

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5407號

原告 王新立
訴訟代理人 陳宜鴻律師
郭佩宜律師
詹豐吉律師
複代理人 鐘煒翔律師

被告 傑創不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 洪家峻
被告 陳宗騰
訴訟代理人 徐偉超律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於114年7月22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

甲、程序部分：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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查原告起訴時係依不動產經紀業管理條例第24條之2、民法第184條第1項後段、第2項等規定為請求，嗣於民國113年1月17日言詞辯論期日陳述「請求權基礎係依據民法第184條第1項後段、第2項，第227條、不動產經紀業管理條例第26條第1項請求。就主張民法第227條部分為訴之追加。」等語，有言詞辯論筆錄在卷可按(卷1第79頁)，核其訴訟標的變更，請求基礎事實仍未改變，且追加民法第227條為訴訟標的，有利於兩造在同一程序加以解決，避免重複審理，進

而為統一解決紛爭，亦與擴張應受判決事項聲明之情形相符，揆諸上揭規定，尚稱相符，應予准許。

乙、實體部分：

一、原告起訴主張：

(一)原告於107年9月初罹患惡性淋巴血癌多發性骨髓瘤，因長期接受高劑量化療、放射線治療及服用化療藥物已導致腦霧現象，身體狀況及辨識能力顯著下降，為籌措醫療費用而打算將名下台北市○○○路○段00巷00號5樓房地(下稱系爭房地)出售。原告與被告傑創不動產仲介經紀公司(中信房屋捷運市府加盟店，下稱傑創公司)於112年6月6日簽署專任委託銷售契約書，委託銷售系爭房地底價為新台幣(下同)3280萬元，當日旋即簽署委託銷售/出租契約內容變更同意書，將委託銷售底價調整為3020萬元。嗣於112年6月16日，傑創公司經紀營業員即被告陳宗騰(下稱陳宗騰)向原告表示有買方即訴外人張富凱欲購買系爭房地，並於未提出張富凱要約書或斡旋書狀況下，要求原告備妥相關文件及印鑑於當日晚間至買方委請仲介處即住商不動產東門店進行簽約事宜。陳宗騰隱瞞其與張富凱關係，並虛編系爭房地有諸多瑕疵問題詐騙欺瞞原告，又將原告困於小房間內疲勞轟炸，致買賣判斷力不足之原告陷於錯誤，而於112年6月16日晚間與買方即訴外人張富凱簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，以低價2860萬元售出系爭房地；買方張富凱當場支付現金10萬元作為定金，雙方約定112年6月21日支付276萬元以及第二期款於契約書載明「應於112年7月21日入專戶」。然陳宗騰於仲介過程提供不合於不動產經紀業管理條例第24條之2、民法第535條、民法第567條注意義務之服務；於簽署系爭買賣契約後約半小時，原告與家人進行討論後即發現簽約內容及過程顯不合理，原告旋即詢問陳宗騰解除契約相關事宜，而陳宗騰於當日晚間11時許即告知原告如解約要賠400萬元違約金。其後原告因身體狀況委託訴外人屠金鑑協助處理，屠金鑑於112年6月19日至傑創公司與陳宗騰及主管經理鍾天

01 竣洽談，明確表示「系爭買賣契約之交易內容及過程存有重
02 大瑕疵並要求買方即訴外人張富凱於相關爭議解決前勿再匯
03 款，6月21日的200多萬訂金停止支付，否則會造成更多法律
04 糾紛和困擾」，並請陳宗騰聯絡張富凱轉知上開事宜；陳宗
05 騰致電張富凱仲介甘連山告知上情，惟張富凱仍於112年6月
06 20日支付276萬元、於7月3日支付582萬元。嗣後張富凱於11
07 2年7月3日寄發存證信函予原告表示依系爭買賣契約第11條
08 第1款解除系爭買賣契約，並請求原告給付違約金858萬元，
09 嗣起訴請求賠償400萬元，於113年8月27日成立調解，由原
10 告給付張富凱150萬元。

11 (二)原告委託傑創公司及陳宗騰居間仲介銷售系爭房地，陳宗騰
12 卻未盡其身為不動產經紀人注意義務，未提供合於不動產經
13 紀業管理條例第24條之2、民法第535條、第567條規定注意
14 義務服務，隱瞞其與張富凱關係，並虛編系爭房地有諸多瑕
15 疵問題詐騙欺瞞原告，又將原告困於小房間內疲勞轟炸，致
16 買賣判斷力不足原告陷於錯誤，而以低價售出系爭房地：

17 (1)陳宗騰為經營不動產仲介業業務，受原告委託收取成交價百
18 分之4之高額佣金，關於訂約事項應就所知據實報告，且提
19 供合於不動產經紀業管理條例第24條之2、民法第535條、第
20 567條規定注意義務服務，倘陳宗騰對於不動產必要資訊、
21 不動產瑕疵、契約內容規範說明、訂約事項說明有所錯誤
22 者，即屬未盡其注意義務，自可認陳宗騰並未提供合於債之
23 本旨之給付。

24 (2)原告罹癌後需持續服用標靶及免疫藥物，加上化療及放射腫
25 瘤治療，致原告記憶力嚴重衰退，辨識能力及判斷力均顯著
26 下降，是原告已不具有如同一般人買賣判斷力；因不動產買
27 賣交易具有高度專業性，對於已患腦霧症狀原告而言，難正
28 確判斷不動產交易內容，對於不動產買賣交易判斷力自會嚴
29 重不足。

30 (3)買方張富凱、買方仲介甘連山與陳宗騰三人原本就認識有另
31 案言詞辯論筆錄可按，為使買方張富凱得以低價購得，陳宗

騰故意隱瞞此關係，三人並共謀由陳宗騰向原告虛編系爭房地存有①頂樓加蓋之使用權，未經其他住戶同意、②一樓的停車位，部分占用公有地、③五樓客廳牆壁有滲水、④屋突雨遮加蓋部分為違建及⑤系爭房地的所有權狀雖登載為24.13坪，然主建物僅有7坪，會影響貸款金額等諸多瑕疵問題，並以之要求原告降價出售：

不實瑕疵問題	實際狀況	證據出處
①頂樓加蓋未經其他住戶同意，陳宗騰告知只能當作送給買方，不能計算價格	頂樓加蓋於起造時即已興建，非未經申請建築執照之增、改建，原告係有權占有使用，且該部分仍有一定價值。	參原證2之系爭買賣契約第9條第4項、參原證6之分管協議書、參原證10之原告與陳宗騰間Line對話紀錄第29頁、參被證5之不動產現況說明書調查表。
②一樓的停車位，部分占用公有地	一樓的停車位，於起造時即已規劃，並由原告專用，並無占用部分法定空地。	參原證2之系爭買賣契約第9條第4項、參原證5之使用執照竣工照片、參原證7之建物登記謄本、參原證14報告書、參被證5之不動產現況說明書調查表。
③五樓客廳牆壁有滲水	五樓客廳牆壁雖有滲水狀況，然修繕完成後即可維持原價，不影響本件買賣價格。	參原證2之系爭買賣契約第9條第4項、參原證16建眾防水測漏工程請款單及防水工程保固書、參被證5之不動產現況說明書調查表。
④屋突雨遮加蓋部分為違建	屋突雨遮增建，非未經申請建築執照之增、改建；縱使屋突雨遮有部分為增、改建，原告仍有合法使用權，並非系爭房地之瑕疵，且該部分仍有一定價值。	參原證2之系爭買賣契約第9條第4項、參原證5之使用執照竣工照片、參原證14之報告書、參原證13使用執照存根、參被證5之不動產現況說明書調查表。
⑤登載24.13坪，但主建物僅7坪會影響貸款	主建物不影響貸款金額	參原證2系爭買賣契約「不動產標示」部分、參原證7之建物登記謄本。

(4)陳宗騰將不實資訊提供諸多不實資訊或隱瞞資訊之行為，告知原告表示瑕疵應降低售價：

①系爭房地頂樓(即六樓)加蓋(即被證5不動產說明書現況調查表編號35所載-屋突由該戶使用)，陳宗騰向原告告知該屋突使用權，未經其他住戶同意，只能當作是送給買方，不能計算價格。然加蓋部分是於97年2月興建完工時就已存在，此有使用執照存根、與建築物竣工照片可證，並由起造人三福建設股份有限公司於97年12月4日以買賣為原因移轉給原始住戶黃陳素蓮等人，故原告所擁有分管協議書，係由所有權人等所簽屬，原告自有使用權。

②陳宗騰告知一樓停車位(即被證5不動產說明書現況調查表編號35所載「車位占用部分法定空地」)有佔用法定空地，應該扣減價格，並稱此依原告提出原證6分管協議書記載；然

一樓停車位，於起造時即已規劃，並由原告專用，並無佔用部分法定空地，陳宗騰未經調查即率爾告知錯誤資訊。

③陳宗騰表示客廳牆壁有滲水、屋突雨遮加蓋為違建、主建物只有7坪會影響買家貸款金額，應該扣減價格；因房屋買賣契約第9條第4項為特約規定買家於交屋後不得向原告主張瑕疵擔保或損害賠償責任，故依一般交易通念，此隱藏成本當反映於最終成交價(原告受不實告知資訊影響，以為買家未來可能與其他區權人發生爭議)。

④上開資訊皆屬陳宗騰應調查及據實報告範圍，且依原證14不動產估價師報告顯示陳宗騰所告知資訊為錯誤：

1. 陳宗騰並不爭執被證5不動產說明書現況調查表之內容皆由其填寫，證人黃育欣亦證明此情，因此陳宗騰於「有無違建或禁建情事」欄位記載「陽台外推、雨遮外推、凸窗增建、車位占用部分法定空地、屋凸由該戶使用、屋凸雨遮增建」等，本應由其調查並舉證為真實。

2. 陳宗騰稱其依據原告提供原證6分管協議書，已落實仲介善良管理人之注意義務云云；然因房仲契約性質上兼具有居間及委任性質，房仲主要是仲介買賣雙方訂約，關於訂約事項應就其所知據實報告，本件所涉者並非須經專業檢測或需要特別調查事項。

3. 陳宗騰稱頂樓加蓋屬於違建瑕疵、車位占用法定空地、分管協議效力有疑等，皆是依不動產經紀業管理條例第22條第3項授權訂立不動產說明書應記載及不得記載事項內容，如「二、成屋：(一)建築改良物：5. 建物目前管理與使用情況：(1)是否為共有，若是，有無分管協議或使用、管理等登記，若是，應敘明其內容…(4)建物有無占用他人土地情形(依測量成果圖或建物登記謄本等相關文件記載)，若有，應敘明占用情形…B. 有無規約以外特殊使用及其限制(A)共用部分有無分管協議，若有，應敘明協議內容…7. 停車位記載情形：(1)有否辦理單獨區分所有建物登記？(2)使用約定。(3)權利種類：(如專有或共有(4)停車位性質：(包括：法定停車

01 位、自行增設停車位、獎勵增設停車位，如無法辨識者，應
02 敘明無法辨識)…」等，僅是一般房地產法規知識，如陳宗
03 騰未詳予調查或其告知內容與一般法規事實不合，自屬於民
04 法第227條第2項之不完全給付之情事，亦屬於不動產經紀業
05 管理條例第26條第2項之「經紀業因經紀人員執行仲介或代
06 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
07 經紀人員負連帶賠償責任」。

08 4. 陳宗騰主張信賴原證6分管協議書方填寫被證5不動產現況說
09 明調查表，但被證5不動產現況說明調查表編號2「共有部分
10 有無分管協議」之內容填寫「無」顯然矛盾，違反注意義務
11 明顯。況陳宗騰迄今仍未能解釋為何一方面認分管協議有疑
12 慮，另一方面又信賴分管協議內容？且原告委請陳宗騰擔任
13 仲介當為借重其專業知識給出結論，故對於分管協議而言，
14 被告陳宗騰如對於原證6分管協議，當要提供該協議有效或
15 協議無效之答案。

16 5. 陳宗騰對於原證9不動產估價報告因結論不同而為爭執，經
17 原告提出原證14完整報告書，原告雖一併請求調查證據，因
18 陳宗騰主張欠缺調查必要應可認為被告亦對於原證14報告內
19 容並無意見，此報告書當可採為認定事實之基礎。而原證14
20 報告書結論之評估總價31,026,908元，其中「車位單價：新
21 台幣3,600,000元/個」、「約定專用部分使用權價值：2,20
22 9,649元」部分與陳宗騰所告知應該扣減價格部份相關連。
23 且觀察評估總價，該數字與原告原本委託系爭不動產銷售總
24 價為3,280萬元，及同日變更委託銷售總價為3,020萬元價格
25 差不多。然最終成交價格僅2,860萬元？當為將停車位及屋
26 突價值扣除結果，此部分當屬陳宗騰載明其認為之屋況瑕疵
27 於不動產現況說明調查表，且稱須送給買家不能計算價格，
28 方導致房價出現不當下降。而原證14不動產估價報告係由不
29 動產估價師所製作，其結論應當認為正確，足證陳宗騰提供
30 資訊不正確，已屬違反注意義務告知不實資訊之行為。

31 (5)陳宗騰受原告委託之房屋仲介，就訂約相關事項應盡善良管

01 理人注意義務並據實報告，且於執行業務時應據實說明，不
02 得有任何欺罔或不實告知之行為；詎被告陳宗騰將附表1編
03 號①-⑤不實資訊告知原告，並將不實資訊填寫入不動產說
04 明書現況調查表，甚至明知有分管協議，卻於不動產說明書
05 現況調查表「共有部分有無分管協議」欄位填寫「否」，斯
06 時原告甫接受約三週癌症治療出院不久，身體及精神狀況均
07 不佳，無法做出正確判斷，故遭陳宗騰提供不實資訊誤導，
08 又遭陳宗騰長時間精神轟炸及孤立於小房間內，導致原告身
09 心疲累而誤信陳宗騰所述，而簽訂系爭買賣契約。

10 (6)證人黃育欣證詞證明不動產說明書現況調查表，係由陳宗騰
11 單方填寫，原告基於信賴陳宗騰才簽名：「(買賣簽約前，
12 仲介陳宗騰有將屋況相關資訊，特別是有屋況瑕疵如違建、
13 停車位占用法定空地告知？買賣簽約時，證人將屋況相關資
14 訊告知買賣雙方？)陳宗騰有告知我，我有告知買賣雙
15 方…」(卷一第376頁第22-29行)、「(證人提出不動產說明
16 書有無屋況資訊？違建增建及停車位佔用法定空地？)不動
17 產說明書現況調查表第2頁，項目第35，違建增建項目，屋
18 況違建增建比較多，所以我們有記載清楚，賣方經紀人陳宗
19 騰，現場有買方經紀人甘連山，還有買賣雙方即王新立、張
20 富凱，講現況調查表時，是陳宗騰告訴我的，買賣雙方有在
21 現場，書寫完之後有給他們看過並簽名…」(卷一第377頁第
22 9行至第19行)、「(編號35項目後文字是陳宗騰先生寫？)
23 是陳宗騰先生寫的，裡面我都没寫」(卷一第377頁第21-23
24 行)。由證人黃育欣證詞，系爭房地瑕疵均係陳宗騰告知，
25 伊並未查實，伊僅係將告知屋況再告知買賣雙方；從而，殊
26 難從證人黃育欣證詞即認定確有瑕疵。而不動產現況說明書
27 係陳宗騰單方面填寫，原告不具有不動產專業知識，原告係
28 基於信賴仲介陳宗騰才簽名。

29 (7)準此，本件頂樓加蓋、停車位產權及系爭房地使用現況之不
30 實資訊，均屬陳宗騰應調查及據實報告範圍，且本件所涉者
31 並非須經專業檢測或需要特調查之事項，不涉及任何特殊經

01 驗始能完成調查及據實報告之義務；就不實資訊，陳宗騰未
02 詳加調查或其告知內容與法規事實不合，足認陳宗騰未提供
03 合於上開法律規定的居間仲介服務，違反受任人義務。

04 (三)傑創公司及陳宗騰並未依委託銷售底價出售系爭房地，未盡
05 善良管理人注意義務，顯已違背受任人義務：

06 (1)原告於112年6月6日委託傑創公司與陳宗騰銷售系爭房地
07 時，原約定銷售底價為3280萬元，而後旋即又以書面變更銷
08 售底價為3020萬元。何以於短時間內降低系爭房地售價，箇
09 中原由實啟人疑竇，此情顯與一般委託銷售常情不符。

10 (2)專任委託銷售契約書第2項約定「…本契約書約定之銷售總
11 價，非經甲乙雙方書面同意，任一方不得片面調整售價」，
12 是傑創公司與陳宗騰既已與原告約定銷售底價為3020萬元，
13 即應以此價格為銷售底價，替原告爭取最大利益。

14 (3)未料，陳宗騰於未提供原告關於張富凱簽署斡旋書或要約書
15 狀況下，稱經住商不動產東門捷運加盟店告知張富凱有意以
16 2700萬元購買；嗣於未經兩造另以書面合意調整系爭房地銷
17 售底價狀況，原告於112年6月19日晚間遭陳宗騰編號①至⑤
18 不實資訊誤導，又遭長時間疲勞轟炸，致原告身心疲累而誤
19 信陳宗騰所述，以2860萬元出售系爭房地。

20 (4)雖陳宗騰辯稱「協助原告向買方議價，期間至少加價4次，
21 將價金從原本2700萬元，提高至2860萬元」、「依不動產買
22 賣『見面談』之交易慣例，基於迅速交易之考量，賣方委託
23 銷售之價格或買方出價購買之價格，若與原有底價有所不
24 同，通常係於現場透過不動產經紀人進行磋商，經買賣雙方
25 同意後，即記載於買賣雙方最終簽訂之不動產買賣契約書
26 中，並無再另外簽署其他變更底價之書面契約」；然原告除
27 否認陳宗騰抗辯買方張富凱原出價2700萬元及陳宗騰協助原
28 告向買方議價，期間至少加價4次等情外，且陳宗騰身為原
29 告委請仲介自應盡其受任人義務替原告堅守銷售底價，詎被
30 告陳宗騰卻未依兩造約定銷售底價替原告爭取應有權益，反
31 倒以低於銷售底價價格賣出系爭房地，此顯已違反受任人義

務；縱(假設語氣)兩造要變更委託銷售價格，亦應另外以書面為之。若傑創公司及陳宗騰得任意以系爭買賣契約第2條即買賣總價金額約定辯稱其為原告同意調整底價書面文件，恣意推翻兩造間銷售底價約定，無異使兩造間銷售底價之約定形同虛設，嚴重損害原告消費者權益。

(5)從而，陳宗騰未依約定銷售底價替原告爭取應有權益，反倒以遠低於銷售底價價格賣出系爭房地，足認陳宗騰已違反受任人之義務。

(四)陳宗騰從未將張富凱出價金額告知原告，且張富凱未簽署要約書或斡旋書，陳宗騰即貿然命原告與張富凱洽談買賣，陳宗騰顯未盡善良管理人注意義務，嚴重違反受任人義務：

(1)天樸不動產股份有限公司(下稱天樸公司)於113年9月13日函覆說明，本件買賣係透過買賣雙方碰面談價，天樸公司僅有應張富凱看屋後之購買意願告知陳宗騰，並不知道張富凱出價之價格，且張富凱並無簽署要約書或斡旋書，天樸公司無法告知傑創公司或被告陳宗騰要約書或斡旋書。

(2)經查，陳宗騰於113年6月16日僅告知原告有買家意願購買，並未告知原告買家出價，即催促原告儘速準備相關文件及印鑑前往買方委請仲介處即住商不動產東門店進行簽約，其後原告於同日晚間遭陳宗騰誤導而以2860萬元出售系爭房地。

(3)於買賣交易流程，為了讓買賣雙方在房屋價格達成共識，買方會用斡旋書(斡旋金契約)或要約書委由仲介向賣方表達購屋意願，以表誠意；若於買方無簽署斡旋書或要約書，仲介得隨意請賣方出面討論購屋事宜，賣方無法確認買方是否確有購屋意願，倘賣方親自洽談後卻發現價格落差太大、買方並非確有購屋誠意，僅是徒增賣方交易成本。本件仲介銷售過程，陳宗騰除未將張富凱出價價格告知外，更未基於保護原告權益立場要求張富凱之仲介與張富凱簽署斡旋書並交付斡旋金或簽署要約書，即草率命原告與張富凱洽談買賣事宜，此情顯與不動產買賣交易常情不符。

(4)被告陳宗騰稱「被告經住商不動產東門捷運加盟店即天樸公

01 司告知買方張富凱有意以2700萬元購買系爭房地」、「幹旋
02 金係由張富凱交付與住商不動產東門捷運加盟店，並非交付
03 予被告及其所屬傑創不動產仲介經紀有限公司」、「被告於
04 通知原告有訴外人張富凱欲購買系爭房屋時，仍事先向住商
05 不動產東門捷運加盟店再三確認買方張富凱是否有購買意願
06 及價格，並將相關資訊告知原告」，惟原告從未知悉張富凱
07 出價為何，原告否認陳宗騰有告知出價2700萬元，況天樸公
08 司稱係買賣雙方直接碰面談價，天樸公司自不知悉張富凱出
09 價，故陳宗騰稱天樸公司告知張富凱有意以2700萬元購買，
10 並未舉證以實其說；且張富凱並未簽署幹旋書或要約書，陳
11 宗騰卻辯稱幹旋金係由張富凱交付住商不動產捷運加盟店，
12 於未簽署幹旋金何來幹旋金，由前可見陳宗騰抗辯均與事實
13 不符而不足採信。

14 (5)陳宗騰稱「買方張富凱在買賣磋商果過程中有攜帶幹旋金10
15 萬元，並於買賣雙方簽署契約後，將該幹旋金交付予簽約代
16 書，簽約代書並將該10萬元寫入雙方所簽署的買賣契約書第
17 3條第12項第1期簽約被證中…」；惟係刻意曲解幹旋金與定
18 金性質，幹旋金應為買賣雙方磋商前買方先行交付以表誠意
19 之款項，若後續買賣交易成功，始會轉為定金，顯見蓄意將
20 簽約時張富凱所付定金10萬元曲解幹旋金，殊不可採。

21 (6)從而陳宗騰身為原告房屋仲介，應以誠實信用方式處理相關
22 事務，並替原告取得最大利益；惟陳宗騰卻未將張富凱出價
23 價格告知，又於張富凱未簽署幹旋書或要約書，即草率命原
24 告與張富凱洽談買賣房屋事宜，進而致原告受騙出售而受有
25 損害，足徵陳宗騰違背其受委任處理銷售事務所應負義務。

26 (五)原告於簽約後半小時即向陳宗騰反應系爭買賣契約有不合理
27 之處，並於買方張富凱僅支付10萬元訂金時向陳宗騰主張要
28 解除系爭買賣契約，惟陳宗騰及傑創公司均未積極處理，致
29 買方張富凱繼續匯款以索取高額違約金，顯見陳宗騰及傑創
30 公司嚴重違背受任人義務：

31 (1)原告於簽約後稍晚即發覺契約內容及簽約過程顯不合理，旋

01 即向陳宗騰反應，並詢問若要解約違約金為多少，而在張富
02 凱僅支付10萬元定金之時，陳宗騰即告知解約要賠400萬元
03 違約金。翌日經原告告知家人簽約，經互相討論後，原告始
04 確定契約內容及簽約過程均顯存有諸多不合理及遭詐欺。

05 (2)張富凱於112年6月16日晚間簽約時，僅支付現金10萬元作為
06 定金，並約定112年6月21日支付276萬元至保證金專戶；而
07 原告發現遭詐欺而誤信房地瑕疵必須降價，即於112年6月19
08 日與屠金鑑至傑創公司處向陳宗騰及傑創公司經理鍾天竣洽
09 談，明確表示契約內容過程有重大瑕疵，並要求張富凱於爭
10 議解決前勿再匯款，並請陳宗騰及鍾天竣即刻通知張富凱並
11 處理相關事宜，惟陳宗騰及傑創公司竟消極未予處理，致原
12 告受有系爭買賣契約解除後須對張富凱負高額違約金損害。

13 (3)從而，陳宗騰及傑創公司受原告委託處理買賣事宜，卻於原
14 告反應契約有問題要解約時消極不予處理，致原告嗣遭張富
15 凱解除系爭買賣契約並請求給付高額違約金；足認陳宗騰及
16 傑創公司致原告受負擔高額違約金之損害，顯見陳宗騰及傑
17 創公司行為嚴重違背受任人義務。

18 (六)原告因系爭買賣契約而對張富凱負擔150萬元損害賠償，自
19 應由傑創公司及陳宗騰連帶負損害賠償責任：

20 (1)經查，陳宗騰除未將張富凱出價價格告知原告，又於張富凱
21 未簽署斡旋書或要約書之狀況下草率命原告出面與張富凱洽
22 談買賣事宜，甚至未對系爭房地詳予調查，其片面聲稱編號
23 ①-⑤不實資訊，雖有同時記載於系爭買賣契約第9條第4項
24 及不動產說明書現況調查表並經原告簽名，惟該說明書並非
25 原告基於正確資訊而考量所為決定；陳宗騰又於簽訂系爭買
26 賣契約前將原告孤立於小房間內疲勞轟炸，導致原告身心疲
27 累誤信陳宗騰，同意以低於原委託銷售底價價格成立系爭買
28 賣契約，亦低於類似不動產交易價格，此等鉅額差額損害肇
29 因於陳宗騰違背其受任人義務；又嗣後陳宗騰及傑創公司竟
30 消極未予處理相關事宜，致原告受有系爭買賣契約解除後須
31 對張富凱負高額違約金損害，而張富凱另案請求原告賠償40

01 0萬元違約金，該案已成立調解由原告給付150萬元。

02 (2)準此，陳宗騰於仲介銷售違反受任人義務，陳宗騰違反不動
03 產經紀業管理條例第24條之2、民法第535條、第567條規定
04 之注意義務，該當民法第227條之不完全給付，亦可構成民
05 法第184條第1項後段及第2項之侵權行為；而傑創公司既未
06 依委託銷售底價出售系爭房地，亦消極未處理本件買賣房屋
07 糾紛事宜，致原告受有損害，應依不動產經紀業管理條例第
08 26條第1項規定負賠償責任；原告於另案已賠償張富凱150萬
09 元乃因陳宗騰及傑創公司行為所導致，傑創公司自應依不動
10 產經紀業管理條例第26條第2項規定、民法第188條規定與陳
11 宗騰負連帶賠償責任。

12 (七)並聲明：被告傑創公司、陳宗騰應連帶給付原告1,500,000
13 元，及自起訴狀送達被告之翌日起至清償日止，加計法定利
14 息百分之五計算之利息；並願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告答辯意旨略以：

16 (一)陳宗騰於原告與買方交易，已善盡調查告知之善良管理人注
17 意義務，並無任何過失：

18 (1)原告係於意識清楚狀況，於112年6月16日與張富凱簽約，並
19 無原告所稱買賣判斷力不足情形：

20 ①查原告於10年前曾透過陳宗騰協助房屋交易，雙方熟識多
21 年，自110年5月起即多次向陳宗騰表示待租約到期後，欲委
22 任陳宗騰出售系爭房地，此有「將來我杭州南路的房子要出
23 售的話，到時候要麻煩你囉」「到時候我要賣房子定跟你
24 講」「到時候請你費心幫我賣房子囉」等語，並於111年5月
25 17日向陳宗騰表示租約快到期時將聯繫陳宗騰，此有兩造間
26 之對話紀錄可稽。

27 ②租約到期後，原告於112年5月30日聯繫陳宗騰談出售事宜，
28 於112年6月6日簽訂專任委託銷售契約書，委售價格為3280
29 萬元，底價為3020萬元，當時雖逢原告出院後約二週，惟陳
30 宗騰詢問是否要休養時，原告表示「我現在ok沒問題」，且
31 交談應對意識清楚，房屋狀況亦能詳細回覆，此有對話紀錄

01 可稽。是原告自110年左右即有出售意願，並於112年簽訂委
02 售契約，就出售判斷，原告並非一時興起，而係經深思熟慮
03 後所為之決定，並無欠缺判斷力。

04 ③於112年6月16日，陳宗騰得知張富凱有意願購買後，便於下
05 午2時半當面向原告報告，原告得知後亦表示如價金有增減
06 空間願意與買方見面談，嗣相約下午5時30分至住商房屋東
07 門店商談，過程中買方出價2700萬元，陳宗騰協助原告議價
08 將價金提高至2860萬元，期間加價至少4次，且陳宗騰亦多
09 次囑咐原告「價金數額多寡以及是否簽約皆由您做決定」，
10 原告經思考後，同意以2860萬元出售，雙方便簽訂不動產買
11 賣契約書，是交易過程中並無原告所稱疲勞轟炸或矮化孤立
12 情事，議價過程陳宗騰亦從未要求原告降價，反係多次協助
13 加價。原告簽約當日精神狀況良好，與陳宗騰對話間對話流
14 暢，且簽約時議價時原告皆意識清楚，能夠應對談話，並無
15 原告所稱有腦霧現象、講話結巴等情形。因此，原告主張與
16 簽訂契約判斷力欠缺，並無理由。

17 (2)屋突本身以及屋突增建所占用露臺部分，屬於區分所有權人
18 全體公同共有，其坪數係計入全體住戶公同共有之部分。因
19 原告所提原證6分管協議書上所簽署者，並非大樓住戶，在
20 未得全體住戶同意下，得否以該協議做為有權使用之依據，
21 尚非無疑。因此，陳宗騰為確保原告權益而將此一資訊充分
22 揭露於不動產說明書現況調查表編號35，並使買方知悉，以
23 免事後被要求拆屋還地，回頭對原告主張求償，屬履行善良
24 管理人注意義務。

25 (3)一樓停車位編號2：依原證7建物登記第一類謄本記載，停車
26 位編號2之權利範圍，僅有1000分之44，約1.93坪，並不足
27 以完整停放一台車輛，因此停車位實際上占用法定空地，陳
28 宗騰為確保原告權益而將此一資訊充分揭露於不動產說明書
29 現況調查表編號35，並使買方知悉，以免事後買方被請求返
30 還後，回頭對原告求償，屬履行善良管理人之注意義務。

31 (4)五樓滲漏水：買賣雙方締約時，客廳靠窗處有滲漏水狀況，

01 陳宗騰協助原告請水電師傅查看，並預估修復漏水費用為3
02 9,900元。陳宗騰告知交屋前滲漏水一般由屋主負責，交屋
03 前修好點交買方，如依照估價格修繕可取得一年保固，後續
04 有問題買方可直接找師傅，可減少交屋後紛爭。陳宗騰從未
05 以滲漏水為由要求原告降價，反係為原告調查漏水狀況、尋
06 找抓漏師傅並協助估價，建議原告處理方式以維護其權益，
07 顯見陳宗騰已盡應盡調查及告知之善良管理人注意義務。

08 (5)屋突雨遮：原告提出原證5之建築物竣工片黏貼卡照片，可
09 以看出建物竣工時，頂樓並無任何加蓋設施存在，故原告與
10 買方簽約時，顯屬加蓋。此加蓋因與建築原始設計圖不符，
11 故無法取得合法性，此外，原證13臺北市政府都市發展局使
12 用執照存根之變更登記欄係空白，並無任何屋突雨遮或鐵窗
13 增建改建記載，顯然係建物完工後，由前手屋主或原告增建
14 之違法建築。陳宗騰對於屋突雨遮從未提及無合法使用權，
15 更未要求降價，僅係出該增建屬違建，為避免買賣契約遭住
16 戶訴請返還，進而發生買方對原告求償，始將其記載於不動
17 產說明書現況調查表第35號。陳宗騰此舉屬善盡調查告知義
18 務，履行善良管理人之注意義務。

19 (6)貸款金額：陳宗騰根本未以「主建物只有7坪，會影響貸款
20 金額」為由要求原告降價。原告自始至終均未提出任何證據
21 加以證明。實際是原告自己先主動告知陳宗騰先前購買時有
22 銀行貸款成數不高之問題。陳宗騰聽聞後為協助順利出售，
23 特別請黃育欣代書向上海、中信、安泰、兆豐銀行鑑價，鑑
24 價結果顯示銀行預估總價係落在0000-0000萬元，此有黃育
25 欣證詞可資為證(113年5月28日筆錄第3頁第2-3行)。且本件
26 最後成交價金為2860萬元，亦高出銀行鑑價金額許多。是陳
27 宗騰均為原告利益，履行不動產經紀人所應具備之善良管理
28 人之注意義務。

29 (二)原告事前已透過陳宗騰告知而知悉房地瑕疵，而簽名於不動
30 產現況說明書調查表；於簽約當天，亦經簽約地政士黃育欣
31 告知而知悉瑕疵後，簽署買賣契約，陳宗騰已盡善良管理人

之注意義務：證人黃育欣證稱：「(簽約前仲介陳宗騰有將屋況瑕疵(如違建停車位占用法定空地)告知？買賣雙方簽約時你告知雙方？)陳宗騰有告知我，我有告知買賣雙方，我有資料，簽約當下買賣雙方簽名的不動產說明書」、「不動產說明書現況調查表第2頁，項目第35，違建禁建項目，屋況違建增建比較多，所以我們有記載清楚，賣方經紀人陳宗騰，現場有買方經紀人甘連山，還有買賣雙方即王新立、王富凱，講現況調查表時，就是陳宗騰告訴我的，買賣雙方有在現場，書寫完之後有給他們看過並簽名。在我依照陳宗騰所述填寫的過程中，買賣雙方都在場，他們都在場但沒有說什麼，之後交給他們看，他們看完就簽名」(筆錄第2頁第21-29行、第3頁第08-18行)，因此，從證人黃育欣證詞，陳宗騰已將房屋交易資訊，於締約前再次透過黃育欣呈現出來，實屬已善盡調查告知義務。

(三)原告113年5月15日民事陳報暨調查證據狀，係聲請由泛亞不動產估價師聯合事務所鑑定「①頂樓屋突有無交易價值？是否為違建？如屬違建影響數額？②原告所有一樓停車位有無占用法定空地？③被證5不動產說明書現狀調查表編號35有無違建禁建記載『陽台外推、雨遮外推、凸窗增建、車位占用部分法定空地、屋凸由該戶使用、屋凸雨遮增建等』，對交易價值有無影響？影響數額？」等情，於113年5月28日言詞辯論原告乃主張時「引用113年5月15日民事陳報暨調查證據狀。因為原告主張陳宗騰所述於不動產說明書現況調查表第2頁項目第35記載事項並非真實，陳宗騰否認此部分，這部分事實有調查釐清之必要」等語，陳宗騰則主張「欠缺調查必要，陳宗騰於不動產說明書現況調查表第2頁項目第35記載事項，是依照原告提出原證6之分管協議書之內容為記載，因此並無虛偽情形，無調查必要」等語，而經審認認為調查證據不准許，足見此項調查證據聲請，即欠缺調查必要性，故無從認為應予調查，且不准許調查，亦非因陳宗騰對於原告所提出證據並不爭執；豈料，原告於綜合言詞辯論意

01 旨狀第14頁第5-行：「因被告陳宗騰陳宗騰主張欠缺調查必
02 要（參鈞院卷一第378 頁第10行至第12行）應可認為被告陳
03 宗騰亦對於原證14之報告內容並無意見，此報告書當可採為
04 認定事實之基礎」云云，主張顯然有誤，況且，不動產說明
05 書現況調查表無調查必要，並無法導出陳宗騰對於原證14不
06 動產估價報告內容並無意見；另外，不動產估價報告書於11
07 2年7月製作完成，原告於112年10月26日提起本訴訟，足見
08 係臨訟製作，顯不可採。況原告如認為有估價報告價值，應
09 當委任或簽屬買賣契約前，先行委託作為議價基礎，但其卻
10 是事後才委託並作為解約事由，顯不足採。

11 (四)原告主張陳宗騰未依委託銷售底價出售房地、未將買方出價
12 價格告知原告而認違反受任之義務，實屬無理由：

13 (1)陳宗騰於112年6月16日經住商不動產東門捷運加盟店告知張
14 富凱有意以2700萬元購買，陳宗騰向原告詢問是否有意願見
15 面談，經原告同意後至該店洽談買賣事宜，磋商過程陳宗騰
16 協助原告向買方議價，期間加價至少4次，將價金提高至286
17 0萬元，經原告同意後，以此為不動產買賣契約書第2條之記
18 載，即屬原告以書面同意之變動後之最後價格。

19 (2)依不動產買賣見面談交易慣例，基於迅速交易之考量，買賣
20 雙方於見面磋商價格時，賣方委託銷售之價格或買方出價購
21 買之價格，若與原有底價有所不同，通常係於現場透過不動
22 產經紀人進行磋商，經買賣雙方同意後，即記載於買賣雙方
23 最終簽訂之不動產買賣契約書中，並無另外再簽署其它變更
24 底價之書面契約，而後再簽訂不動產買賣契約書之情形存
25 在，就本案而言，買賣雙方所簽署之不動產買賣契約書第二
26 條，即係原告同意調整底價(新臺幣2860萬)之書面文件。

27 (3)天樸不動產股份有限公司於函覆中指出：「本買賣係透過買
28 賣方直接碰面談價，買賣雙方談價過程之第一次及歷次攻防
29 價格，因已隔一年多時間，當時雙方加價、降價之明確第一
30 次及歷次詳細數字已不復記憶，實屬無法提供。價格係由雙
31 方直接見面談價，最後雙方經過加價、降價之過程達成合意

以2860萬簽立合約」足見係經過買賣磋商，最終以2860萬元成交，並經原告親自簽屬買賣契約書。衡諸常情，若賣方不知買方出價，則何來函覆稱「當時雙方加價、降價」。故原告自始至終均透過陳宗騰知悉買方出價，且其自身亦參與出價過程，故陳宗騰並無違反受任人義務。

(4)買方張富凱在磋商過程有帶斡旋金10萬元，並於簽署契約後交付簽約代書，簽約代書並將之寫入買賣契約書第1期簽約備證，簽約代書並於隔天存入履約保證專戶。故張富凱所支付10萬元斡旋金(透過仲介交付給代書)，即轉為買賣價款(買賣契約書第1期簽約備證)，並由簽約代書存入履約保證專戶，此為買賣易模式。故原告言詞辯論意旨狀第16頁「被告陳宗騰實係刻意曲解斡旋金與定金之性質，斡旋金應為買賣雙方磋商前買方先行交付以表誠意之款項，若後續買賣父易成功，始會轉為定金，顯見被告陳宗騰蓄意將簽約時買方即訴外人張富凱所付定金10萬元歪曲解釋為斡旋金」並不可採，況姑且不論10萬元屬性為何，張富凱透過天樸不動產與陳宗騰接觸，即客觀上真實買方，最終成交系爭房地，足見陳宗騰已盡善良管理人注意義務。

(5)就成交金額部分，原告欲以客觀價值取代主觀價值，係違反私法自治與契約自由之基本精神。

①原告係於意識清楚下同意簽約，同意以2860萬元達成買賣合意，買賣標的物與價金間，具有主觀等值存在。原告一直以提出其他資料，欲以客觀價值推翻主觀價值，誤解私法自治與契約自由之真諦。

②縱使以客觀價值而論，根據內政部不動產交易實價登錄網站所登錄之系爭房地屋齡及地段相近之其他不動產資訊可知，其單坪總價約落在100萬左右。而系爭房地經計算後單坪約為新臺幣110萬元，已高於一般市場行情，就最終交易價格而言，亦無違反善良管理人之注意義務。

(五)原告民事綜合言詞辯論意旨狀第26-27頁，主張其欲解除契約，但買方卻繼續依約完成匯款，主張為違反善良管理人之

01 注意義務，顯屬無理由：買賣契約成立後，買方張富凱依買
02 賣契約所約定期限，將買賣價金匯入履約保證專戶，係履行
03 其買賣契約義務。陳宗騰並非張富凱的經紀人，更無法要求
04 張富凱停止匯款、停止履行買賣契約之義務；如果陳宗騰要
05 求張富凱停止匯款，致使張富凱負損害賠償，則陳宗騰必遭
06 張富凱求償。原告認為陳宗騰未要求張富凱不要再匯款而有
07 義務違反，顯然係以事實難以履行義務加諸被告陳宗騰，且
08 非屬善良管理人注意義務之範疇，故原告認為被告陳宗騰未
09 積極處理要求買方張富凱不要匯款係違反善良管理人之注意
10 義務云云，係屬無理由。

11 (六)陳宗騰已盡善良管理人注意義務，不須賠償原告與買方和解
12 所支付之150萬元：本件交易過程，原告係意識清楚下同意
13 簽約，嗣後因其個人原因違約，致須支付張富凱違約金。而
14 同意價金並決定簽約者為原告，簽約後決定違約者亦為原
15 告，倘若其須賠償買方，亦係原告擅自違反買賣契約之賣方
16 義務所致，與陳宗騰無涉，且陳宗騰已盡告知及調查義務，
17 並囑咐原告價金數額及是否簽約皆由其作決定，並無傳遞不
18 實資訊，並無須賠償原告與買方和解所支付之150萬元。

19 (七)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告
20 免為假執行。

21 三、得心證之理由：

22 (一)經查，原告主張之事實，業據其提出專任委託銷售契約書、
23 系爭不動產買賣契約書、存證信函、和信治癌中心醫院血液
24 腫瘤科診斷證明書、97使字0070號使用執照竣工照片、98年
25 4月10日原始地主分管協議書、系爭不動產建物登記謄本、L
26 INE對話紀錄截圖、泛亞不動產估價師聯合事務所不動產估
27 價報告書摘要、訴外人屠金鑑與被告公司職員鍾天竣之簡訊
28 紀錄、北京高博博仁醫院診斷證明、使用執照存根、建眾防
29 水測漏工程請款單、防水工程保固書、東森新聞報導、台灣
30 高等法院113年度審上移調字第205號調解筆錄等文件為證
31 (卷1第21-55、125-179、285-289、415-431頁，卷2第51、1

07-108頁)；被告則否認原告之主張，而以前詞茲為抗辯，並提出LINE對話紀錄截圖、委託銷售內容變更同意書、不動產說明書現況調查表、修復漏水估價單、系爭不動產銀行鑑價資訊、鄰近房地實價登錄查詢結果、系爭不動產銀行鑑價資訊之對話紀錄等文件為證(卷1第93-109、203-269頁)；是本件所應審究者為：原告主張被告陳宗騰違反善良管理人注意義務，以及告知錯誤資訊等為由，致原告買賣判斷力不足而陷於錯誤，以低價出售系爭房地，依不動產經紀業管理條例第24條之2、民法第535條、第567條、第184條第1項後段及第2項、第227條等規定請求陳宗騰負擔損害賠償責任，有無理由？原告依不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項，以及民法第188條規定請求傑創公司與陳宗騰負擔連帶損害賠償責任，有無理由？原告請求被告連帶給付150萬元及法定遲延利息，有無理由？以下分別論述之。

(二)經查，本件原告確係於不動產買賣契約書及不動產說明書現況調查表上親自簽名，此為兩造不予爭執，若所簽署文件中記載之內容不實或有錯誤或遭施壓，原告於簽署前當會立即提出正確資訊或主張，然原告簽署當時並未提出任何不實或錯誤或施壓情形，甚至於代書再次與原告確認買賣契約所有內容及金額時，原告亦未提出任何主張，衡諸常情，足見簽約當時並無資訊錯誤或遭誤導之情形，然原告卻於事後爭執成交金額降低之損害，並進而主張有遭被告錯誤誤導等情形，其主張顯然與常理相違背，不足採信，可以確定。

(三)就原告主張判斷力不足而陷於錯誤，致以低價出售部分：

(1)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；主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所具備之要件事實，負舉證責任，此觀民事訴訟法第277條之規定自明。且

01 同法第244條第1項第2款及第195條並規定，原告起訴時，應
02 於起訴狀表明訴訟標的及其原因事實，當事人就其提出之事
03 實，應為真實及完全之陳述。故主張法律關係存在之原告，
04 對於與為訴訟標的之法律關係有關聯之原因事實，自負有表
05 明及完全陳述之義務(最高法院17年上字第917號、97年台上
06 字第1458號)。

07 (2)本件原告固主張罹患惡性淋巴血癌多發性骨髓瘤，而因長期
08 接受高劑量化療、放射線治療及服用化療藥物有腦霧現象、
09 身體狀況及辨識能力顯著下降等情形，並以和信治癌中心醫
10 院血液腫瘤科診斷證明書以為佐證(卷1第41頁)，但是，該
11 診斷證明書僅得以證明原告確實罹患「惡性淋巴血癌多發性
12 骨髓瘤」，然就該病症與其所述「腦霧現象、身體狀況及辨
13 識能力顯著下降」之狀況，並未見診斷證明書記載二者究有
14 何項因果關係，即無從據以證明確有「腦霧現象、身體狀況
15 及辨識能力顯著下降」之狀況；其次，診斷證明書雖記載
16 「所以在2023年06月的買賣判斷力會受到嚴重影響」等語，
17 但是，此部分所記載之內容，不僅不屬於治療門診所處理之
18 範圍，記載者顯然將非屬於其所進行醫療行為之事項而為判
19 斷臆測之記載，且此亦非診斷證明書所得記載之事項，於本
20 件訴訟乃屬鑑定事項之範圍，應依法定程序提出並經對造參
21 與後為之，並無從由原告提出具有醫病關係者就不屬於治療
22 內容之事項為判斷(況且縱經聲請鑑定准許，為排除醫病關
23 係造成偏頗之疑慮，亦應排除負責治療者再行擔任鑑定人
24 員；同時就本件診斷證明書所記載之內容以觀，更足以作為
25 醫病關係是否會造成鑑定偏頗疑慮風險之參考)，據此，並
26 無從以該證據作為認定之依據(此業據剔除，無從作為本件
27 證據使用)，而原告復未提出其他證據以為佐證，自無從為
28 其有利之認定，是故，原告主張因罹患惡性淋巴血癌多發性
29 骨髓瘤，而導致因判斷力不足而陷於錯誤，以低價出售系爭
30 房地等語，自非有據。

31 (3)況且，依照原告主張其係於簽約後半小時立即發現問題，並

01 在返家後向陳宗騰以LINE軟體表達欲解約意思，並詢問解約
02 賠償之金額(本院卷第253-255頁)，足見原告於簽約時是否
03 有「因罹患骨髓瘤，或遭陳宗騰疲勞轟炸導致腦霧現象、身
04 體狀況及辨識能力顯著下降」之狀況，自非無疑，則原告既
05 未提出其他證據以為佐證，其主張自無從採據。

06 (四)就原告主張本件有瑕疵問題資訊錯誤之部分：

07 (1)就①「頂樓加蓋之使用權未經其他住戶同意」瑕疵部分：經
08 查陳宗騰係於不動產現況調查表編號2「共用部分有無分管
09 協議」欄位勾選否之欄位(卷1第103頁)，次查，所謂分管協
10 議乃係共有物分管契約，係共有人就共有物管理方法成立協
11 議，依民法第820條第1項規定，應由共有人全體共同協議訂
12 定之，但是，依原告提出分管協議書係記載「1.停車位編號
13 2號(法定空地)。2.機車車位變更為儲藏室。3.交屋時賣方
14 須附車位分管協議書並告知買方，有義務通知將來新承接者
15 遵守。4.五樓前露台及六樓前後露台及屋突一層，附分管協
16 議歸五樓住戶使用。5.五樓前後露台及六樓後露台都已增建
17 須隨同主建物移轉使用權予五樓。買方：王雅萱 賣方：黃
18 陳素蓮、黃永盛(代)」等語(卷1第47頁)，且僅有買賣當事
19 人即王雅萱、黃陳素蓮署名，並未經其餘共有人簽署，形式
20 上以觀，可認係買賣雙方之約定，並非全體共有人分管協議
21 之文件，即屬明確，則被告勾選否之欄位，即無從認屬有資
22 訊錯誤之情形；其次，就分管協議瑕疵情形，兩造於LINE對
23 話紀錄略以：「(陳宗騰)目前有一組明確買方有意願，但
24 針對分管協議，他有點疑問想了解～依照上面簽名者，看似
25 是前一手5樓屋主簽給您的。好像沒有2、3、4樓的屋主同意
26 分管協議證明。不知道這疑慮正不正確。今天有碰到3樓牧
27 師李先生，他說不知道有什麼約定專用協議書事情」「(原
28 告)當初是告訴我說5樓前屋主是直接跟建商買的」「(陳宗
29 騰)我再想想有什麼更好的方式可以回覆買方，讓他買的安
30 心」「(原告)說實在的那時候買的時候沒有注意到這個問
31 題，就聽信義房屋說信任他們」、「(陳宗騰)尚未補到整棟

01 住戶簽名前，這頂加只能是當送給買方的了，不能訴求永久
02 使用。可能會增加談價上的困難。(原告：明白)我努力看
03 看，買方很有誠意，今天看了兩次」「(原告)沒關係、我能
04 理解、謝謝你耶」等語，有對話紀錄截圖可按(卷1第138-13
05 9頁)，據此足見原告早就知悉並未獲得全體共有人同意，而
06 陳宗騰分析具體狀況，並尋思與買方洽談以期能獲得提高價
07 金以及減少負擔之方式，尚難認有何不當，甚屬明確；再
08 者，加蓋部分既然屬為違章建築，而且並未獲得全體共有人
09 同意，則張富凱購買取得後，即具有遭訴訟請求拆除之風險
10 存在，進而使原告亦負擔張富凱轉向求償之風險，亦可確
11 定；因此，原告昧於證據事實，擷取對話片段作為主張，不
12 足採信，而陳宗騰答辯主張：確保原告權益而將此一資訊充
13 分揭露於不動產說明書現況調查表編號35，並使買方知悉，
14 以免事後被要求拆屋還地，回頭對原告主張求償，屬履行善
15 良管理人注意義務。

16 (2)就②「一樓的停車位，部分占用法定空地」部分：經查陳宗
17 騰係於不動產現況調查表編號35「有無違建或禁建情事」欄
18 位記載「車位佔用部分法定空地」等語(卷1第103頁)，而原
19 告否認有佔用情事：次查，停車位編號2之權利範圍僅有100
20 0分之44(約1.93坪)，此有建物登記謄本可按，而所記載之
21 權利範圍並不足以提供一台車輛完整停放，則就所繪製停車
22 位邊緣包含之區域中，將會有占用法定空地之範圍，即可認
23 定；而陳宗騰將此資訊告知原告，並於不動產說明書現況調
24 查表編號35予以記載，乃係其依不動產經紀業管理條例所應
25 揭露之義務，並避免賣方即原告事後因記載不實而遭買方求
26 償，實屬履行善良管理人注意義務應為之行為，則原告此部
27 分主張，有資訊錯誤等語，亦非有據。

28 (3)就③「五樓客廳牆壁有滲水」部分：經查，原告對於系爭房
29 地存有漏水之情形並不予否認，即無從否認此事實之存在，
30 則陳宗騰據原告所告知「五樓客廳靠窗處」有滲漏水情形，
31 並據以據實登載於不動產說明書現況調查表編號34欄位(卷1

第103頁)，乃係基於提供關於不動產必要之資訊，並無違善良管理人注意義務之情事；其次，陳宗騰主張：曾協助原告請水電師傅查看，並預估修復漏水費用為39,900元等語，經原告回覆以「修繕漏水問題就請你認識的師傅修補客廳漏水那個地方就好，另一邊沒有漏我就不補，我不要再多花錢，沒錢」等語(卷1第142頁)，足見系爭房地確有漏水之瑕疵事實存在，而原告雖表示請陳宗騰找師傅修補客廳漏水處，另一邊沒有漏不修補，並表示不再花錢，則究竟要如何修繕以及願意支付多少費用，並無從以此回覆而得確定，因此即無從確有要進行維修、以及要維修範圍等事項，可以確認，原告主張「漏水修繕完成後即可維持賣價」，顯然與事實，全然不符，而原告未提出證據以為佐證，自無從採為其有利之認定，則原告主張，不足採信。

(4)就④「屋突雨遮加蓋部分為違建」部分：經查：陳宗騰於不動產現況調查表35欄位記載「陽台外推、雨遮外推、凸窗增建、屋突雨遮增建」「屋突由該戶使用」等語(卷1第103頁)，但依原告提出之竣工照片(卷1第43-46頁)，頂樓屋突並無任何增建物存在，且台北市政府都市發展局使用執照存根(卷1第363頁)，亦僅「地上5層地下0層，共4戶」「建築面積：49.970m²」「法定空地面積：50.030m²」「建築物概要…地上005層 面積33.02m² 高度2.88m 用途：(H2)集合住宅」「突出物001層 面積17.97m² 高度2.88m 用途：樓梯間」「突出物002層 面積8.85m² 高度2.5m 用途：機械室」「突出物003層 面積：7.8m² 高度1.45m 用途：水箱計：259.690m²」之記載，並未有「陽台外推、雨遮外推、凸窗增建、屋突雨遮增建」記載，故該增建物非屬合法，而陳宗騰將記載於不動產現況調查表，並無違誤，況且此亦係基於提供關於不動產必要之資訊，並無違善良管理人注意義務情事，是原告主張：陳宗騰告知屋突雨遮加蓋部分為違建，並於不動產現況調查表記載「陽台外推、雨遮外推、凸窗增建、屋突雨遮增建」「屋突由該戶使用」有資訊錯誤之

情形等語，自亦屬無據。

(5)就⑤「系爭房地所有權狀雖登載為24.13坪，然主建物僅有7坪，會影響貸款金額」部分：原告主張陳宗騰告知系爭房地登載坪數會影響貸款金額存在瑕疵問題，但陳宗騰否認曾經向原告為此陳述，故即應由原告提出證據以為證明，但並未據其提出證據以為證明，即無從認為其主張有據，自亦無從為其有利之認定，因此，原告主張，尚非有據。

(6)從而，就原告主張本件有瑕疵問題資訊錯誤之部分，即無從予以認定。

(五)另就原告主張陳宗騰將其困於小房間內疲勞轟炸，致買賣判斷力不足陷於錯誤，致使原告以2860萬元出售系爭房地部分，然查，此為陳宗騰所否認，而原告就此部分並未據其提出證據以為佐證，是原告上揭主張，自屬無據。

(六)此外，本件原告係要仲介以出售房屋，亦即將房屋現況正確描述，向公開市場提出出售要約，以期獲得市場正向且相當之評價而為出售，此為雙方所簽訂簽署專任委託銷售契約書之目的，也是陳宗騰、傑創公司專業領域之事項；其次，就本件雙方所爭執事項即是否確定有：分管協議、停車位佔用法定空地、客廳牆壁滲水、違建等事項之判斷決定，乃分別屬各個主管機關部門之管轄範圍，若要確認此等事項終局結果，必要時甚至需要提出訴訟，並委託測量鑑定等程序，而獲得終局確定判決之方式才能確定，而此等程序進行與事項確定，不僅不屬於雙方所簽訂簽署專任委託銷售契約書所約定之範圍，更非屬仲介專業之陳宗騰、傑創公司所得處理之範圍，換言之，本件專任委託銷售契約書之目的係再仲介系爭房地之出售，而並非要確認上揭爭執事項之法律定性，即無從因為雙方間之仲介居間之法律關係，而責令陳宗騰、傑創公司負擔此項責任，應可確定；再者，就買賣契約標的物有無瑕疵，依民法第354條規定乃為出賣人即原告應盡之告知義務，而此告知義務並無從藉由不動產居間仲介而得以轉嫁由居間人負擔，原告本應負擔其告知義務；況且此等事

01 項若未經出賣人主動告知，不動產仲介居間之陳宗騰並無從
02 知悉，故陳宗騰依照原告所提供文件及陳述，於不動產現況
03 說明書就系爭房地之瑕疵予以據實記載，並無不當之處，縱
04 使發生房屋成交價格之影響，亦屬市場剝於系爭房屋之正當
05 估值，而非屬陳宗騰違反注意義務所導致，均可確定，因
06 此，原告主張本件不實資訊均屬陳宗騰應調查及據實報告範
07 圍，未詳加調查或告知內容與法規不合，屬於未提供合於法
08 律規定居間仲介服務，違反受任人義務等語，不足採信。

09 (七)就原告主張陳宗騰未阻止買方張富凱匯款，致其繼續匯款以
10 索取高額違約金部分，經查，原告雖然於112年6月19日同屠
11 金鑑前往傑創公司事務所，表示契約內容過程有重大瑕疵，
12 並要求張富凱於爭議解決前勿再匯款，並請陳宗騰及鍾天竣
13 即刻通知張富凱並處理相關事宜等語，但是，本件原告與張
14 富凱間之買賣契約成立後，張富凱依據買賣契約之約定將價
15 金匯入指定之履約保證專戶，係履行其買賣契約交付價金之
16 義務，而陳宗騰係原告之不動產仲介之居間人，並無立場亦
17 無法律依據要求張富凱停止匯款，是原告主張，顯屬無據。

18 (八)另專任委託銷售契約書第2條第2項固約定「…本契約書約定
19 之銷售總價，非經甲乙雙方書面同意，任一方不得片面調整
20 售價」等語，但是，此項書面同意並非法律規定要式行為，
21 並非不得由兩造間合意而為變更，亦非不得以在議價磋商過
22 程，藉由買賣方及仲介經出價還價調整價格，而達成合意價
23 格，而為變更此項約定；因此，本件原告、陳宗騰與張富凱
24 間於112年6月16日達成2860萬元合意，足見原告、陳宗騰均
25 同意以2860萬元作為出售價格，並簽署買賣契約，為兩造間
26 合意事項，自無庸再另外簽署同意變更銷售底價書面文件。
27 因此，原告主張：陳宗騰未依委託銷售底價出售系爭房地，
28 且未經同意即變更銷售底價，顯未盡善良管理人注意義務等
29 語，自亦屬無據。

30 (九)又原告主張本件於張富凱並未簽署要約書或斡旋書狀況，陳
31 宗騰即貿然命原告與張富凱洽談買賣之義務違反等語，但依

01 不動產交易習慣，是否提出要約書斡旋書並非必要要件，亦
02 非不動產仲介或買賣契約必須具備，是縱使張富凱於112年6
03 月16日議價前並未提出要約書或斡旋書，亦難認為屬違背規
04 定之情，尤其，本件已達以2860萬元買賣價金一致合意，斡
05 旋金更無存在必要，亦非可認為義務違反之情形，是原告主
06 張：張富凱並未簽署要約書或斡旋書狀況下，陳宗騰即貿然
07 命原告與張富凱洽談買賣等語，自當亦非有據。

08 (十)至原告提出泛亞不動產估價師聯合事務所鑑價報告(原證1
09 4)，以及認為「因陳宗騰主張欠缺調查必要，應可認為陳宗
10 騰亦對於原證14之報告內容並無意見，此報告書當可採為認
11 定事實之基礎」之部分：

12 (1)原告雖然提出泛亞不動產估價師聯合事務所鑑價報告(下稱
13 系爭鑑價報告)，據以主張系爭房地價值為31,026,908元，
14 但是，該鑑價報告並非依民事訴訟法程序所進行之鑑定，且
15 未經被告參與確認後進行，被告亦否認該鑑價報告，因此，
16 即無將系爭鑑價報告作為本件證據使用。

17 (2)其次，原告於113年5月15日以民事陳報暨聲請調查證據狀請
18 求函詢泛亞不動產估價師聯合事務所就：「①系爭房地頂樓
19 屋突有無交易價值？如有交易價值，該頂樓屋突是否為違
20 建？如屬於違建，影響交易價值之數額？②原告所有系爭房
21 地之一樓停車位，有無占用法定空地？③不動產說明書現況
22 調查表編號35有無違建或禁建情事內容記載『陽台外推、雨
23 遮外推、凸窗增建、車位占用部分法定空地、屋凸由該戶使
24 用、屋凸雨遮增建』等文字，對於系爭房地之交易價值有無
25 影響？如有，影響交易價值之數額？」等部分聲請鑑定，而
26 原告於113年5月28日主張「引用113年5月15日民事陳報暨調
27 查證據狀。因為原告主張陳宗騰所述於不動產說明書現況調
28 查表35記載事項並非真實，陳宗騰否認此部分，這部分事實
29 有調查釐清必要」等語，陳宗騰則主張「欠缺調查必要，陳
30 宗騰於不動產說明書現況調查表35記載事項，是依照原告提
31 出原證6之分管協議書內容為記載，因此並無虛偽情形，無

01 調查必要」等語，以為主張，經查，本件系爭房地確有如不
02 動產說明書現況調查表所記載之事項，而陳宗騰係依照原告
03 提出之文件及陳述為記載，均已如前述，並且當庭以為不予
04 鑑定之裁定，即堪認定。

05 (3)再者，縱使實施鑑定，本應避免鑑定單位與兩造間有業務關
06 係而影響鑑定之結果，以及亦應避免泛亞不動產估價師聯合
07 事務所囿於先前鑑價報告之結論，而為影響鑑定公正性之結
08 果，自無從准許本件聲請由泛亞不動產估價師聯合事務所為
09 鑑定；另外，姑且不論原告聲請調查鑑定有無必要，就「頂
10 樓屋突是否為違建」「一樓停車位，有無占用法定空地」部
11 分，並非屬於不動產估價師之專業範圍，自無從由泛亞不動
12 產估價師聯合事務所為鑑定而可以獲得結果，因此，原告本
13 件鑑定聲請，即無從准許。

14 (4)另外，原告於綜合言詞辯論意旨狀第14頁第5-行乃以「因陳
15 宗騰主張欠缺調查必要(卷一第378頁第10-12行)，應可認為
16 陳宗騰亦對於原證14之報告內容並無意見，此報告書當可採
17 為認定事實之基礎」等語，以為主張；但是，不准許原告此
18 項鑑定聲請之理由，已如前述，而陳宗騰並未有「對於原證
19 14之報告內容並無意見」之陳述(陳宗騰否認原證14之形式
20 真正並拒絕於本件訴訟做為證據使用爭執)，原告主張「因
21 陳宗騰主張欠缺調查必要，應可認為陳宗騰亦對於原證14之
22 報告內容並無意見」亦無任何證據或論證可以支持，無從採
23 據，是原告所推論之結果即「此報告書當可採為認定事實之
24 基礎」等語，無從採信。

25 □準此，本件並無原告所指陳宗騰違反注意義務之情事，則原
26 告依不動產經紀業管理條例第24條之2、民法第535條、第56
27 7條、第227條、第184條第1項後段及第2項等規定請求陳宗
28 騰賠償150萬元，自屬無據；而原告依不動產經紀業管理條
29 例第26條第1項、民法第188條等規定請求傑創公司與陳宗騰
30 負擔連帶損害賠償責任等語，自亦非有據，不能准許。

31 四、綜上所述，原告依不動產經紀業管理條例第24條之2、民法

01 第535條、第567條、第227條、第184條第1項後段及第2項等
02 規定請求陳宗騰負擔損害賠償責任，以及依不動產經紀業管
03 理條例第26條第1項、民法第188條等規定請求傑創公司與陳
04 宗騰連帶賠償150萬元等部分，均無理由，應予以駁回。又
05 原告之訴既經駁回，其假執行聲請亦乏所據，爰併予駁回
06 之。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
08 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，
09 附此敘明。

10 六、據上論結，原告之訴為無理由，爰依民事訴訟法第78條，判
11 決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 8 月 20 日
13 民事第二庭 法 官 蘇嘉豐

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 8 月 20 日
18 書記官 陳亭諭