

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第584號

上訴人 新北市不動產經紀業有限公司

法定代理人 楊英楷

被上訴人 謝維軒

永慶房屋仲介股份有限公司

上一人

法定代理人 孫慶餘

共同

訴訟代理人 連根佑

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年4月15日臺灣新北地方法院111年度訴字第97號第一審判決提起一部上訴，並為訴之追加，本院於111年9月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴）由上訴人負擔。

事實及理由

一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。查上訴人主張訴外人吳國棟委託其銷售新北市○○區○○街00巷0弄0號房地（下稱系爭房地）之專任銷售期間至民國111年9月30日止。被上訴人永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房仲公司）板文店之仲介人員即被上訴人謝維軒（下稱其名）於前揭專任銷售期限屆至前之同年月7日，要求吳國棟簽立銷售同意書（下稱系爭同意書），侵害上訴人專任銷售權利，致其未能取得賣方吳國棟及買方陳紹宗應付共計6%仲介費即新臺幣（下同）9

01 8萬8,000元之損害。依民法第184條第1項前、後段、第216
02 條、第188條第1項前段規定，請求謝維軒及永慶房仲公司
03 （下各稱其名，合稱被上訴人）應連帶給付98萬8,000元本
04 息。經原審駁回上訴人之訴，上訴人提起一部上訴，另追加
05 民法第184條第2項（違反公平交易法第25條、不動產經紀業
06 管理條例第21條、消費者保護法第17條、不動產仲介經紀業
07 倫理規範第2條、第3條、第9條等）、第185條規定為請求
08 權，雖被上訴人不同意追加（見本院卷第478頁），但上訴
09 人上開追加之訴與原訴係基於侵害專任銷售權之同一基礎事
10 實，且得利用原請求之事實及證據資料，依首揭規定，應予
11 准許。

12 二、上訴人主張：吳國棟於110年3月21日與伊簽立專任委託銷售
13 契約書（下稱專任銷售契約），委託伊自110年3月24日起至
14 6月23日止專任銷售系爭房地，委託銷售總價2,380萬元，復
15 於同年7月1日與伊簽立變更同意契約（下稱變更同意契
16 約），將專任銷售期限延長至同年9月30日止，銷售價額則
17 降為1,980萬元。謝維軒明知上情，竟於專任銷售期限內之
18 同年9月7日，與吳國棟簽立系爭同意書，並對外發送廣告，
19 使訴外人即買方陳紹宗執廣告單質疑伊無專任銷售權利，伊
20 迫於無奈向陳紹宗出示專任銷售契約及變更同意契約，陳紹
21 宗見機砍價至1,920萬元，且不給付2%仲介費，吳國棟僅給
22 付20萬元仲介費，致伊未能取得98萬8,000元仲介費損失，
23 永慶房仲公司應就受僱人謝維軒執行職務不法侵害上訴人專
24 任銷售權利，連帶負損害賠償責任等情。爰依民法第184條
25 第1項前、後段、第188條第1項前段，求為判命被上訴人應
26 連帶給付98萬8,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
27 止，按年息百分之5計算利息之判決。並願供擔保，請准宣
28 告假執行。

29 三、被上訴人則以：謝維軒並非與吳國棟簽立同意書之人，且系
30 爭房地既已透過上訴人仲介成立，並獲有仲介費，何來受有
31 損害？況上訴人僅向吳國棟收取仲介費20萬元，乃係自行斟

01 酌後所為，與伊全然無涉。上訴人主張之損害為其自行肇
02 致，與伊無相當因果關係，其請求伊連帶負損害賠償責任，
03 自非有理等語，資為抗辯。

04 四、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人提起一部上訴【上訴
05 人就原判決駁回請求損失陳紹宗短付2%仲介費部分，未聲
06 明不服，非本院審酌範圍，下不贅述】，並追加民法第184
07 條第2項、第185條規定請求權，其上訴聲明：(一)原判決關於
08 駁回上訴人後開第2項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被
09 上訴人應連帶給付上訴人79萬2,000元，及自起訴狀繕本送
10 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。被上訴
11 人答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。。

12 五、查上訴人主張吳國棟自110年3月24日起至同年6月23日止委
13 託上訴人銷售系爭房地，銷售總價為2,380萬元，復於同年7
14 月1日與上訴人簽立變更同意契約，期間延長至110年9月30
15 日止，委託總價額變更為1,980萬元。買方陳紹宗經上訴人居
16 間仲介以1,920萬元購買系爭房地，吳國棟於110年9月28
17 日與上訴人簽署賣方給付服務費承諾書（下稱服務費承諾
18 書），給付仲介費20萬元予上訴人等情，有專任銷售契約、
19 變更同意契約及服務費承諾書在卷可稽（見原審卷第25至2
20 7、41頁），且為被上訴人所不爭，堪信為真實。

21 六、上訴人主張謝維軒明知吳國棟委託其專任銷售系爭房地，專
22 任銷售期限至110年9月30日止，竟於專任銷售期限內之同年
23 9月7日，與吳國棟簽立系爭同意書，並對外發送廣告單，致
24 其被迫向陳紹宗出示專任銷售契約及變更同意契約，而未能
25 向吳國棟取得仲介費79萬2,000元，永慶仲介公司應就謝維
26 軒上開執行職務不法行為，連帶賠償79萬2,000元本息等
27 情，為被上訴人所否認。經查：

28 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
29 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
30 訴訟法277條定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利
31 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。次按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在，最高法院48年台上字第481號判例參照。

(二)上訴人主張謝維軒與吳國棟簽立系爭同意書，侵害其專任銷售權云云。惟觀諸系爭同意書所載承辦人為許晉誠（見本院卷第224頁），且證人吳國棟於本院證稱：永慶房仲公司拿系爭同意書給伊簽約的是名片上的黃瑞和，但我不確定黃瑞和是否為系爭同意書上所載許晉誠等語（見本院卷第346頁）。另證人即永慶房仲公司新店高資產服務中心仲介人員許晉誠於本院證稱：9月7日伊與同事黃瑞和一起去開發拜訪。當時黃瑞和與屋主吳國棟接洽，黃瑞和拿自己名片給吳國棟。系爭同意書上面的筆跡是黃瑞和的，吳國棟的簽名是他本人簽的，並寫上身分證字號，許晉誠則是伊簽的。這件案件是伊主導，黃瑞和僅是協助後續聯繫，包括租賃狀況的瞭解，以便幫助伊提前做銷售準備等語（見本院卷第407至409頁），足見與吳國棟接洽簽訂系爭同意書者乃許晉誠，並非謝維軒，上訴人上揭主張，容有誤會。另查，上訴人舉吳國棟證稱有在系爭同意書上記載「10月5日以後再談」等字句，主張被上訴人提出之系爭同意書並非為真正，吳國棟與謝維軒通謀虛偽簽立系爭同意書，共同侵害其專任銷售契約權益云云（見本院卷第129頁），為被上訴人所否認，雖證人許晉誠證述：吳國棟僅有口頭說等10月5日以後再去簽立正式委託書，沒有用筆寫下等語（見本院卷第408至409頁），與吳國棟證陳在系爭同意書上記載「10月5日以後再談」等字句不一，惟兩人對於吳國棟有要求10月5日以後再談簽約乙節，則無異詞，足認吳國棟已表明銷售契約屆期後，方有與永慶房仲公司簽約之可能，上訴人主張吳國棟與謝維軒通謀虛偽簽立系爭同意書云云，顯與事實不符，且未

舉證以實其說，自無可取。又系爭同意書雖無吳國棟所言10月5日以後再談等字句，但被上訴人對於吳國棟有表示簽約之時間限制，並無爭執，亦即簽署當事人對於對於系爭同意書附有簽約時限之認知，並無歧異，則上訴人聲請傳訊證人黃瑞和與證人吳國棟、許晉誠當庭對質，並囑託法務部調查局鑑定系爭同意書，釐清系爭同意書真偽云云（見本院卷第464、465頁），核無必要，併此敘明。

(三)上訴人另主張謝維軒持系爭房地之廣告單至其正在洽談之買方陳紹宗住處銷售，陳紹宗遂持該廣告單質疑其銷售之合法性，其被迫向陳紹宗出示吳國棟簽立專任銷售契約、變更同意契約。陳紹宗獲悉實際委託銷售價格後，旋即砍價至1,920萬元，吳國棟僅給付20萬元，不願給付4%仲介費，致其受有損害云云。然被上訴人不否認有列印廣告單，拿給陳紹宗看等情（見本院卷第83頁），且證人許晉誠證稱：為提前準備而印製廣告單，系爭房地案件有出現在公司系統，謝維軒負責銷售，廣告單上面藍色字體為謝維軒所書寫等語（見本院卷第411至412頁）。另證人吳國棟證稱：伊不知道永慶房仲公司如何得知伊要賣屋，伊有表示與上訴人簽屬專任銷售契約到110年9月30日，所以在永慶房仲公司提供的文件上寫10月5日以後才會考慮是否繼續賣屋等語（見本院卷第346頁），雖證人許晉誠證稱：吳國棟有說有委託他人銷售系爭房地，但沒說是專任或一般委託等語（見本院卷第410頁），惟依房仲業者之專業性及敏感度，對於吳國棟表示已有委賣及10月5日以後再談等語，不可能不知有專任銷售情事存在；又謝維軒與許晉誠同為永慶房仲公司員工，許晉誠將系爭房地交由其銷售，其理應對於系爭房地已有簽屬專任銷售情事，知之甚明。雖上訴人主張謝維軒於該專任銷售期間，發送廣告單，侵害其銷售專任權，造成其短收仲介費云云，然按民法第184條第1項前段與後段，為相異之侵權行為類型，前段保護之法益為私法上權利，包括人格權、身分權、物權及智慧財產權等，至於債權或純粹經濟財產上之損

失，則不包括在內（最高法院102年度台上字第312號判決意旨參照）。另按第三人倘未與債務人合謀侵害債權人之債權，債權人亦不得依侵權行為之法則請求第三人賠償損害（最高法院110年度台上字第2961號判決意旨參照）。查上訴人自承因陳紹宗質疑其無專任銷售權利，且當時專任銷售契約期限即將屆至，其迫於無奈向陳紹宗出示專任銷售契約及變更同意契約。陳紹宗知悉實際委託銷售價格及專任銷售期限將至，砍價至1,920萬元，吳國棟雖同意此買價，但僅願給付20萬元等語（見原審卷第15至17頁），吳國棟並證稱：伊原先與上訴人簽訂委託銷售價為2,380萬元，後來上訴人反應客戶出價都在1,900萬元以下，伊認為不合成本，且當時房客不穩定，所以就降價另簽訂變更同意契約。伊有跟上訴人要求實拿1,900萬元，多20萬元就是給上訴人仲介費等語（見本院卷第345至347頁）。縱上訴人為向陳紹宗釋疑其擁有專任銷售權利，而出示吳國棟簽署文件，然上訴人透漏吳國棟委託銷售底價，陳紹宗趁機壓低買價，及不願負擔仲介費，並與吳國棟簽立服務費承諾書，完成系爭房地之交易，核係本身衡酌權益所為之交易，並非謝維軒與吳國棟合謀侵害其專任銷售權，況該專任銷售權為其與吳國棟間契約所生之權利，並非民法第184條第1項前段之權利，且上訴人短收仲介費損失與謝維軒上開行為間亦無相當因果關係。從而，上訴人依民法第184條第1項前、後段規定，請求謝維軒損害賠償，另依民法第188條第1項規定，請求永慶房仲公司負僱用人連帶賠償責任，並無可取。

(四)上訴人復主張被上訴人上開破壞公平競爭原則，影響其合法經營競爭之空間，有違反公平交易法第25條、不動產經紀業管理條例第21條、消費者保護法第17條、不動產仲介經紀業倫理規範第2條、第3條、第9條等違反保護他人之法律規定云云。惟按民法第184條第2項前段之規定，違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。所謂違反保護他人之法律者，係指以保護他人為目的之法律，亦即一般防止妨

01 害他人權益或禁止侵害他人權益之法律而言；或雖非直接以
02 保護他人為目的，而係藉由行政措施以保障他人之權利或利
03 益不受侵害者，亦屬之。惟仍須以行為人有違反該保護他人
04 法律之行為並其違反保護他人法律之行為與損害之發生間有
05 相當因果關係為必要（最高法院100年度台上字第390號判決
06 意旨參照）。不動產經紀管理條例第21條規定：經紀業與委
07 任人簽訂委託契約書，方得刊登廣告及銷售；不動產仲介經
08 紀業倫理規範第2條、第3條及第9條規定：經紀業應堅持公
09 平交易及誠實信用。經紀業於執行業務時，應恪遵法令及本
10 規範。經紀業之間應相互尊重，維護同業之正當權益，不得
11 違反法令惡性競爭，或使委託人終止對其他經紀業之委託，
12 均係規範從事經紀業者，促進不動產交易市場健全發展，非
13 屬保護他人為目的之法律，自與民法第184條第2項所定「保
14 護他人之法律」之要件不符；公平交易法第25條規定：除本
15 法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺
16 罔或顯失公平之行為。乃為維護交易秩序與消費者利益，確
17 保公平競爭，促進經濟之安定，防止不公平競爭行為發生而
18 設之概括性規定，固為違反保護他人權益為目的之法律，但
19 所謂足以影響交易秩序，係指行為影響水平競爭秩序、垂直
20 交易關係之市場秩序，如為單一個別非經常性之交易糾紛，
21 則無適用之餘地；消費者保護法第17條規定乃中央主管機關
22 為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平
23 化，於第1項選定特定行為，擬訂定型化應記載或不得記載
24 事項，並於同條第4項規定違反第1項公告之定型化契約，其
25 定型化契約條款無效，既已明定違反者之效力，自無關於侵
26 權行為規定之適用。更何況，上訴人主張短收仲介費之損
27 失，係因與吳國棟簽立服務費承諾書，應允吳國棟給付20萬
28 元仲介費所致，與被上訴人有無違反上開規定之行為間不具
29 相當因果關係。是上訴人依民法第184條第2項、第185條規
30 定，請求被上訴人應負連帶損害賠償責任，亦非可取。

31 (五)至上訴人執原法院106年度簡上字第166號確定判決認永慶房

01 仲公司員工故意以背於善良風俗之方法加害其權益，而判命
02 永慶房仲公司及其員工應連帶賠償28萬元等情（見原審卷第
03 45至62頁）。然上開判決所認定永慶房仲公司仲介賣出房
04 地，並非系爭房地，且與本件事實不同，上訴人援此所為主
05 張，並無可取。

06 七、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項前、後段、第188條
07 第1項前段、第216條規定，請求被上訴人連帶給付79萬2,00
08 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
09 算之利息，為無理由，不應准許。原審就上開不應准許部
10 分，為上訴人敗訴之判決，及駁回此部分假執行之聲請，並
11 無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
12 為無理由，應予駁回。另上訴人追加依民法第184條第2項、
13 第185條規定為相同之請求，亦無理由，應併予駁回。

14 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，附此敘明。

17 九、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
18 第449條第1項、第78條，判決如主文。

19 中 華 民 國 111 年 10 月 11 日
20 民事第四庭

21 審判長法 官 傅中樂
22 法 官 黃欣怡
23 法 官 汪曉君

24 正本係照原本作成。
25 不得上訴。

26 中 華 民 國 111 年 10 月 11 日
27 書記官 戴伯勳