臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第286號

原　　告　羅文尚
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　林柏裕律師
被　　告　吳兆安　　住桃園市龍潭區高原里00鄰中原路0段0
000000000000000000
　　游靜妹
　　台灣房屋仲介股份有限公司
000000000000000000
上　一　人
法定代理人　李碧華
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　翁宇翰
000000000000000000
上二人共同
訴訟代理人　湯偉律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國111年8月1日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

被告游靜妹經合法通知，未於言詞辯論期日到庭，亦無民事訴訟法第386條各款所列情形，依民事訴訟法第385條第1項前段規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：被告吳兆安、游靜妹委託被告台灣房屋仲介

股份有限公司（下稱台灣房屋）出售其等所有坐落桃園市○○區○○○段00000地號土地（權利範圍各2分之1，下稱系爭土地），原告經台灣房屋不動產經紀人即被告翁宇翰居間仲介，欲向被告吳兆安、游靜妹以新臺幣（下同）2,015萬元購買系爭土地，並於109年11月20日與被告台灣房屋成立居間契約，以及交付原告於同日簽發、到期日為109年11月27日、金額為200萬元之本票（下稱系爭本票）予被告翁宇翰簽收作為定金，依原告與被告台灣房屋簽立之買賣議價委託書（下稱系爭委託書）第3條約定，原告既已出價達委託價格，買賣即成立，惟被告吳兆安、游靜妹竟拒絕履行其義務，將系爭土地出售第三人，縱契約未成立，仍有類推適用民法第249條第3款之餘地，爰依系爭委託書第2條、第3條、民法第249條第3款或類推適用該規定，請求被告吳兆安、游靜妹加倍返還定金200萬元。被告台灣房屋、翁宇翰稱未獲得被告吳兆安、游靜妹之授權，卻於廣告文宣隱匿實際受託之權利範圍，廣告銷售內容與事實不符，且並未將原告之出價告知被告吳兆安、游靜妹等人，使本件無法成交，自應依不動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者保護法第51條、公平交易法第21條第1項、民法第184條第2項及類推適用民法第544條之規定，負連帶損害賠償責任等語。並聲明：㈠被告吳兆安、游靜妹應給付原告200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。㈡被告台灣房屋、翁宇翰應連帶給付原告200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。㈢前兩項，若其中任一被告已為給付，另一被告於其給付範圍內即免為給付。

二、被告方面：

㈠被告吳兆安辯以：伊僅就系爭土地之持分委託被告台灣房屋銷售，被告台灣房屋並未取得被告游靜妹之委託銷售，原告所欲購買者為系爭土地整筆，伊僅出售系爭土地之2分之1，雙方就買賣標的並未合致，契約並未成立。原告不能以與被

告台灣房屋間之任何約定，向伊為任何主張。伊並未收受原告交付之定金，亦未曾授權被告翁宇翰或台灣房屋得收受任何形式之定金，並非民法第249條第3款之受定金之該當事人。系爭本票並無與金錢給付之相同效力等語。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

㈡被告台灣房屋、翁宇翰則以：原告與被告台灣房屋雖有簽立系爭委託書，而本件賣方有2位地主即被告吳兆安、游靜妹，其中被告游靜妹僅口頭授權被告找買方，並未出底價，待買方出現後再進行議價，原告委託被告議價，但其出價未達被告游靜妹之價格，故被告游靜妹不同意出售，被告吳兆安雖有出價，但不願意就其持分部分出售，故本件買賣因未達賣方委託之價格而未成交，故被告於本件過程中並無任何故意或過失侵害原告之權利，亦無逾越原告委託權限之行為。又被告之廣告內容就價錢部分僅為要約之引誘，並無廣告與事實不符之情形。兩造並無約定以本票作為定金之代替物，故不得以系爭本票作為與給付金錢有相同之效力，本件未交付定金，自無法認定契約成立，亦無法以系爭本票充作定金請求賠償，本件斡旋未成功依約定僅需退還系爭本票，原告並無損害賠償可請求。退步言之，縱被告有賠償責任，亦請求鈞院酌減違約金等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈢被告游靜妹未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由：

㈠被告吳兆安、游靜妹為系爭土地（面積148平方公尺，換算為44.77坪）之原所有權人，權利範圍各為2分之1，被告吳兆安於108年11月1日委託被告台灣房屋居間出售其就系爭土地之應有部分。原告於被告台灣房屋網站上知悉銷售系爭土地之廣告，並經被告台灣房屋、翁宇翰居間仲介，於109年11月20日出具買賣議價委託書，表示願以2,015萬元之價格買受系爭土地，且交付系爭本票予被告翁宇翰簽收，嗣後系爭土地出售予第三人等事實，有土地專任委託銷售契約書、台

灣房屋廣告、系爭委託書、系爭本票等影本附卷可稽(見本院卷第31、35、37、199、274頁)，並為兩造所不爭執，應堪信為真實。

㈡原告依系爭委託書第2條、第3條、民法第249條第3款或類推適用該規定，請求被告吳兆安、游靜妹給付200萬元，有無理由？

1.按債權契約為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人，此為債之相對性原則，最高法院96年度臺上字第1809號判決意旨可資參照。經查：本件依原告主張可知原告與被告吳兆安、游靜妹間並無直接簽立任何書面或口頭成立買賣契約或預約，原告雖主張依系爭委託書第2條、第3條約定，與被告吳兆安、游靜妹成立契約關係等語，惟系爭委託書係由原告與被告台灣房屋所簽立，依債權相對性原則，契約之效力僅存在契約當事人即原告與被告台灣房屋間，其委託書內容對被告吳兆安、游靜妹不生任何拘束效力，故原告主張據以其與被告吳兆安、游靜妹間就系爭土地之買賣契約或預約已成立，皆屬無據。

2.按定金是指當事人之一方以確保契約之履行或擔保契約之成立為目的，交付他方之金錢或其他代替物。故定金契約之成立應經當事人之合意，並以交付定金為要件，是為要物契約。至於不代替物，則不得用以充當定金。支票係有價證券，本身並非代替物，原不能充作定金，惟如雙方另有特約以支票面額所表彰之金錢價值，充作定金，而以支票經提示或追索未獲付款為解除金錢給付效果之要件，本諸契約自由原則，定金契約仍得認為成立（最高法院103年度台上字第775號判決可供參考）。可知若收受定金票據之他方，未曾提示或追索取得該票據所表彰之金錢，而將該定金票據返還者，即確定未獲分文定金之支付，定金契約之解除條件，應認為成就，其契約失其效力。經查：原告主張其與被告吳兆安、游靜妹已成立買賣契約或預約云云，並不可採，已如前

述，自無依民法第249條第3款規定或類適用該條之規定，請求被告吳兆安、游靜妹加倍返還定金之餘地。又原告主張其與被告吳兆安、游靜妹成立定金契約，惟原告所交付系爭本票，本質上雖係有價證券，然其本身之功能為利用信用之工具，非為金錢之其他代替物，亦無證據證明有特約系爭本票具有代物清償之意，自與定金之要件不符，且原告並未受系爭本票之提示付款，被告翁宇翰收受系爭本票後亦並未將該本票交付被告吳兆安及游靜妹等情，為兩造所不爭執(見本院卷第271頁)，則被告吳兆安、游靜妹已確定未取得該本票表彰之金錢或經濟利益，則原告與被告吳兆安、游靜妹間之定金契約要物性未滿足，定金契約亦無成立之可能。

3. 本件原告與被告吳兆安、游靜妹間就系爭土地既未成立買賣本約或預約，亦無成立定金契約，故原告依系爭委託書第2條、第3條、民法第249條第3款或類適用該條之規定，請求被告吳兆安、游靜妹應加倍返還定金，於法即非有據。

㈢原告請求被告台灣房屋、翁宇翰賠償損害，有無理由？

1. 按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。以居間為營業者，關於訂約事項，有調查之義務；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之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，民法第567條第1項前段、第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項分別定有明文。而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，關於勞務給付之契約，不屬於法律所定其他契約之種類者，適用關於委任之規定，民法第544條、第529條亦有明文。而不動產交易仲介契約，係以仲介人受委託從事提供不動產交易資訊，斡旋及折衝交易條件，以促成交易成立及協助契約締結事務為目的之契約，兼具居間及委任之性質。又依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請

求損害額一倍以下之懲罰性賠償金。消費者保護法第51條定有明文。再事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。公平交易法第21條第1項、民法第184條第2項分別明定。經查：被告台灣房屋、翁宇翰受原告委託，媒介、居間系爭土地之買賣業務，並約定於成交時給付服務報酬，渠等間核屬有償居間及委任契約之性質。被告台灣房屋、翁宇翰依民法第535條後段規定，應以善良管理人之注意為之，且應就所從事不動產買賣之仲介業務負據實報告締約價格之義務。惟被告台灣房屋未能提出任何證據證明有獲被告游靜妹委託出售系爭土地及委託價格，卻於廣告上刊登出售系爭土地，包含被告游靜妹與吳兆安應有部分合計總價2015萬元之不實銷售資訊，有違上開公平交易法第21條規定，且與原告簽立系爭委託書時仍未告知原告此情，嗣後台灣房屋以及翁宇翰亦未將原告出價購買系爭土地之意思表示轉達被告吳兆安，致原告錯失與被告吳兆安訂約機會，有違其居間、仲介與委任之義務。是原告如受有損害，自得依上開法律規定，請求被告台灣房屋、翁宇翰賠償之。

2. 按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條規定甚明。所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害，屬於消極的損害。固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性（最高法院95年度台上字第2895號判決、111 年度台上字第 1136 號判決意旨參照）。本件原告主張其所受損害為可轉售他人之預期利益，即原告原欲買受價格與被告吳兆安、游靜妹嗣後

售予第三人之價差等語（本院卷第156、270頁），則上訴人就系爭土地轉售他人，係依通常情形或依已定之計劃、設備或其他特別情事可得預期之利益，應負舉證之責。然原告迄言詞辯論終結前，均未能提出任何就系爭土地已定有具體轉售計畫之證明，而不動產買賣實際成交價格受交易時間前後、區位、整體開發程度，併市場供需、整體景氣狀況、買賣雙方經濟狀況及議價能力、不動產狀況等諸多因素影響，非可一概而論，自不得以被告吳兆安、游靜妹將系爭土地售予他人之價格，作為原告轉售土地之當然價格，且購入土地後轉售他人受上開諸多因素影響，未必一定獲利，故無從以原告主觀上有取得利益之希望或可能，即認原告受有預期利益之損害。原告復未主張並舉他證證明有何損害發生，難認原告受有損害。是被告台灣房屋、翁宇翰雖有上開違反法律之行為，惟原告未受有何損害，則原告主張依類推適用民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者保護法第51條、民法第184條第2項規定請求被告台灣房屋、翁宇翰連帶賠償200萬元，並非有據，應予駁回。

四、綜上所述，原告依系爭委託書第2條、第3條、民法第249條第3款或類推適用該規定，請求被告吳兆安、游靜妹應給付原告200萬元；依不動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者保護法第51條、公平交易法第21條第1項、民法第184條第2項及類推適用民法第544條等規定，請求被告應給台灣房屋、翁宇翰連帶給付原告200萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息等節，均為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其他攻擊、防禦方法及證據，經斟酌後認不影響判決結果，爰不另予逐一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　24　　日

民事第二庭　　法　官　李麗珍

以上正本係照原本作成。

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。
如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　24　　日
書記官　謝伊婕