

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第903號

上訴人 莊素英

訴訟代理人 楊仁欽律師

被上訴人 福益不動產有限公司

法定代理人 呂學應

被上訴人 鄒沛潔

共 同

訴訟代理人 許啟龍律師

許淑玲律師

張雅蘋律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國114年3月7日臺灣桃園地方法院113年度訴字第2724號第一審判決提起上訴，本院於114年12月10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、上訴人主張：上訴人於民國113年3月初委託被上訴人福益不動產有限公司（下稱福益公司）仲介，並由任職於福益公司之被上訴人鄒沛潔（下逕稱其姓名，與福益公司合稱被上訴人）處理居間購買訴外人謝詠濬所有門牌號碼桃園市○○區○○路00號房屋（下稱系爭房屋）及其坐落土地（與系爭房屋合稱系爭房地），因鄒沛潔於113年3月14日向上訴人表示本件買賣可貸款之金額為新臺幣（下同）2,650萬元之7.5成至8成，上訴人乃於同日以2,650萬元買受系爭房地，並給付第一期款270萬元。上訴人嗣竟無法貸得鄒沛潔所稱之貸款成數，致上訴人無法支付現金差額而遭謝詠濬於113年7月間

解除買賣契約，並沒收上訴人已支付之第一期款270萬元。
鄒沛潔從事房屋仲介工作多年，具有一定專業知識與實務經驗，卻未提供正確的市場貸款資訊，未盡善良管理人注意義務，違反不動產仲介經紀業倫理規範第13條、第14條保護他人之法律，致上訴人錯誤評估自身現金付款能力而受有270萬元之損害，上訴人得依民法第184條第2項本文、第544條規定，請求鄒沛潔負損害賠償責任；另鄒沛潔為福益公司所僱用之經紀仲介人員，上訴人得依民法第184條第2項本文、第188條第1項本文、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求福益公司負連帶賠償責任等情，爰依上開請求權基礎（上訴人捨棄民法第184條第1項前段規定為其請求權基礎，見本院卷第224頁），求為被上訴人應連帶給付上訴人270萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起按法定利率計算遲延利息之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應連帶給付上訴人270萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：鄒沛潔並未向上訴人保證可貸款成數，且可貸款成數需視個人財務條件而定，鄒沛潔並無過失，亦未違反保護他人之法律，上訴人遭賣方沒收買賣價金係因其自身財務規劃不周所致，與鄒沛潔無涉，鄒沛潔毋庸負損害賠償責任，福益公司亦毋庸負連帶賠償責任等語，資為抗辯。答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件經兩造確認之不爭執事項如下（見本院卷第135頁至第136頁，並由本院依卷證為部分文字修正）：

(一)上訴人於113年3月間委託福益公司居間購買系爭房地，由福益公司所屬經紀營業員即鄒沛潔執行業務，上訴人並於113年3月12日與福益公司簽訂被證一所示不動產購買意願書。

(二)上訴人與鄒沛潔間之對話內容如原證一所示。

(三)上訴人於113年3月14日與系爭房地原所有權人謝詠濬簽訂原

證二之不動產買賣契約書，以總價2,650萬元買受系爭房地。

(四)上訴人因遲延給付價款，經謝詠濬於113年7月10日以八德郵局存證號碼107號存證信函催告後仍未給付，遭謝詠濬解除買賣契約並沒收已支付之價金270萬元。

(五)上訴人於113年6月20日購買門牌號碼桃園市○○區○○○街00巷00號房地（下稱豐田七街房地），並於113年7月31日完成所有權移轉登記。

四、上訴人主張鄒沛潔於受託居間購買系爭房地期間，未盡善良管理人注意義務，違反不動產仲介經紀業倫理規範第13條、第14條規定，致其遭賣方沒收270萬元而受有損害，鄒沛潔應依民法第184條第2項本文、第544條規定，賠償上訴人270萬元本息，福益公司應依民法第184條第2項本文、第188條第1項本文、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，負連帶賠償責任云云，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任；受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第184條第2項本文、第188條第1項本文、第544條分別定有明文。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任，不動產經紀業管理條例第26條第2項亦有明文。另按經紀人員應掌握市場資訊，參與專業訓練，增進專業能力；經紀人員應謹言慎行，兼顧消費者合法權益及社會共同利益，不得蓄意提供不實資訊予消費者或誤導市場成交行情，不動產仲介經紀業倫理規範第13條、第14條亦載有明文。而損害賠償之債，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，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

01 48年台上字第481號判決意旨參照)。

02 (二)上訴人主張鄒沛潔於113年3月14日向其表示本件買賣可貸款
03 之金額為2,650萬元之7.5成至8成，係未提供正確的市場貸
04 款資訊，未盡善良管理人注意義務，違反不動產仲介經紀業
05 倫理規範第13條、第14條規定云云。觀之上訴人與鄒沛潔間
06 之對話內容，鄒沛潔於113年3月9日即告知上訴人：「周太
07 太，開發同事說桃德路土地是乙種工業用地，可以廠登及營
08 登，貸款6成最高可爭取7成，先告知您一下…」(見原審卷
09 第35頁)，鄒沛潔嗣於113年3月14日告知上訴人：「代書估
10 可貸金額：2650的75-8成，但還需視個人條件」、「周太
11 太，開發店的代書回覆我們可貸款金額，請您們參考，謝
12 謝」(見原審卷第43頁)，可見鄒沛潔於受任之初即明確告
13 知上訴人系爭房屋坐落土地屬工業用地而為工業住宅，此情
14 亦為上訴人所不爭(見本院卷第224頁)，針對系爭房地之
15 貸款成數，鄒沛潔於113年3月9日已向上訴人表示系爭房地
16 之貸款成數約6成，最高可爭取7成，嗣於同年月14日轉知上
17 訴人代書評估貸款成數為7.5成至8成，供上訴人參考，惟仍
18 表示尚須視個人條件而定，而無向上訴人保證貸款成數必達
19 7.5成至8成，顯然鄒沛潔已將其所掌握系爭房地之相關市場
20 資訊如實提供，並無蓄意誤導上訴人之情事，鄒沛潔處理委
21 任事務自無過失可言，上訴人徒以其事後無法貸得鄒沛潔轉
22 知代書所評估之貸款成數，遽謂鄒沛潔提供錯誤不實資訊，
23 未盡善良管理人注意義務，違反不動產仲介經紀業倫理規範
24 第13條、第14條規定云云，顯然無據。

25 (三)再就上訴人主張其因無法貸得鄒沛潔所稱7.5成至8成之貸款
26 成數，致其無法支付現金差額而遭賣方解除契約並沒收270
27 萬元云云。然上訴人無法貸得預期貸款成數之原因多端，除
28 因系爭房屋為工業住宅，及其屋齡、存有增建等客觀因素所
29 致，亦受上訴人個人信用與財力狀況等主觀因素影響，上訴
30 人既自陳並未實際向銀行申辦貸款，不清楚銀行實際上會核
31 貸之成數及差額為何(見本院卷第226頁)，是以本件自然

無法排除因上訴人自身條件影響貸款成數之可能，且上訴人因該貸款差額致須增加自備款之確切數額為何亦屬不明，上訴人是否確係因無法支付現金差額而不履行契約致遭賣方解除契約並沒收270萬元，亦非無疑，況上訴人並不否認嗣於113年6月20日購買豐田七街房地，並於113年7月31日完成所有權移轉登記（見不爭執事項(五)），此有豐田七街房地登記謄本在卷可參（見原審卷第205頁至第211頁、本院卷第91頁至第97頁），則上訴人不無因於同時期另行購買豐田七街房地，方導致其無法支付本件貸款成數之現金差額，故被上訴人抗辯上訴人遭賣方沒收買賣價金，係因其自身財務規劃不周所致，尚非全然無據。另觀之豐田七街房地登記謄本，可知上訴人先後於113年7月31日、同年8月14日，以豐田七街房地向臺灣新光商業銀行股份有限公司分別設定擔保債權總金額1,748萬元、288萬元之最高限額抵押權，佐以銀行房貸的設定金額，通常為貸款金額1.2倍，足見上訴人主張其以2,080萬元購買豐田七街房地，該房地貸款成數為8成，乃係透二次增貸之方式始達到其所稱8成之貸款成數，上訴人就系爭房地縱因貸款成數未達預期致生現金差額，尚非不得透過二次增貸之方式或個人信用貸款補足之，亦見上訴人未繼續履約而遭賣方解除契約並沒收270萬元，純係其基於個人因素選擇不履約之結果，而與鄒沛潔之受託居間行為無涉。

(四)從而，上訴人未能舉證證明鄒沛潔違反保護他人之法律，或處理委任事務有過失，且其遭賣方解除契約並沒收270萬元與鄒沛潔受託居間之行為間具有相當因果關係，則上訴人依民法第184條第2項本文、第544條規定，請求鄒沛潔負損害賠償責任，及依民法第184條第2項本文、第188條第1項本文、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求福益公司負連帶賠償責任，均無理由。

五、綜上所述，上訴人依民法第184條第2項本文、第188條第1項本文、第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被上訴人應連帶給付270萬元，及自起訴狀繕本送達翌

01 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，非屬正
02 當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不
03 合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
04 應駁回其上訴。

05 六、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
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，附此敘明。

08 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
09 項、第78條，判決如主文。

10 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
11 民事第十六庭

12 審判長法 官 朱耀平

13 法 官 陳婉玉

14 法 官 王唯怡

15 正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 （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
19 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
20 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
21 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，
22 應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

24 書記官 許怡芬