# 臺灣高等法院民事判決

110年度上字第258號

上　訴　人　劉嘉文
訴訟代理人　徐慧齡律師
被 上訴 人　信義房屋股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　薛健平
被 上訴 人　游鑫永
共　　同
訴訟代理人　余佩蓁律師
　　陳彥寧律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國110年1月15日臺灣臺北地方法院109年度訴字第4019號第一審判決提起上訴，本院於110年8月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：緣坐落臺北市○○區○○段○○段00○0000地號土地（下稱系爭00地號土地、0000地號土地）及其上同小段0000建號，即門牌號碼臺北市○○區○○路○段000號4樓之1之建物（下稱系爭建物，與上述土地合稱系爭房地）原為伊所有，伊與被上訴人信義房屋股份有限公司（下稱信義房屋）於民國107年3月間簽立專任委託書，以新臺幣（下同）4500萬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。因無買家出價，信義房屋臺北東門店承辦人即被上訴人游鑫永以系爭房地無停車位為由遊說伊降價，伊遂將售價調降至4198萬元，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，伊於108年8月26日請游鑫永撤下系爭房地之廣告，游鑫永亦允諾下架。惟游鑫永於108年8月27日告知有客戶願以4198萬元購

買，恐嚇伊若不賣或調高價格將構成違約，以致伊僅能以4198萬元出售。又系爭房地係伊繼承而來，伊僅知悉系爭建物坐落系爭00地號土地上，嗣知於87年11月27日自00地號逕分割出系爭0000地號；且系爭0000地號土地為停車場，有分管約定。依被上訴人於107年3月16日代為填載之授權書，其上已記載系爭00、0000二地號，且至現場勘查即知系爭0000地號土地作為停車位使用，游鑫永未予調查，甚刻意隱瞞，致伊將系爭房地售價變更為4198萬元，故意以背於善良風俗之方式，致伊受有302萬元之差價損害，信義房屋應與游鑫永連帶賠償。又信義房屋於居間債務之履行應與游鑫永之故意、過失負同一責任，依民法第571條之規定，信義房屋不得向伊請求給付服務報酬，伊已給付信義房屋之報酬98萬元，得依不當得利之規定請求信義房屋返還。爰依民法第184條第1項後段、第179條、第571條、不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定，求為命㈠被上訴人連帶給付302萬元、㈡信義房屋給付98萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決。

被上訴人則以：系爭0000地號係自系爭00地號分割而出，系爭00地號重測前為○○段000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與買賣雙方溝通需一同移轉。上訴人出售之系爭0000地號應有部分僅係屬區分所有建物併同移轉之基地範圍，非表彰系爭房地含有車位。又系爭0000地號現雖為社區停車場使用，惟性質為住戶依序排隊租賃使用，且數量稀少，非住戶均有車位可得使用，上訴人出售系爭房地當時，無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，是系爭房地非擁有停車位。游鑫永已詢問社區管理員，管理員表示系爭房地無車位，難謂游鑫永無善盡調查義務。再系爭房地由上訴人歷次簽署之買賣仲介專任委託書第13條第3項約定可知，買方斡旋出價縱與委託書或附表之價格相同，賣方若不願出售，對信義房屋或買方皆無違約責任。則上訴人以4198萬元出售系爭房地，係出於其自由意志，無游鑫永告以若不賣或調高價格將構成違約致使其被迫

同意出售系爭房地之情。游鑫永於本件仲介過程中未造成上訴人受有價差損害，信義房屋自無需負連帶賠償責任，上訴人自不得請求信義房屋返還服務報酬98萬元等語，資為抗辯。

二、原審駁回上訴人之請求，上訴人聲明提起上訴，上訴聲明：

㈠原判決廢棄。

㈡信義房屋、游鑫永應連帶給付上訴人302萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈢信義房屋應給付上訴人98萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

㈣願供擔保，請准宣告假執行。

被上訴人答辯聲明：

㈠上訴駁回。

㈡若受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠訴外人賴幸滿代理上訴人於107年3月16日與信義房屋簽立原證3買賣仲介專任委託書，委託信義房屋居間仲介上訴人原所有系爭房地，約定買賣價金為4500萬元，委託期間自107年3月16日起至107年9月16日止。

㈡賴幸滿代理上訴人於108年2月24日與信義房屋就系爭房地簽立原證4買賣仲介專任委託書，約定買賣價金為4500萬元，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/更新契約附表授權信義房屋得於原委託總價格4500萬元至最低4198萬元機動調整委託售價，並以該價格進行廣告銷售。

㈢賴幸滿代理上訴人於108年3月15日與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上訴人係透過信義房屋之不動產經紀營業員游鑫永居間仲介，以4198萬元出售系爭房地。

㈤信義房屋收取上訴人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。

四上訴人主張游鑫永未予調查，甚刻意隱瞞，逕以系爭房地無停車位為由，遊說上訴人降價，致上訴人僅能以4198萬元出售系爭房地一節，為被上訴人所否認。

㈠系爭0000地號土地現雖作為社區停車場使用，惟社區停車場之使用性質為住戶依序排隊租賃使用，有上訴人提出之新光信義華廈停車場管理辦法第2條、第4條第1項、第7項依序記載：「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」、「一、使用人車輛必須依本法取得租用權力方得進入停放……七、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」等語（原審卷第79-81頁）。顯然系爭房地華廈之住戶無固定之停車位，需向管委會排隊租用，且因社區停車場停車位數量有限，非系爭房地所屬華廈之住戶均有停車位得使用。且上訴人之後手於系爭房地交屋後迄今亦無車位可得使用一節，為被上訴人陳明在卷（原審卷第149、286頁），核與證人即代理系爭房地買方出面斡旋之賴幸滿證述相符（本院卷第124頁），從而，被上訴人辯稱系爭房地未擁有不動產交易實務上所認定之停車位等語，自堪採認。

㈡上訴人雖主張依107年3月16日由被上訴人代為填載之授權書（原審卷第83頁），其上記載00、0000兩個地號，被上訴人自始知系爭0000地號早自系爭00地號分割出，且至現場勘查即知系爭0000地號土地作為停車位使用，游鑫永未盡調查義務及刻意隱瞞云云。然依賴幸滿代理上訴人分別於107年3月16日、108年2月24日與信義房屋簽立之買賣仲介專任委託書（原審卷第33、45頁），均係勾選「無車位」。上訴人原為系爭房地之所有權人，本應對自身所有房地有無停車位可供停車等情最為清楚，並自陳其因游鑫永以系爭房地無停車位為由，而同意降價求售等語（原審卷第9頁），已難認被上

訴人就系爭房地實際上或可得租借「停車位」一事可得知悉。再被上訴人於107年3月16日代為填載之授權書（原審卷第83頁）、上訴人代理人賴幸滿於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00地號及系爭0000地號（原審卷第45頁）。惟據被上訴人辯稱系爭0000地號係自00地號分割而出，00地號重測前為○○段000地號，乃系爭房地使用執照坐落地號，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，會提醒賣方日後遭地政機關要求需併同移轉之可能。系爭0000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，非表彰系爭房地確有停車位等語，並有系爭房地使用執照及土地登記第二類謄本為佐（原審卷第27、178頁）。顯見系爭0000地號土地原為系爭房地坐落地號00地號土地之一部分，於分割後，屬為需與建物併同移轉之基地範圍，難認為與「停車位」有何直接關聯，亦不得以此遽認被上訴人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。上訴人上開主張，自無可取。

㈢以上，上訴人主張游鑫永未予調查，甚至刻意隱瞞，導致上訴人以系爭房地無停車位，僅得以4198萬元出售，受有302萬元之損害，於法無據，不應准許。

五、上訴人主張游鑫永違反善良管理人之義務，在上訴人終止委託前告知買方出價，再以客戶見廣告業已出價為由，恐嚇上訴人若不賣或調高價格將構成違約，致上訴人僅能以4198萬元出售一節，為被上訴人所否認。

㈠就上訴人主張其遭恐嚇不賣將構成違約之部分，被上訴人抗辯其僅能將斡旋價格告知上訴人，需經上訴人確認承諾後，買賣契約方會成立，若上訴人不願出售系爭房地，買賣契約即未成立，上訴人對信義房屋或買方無違約責任等語。查上訴人歷次所簽之系爭房地買賣仲介專任委託書（下稱委託書）第13條第3項約定：「甲方（指上訴人，下同）不同意授

權乙方（指信義房屋，下同）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」等語（原審卷第37-39、47頁）。顯然本件買方斡旋出價縱與委託書或該委託書內容更改/更新契約附表（下稱更新契約）之價格相同，因信義房屋無權限得代理上訴人收受定金，上訴人未因此負有與買方簽立買賣契約之義務。另賴幸滿代理上訴人於108年3月15日與信義房屋就系爭房地簽立更新契約約定於委託期間內，委託人得自行或經由其他不動產經紀業成交（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」云云（原審卷第53頁）。上開補充備註事項除同樣約定上訴人不同意信義房屋代理收受定金外，亦約定委託人即賣方得自行或經由其他不動產經紀業成交，此益證本件無上訴人所主張其若不以廣告價格賣出即有違約責任之情形。

㈡上訴人再主張：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」，上訴人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信義房屋云云。惟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」（原審卷第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。另買方簽立之買賣斡旋金契約第4條第9項載：「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」（原審卷第295、299頁），其下另有「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。顯見於買方下斡旋金後，需待賣方「簽署」同意出售後，賣方始有相關之責任義務。則上訴人主張系爭房地刊登廣告則為要約，並謂上訴人有出賣義務，在買方下斡旋時，買賣雙方之意思表示即已合致，上訴人應負違約責任云云，非屬可採。

㈢另依後述賴幸滿、翁莉莉之證言，足資證明系爭房地之出售價格及條件係由上訴人與仲介自行決定；翁莉莉雖擬以3788萬元購買系爭房地，但上訴人稱如不依原價金即4,198萬元買受，上訴人將不願意出售（詳後述）。顯然本件買方出價4198萬元，上訴人可自行決定是否以該價格出賣系爭房地，並無因此構成違約，上訴人所舉其與游鑫永於108年8月27、30、31日之對話內容（原審卷第248-252頁），亦未能證明上訴人所主張其遭恐嚇若不賣或調高價格即會構成違約，致其僅能以4198萬元出售云云，自非可採。另被上訴人提供上訴人系爭房地附近之實價登錄行情，有上訴人代理人賴幸滿於108年2月24日簽名之信義房屋不動產行情資訊表可證（原

審卷第172頁），上訴人所主張被上訴人未提供實價登錄之相關交易行情云云，亦無足取。

㈣上訴人主張之上開事實，均經認定無理由，已如上述，上訴人主張被上訴人之上開事實，係故意以背於善良風俗之方法加損害於上訴人，應依民法第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，連帶賠償上訴人差額損害302萬元云云，亦屬無據，不應准許。

六關於服務費用98萬元部分：

㈠上訴人主張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，加損害於上訴人，而信義房屋於居間債務之履行依民法第224條之規定，與游鑫永之故意、過失負同一責任，則兩造間雖約定上訴人應給付報酬予信義房屋，惟依民法第571條之規定，信義房屋不得請求給付服務報酬，依不當得利之法律關係，信義房屋應返還服務費用98萬元予上訴人云云。

㈡查上訴人主張游鑫永故意以背於善良風俗之方法加損害於上訴人，游鑫永執行仲介業務故意或過失致上訴人受有價差損害，被上訴人應依民法第184條第1項後段、不動產經紀業管理條例第26條第2項連帶賠償原告差額損害302萬元，均屬無理由，已如上述。則上訴人以此主張依民法第571條、第179條之規定，請求信義房屋應返還服務報酬98萬元，亦屬無理由，不應准許。

七上訴人於本院聲請訊問證人賴幸滿、翁莉莉。

㈠賴幸滿到場證稱：「（上述專任委託書第1頁『車位現況標示』及第5頁『標的物現況說明書』是否證人所勾選？標的物現況說明書右方之『說明及備註』欄手寫部分是否證人所記載？）不是我勾選的。手寫部分不是我寫的，我不知道是誰記載的」、「不是我勾選的，但簽『賴幸滿』的是我」、「我的意思是簽『賴幸滿』的手寫部分是我，其餘手寫部分不是我。剛才我的回答是誤會，以為指手寫簽名部分」、「（專任委託書第壹條中車位現況標示『無車位』係何人勾選

的？）不是我勾選的」、「專任委託書中所附標的物現況說明書第3項『社區住戶有無住戶規約』欄位是何人勾選的？說明及備註欄位『無』係何人勾選？）不是我。『無』不是我勾選的，誰勾選的我不知道」云云（本院卷第117-120頁）。然賴幸滿既受上訴人之託以代理人身分在本件相關買賣文件上簽名，雖相關文件上勾選部分非由其勾選，而係由其他人代為勾選，惟賴幸滿應於細讀後方於文件上簽名，自不得以其未親自勾選而否認相關文件之效力。

㈡再依賴幸滿證稱：「（門牌號碼臺北市○○區○○路○段000號4樓之1之房屋及其坐落基地出售價格及條件是否由上訴人決定？）對。都是上訴人與仲介自行決定，我只負責簽名而已」等語（本院卷第118頁），益證上訴人終以4198萬元出售系爭房地係本於上訴人自己之決定。另佐以賴幸滿稱：「從來沒有使用過（停車位）……」云云，苟系爭房地確配有停車位，曾經使用系爭房地之賴幸滿斷無「從來沒有使用過停車位」之理，堪認系爭房地確未配有停車位。

㈢翁莉莉到場證稱：「（系爭房地）售價為何？）4198萬元」、「（證人有無在仲介公司網站上看到系爭房屋售價4,198萬元之廣告？若有，係何時看到？）應該算有。也是在108年8月中旬左右看到的」、「（何時決定要以4,198萬元價格購買？）因原屋主說若不依原價金（即4,198萬元），其則不願意出售……我不知道要調回4500萬元」、「（為何在108年8月27日14：00撤回3,788萬元之斡旋？）因為原屋主不想用這價錢賣給我」、「我付了買賣斡旋金後就知道上訴人是要以4,198萬元賣出，所以我們就以該價金買受」、「一開始我心裡有一個價，我希望能以3,700至3,800萬元買到」、「仲介說沒有車位」、「我只知道我買該屋並無附車位」、「（系爭房屋之承租人，有無車位可使用？）無」、「我知道有停車場，我有問仲介，仲介說該房屋沒有附停車位」等語（本院卷第121-125頁）。顯然證人翁莉莉原擬以3788萬元購買系爭房地，但賣方出價4198萬元，如不以該價

格，賣方不出售系爭房地，其終以4198萬元買受系爭房地，且無停車位，系爭房地之承租人亦無停車位可使用。

㈣以上，賴幸滿、翁莉莉之證言均難作為有利於上訴人認定之依據。

八綜上所述，上訴人依民法第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，請求被上訴人連帶給付上訴人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，請求信義房屋給付上訴人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；上訴人之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

九本件因事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及所為之立證，經審酌後認與判決之結果不生若何影響，無庸再逐一予以論列，合併敘明。

據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　28　　日

民事第八庭

審判長法　官　李媛媛

法　官　古振暉

法　官　湯美玉

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　110　　年　　9　　月　　28　　日

書記官　陳泰寧