

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第1269號

原告 江國鈞

訴訟代理人 邱雅郡律師

複代理人 高紫棠律師

陳榮哲律師

被告 亞太國際資產有限公司

亞太國際地產股份有限公司

兼前二人共同

法定代理人 秦啟松

被告 黃純萍

前四人共同

訴訟代理人 楊榮宗律師

陳士綱律師

複代理人 吳雨軒律師

謝旻翱律師

鄭佳旻

被告 葉駿

訴訟代理人 金學坪律師

陳觀民律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國112年4月17日言詞辯論
終結，判決如下：

主 文

被告亞太國際地產股份有限公司應給付原告新臺幣9,555,120
元，及自民國108年9月4日起至清償日止，按年息5%計算之利

息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告亞太國際地產股份有限公司負擔10%，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣3,190,000元為被告亞太國際地產股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告亞太國際地產股份有限公司如以新臺幣9,555,120元，為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。另按不變更訴訟標的，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256條亦有明文。又所謂請求權基礎，乃指支持一方當事人向他方當事人請求特定作為或不作為之法律規範而言，而民法上之法條（法律規範），可分為兩類，一為完全性法條，係指一個具有構成要件及法律效果之法條而言，而支持特定請求權之法律規範，即屬於完全性法條；一為不完全性法條，主要有定義性、補充性法條二類；只有在完全性法條始得為請求權基礎。查本件原告起訴時原以不動產經紀業管理條例（下稱不動產經紀條例）第19條第2項、民法第184條第2項、第185條、第567條、第571條規定請求被告5人應連帶給付原告新臺幣（下同）9,000萬元，及自支付命令聲請狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣審理期間陸續追加請求權基礎，除上開請求權外，另追加不動產經紀條例第21條、第26條第2項、公平交易法第21條第1至4項、第30條、民法第184條第1項前段、後段、第227條第1項，連帶責任依據為民法第28條、第185條第1項、第188條第1項前段、公司法第23條第2項（見本院卷三第185頁）。

01 經核原告追加請求權基礎前、後所主張之事實，均係基於其
02 於民國103、104年間透過被告秦啟松、黃純萍經營之亞太國
03 際地產股份有限公司（下稱亞太地產）向馬來西亞建商購買
04 位於馬來西亞AVIRA GARDEN TERRACES建案房地（下稱A建
05 案），因被告等人詐取A建案買賣價差，致其受有損害，其
06 請求之基礎事實應屬同一，揆諸前揭規定，於法並無不合，
07 應予准許。至於原告追加關於不動產經紀條例第17條、不動
08 產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條、消費者保護法（下
09 稱消保法）第22條第1項規定部分，經核上開條文規定，並
10 無一方請求他方為特定作為或不作為之內容，僅為定義性、
11 補充性法條，應屬不完全法條，而非請求權基礎，僅為攻擊
12 防禦方法，應屬原告不變更訴訟標的而補充其法律上之陳
13 述，揆諸首揭規定，自非訴之變更或追加，合先敘明。

14 貳、實體方面：

15 一、原告主張：

16 (一)緣被告亞太地產與馬來西亞開發商NURI MERDU SDN BHD公司
17 （下稱N公司）位於馬來西亞A建案簽訂獨家銷售代理商委任
18 契約（下稱代銷契約）；亞太地產與被告亞太國際資產有限
19 公司（下稱亞太資產）均以經營仲介及代銷業務為業，被告
20 2公司自應受不動產經紀條例所規範；103年底至104年間被
21 告黃純萍、秦啟松分別為亞太地產之董事長、總經理，秦啟
22 松復為亞太資產之董事長，被告葉駿受秦啟松聘任為A建案
23 之銷售顧問（Chief Advisor/Project Director），卻不具
24 經紀人員資格。

25 (二)依亞太地產與N公司簽訂之代銷契約第6.2(ii)(iii)內容，
26 可知亞太地產如以高於淨價(Net Selling Price，卷內中譯
27 本翻譯為淨銷售額或淨銷售價格，以下一律稱為淨價)，低
28 於最高限價(Ceiling Price，卷內中譯本翻譯為最高價格，
29 以下一律稱為最高限價)之價格出售房地時，就淨價與客戶
30 實際購買價格【即SPA (Sale and Purchase Agreement) 購
31 買價格】之差額，將由N公司給付作為獎勵金 (Incentive F

ee，卷內中譯本翻譯為獎勵費，以下一律稱為獎勵金），N公司委託銷售時僅有售價達到淨價（即為N公司之底價）之期待，「淨價」為N公司之委託銷售價格，亞太地產為賺取高額獎勵金之利益，逕以最高限價對外銷售A建案，伊於資訊不對稱情況下，陷於最高限價即為底價之錯誤，作成抬高買價之決定，終以最高限價購買A建案20戶，被告除向N公司收取獎勵金外，另向伊收取仲介費9,555,120元，顯然違反不動產經紀條例第19條第1項、不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條規定，伊自得依不動產經紀條例第19條第2項請求被告2公司將收取差價於加計利息後請求加倍返還9,000萬元（僅一部請求），並依不動產經紀條例第26條規定請求被告等人負連帶賠償責任。

(三)被告亞太地產曾對外聲明「代銷價格全世界同步，絕不賺差價」等語，卻與上開代銷契約內容不同，被告提供與事實不符之廣告內容，履行之義務低於廣告內容，違反消保法第22條第1項規定，應依不動產經紀條例第21條規定負不實廣告之損害賠償責任。另被告2公司有賺取差價之不法情事，所為對外聲明顯然於廣告上對於與其服務相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，顯然違反公平交易法第21條第1至4項規定，致侵害伊權益，應依同法第30條規定負損害賠償責任。再被告等人共同對伊為詐欺之不法侵權行為，違反前揭法律規定，自應對伊連帶負侵權行為損害賠償責任。伊委由被告仲介購買A建案，渠等本應盡據實報告義務，不得以虛偽資訊製造伊與N公司締約機會，被告明知代銷契約所載淨價才是N公司底價，為賺取獎勵金，逕以最高限價銷售予伊，伊因此受有損害，渠等自應對伊負債務不履行之損害賠償責任等語。

(四)為此，依不動產經紀條例第17條、第19條、第21條、第26條第2項、不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條、消保法第22條第1項、公平交易法第21條第1至4項、第30條、民法第184條第1項前段、後段、第2項、第227條第1項、第567條

第1項前段、第571條，連帶責任依據為民法第28條、第185條第1項、第188條第1項前段、公司法第23條第2項、不動產經紀條例第26條第2項規定，請求擇一為有利判決。並聲明：1.被告應連帶給付原告9,000萬元，及自支付命令聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告之答辯：

(一)被告亞太地產、秦啟松、黃純萍則以：

- 1.亞太地產以經營不動產經紀為業，與N公司間係委託代銷關係，自無可能「無償」為N公司代銷A建案，依代銷契約2.0、1.4條約定，N公司於伊受託代銷之始，要求需先前給付N公司50戶獨家代理費350萬RM（令吉，馬來西亞法定貨幣），於成功代銷後始予以退還獨家代理費並給付報酬，此即為「包銷」，若期間屈至伊未順利代銷，伊有義務自行買下代銷標的，並容忍開發商將獨家代理費作為買賣價金之一部，此種代銷之交易風險較傳統代銷高出許多，但約定報酬通常較高；又獎勵金屬代銷契約約定之代銷報酬，依代銷契約約定係以SPA購買價格與淨價之間差額計算獎勵金，此為雙方約定之代銷報酬，不因此將「報酬」性質變成「差價」，且伊銷售價格必定高於淨價，始有獲得報酬之可能，N公司於設定最低委託銷售價格時，已將伊可取得報酬列為成本，「最高限價」即為N公司考量銷售成本後訂定之委託銷售價格，至於代銷契約所列淨價，僅提供伊自行選擇是否以降低報酬方式提升銷售績效，若要求以淨價代銷A建案，無異要求亞太地產不得獲取任何代銷報酬，與社會交易經驗不符。本件原告以最高限價購得A建案20戶，與N公司委託銷售價額並無差額，伊並無賺取差價，亦無損害原告。
- 2.亞太地產聲明書並非針對A建案介紹之廣告，亦無廣告不實之情形；至亞太地產向原告收取之仲介費並未超過買價6%，並無違法情事；又依內政部96年5月9日函意旨，收取代銷報酬不受不動產經紀條例第19條、不動產仲介經紀業報酬計收

標準規定第1條規定收取報酬總額不得超過成交價金6%之限制，屬建築業與代銷公司雙方考量交易風險而自由約定之事項；另原告係基於買賣契約給付價金予N公司，N公司基於代銷契約給付報酬予亞太地產，分屬不同契約關係，不可混為一談；關於代銷契約報酬之約定，非屬服務本身之要素，亞太地產亦無將代銷契約內容告知原告之義務，亞太地產並無違反公平交易法第21條規定或民法第567條第1項據實報告義務。

3.被告黃純萍為秦啟松之配偶，基於親誼受託擔任亞太地產名義負責人，對於原告購買A建案並未實際執行業務，原告請求連帶賠償，並非有據；退步言，縱認葉駿不具經紀人員資格，原告並未舉證其所受損害與此有何因果關係；另原告於106年間對秦啟松、黃純萍提起詐欺告訴，經檢察官為不起訴處分，108年間再次對秦啟松、黃純萍提起詐欺、違反銀行法告訴，詐欺部分經檢察官以重複申告簽結，秦啟松、黃純萍確無詐欺情事，亦無違反保護他人法律之情事；又原告迄今尚有11戶未給付全數買賣價金予N公司，其是否受有損害亦未證明；另提出時效抗辯，原告自陳於105年10月23日知悉遭收取價差，迄至108年8月7日始聲請支付命令，已逾2年消滅時效，原告請求為無理由等語置辯。

(二)被告亞太資產則以：原告購買A建案從未與伊接觸，原告請求並無理由等語置辯。

(三)被告葉駿則以：伊先前居住馬來西亞多年，瞭解當地環境，受秦啟松聘僱為銷售顧問，協助客戶瞭解建案現況，如有成交，伊可自亞太公司獲得佣金，至亞太公司銷售建案價格、有無賺取價差，伊並不知情，原告並非伊直接客戶，僅協助原告瞭解建案環境及馬國房地產交易流程，原告係至律師樓與建商簽訂買賣契約，價金直接匯至建商指定帳戶，伊未經手，伊並無共同侵權行為等語置辯。

(四)均聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、兩造不爭執之事項（見本院卷三第105-106頁，卷二第82、3
02 87頁），並依判決格式修正或刪減文句）：

03 (一)被告黃純萍、秦啟松於103年底至104年間，分別擔任亞太地
04 產之董事長及總經理，秦啟松在103年底至104年間擔任亞太
05 資產董事長，亞太地產、亞太資產於103 年11月20日登記所
06 營事業均包含不動產仲介經紀業及代銷經紀業，並經營仲介
07 及代銷業務（見司促卷第103-109頁、本院卷三第119-123
08 頁）。

09 (二)被告葉駿為擔任亞太地產於馬來西亞A建案之Chief Adviso
10 r/Project Director，其於103年12月20日以電子郵件通知
11 原告原證2之內容（見司促卷第39頁）。

12 (三)原告前以臺北地檢署107 年偵字第1198號不起訴處分書附表
13 所示價格向N公司購買如處分書附表所示之A建案20戶（見本
14 院卷一第147頁）。

15 (四)訴外人張修銘為亞太資產受僱之仲介（見司促卷第51頁）。

16 (五)亞太地產與N公司於103年11月1日簽訂代銷契約（英文版見
17 本院卷一第357-370頁，中文翻譯見本院卷二第219-245
18 頁）。

19 (六)原證15所載TW HOUSE INTERNATIONAL SDN. BHD. 之設立登記
20 時間為102年1月，股東名稱、所持股份及公司所任職稱等內
21 容之形式真正不爭執，被告秦啟松與黃純萍分別於102 年
22 間、106年間擔任TW HOUSE公司董事（見本院卷二第91頁以
23 下）。

24 (七)亞太地產於106年2月14日曾發函臺北市政府地政局之內容形
25 式真正不爭執（本院卷一第331-338頁）。

26 (八)原告分別於107年間、108年間向臺北地檢署對被告秦啟松、
27 黃純萍提出刑事詐欺告訴，前者經臺北地檢署於107年6月20
28 日以107年偵字第1198號為不起訴處分；後者經臺北地檢署
29 於109年4月16日簽結（見本院卷一第141頁、卷二第67
30 頁）。

31 (九)原告於108年8月7日對本件被告等人向本院聲請支付命令

01 （見司促卷第5頁）。

02 (十)亞太地產仲介銷售A建案予原告，並收取仲介服務費；原告
03 購買A建案之價金係由原告直接匯款予N公司指定帳戶（買賣
04 契約見本院卷一第187頁以下）。

05 四、本院之判斷：

06 原告主張其透過被告亞太地產、亞太資產等人仲介，向N公
07 司購買馬來西亞A建案20戶，並給付仲介服務費，詎事後獲
08 悉亞太地產與N公司簽訂之代銷契約內容，亞太地產為圖獎
09 勵金之利益，以高於N公司委託銷售金額銷售A建案予伊，致
10 伊陷於錯誤，以最高限價購買A建案20戶，被告所為違反不
11 動產經紀條例第19條、不動產仲介經紀業報酬計收標準規定
12 第1條、消保法第22條第1項、公平交易法第21條第1至4項、
13 第30條等規定，而有侵權行為、債務不履行之情形，請求被
14 告連帶賠償9,000萬元等語，為被告所否認，並以前詞置
15 辯。茲將得心證之理由說明如下：

16 (一)本件有不動產經紀條例之適用：

17 按不動產經紀條例所稱之不動產，係指土地、土地定著物或
18 房屋及其可移轉之權利，該條例第4條第1款定有明文。依卷
19 附原告與開發商N公司、所有權人ISKANDAR INVESTMENT BER
20 HAD公司三方簽訂之Sale and Purchase Agreement（簡稱SP
21 A，按即買賣契約，見本院卷一第193頁以下）記載，係以選
22 定單位「Lot no：205」之房地租用99年為買賣標的（見本
23 院卷一第189、195頁），性質與房地之使用權無異，符合前
24 開不動產之定義。次按經紀業指依本條例規定經營仲介或代
25 銷業務之公司或商號；仲介業務指從事不動產買賣、互易、
26 租賃之居間或代理業務；代銷業務指受起造人或建築業之委
27 託，負責企劃並代理銷售不動產之業務，不動產經紀條例第
28 4條第4、5、6款分別定有明文。又同條例第5條第2項規定：

29 「經營國外不動產仲介或代銷業務者，應以公司型態組織依
30 法辦理登記為限」，可知經營國外不動產仲介或代銷業務
31 者，亦有該條例之適用。查被告仲介原告購買馬來西亞不動

01 產，並促成原告與開發商N公司、所有權人ISKANDAR INVEST
02 MENT BERHAD公司三方簽訂買賣契約等情，為兩造所不爭執
03 （見本院卷一第181頁），是依前揭說明，被告雖係就國外
04 不動產為代銷，仍應受上開管理條例之規範。被告固以「不
05 動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範」係於本件
06 買賣契約簽訂後之105年12月5日始訂定，抗辯本件應無前開
07 條例之適用云云，並提出內政部令及上開業務規範為證（見
08 本院卷一第285-291頁），然前開不動產經紀條例第5條規定
09 係於88年2月3日即制定施行，難謂於105年12月5日前尚無法
10 源可依循，而不受拘束，被告前揭抗辯難謂有據。原告主張
11 被告於代銷A建案時應受不動產經紀條例之規範，並無不
12 合。

13 (二)不動產經紀條例第19條部分：

- 14 1.按經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介
15 業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之
16 報酬標準計收；違反前項規定者，其已收取之差價或其他報
17 酬，應於加計利息後加倍返還支付人，不動產經紀條例第19
18 條定有明文。惟所謂經紀業或經紀人員不得收取差價或其他
19 報酬，係指經紀業或經紀人員就其受委託之事項，應依委託
20 契約內容收取合法之報酬及費用，不得藉故向委任人多收差
21 價或其他報酬之謂。次按不動產經紀業或經紀人員經營仲介
22 業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計
23 不得超過該不動產實際成交價金6%或一個半月之租金，不動
24 產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條亦有明定。
- 25 2.原告主張被告亞太資產參與A建案仲介銷售一節，固提出專
26 用信封為證（見本院卷三第127頁），惟經辦理登記之有限
27 公司或股份有限公司，均有獨立法人格，原告既未提出其他
28 舉證證明亞太資產曾參與A建案仲介銷售，不得僅以設立地
29 址或法定代理人相同，即推認亞太資產參與仲介銷售A建案
30 予原告，則原告請求亞太資產應負連帶賠償責任，即屬無
31 據。

01 3.經查，原告先前透過亞太地產仲介，一共向N公司購買A建案
02 20戶，亞太地產因而向原告收取仲介報酬等情，為被告所不
03 爭執（見本院卷二第387頁、卷三第105頁），嗣原告將其中
04 15戶之仲介報酬9,555,120元匯入亞太地產指定之帳戶，有
05 不起訴處分之買賣物件附表、服務費收款帳戶明細、兆豐銀
06 行香港分行匯款證明等件為證（見本院卷一第147頁、司促
07 卷第81頁、卷三第129頁），此部分已堪認定。惟原告既未
08 舉證亞太地產收取之A建案15戶仲介報酬總額9,555,120元，
09 已超過上開規定不動產實際成交價金6%（依原告支付命令聲
10 請狀所載係以A建案15戶成交價之4%作為仲介費，見司促卷
11 第11頁），其主張亞太地產違反不動產經紀條例第19條規
12 定，自非有據。

13 4.至原告另主張亞太地產除收取上開仲介報酬外，另收取獎勵
14 金，有脫法行為情事云云。依亞太地產與N公司間代銷契約
15 6.1約定：「開發商（按即N公司）同意給付貴公司（按即亞
16 太地產）獎勵金與退還獨家代理費，當成貴公司向最終買家
17 介紹開發商之直接結果，就每個選定單位所應支付之該項費
18 用，應依附件C所定公式計算之及所定之方式支付之。」；
19 6.2(ii)：「如貴公司將最高限價降低至相當於或少於淨價
20 之金額，開發商不負責向貴公司給付任何報酬或最高限價與
21 淨價之間的差額」；6.2(iii)「貴公司不應以高於最高限價
22 之價格出售選定單位，且開發商不應負責就超過最高限價之
23 差額，給付貴公司任何報酬、服務費或酬勞。為避免疑義，
24 開發商僅負責給付貴公司獎勵金，該獎勵金之最高金額應為
25 最高限價與淨價之間之差額」（中文版見本院卷二第225
26 頁，英文版見卷一第360頁）。依上可知，亞太地產如以附
27 件A（見本院卷二第237頁）所示最高限價欄之金額將A建案
28 銷售予原告，N公司將給付亞太地產獎勵金數額為【最高限
29 價-淨價】，亞太地產既因其與N公司間代銷契約之故，每成
30 功仲介買家與N公司簽訂1戶之買賣契約，即由N公司給付獎
31 勵金予亞太地產，該獎勵金本非亞太地產藉故向原告（即委

任人)多收之差價或其他報酬，非屬不動產經紀條例第19條所指之「差價或其他報酬」至明；再者，依內政部96年5月9日內授中辦地字第0960726246號函，已載明：「本部為落實不動產經紀條例第19條有關禁止收取差價及其他報酬之規定，對於經營仲介業務於89年5月2日台(89)內中地字第8979087號函訂定不動產仲介經紀業報酬計收標準(向買賣雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金6%)；而經營代銷業務者，因其代銷費用係由起造人或建築業與經紀業自行約定，故無上開規定之適用。是以，本件經紀業如從事代銷業務，則不問代銷標的物是否為預售屋或成屋，均無本部上開函釋之適用，而代銷業如何向起造人或建設公司收取代銷費用，本部尚無相關規定，惟據了解建設公司因銷售成屋與不動產經紀業簽定之代銷契約，均由經紀業依代銷契約條款向建設公司或起造人收取代銷費用等，未再向買方收取服務費或以其他名義收取報酬，一併敘明。」，益徵原告主張亞太地產向N公司收取之獎勵金視為亞太地產向原告收取「差價或其他報酬」，與上開函釋內容迥異，並非可採，則原告依不動產經紀條例第19條第2項請求被告等人連帶給付9,000萬元，於法無據。

(三)不動產經紀條例第17條部分：

按不動產經紀條例第17條規定：「經紀業不得僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務。」。又不動產經紀條例之立法目的，在於不動產經紀業之管理，違反之效果僅生主管機關處以罰鍰之問題。原告主張被告葉駿不具經紀人員資格卻向其推銷A建案，而有違反不動產經紀條例第17條云云。被告固不否認葉駿不具經紀人員資格，惟依原告提出葉駿寄送之電子郵件(見司促卷第39頁)，僅為一般行銷手法，與亞太地產因經紀人員執行仲介業務有無故意或過失乃屬二事，原告未陳明葉駿不具經紀人員資格與其執行仲介業務之故意或過失有何關聯，逕依同條例第26條第2項規定請求被告等人連帶賠償云云，洵非有據。

01 (四)不動產經紀條例第21條部分：

02 按不動產經紀條例第21條規定：「經紀業與委託人簽訂委託
03 契約書後，方得刊登廣告及銷售。前項廣告及銷售內容，應
04 與事實相符，並註明經紀業名稱。廣告及銷售內容與事實不
05 符者，應負損害賠償責任。」。原告主張亞太地產以不實聲
06 明書表明不賺差價，價格與世界同步等語，而有廣告與事實
07 不符，應負損害賠償責任云云，並提出亞太地產聲明書、葉
08 駿之電子郵件等件為證（見司促卷第113、39頁）。惟查，
09 前揭法條係規範委託人對經紀業之損害賠償請求權，本件原
10 告與亞太地產間為不動產買賣之居間仲介關係，原告並未與
11 亞太地產公司簽訂委託銷售契約或經紀銷售契約，則原告依
12 不動產經紀條例第21條第3項規定，向被告等人請求損害賠
13 償，顯有誤會，不應准許。

14 (五)消保法第22條第1項、公平交易法第21條第1至4項部分：

15 1.按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義
16 務不得低於廣告之內容；企業經營者之商品或服務廣告內
17 容，於契約成立後，應確實履行，消保法第22條定有明文；
18 又事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，
19 對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或
20 引人錯誤之表示或表徵；前項所定與商品相關而足以影響交
21 易決定之事項，包括商品之價格、數量、品質、內容、製造
22 方法、製造日期、有效期限、使用方法、用途、原產地、製
23 造者、製造地、加工者、加工地，及其他具有招徠效果之相
24 關事項；事業對於載有前項虛偽不實或引人錯誤表示之商
25 品，不得販賣、運送、輸出或輸入；前3項規定，於事業之
26 服務準用之；事業違反本法之規定，致侵害他人權益者，應
27 負損害賠償責任，公平交易法第21條第1至4項、第30條亦有
28 明定。

29 2.原告主張亞太地產廣告不實云云，固提出亞太地產聲明書、
30 葉駿之電子郵件等件為證，已如前述。惟查原告提出之聲明
31 書、電子郵件，是否具有廣告之外觀，已有疑義；況且聲明

書出具時間為104年1月21日，而原告購買A建案15戶之簽約時間係於103年12月16日，原告是否因聲明書所載「絕不賺差價，價格與世界同步」，而影響其交易決定，亦屬有疑。再者，原告主張亞太地產賺取差價，係指代銷合約約定如亞太地產以最高限價銷售A建案，將可取得N公司給付之獎勵金，該獎勵金並非不動產經紀條例第19條所指之「差價或其他報酬」，亦如前述，難認亞太地產出具之聲明書有虛偽不實或引人錯誤之表示，則原告主張被告等人違反消保法第22條第1項、公平交易法第21條第1至4項，依公平交易法第30條等規定，請求被告等人負損害賠償責任，核非有據。

(六)被告是否有不法之侵權行為？其請求權是否罹於時效？

1.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。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，民法第184條定有明文。申言之，侵權行為所發生之損害賠償請求權，應具備加害行為、侵害權利、行為不法、致生損害、相當因果關係、行為人具責任能力及行為人有故意或過失等成立要件，若任一要件有所欠缺，即無侵權行為責任之可言，且原告應就上開要件負舉證責任。另按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅，自有侵權行為時起，逾十年者亦同，民法第197條第1項定有明文。

2.次按所稱詐欺行為，係指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言，不包括就行為對象（事或物）之特性為不實或誇大之陳述，欲以價值判斷影響表意人決定自由之情形。至不真實之事實是否重要而有影響意思之形成，應以該事實與表意人自由形成意思之過程有無因果關係為斷（最高法院100年度台上字第858號判決意旨參照）。原告主張被告等人共同對其詐欺，致其陷於最高限價即為底

價之錯誤，作成提高買價之決定，而受有損害云云。查原告
先前透過亞太地產仲介，一共向N公司購買A建案20戶等情，
為被告所不爭執（見本院卷二第387頁、卷三第105頁）；再
依卷附亞太地產與N公司間代銷契約內容（中文版見本院卷
二第219頁以下，英文版見卷一第357頁以下），特別是6.2
(iii)、附件A，可知亞太地產仲介原告購買A建案之價格並
未超過代銷合約約定最高限價之價格，實際上原告與N公司
簽定買賣契約之購買價格即為附件A最高限價欄位之價格，
難認亞太地產有何詐欺情事，至原告決意購買A建案時如何
決定購買價格，取決於其個人投資時所為評估及商業判斷，
亞太地產提供之價格即為N公司開出之最高限價，並無不真
實之情形，至於原告事後因調查局扣得代銷契約證物而獲悉
淨價欄位為N公司之底價或事後上網查得A建案市價僅為馬幣
90萬元云云，均不影響原告簽訂買賣契約時意思形成自由，
不得以事後獲悉不動產銷售底價即主張亞太地產仲介時有詐
欺情事，此外原告並未舉證被告等人有何不法加害行為，其
以高於底價之價格購屋，額外支出之買賣價金是否屬於所受
損害亦有疑問，亦未舉證二者間具有相當因果關係，已與侵
權行為構成要件未合。另原告前就上情曾對秦啟松、黃純萍
提起詐欺等告訴，臺北地檢署檢察官以107年度偵字第1198
號為不起訴處分（見本院卷一第141頁以下），嗣原告提起
再議，並經臺灣高等檢察署以107年度上聲議字第5401號處
分書駁回再議，均認被告秦啟松、黃純萍並無對原告施以詐
術賺取價差之情事，故認定犯罪嫌疑不足而為不起訴處分，
嗣108年間原告再次對秦啟松、黃純萍提起詐欺等告訴，因
申告之犯罪事實相同，予以行政簽結等情，有臺北地檢署10
9年4月16日函可參（見本院卷二第67頁），亦同本院上開認
定，則原告依民法第184條第1項前段、後段請求被告等人連
帶負損害賠償責任，即屬無據。又原告提起詐欺告訴時陳稱
其於105年10月間上網查得A建案市價，...始悉受騙云云
（見本院卷一第142頁），可認原告至遲105年10月間即知悉

01 有損害及賠償義務人，卻遲至108年8月7日始提出支付命令
02 聲請狀（見司促卷第5頁），其侵權行為請求權已因2年間不
03 行使而消滅，其主張被告等人應連帶負損害賠償責任，自非
04 可採。

05 3.原告另主張被告違反不動產經紀條例、消保法、公平交易法
06 等規定，而屬違反保護他人之法律，致伊受有損害云云。惟
07 依上揭說明，被告並無違反不動產經紀條例、消保法、公平
08 交易法等規定，已如前述，況且原告亦未舉證其所受損害與
09 被告行為間有何相當因果關係，則原告依民法第184條第2項
10 規定請求被告連帶負損害賠償責任，自無理由。

11 (七)民法第567條第1項前段、第571條、第227條第1項部分：

12 1.按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
13 人；居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相
14 對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益
15 者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第567條第1
16 項、第571條定有明文。次按因可歸責於債務人之事由，致
17 為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規
18 定行使其權利，民法第227條第1項亦有明文。

19 2.經查，依卷附代銷契約1.4約定：「展延期間屆期時，如有
20 任何未售出的選定單位，本代理商（按即亞太地產）應：
21 (i)展延期間屆期時或之前，就未出售的選定單位以相關最
22 高限額簽署SPA」；1.5約定：「除了且在不影響上述第1.4
23 條規定之情況下，開發商（按即N公司）得依本代理商之書
24 面要求，撤銷依上述第1.4條規定所簽署的任何SPA，但必須
25 符合下列條件：(i)本代理商應找到一最終買家，代替本代
26 理商購買相關選定單位」（中文版見本院卷二第219、221
27 頁，英文版見卷一第357、358頁）。

28 3.依上，可知亞太地產與N公司約定，如亞太地產未能於代銷
29 契約約定或展延期間銷售附件A所示A建案50戶，其必須與N
30 公司簽訂買賣契約（按即SPA），但亞太地產如覓得最終買
31 家，得以書面要求撤銷買賣契約，即亞太地產如覓得最終買

01 家（如以亞太地產內部人士為最終買家），即可撤銷先前與
02 N公司簽訂之買賣契約，放棄獎勵金，以淨價欄所列價格向N
03 公司購買A建案，顯然亞太地產具有掌握、操縱A建案賣價之
04 實質權利；再者，亞太地產未於代銷契約約定期間或展延期
05 間銷售A建案50戶，其自身即負有向N公司買入50戶或未銷售
06 完戶數之義務（按即事後買斷），實質上N公司已將該A建案
07 50戶以淨價欄所示價格賣斷予亞太地產，原告委託亞太地產
08 居間仲介向N公司購買A建案，亞太地產已取代N公司賣家地
09 位，就原告購買A建案之交易過程，亞太地產同時扮演仲介
10 及賣家角色，同時知悉買家之出價及賣家底價，其明知代銷
11 契約附件A所列淨價即為底價，縱將來未能50戶全數賣出，
12 僅需以底價向N公司購買，為極大化自身獎勵金之利益【以
13 附件A編號1為例，原告以最高限價1,784,000RM購得選定單
14 位239號，該選定單位淨價為1,429,000RM，最高限價與淨價
15 之差額為355,000RM即亞太地產可取得獎勵金數額，占該不
16 動產實際成交價約19.89%（355,000RM÷1,784,000RM）×10
17 0%】，逕以最高限價直接銷售予原告，對於「事後買斷」一
18 事，未據實告知原告，已違反居間人之忠實義務，係可歸責
19 於亞太地產之事由，致為不完全給付，原告誤認亞太地產僅
20 擔任居間仲介，對其同時為賣家之角色毫無所悉，亦無從與
21 之磋商價格，亞太地產已失其公正立場，無法盡其居間仲介
22 之義務，就A建案買賣價格之決定更具有利益衝突，顯然違
23 反其對於委託人之義務，以違反誠實及信用方法，逕以最高
24 限價直接銷售予原告，由相對人即N公司收受利益，依民法
25 第571條規定亞太地產不得向原告請求報酬。惟亞太地產已
26 向原告收取15戶仲介報酬共9,555,120元，已如前述，則原
27 告依民法第571條、第227條第1項規定請求亞太地產賠償其
28 所受仲介報酬損害9,555,120元，自屬有據，應予准許，逾
29 此範圍之請求，則屬無據。

30 五、綜上所述，原告依民法第571條、第227條第1項規定請求被
31 告亞太地產給付9,555,120元，及自支付命令聲請狀繕本送

達翌日即108年9月4日（見司促卷第149頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就原告勝訴部分，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。併依聲請酌定相當擔保金額，准被告亞太地產預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已因訴之駁回而失所附麗，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經核均與本件判決結果無影響，爰不逐一論駁。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 5 月 12 日
民事第八庭 法 官 張瓊華

上列正本係照原本作成。

如不服本判決對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 112 年 5 月 12 日
書記官 邱美榕