臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第4019號

原　　告　劉嘉文
訴訟代理人　徐慧齡律師
被　　告　信義房屋股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　薛健平
訴訟代理人　許雅惠
被　　告　游鑫永
共　　同
訴訟代理人　楊政達律師
　　余佩蓁律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國109年12月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠坐落臺北市○○區○○段0○段00○0000地號及其上同小段1777建號（下以系爭地號及建號簡稱）即位於新光信義華廈之門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號4樓之1之房地（下稱系爭房地）原為原告所有，於民國107年3月間與被告信義房屋股份有限公司（下稱信義房屋）簽立專任委託書，以新臺幣（下同）4,500萬元之價格委託其代為居間仲介，期間自107年3月16日起至107年9月16日止。因期間均無買家出價，被告信義房屋台北東門店承辦人即被告游鑫永以系爭房地無停車位為由遊說原告降價，原告因此將售價調降至4,198萬元，並於108年2月24日更改契約，委託期間自108年3月15日起至108年9月15日止。嗣因委託期間將屆滿，原告乃於108年8 月26日請被告游鑫永撤下系爭房地之廣告，被告游鑫

永並允諾下架。惟被告游鑫永突於108年8 月27日告知有客戶看到廣告願以4,198萬元購買，恐嚇原告若不賣或調高價格會構成違約，以致原告僅能以4,198萬元出售。又系爭房地係原告繼承而來，原告僅知悉系爭1777建號坐落系爭24地號之上，嗣後方知於87年11月27日自系爭24地號逕為分割出系爭24-1地號；且系爭24-1地號土地實為停車場，且有分管約定。而依107年3月16日由被告代為填載之授權書，其上已記載系爭24、24-1地號二個地號，且至現場勘查即知系爭24-1地號作為停車位使用，被告游鑫永卻未予調查，甚至刻意隱瞞，以系爭房地無停車位為由遊說原告降價，以致原告將系爭房地售價變更為4,198萬元。

㈡被告游鑫永上開未予調查，甚至刻意隱瞞，逕以系爭房地無停車位為由，遊說原告降價為4,198萬元，並恐嚇原告有買家看到廣告願以4,198萬元購買，若不賣或調高價格會構成違約，以致原告僅能以4,198萬元出售，受有302萬元（4,500-4,198=302）之差價損害，自屬故意以背於善良風俗之方法加損害於原告，應依民法第184條第1項後段負賠償責任。又依不動產經紀業管理條例第26條第2項，被告信義房屋自應與被告游鑫永連帶賠償原告差額損害302萬元。

㈢被告游鑫永違反善良管理人之注意義務，故意以背於善良風俗之方法，加損害於原告，應依民法第184條第1項後段負賠償責任，既如上述，而被告信義房屋於居間債務之履行應與被告游鑫永之故意、過失負同一責任，則依民法第571條規定，被告信義房屋不得向原告請求給付服務報酬。故而，原告已給付被告信義房屋仲介服務報酬98萬元，自得依不當得利規定請求被告信義房屋返還等語。

㈣並聲明：1.被告應連帶給付原告302萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.被告信義房屋應給付原告98萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則抗辯：系爭24-1地號係自系爭24地號分割而出，系爭24地號重測前為東門段274地號，乃系爭房地使用執照坐落地號，且現況上為社區共同使用，於不動產交易實務上會與買賣雙方溝通需一同移轉。原告所出售之系爭24-1地號應有部分僅係屬區分所有建物併同移轉之基地範圍，並非表彰系爭房地含有車位。又系爭24-1地號現雖作為社區停車場使用，惟使用性質為住戶依序排隊租賃使用，且數量稀少，非有登記之住戶均有車位可得使用，於原告出售系爭房地當時，未有租賃社區車位之情形，後手買方交屋後迄今亦無車位可得使用。是系爭房地並未擁有不動產交易實務上所認定之停車位。被告游鑫永亦已詢問過社區管理員，管理員表示系爭房地無車位，難謂被告游鑫永無善盡調查義務。再系爭房地由歷次原告所簽署之買賣仲介專任委託書第13條第3項，可知買方斡旋出價縱與委託書或附表之價格相同，原告若不願出售，對被告信義房屋或是買方皆不會有違約責任可言。是以，原告以4,198萬元出售系爭房地，係出於原告自由意志之決定，並無被告游鑫永告以若不賣或要調高價格會構成違約致使原告被迫同意出售系爭房地之情。被告游鑫永於本件仲介過程中當無造成原告之價差損害，則被告信義房屋無需負擔連帶賠償責任。原告自亦不得依民法第571條、第179條之規定，請求被告信義房屋返還服務報酬98萬元等語，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第146、287頁）：

㈠訴外人賴幸滿代理原告於107年3月16日與被告信義房屋簽立原證3買賣仲介專任委託書，第一次委託被告信義房屋居間仲介其所有系爭房地，約定買賣價金為4,500萬元，委託期間自107年3月16日起至107年9月16日止。

㈡賴幸滿代理原告於108年2月24日與被告信義房屋就系爭房地第2次簽立原證4買賣仲介專任委託書，約定買賣價金為4,500萬元，委託期間自108年2月24日起至108年3月12日止，於

同日另簽立買賣委託書內容更改/更新契約附表授權被告信義房屋得於原委託總價格4,500萬元至最低4,198萬元機動調整委託售價，並以該價格進行廣告銷售。

㈢賴幸滿代理原告於108年3 月15日與被告信義房屋就系爭房地簽立買賣委託書內容更改/更新契約附表更新本件委託期間為108年3月15日至108年9月15日止，並約定於委託期間內，委託人得自行或經由其他不動產經紀業成交。

㈣原告係透過被告信義房屋之不動產經紀營業員即被告游鑫永居間仲介出售系爭房地。

㈤被告信義房屋收取原告98萬元之服務報酬。

㈥原證1至4、原證11至13、原證15形式真正。

四、得心證之理由：

㈠賴幸滿代理原告於107年3月16日與被告信義房屋簽立原證3買賣仲介專任委託書，第一次委託被告信義房屋居間仲介其所有系爭房地，約定買賣價金為4,500萬元，委託期間自107年3月16日起至107年9月16日止；賴幸滿代理原告於108年2月24日與被告信義房屋就系爭房地第2次簽立原證4買賣仲介專任委託書，約定買賣價金為4,500萬元，委託期間自108年2月24日起至108年3月12日止，於同日另簽立買賣委託書內容更改/更新契約附表授權被告信義房屋得於原委託總價格4,500萬元至最低4,198萬元機動調整委託售價，並以該價格進行廣告銷售；原告係透過被告信義房屋之不動產經紀營業員即被告游鑫永居間仲介出售系爭房地，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠㈡㈣）。

㈡原告主張被告游鑫永未予調查，甚至刻意隱瞞，逕以系爭房地無停車位為由，遊說原告降價，以致原告僅能以4,198萬元出售系爭房地等語，茲敘述如下：

1.查系爭24-1地號現作為社區停車場使用，為被告所不爭執，惟社區停車場之使用性質為住戶依序排隊租賃使用，此自原告所提出之新光信義華廈停車場管理辦法第2條：「停車場專用使用者：本停車場由下列有居住於本大廈事實之身分者

依序優先租借使用，惟一戶以登記一汽車位為限」、第4條第1項：「使用人車輛必須依本法取得租用權力方得進入停放…」、第7項：「租用本大廈停車位辦法：依歷年租用停車位是以停車格數量排定，本停車場停車格只有21格，每位車主無法有固定位址，平時要靠管理員作停車格調配使用」（見本院卷第79至81頁）可知。是以，系爭房地華廈之住戶並無固定之車位，而需向管委會排隊租用，且因社區停車場車位數量有限，亦非有登記之住戶均有車位可得使用。實則，原告之後手於系爭房地交屋後至今亦無車位可得租賃使用乙節，亦為被告陳明在卷（見本院卷第149、286頁）。則被告辯稱系爭房地並未擁有不動產交易實務上所認定之停車位等語，實屬有據，堪以採認。

2.原告雖主張依107年3月16日由被告代為填載之授權書（見本院卷第83頁），顯示其上已記載兩個地號，則被告自始即知系爭24-1地號早已自系爭24地號分割出，且至現場勘查即知系爭24-1地號作為停車位使用，被告游鑫永未盡調查義務及刻意隱瞞等語。然查，依賴幸滿代理原告分別於107年3月16日、108年2月24日與被告信義房屋簽立之買賣仲介專任委託書（見本院卷第33、45頁），均係勾選「無車位」。而原告為系爭房地之所有權人，本應當對自身所有房地最為清楚，而原告於委託銷售時明確告知被告系爭房地並無停車位，實已難認為被告就系爭房地實際上或可得租借「停車位」一事可得知悉。再107年3月16日由被告代為填載之授權書（見本院卷第83頁）及原告代理人賴幸滿於108年2月24日所簽署之買賣仲介專任委託書，其上所載土地坐落地號固有系爭24地號及系爭24-1地號（見本院卷第45頁），惟據被告抗辯：系爭24-1地號係自24地號分割而出，24地號重測前為東門段274地號，乃系爭房地使用執照坐落地號，且現況上為社區共同使用，於不動產交易實務上會與買賣雙方溝通需一同移轉，倘曾因分割或合併而所有權人有遺漏未併同移轉之地號時，會提醒賣方日後有遭地政機關要求須併同移轉之可能。

系爭24-1地號之應有部分僅係屬區分所有建物併同移轉之基地範圍，並非表彰系爭房地有停車位等語，並有系爭房地使用執照及土地登記第二類謄本為佐（見本院卷第27、178頁），實屬有據，應可採信。是以，系爭24-1地號原為系爭房地坐落地號24地號之一部分，於分割後，屬為需與建物併同移轉之基地範圍，此事實難認為與「停車位」一事有何直接關聯。且更難認為被告因此可得知悉或應知悉系爭房地有上開所述之大廈停車場有車位可以排隊方式租賃使用一事。

3.據上，原告主張被告游鑫永未予調查，甚至刻意隱瞞，導致原告以系爭房地無停車位而出售受損，實無理由。

㈢原告主張被告游鑫永違反善良管理人之義務，在原告終止委託前告知買方出價，再以客戶看到廣告業已出價為由，恐嚇原告若不賣或調高價格則會構成違約，致原告僅能以4,198萬元出售等語，茲敘述如下：

1.就原告主張其遭恐嚇不賣將會違約之部分，被告抗辯伊僅能將斡旋價格告知原告，且須經原告確認承諾後，買賣契約方會成立，是若原告不願出售系爭房地，則買賣契約即未成立，原告對被告信義房屋或買方亦無違約責任等語。查系爭房地歷次由原告所簽署之委託書第13條第3項約定：「甲方不同意授權乙方於買方承購條件與本委託書相當或更有利甲方時，乙方即得逕為全權代理甲方收受定金(本項未勾選時視為不同意授權)，甲方須配合辦理簽約」（見本院卷第37、47頁），則本件買方斡旋出價縱與委託書或更改/更新契約附表之價格相同，因被告信義房屋並無權限可得代理原告收受定金，故原告並未因此負有與買方簽立買賣契約之義務。並且，賴幸滿代理原告於108年3 月15日與被告信義房屋就系爭房地簽立買賣委託書內容更改/更新契約附表約定於委託期間內，委託人得自行或經由其他不動產經紀業成交（見不爭執事項㈢）。於上開契約附表之「補充備註事項」約定：「1、於委託期間內，委託人得自行或經由其他不動產經紀業成交，並保證於委託期間內未與其他不動產經紀業

簽有專任委託銷售契約。2、委託人應於成交後立即通知受託人，除雙方另有約定外，合約即行終止。3、委託人不同意受託人代理收受定金」（見本院卷第53頁）。則除同樣約定原告不同意被告信義房屋代理收受買方定金外，亦約定委託人即賣方本得自行或經由其他不動產經紀業成交，則亦可知並無原告所主張，其若不以廣告價格賣出即有違約責任之情形。

2.原告雖主張：依兩造所簽訂之買賣仲介專任委託書第8條第7項約定：「甲方同意乙方可為買賣雙方之代理人。除另有約定外，甲方同意於簽署定金契約、斡旋金契約、買賣要約書後，即負有與買方簽署買賣契約之義務，並同意買賣價金支付款方式悉依定金契約、斡旋金契約或買賣要約書內容辦理」，第9條第3項第3款並有約定甲方未履行上開第8條第7項簽署買賣契約義務時，甲方仍應給付全額之服務報酬。另買方所簽立之買賣斡旋金契約第4條第9項載以：「本契約經賣方或其代理人簽署同意出售時，此契約即轉為定金收據……。如因可歸責於賣方之事由不履行簽立買賣契約書之義務時，賣方應加倍返還定金，作為違約之賠償」，可知因系爭房地之廣告內容屬於「要約」，而原告在買方簽立斡旋金契約後，即負有與買方簽署買賣契約之義務，若原告拒絕簽立買賣契約，不僅要加倍返還定金予買方，尚須給付全額之服務報酬予被告信義房屋等語。惟查，買賣仲介專任委託書第8條第7項約定：「甲方同意乙方可為買賣雙方之代理人。除另有約定外，『甲方』同意於簽署定金契約、斡旋金契約、買賣要約書後，即負有與買方簽署買賣契約之義務，並同意買賣價金支付款方式悉依定金契約、斡旋金契約或買賣要約書內容辦理」（見本院卷第37、47頁），其主體為「甲方」，即「賣方」於「簽署」定金契約、斡旋金契約、買賣要約書後，始負有上開義務。另買方所簽立之買賣斡旋金契約第4條第9項載以：「本契約經賣方或其代理人簽署同意出售時，此契約即轉為定金收據……。如因可歸責於賣方

之事由不履行簽立買賣契約書之義務時，賣方應加倍返還定金，作為違約之賠償」（見本院卷第295、299頁），其下並有「賣方同意依斡旋內容及其他約定出售」或「賣方不同意出售，斡旋金由承辦人員無息返還」可供勾選。亦可知於買方下斡旋後，係待賣方「簽署」同意出售後，賣方始有相關之責任義務。是原告主張以系爭房地既有刊登廣告則為要約，並以此主張被告有出賣義務，在買方下斡旋時，買賣雙方之意思表示即已合致，原告即應負違約責任等語，揆諸上開說明，自無可採 。是以，依上可知，本件買方出價以4,198萬元，原告可自行決定是否以該價格出賣系爭房地，並無因此有違約責任。則原告主張以其遭恐嚇若不賣或調高價格即會構成違約，致其僅能以4,198萬元出售等語，自無可採。

㈣另被告有提供原告系爭房地附近之實價登錄行情，有原告代理人賴幸滿於108年2月24日簽名之信義房屋不動產行情資訊表可證（見本院卷第172頁），亦難認有原告所主張被告未提供實價登錄之相關交易行情之情形。

㈤原告所主張之上開事實，均經本院認定並無理由，已如上述，則原告主張被告有上開事實，係故意以背於善良風俗之方法加損害於原告，應依民法第184條第1項後段及不動產經紀業管理條例第26條第2項連帶賠償原告差額損害302萬元，自均無理由，應予駁回。

㈥關於服務費用之部分：

原告主張：被告游鑫永違反善良管理人之注意義務，故意以背於善良風俗之方法，加損害於原告，而被告信義房屋於居間債務之履行依民法第224條規定與被告游鑫永之故意、過失負同一責任，則兩造間雖約定有原告應給付報酬，惟依民法第571條規定，被告信義房屋不得向原告請求給付服務報酬，依不當得利之法律關係，被告信義房屋應返還服務費用予原告等語。查本件原告主張被告游鑫永故意以背於善良風俗之方法加損害於原告，被告游鑫永執行仲介業務故意或過

失致原告受有價差損害，被告應依民法第184條第1項後段及不動產經紀業管理條例第26條第2項連帶賠償原告差額損害302萬元，均屬無理由，已如上述。則原告以此主張依民法第571條、第179條之規定，被告信義房屋應返還服務報酬98萬元，自亦屬無理由，應予駁回。

㈦原告雖請求傳喚證人即買方之代理人翁莉莉，證明係被告游鑫永將系爭房地要下架之訊息告知買方，買方始為出價等語（見本院卷第286頁）。然如上述，就買方之出價4,198萬元原告可自行決定是否以該價格出售，並無原告不賣或調高價格則會構成違約一事，已如上述。則無論被告游鑫永是否有原告所主張之告知下架一事，原告既可自行決定是否以買方出價之價格出售，且嗣亦同意以該價格出售系爭房地，自難認為該價格出售與被告游鑫永行為間有何相當因果關係存在，自無傳喚上開證人之必要。

五、綜上所述，原告依民法第184條第1項後段、不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定，請求被告連帶給付302萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，另依民法第571條、第179條之規定，請求被告信義房屋給付原告98萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失其依據，應併予駁回。

六、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、原告本件起訴為無理由，爰判決如主文所示。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　15　　日

民事第七庭　　法　官　黃愛真

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　　110　　年　　1　　月　　15　　日

書記官　王曉雁