

臺灣高等法院民事判決

112年度消上易字第8號

上訴人 張逸人

0000000000000000

歐 雯

0000000000000000

0000000000000000

共 同

訴訟代理人 金鑫律師

複代理人 呂靜玟律師

被上訴人 戴振東

大江國際不動產開發股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 卓少華

訴訟代理人 朱柏聰律師

江明軒律師

董子涵律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年5月26日臺灣臺北地方法院111年度消字第33號第一審判決提起一部上訴，並為訴之追加，本院於113年1月24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（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審為訴之變更或追加，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款分別定有明文。查本件上訴人於原審就被上訴人戴振東（下逕稱其姓名）部分原依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條規定為其請求權基

01 礎，嗣於本院追加民法第227條第2項規定亦為請求之依據
02 （見本院卷一第523頁、卷二第60頁），核上訴人所為，係
03 本於同一基礎事實追加訴訟標的，合於前揭規定，應予准
04 許。

05 貳、實體方面：

06 一、上訴人主張：上訴人2人為夫妻，戴振東係受僱於被上訴人
07 大江國際不動產開發股份有限公司（原名大江國際不動產開
08 發有限公司，下稱大江公司，與戴振東合稱被上訴人）之經
09 紀營業員。大江公司於民國109年1月底受訴外人波谷影片有
10 限公司（下稱波谷公司）法定代理人蕭雅惠之委託，代為銷
11 售波谷公司所有坐落臺北市○○區○○段○○段000○○000○
12 0地號土地（權利範圍均為1/7，下稱系爭土地）暨其上同段
13 5484、5491建號建物（門牌號碼為臺北市○○區○○街00巷
14 00號1樓，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），並
15 由戴振東擔任承辦人。詎戴振東明知波谷公司已同意以新臺
16 幣（下同）4,500萬元之價格出售系爭房地，竟故意隱瞞上
17 開事實未告知上訴人，更虛構波谷公司將願售價格調整為4,
18 780萬元云云，致上訴人陷於錯誤，將承購價格增至4,625萬
19 元後，以此價格與波谷公司簽訂不動產買賣契約書，造成上
20 訴人多支出125萬元價差之損害等情，爰依不動產經紀業管
21 理條例第26條第2項、民法第184條、第188條、第224條、消
22 費者保護法第7條第3項規定，求為被上訴人應連帶給付125
23 萬元本息之判決。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴
24 人提起上訴，並於本院就戴振東部分追加民法第227條第2項
25 規定為其請求權基礎，上訴聲明：(一)原判決關於駁回下開第
26 二項部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應連帶給付上訴
27 人125萬元，及自112年2月2日起至清償日止，按年息百分之
28 5計算之利息。（至上訴人逾此部分請求，經原審駁回未據
29 其聲明不服，非本院審理範圍）

30 二、被上訴人則以：

31 (一)戴振東部分：蕭雅惠固曾於109年2月28日以LINE傳訊息向其

01 表示希望價格最低是4,500萬元，惟經詢問蕭雅惠是否更改
02 不動產專任委託銷售契約書上之委託銷售價格，蕭雅惠則稱
03 波谷公司股東間有不同意見，拒絕修改，故其與蕭雅惠間之
04 委託銷售價格始終為4,800萬元至5,000萬元，且其本不得將
05 賣方底價洩漏予買方，而上訴人就4,500萬元之出價並未簽
06 訂不動產買賣意願書，其未獲上訴人委任，自無權代理與賣
07 方議價。另其並非受僱於大江公司，上訴人與波谷公司簽訂
08 不動產買賣契約書時，其已轉任至原審被告互聯新創有限公
09 司（下稱互聯公司，未據上訴），故本件與大江公司無涉等
10 語，資為抗辯。答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

11 (二)大江公司部分：戴振東並未受僱於大江公司，雙方實為承攬
12 關係。上訴人係就其於000年0月0日出價之4,625萬元簽具不
13 動產買賣意願書，並未就其於000年0月00日出價之4,500萬
14 元簽具不動產買賣意願書，亦未支付斡旋金委託戴振東與波
15 谷公司確認協調，故戴振東就上訴人出價4,500萬元一事並
16 未受上訴人委託或授權代理，自無據實報告義務。而蕭雅惠
17 雖告知戴振東希望系爭房地最低價格為4,500萬元，然此僅
18 為賣方之底價，仍有向上抬升價格之期許，非謂同意即以4,
19 500萬元之價格出售系爭房地，戴振東自無擅將賣方底價告
20 知買方知悉之理，縱上訴人之出價已達賣方之售價，然是否
21 締約仍取決於賣方，並不因買賣雙方價金達成一致而逕擬制
22 買賣契約成立，是上訴人主張之價差損害與戴振東未告知底
23 價之行為顯不具相當因果關係。又戴振東係為成功磋商買賣
24 雙方對於價格之期許，而以4,780萬元之價格進行斡旋，並
25 未自行杜撰系爭房地之售價，故戴振東並無欺瞞上訴人之情
26 事。再者，上訴人與波谷公司於109年3月9日達成買賣合意
27 時，戴振東已轉任互聯公司，上訴人亦將居間仲介佣金報酬
28 給付互聯公司，故本件與大江公司無涉，上訴人請求大江公
29 司與戴振東負連帶賠償責任，自屬無據等語，資為抗辯。答
30 辯聲明：上訴駁回。

31 三、本件經兩造確認之不爭執事項如下（見本院卷一第525頁至

第527頁，並由本院依卷證為部分文字修正）：

(一)戴振東為經紀營業員，證書字號為100年登字164928號（見原審卷一第19頁）。

(二)波谷公司於109年1月31日曾委託大江公司，代為銷售波谷公司所有之系爭房地，戴振東於此不動產專任委託銷售契約書之承辦人欄內簽名並書寫其執業證號（見原審卷一第21頁至第25頁）。

(三)上訴人2人為夫妻，欲購買系爭房地，由上訴人歐雯委託戴振東代為出價及議價。上訴人歐雯並於109年2月24日與大江公司簽訂要約書，出價4,350萬元，要約書有效期間至同年2月29日。戴振東於要約書受託人簽章方格及承辦人欄內簽名，並書寫其執業證號（見本院卷一第75頁），嗣蕭雅惠於要約書之特約事項欄加註如本院卷一第197頁至第201頁之文字內容後，由戴振東於109年2月26日將該要約書拍照回傳予上訴人（見本院卷一第189頁）。

(四)蕭雅惠於109年2月28日上午以LINE傳訊息予戴振東稱：「我們股東同意金額可以調整。但希望最低是4,500萬」。戴振東於同日上午11時4分閱讀上該訊息，並以LINE回覆蕭雅惠稱：「收到您訊息我放在心中，我來運作買方。」等語（見原審卷一第137頁、第465頁）

(五)上訴人張逸人於100年0月00日下午以LINE傳訊息予戴振東稱：「我和我太太商量後決定出價4,500萬。」等語。戴振東係於同日下午2時52分閱讀此訊息。於同日下午寄發訊息回覆上訴人張逸人稱：「收到您通知，出價更動為4,500萬」、「張太太之前已具名寫過出價書，…故，就無需再寫任何書面。」、「我秉持，您有出價，我就與屋主見面深入談。且我會盡全力議談價」、「我會與屋主約3/1星期日見面轉達及議價，請張先生靜候我2日。」等語（見原審卷一第381頁至第383頁、卷二第75頁至第81頁）。

(六)戴振東於109年3月1日以LINE傳訊息予上訴人張逸人稱：「我剛從屋主蕭小姐公司走出來。剛才晚上7點到，談了約

01 1.5小時，現在是晚上8:30，與她們夫妻倆。我很努力轉
02 達，及協調。」、「今晚3/1週日，晚上協調結果，屋主經
03 討論，將願售價格調整為4,780萬」等語（見原審卷一第385
04 頁、卷二第85頁至第87頁）。

05 (七)上訴人張逸人於109年3月2日以LINE傳訊息向戴振東表示願
06 提高總價至4,600萬元（見原審卷二第97頁至第99頁）。

07 (八)上訴人歐雯於109年3月4日與大江公司簽訂不動產買賣意願
08 書，出價4,625萬元欲購買系爭房地。戴振東分別於不動產
09 買賣意願書之受託人簽章方格及承辦人欄內簽名（見原審卷
10 一第35頁至第37頁）。嗣蕭雅惠於109年3月5日在不動產買
11 賣意願書賣方簽章欄簽署姓名及波谷公司，再由戴振東於10
12 9年3月5日將不動產買賣意願書拍照回傳上訴人（見本院卷
13 一第273頁至第277頁）。

14 (九)上訴人於109年3月9日與波谷公司就系爭房地簽訂不動產買
15 賣契約書，契約書第5條載明本件買賣標的總價款為4,625萬
16 元（見原審卷一第39頁至第52頁）。

17 (十)大江國際不動產開發有限公司嗣變更組織為大江國際不動產
18 開發股份有限公司。

19 (十一)戴振東於109年3月1日曾以LINE傳訊息予蕭雅惠稱：「目前
20 今3/1進度，回覆您，讓您知道」、「剛才，今天3/1週日，
21 晚上7:00到買方歐小姐住家附近咖啡廳。與他們夫妻談，到
22 剛才8:30剛離開。」、「我不會也不能告知買方您的底價是
23 4,500，因為說了4,500，買方就無法協調了」等語（見原審
24 卷一第467頁至第469頁、第473頁）。

25 四、上訴人主張戴振東係受僱於大江公司之經紀營業員，明知波
26 谷公司已同意以4,500萬元之價格出售系爭房地，卻虛構波
27 谷公司將願售價格調整為4,780萬元，致上訴人陷於錯誤，
28 而出價4,625萬元購買系爭房地，受有125萬元價差之損害等
29 情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯，是以，本件所應審
30 究之爭點為：

31 (一)戴振東有無告知上訴人波谷公司已同意以4,500萬元之價格

01 出售系爭房地之義務？戴振東向上訴人表示波谷公司將願售
02 價格調整為4,780萬元，是否係虛構？有無因此致上訴人受有
03 125萬元之價差損害？

04 (二)上訴人依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184
05 條、第227條第2項規定，請求戴振東賠償其價差損害125萬
06 元，併依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第188
07 條、第224條、消費者保護法第7條第3項規定，請求大江公
08 司負連帶賠償責任，有無理由？

09 五、本院之判斷：

10 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
11 任；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；違
12 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任；受僱
13 人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人
14 連帶負損害賠償責任；債務人之代理人或使用人，關於債之
15 履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一
16 責任，但當事人另有訂定者，不在此限；因可歸責於債務人
17 之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給
18 付不能之規定行使其權利；因不完全給付而生前項以外之損
19 害者，債權人並得請求賠償，民法第184條第1項、第2項本
20 文、第188條第1項本文、第224條、第227條分別定有明文。
21 次按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致
22 交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責
23 任，不動產經紀業管理條例第26條第2項亦有明文。又從事
24 設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商
25 品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符
26 合當時科技或專業水準可合理期待之安全性；企業經營者違
27 反前2項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠
28 償責任，但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠
29 償責任，消費者保護法第7條第1項、第3項亦載有明文。而
30 損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二
31 者之間，有相當因果關係為成立要件，如不合於此項成立要

01 件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年台上字
02 第481號判決意旨參照）。

03 (二)本件上訴人主張其所受損害乃係其最終以4,625萬元購入系
04 爭房地，與波谷公司已同意以4,500萬元之價格出售，所造
05 成上訴人多支出125萬元之價差，而此一價差與上訴人在原
06 審所主張戴振東有無告知系爭房屋已經查報違建並曾預訂拆
07 除之事實間，尚屬無涉，而上訴人主張自行僱工將上開違建
08 拆除，致上訴人受有支出拆除費用36萬5,912元之損害，上
09 訴人就此部分損害於原審請求戴振東與互聯公司連帶賠償36
10 萬5,912元本息，經原審判決上訴人敗訴後，上訴人並未就
11 該部分提起上訴，自非本院審理範圍及應行審酌事項，先予
12 說明。

13 (三)上訴人復主張戴振東故意隱瞞波谷公司已同意以4,500萬元
14 之價格出售系爭房地，違反民法第567條第1項規定之據實報
15 告義務云云。戴振東固不否認未告知上訴人波谷公司之底
16 價，惟辯稱其同時為買賣雙方之仲介，本不得將賣方底價洩
17 漏予買方等語。按經營仲介業務者經買賣雙方當事人之書面
18 同意，得同時接受雙方之委託，並公平提供雙方當事人類似
19 不動產之交易價格；經紀人員對於因業務知悉或持有之他人
20 秘密，不得無故洩漏，不動產經紀業管理條例第24條之2第1
21 款、第25條分別定有明文。是雙方居間之經營仲介業務者，
22 固負有據實告知雙方當事人訂約事項之義務，但為兼顧保護
23 買賣雙方利益，對於交易價格，僅得公平提供類似不動產之
24 交易資訊，不得將雙方底價直接向他方揭露，否則將使買賣
25 雙方遭受未能透過議價斡旋獲得合理利益之損害，非屬公平
26 提供資訊。本件戴振東除於109年2月24日至同年月00日間、
27 109年3月4日至同年月00日間，由上訴人歐雯簽立要約書、
28 不動產買賣意願書而受上訴人委託外（見本院卷一第75頁、
29 原審卷一第35頁至第37頁），同時受波谷公司所委託代為銷
30 售系爭房地，此有波谷公司不動產專任委託銷售契約書在卷
31 可參（見原審卷一第21頁至第25頁），復為兩造所不爭執

(見不爭執事項(二)、(三)、(八))，戴振東既同時接受買賣雙方之委託，依前述不動產經紀業管理條例之規定及說明，戴振東自無向上訴人揭露波谷公司底價之義務，上訴人主張戴振東未將賣方底價告知即違反據實報告義務乙節，洵屬無據。上訴人又主張戴振東向上訴人表示波谷公司將願售價格調整為4,780萬元，亦屬虛構云云，戴振東則辯稱蕭雅惠雖曾以LINE傳訊息表示希望價格最低是4,500萬元，惟經其詢問蕭雅惠是否更改不動產專任委託銷售契約書上之委託銷售價格，蕭雅惠表示波谷公司股東間有不同意見，拒絕修改等語，而由卷附波谷公司不動產專任委託銷售契約書第2條所載委託銷售價格未經更改，仍記載「本案以買方所提為4,800~5,000萬間再予協調，若5,000萬元以上，則直接收訂通知成交」、「開價授權經紀人以5,000萬(含)以上自行調整」(見原審卷一第21頁、卷二第9頁)，可見戴振東上開所辯，應屬可採，則戴振東在書面記載委託銷售價格未經更改之情形下，為促使買賣雙方透過議價斡旋，並參酌該委託銷售價格為4,800萬元至5,000萬元之間，乃告知上訴人賣方已將價格調整為4,780萬元，俾使買賣雙方間出價趨於接近以利磋商，核與一般不動產經紀業之交易常情無違，而上訴人對戴振東所提刑事詐欺告訴案件，亦經臺灣臺北地方檢察署檢察官偵查後認犯罪嫌疑不足，先後以111年度偵字第33441號、112年度偵續字第68號為不起訴處分，此有上開不起訴處分書附卷可考(見原審卷一第343頁至第357頁、本院卷一第145頁至第159頁、卷二第69頁至第75頁)，益徵戴振東並無上訴人所指虛構事實，致其陷於錯誤之詐欺情事。至上訴人另於本院113年1月24日言詞辯論期日又主張戴振東並未將其4,500萬元之出價轉達賣方云云，為戴振東所否認，戴振東並表示其有將上訴人4,500萬元之出價口頭告知賣方，遭賣方拒絕等語，而衡諸常情，戴振東既接受波谷公司之委託，代為銷售波谷公司所有之系爭房地，倘成功促使買賣雙方達成合意，簽立買賣契約，即得依約收取服務報酬，戴振

東實無故意隱瞞不將上訴人之出價轉達波谷公司之理，況上訴人僅於109年2月24日簽立要約書，就出價4,350萬元於109年2月24日至同年月00日間委託戴振東代為出價及議價，嗣蕭雅惠於同年月26日在要約書之特約事項欄加註「感謝您的出價，經考慮市價暫無法以此價出售，惟針對此組買方提供一價格，委請受託人（仲介戴先生）轉達，委請買方考慮，謝謝，蕭雅惠，2/26」之文字內容而議價不成後，由戴振東於109年2月26日將該要約書拍照回傳予上訴人（見本院卷一第75頁、第189頁、第197頁至第201頁、不爭執事項(三)），上訴人嗣復於109年3月4日簽立不動產買賣意願書，再行就出價4,625萬元於109年3月4日至同年月10日委託戴振東代為協調（見原審卷一第35頁至第37頁、不爭執事項(八)），但上訴人張逸人雖於109年2月28日以LINE傳訊息予戴振東表示願意出價4,500萬元，既未簽立任何書面予戴振東，則被上訴人辯稱戴振東並未就上訴人於000年0月00日出價4,500萬元受委任，亦屬有據，而蕭雅惠固於當日亦以LINE傳訊息予戴振東表示「希望最低是4,500萬」（見原審卷一第137頁、第465頁），但既表示最低價為4,500萬元，顯然並未同意逕以4,500萬元成交，而係授權戴振東再行折衝議價至4,500萬元以上而為蕭雅惠滿意之價格始能成交，上訴人謂買賣雙方當時已有4,500萬元成交合意，係戴振東故意隱瞞而不告知云云，自不足採。上訴人雖另主張民法之居間或委任契約不以訂立書面為必要云云，惟戴振東係同時接受買賣雙方之委託，依照前述不動產經紀業管理條例第24條之2規定，須經當事人書面同意，而屬民法居間及委任之特別規定，是上訴人此部分主張，並無可採。

(四)從而，戴振東並無上訴人所指故意隱匿波谷公司底價、虛構波谷公司將願售價格調整為4,780萬元、未將上訴人出價轉達波谷公司等違反據實報告義務之違約情事，上訴人復未舉證證明戴振東有何故意或過失不法侵害上訴人權利，或係故意以背於善良風俗之方法加損害於上訴人，又或有何違反法

律致生損害於上訴人之情形，則上訴人依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條、第227條第2項規定，請求戴振東賠償其價差損害125萬元，併依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第188條、第224條、消費者保護法第7條第3項規定，請求大江公司負連帶賠償責任，均無理由。

六、綜上所述，上訴人依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條、第188條、第224條、消費者保護法第7條第3項規定，請求被上訴人應連帶給付125萬元，及自112年2月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人就戴振東部分另追加民法第227條第2項規定為請求，亦為無理由，應併予駁回。

七、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
民事第十六庭

審判長法 官 朱耀平
法 官 羅立德
法 官 王唯怡

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 113 年 2 月 21 日

書記官 任正人