 受害人取得對經紀業或經紀人員之執行名義、經仲裁成立或基金管理委員會之決議支付後，得於該經紀業繳存營業保證金及提供擔保總額內，向中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會請求代為賠償；經代為賠償後，即應依第八條第四項規定，通知經紀業限期補繳。

第 29 條（同民國 110 年 01 月 27 日；節錄第 1 項第 3 款、第 2 項）

- 經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：
 - 三、違反第二十四條之一第二項規定，未依限將委託代銷契約相關書件報備查，或違反第二十四條之一第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核，或違反第二十四條之二規定，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。
- 經紀業經依前項第一款、第三款至第六款處罰鍰者，主管機關並應令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。