

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度簡上字第333號

上訴人 顏碧頤
訴訟代理人 王清妙
被上訴人 冠源不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 李秀發
被上訴人 陳秀華
陳振揚
黃埡芳
靖鵬不動產有限公司

法定代理人 劉定榮
共 同
訴訟代理人 高羅亘律師
林啟瑩律師

上 一 人
複代理人 黃若清律師
被上訴人 江聖鴻

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國111年6月24日
本院桃園簡易庭110年度桃簡字第1131號第一審判決提起上訴，
並為訴之追加，本院於民國112年5月10日言詞辯論終結，判決如
下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。
第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之

01 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書
02 準用第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人於原審主張
03 其與被上訴人冠源不動產仲介經紀有限公司（下稱冠源公
04 司）簽訂一般委託銷售契約書（下稱系爭委託契約），委託
05 冠源公司銷售桃園市○○區○○街00號7樓房屋含車位（下
06 稱系爭房屋），被上訴人陳秀華、陳振揚、黃埡芳分別為冠
07 源公司之店長、業務員、仲介人員，買方則委託被上訴人靖
08 鵬不動產有限公司（下稱靖鵬公司）仲介，被上訴人江聖鴻
09 代表冠源公司與上訴人就系爭委託契約進行協調，惟被上訴
10 人均隱匿買方出價，依侵權行為之法律關係、系爭委託契
11 約、消費者保護法（下稱消保法）第7條第1項、第3項、第8
12 條、第51條之規定，請求被上訴人連帶給付新臺幣（下同）
13 50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
14 率5%計算之利息。嗣經原審為上訴人敗訴之判決，上訴人
15 聲明不服提起上訴，於本院追加依民法179條規定為本件請
16 求（本院卷第86頁），請求冠源公司返還已收受之11萬元報
17 酬，並於民國111年12月8日具狀變更聲明為：「先位聲明部
18 分：(一)原判決廢棄。(二)第一項廢棄部分，被上訴人冠源公
19 司、靖鵬公司、陳秀華、陳振揚、黃埡芳及江聖鴻等6人應
20 連帶給付上訴人15萬元，並自起訴狀繕本送達之翌日起至清
21 償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)第一項廢棄部分，
22 被上訴人冠源公司應給付上訴人11萬元，並自起訴狀繕本送
23 達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息。(四)第一
24 項廢棄部分，被上訴人冠源公司及靖鵬公司應連帶給付上訴
25 人24萬元，並自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週
26 年利率5%計算利息。(五)請依職權宣告假執行。備位聲明部
27 分：(一)原判決廢棄。(二)第一項廢棄部分，被上訴人冠源公
28 司、靖鵬公司、陳秀華、陳振揚、黃埡芳及江聖鴻等6人應
29 連帶給付上訴人15萬元，並自起訴狀繕本送達之翌日起至清
30 償日止，按週年利率5%計算利息。(三)第一項廢棄部分，被
31 上訴人冠源公司及靖鵬公司應連帶給付上訴人35萬元，並自起

01 訴狀繕本送之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利
02 息。(四)請依職權宣告假執行。」(本院卷第78頁)，經核上
03 訴人上開所為，係就系爭委託契約之同一基礎事實為請求，
04 其訴訟證據及資料具有同一性，可於本院審理程序中加以利
05 用，應屬合法，先予敘明。

06 二、本件被上訴人江聖鴻經合法通知未於言詞辯論期日到場，核
07 無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人聲請，由
08 其一造辯論而為判決。

09 貳、實體事項：

10 一、上訴人主張：

11 (一)上訴人於108年11月2日與被上訴人冠源公司簽訂系爭委託契
12 約，委託冠源公司銷售系爭房屋，委託銷售價為630萬元，
13 約定上訴人實拿550萬元，冠源公司員工即被上訴人陳振揚
14 於109年4月5日告知上訴人有買方(即詹俊輝，下稱買方)
15 出價500萬元，同日上訴人與買方均至冠源公司，由冠源公
16 司員工即被上訴人陳秀華、黃瑄芳及陳振揚(下稱陳秀華等
17 3人)以上訴人代理人身分與買方進行議價，買方則委託被
18 上訴人靖鵬公司仲介。上訴人依其報價，表示願實拿490萬
19 元，10萬元為冠源公司服務費，嗣買方希望上訴人自行負擔
20 土地增值稅等規費6萬元，上訴人再退讓表示願實拿487萬
21 元，10萬元為冠源公司服務費，6萬元規費上訴人及買方各
22 負擔一半，隨後買方與上訴人以505萬元成交。

23 (二)惟上訴人嗣後發現冠源公司、靖鵬公司(下稱冠源等公司)
24 共同隱匿買方先前已簽訂出價520萬元之不動產買賣意願書
25 (下稱系爭意願書)，並提供斡旋金3萬元，冠源等公司向
26 上訴人虛偽報告買方出價，使上訴人陷於錯誤，依其報價將
27 價金從550萬元降為實拿490萬元，之後再降為實拿487萬
28 元，以505萬元成交，使上訴人受有損失，被上訴人違反系
29 爭委託契約而為不完全給付之行為。且冠源公司嗣後承認未
30 將折讓3萬元規費予買方之條件通知上訴人，靖鵬公司員工
31 即被上訴人江聖鴻嗣代表冠源公司出具切結書(下稱系爭切

01 結書），承認買方最高出價505萬元、額外收取買方10萬元
02 服務費、冠源公司相關人員不知額外收取服務費等語。然經
03 上訴人事後查證江聖鴻之說法不實，冠源公司以雙方代理人
04 之身分進行仲介服務，系爭切結書卻隱匿買方最高出價520
05 萬元，且隱匿買方委請靖鵬公司為代理人等事實，故雙方之
06 和解條件並不成立。又陳秀華等3人及江聖鴻共同隱匿買方
07 出價應負共同侵權行為責任，而冠源等公司為企業經營者隱
08 匿買方出價屬未提供合理期待之服務，違反消保法第7條第1
09 項規定，應依消保法第7條第3項、第8條規定負連帶賠償責
10 任，且冠源等公司分別為陳秀華等3人、江聖鴻之僱用人，
11 應負連帶侵權行為損害賠償責任。上訴人因被上訴人隱匿買
12 方出價之行為受有15萬元價差之損失，被上訴人冠源公司依
13 民法第571條不得向上訴人請求居間報酬，是依民法第179條
14 規定，應返還上訴人其已收受之11萬元報酬（先位），而被
15 上訴人冠源等公司故意致消費者即上訴人受有損害，應依消
16 保法第51條規定連帶賠償24萬元（先位）或35萬元（備位）
17 之懲罰性賠償金，上開損害共計50萬元，爰依侵權行為、不
18 完全給付損害賠償、不當得利及消保法第7條第1項、第3
19 項、第8條、第51條之規定，提起本件訴訟等語，並上訴及
20 追加聲明：如上開變更後之聲明。

21 二、被上訴人答辯：

22 (一)冠源等公司、陳秀華等3人：上訴人於109年6月7日與冠源公
23 司簽訂系爭切結書，約定雙方就系爭房屋議價過程產生誤
24 會，由冠源公司退回部分之仲介費2萬元，並約定上訴人不
25 再以任何名目或理由向仲介公司要求任何補償或賠償，且上
26 訴人已收受2萬元和解金，自不得再以與系爭房屋議價過程
27 有關事由，請求冠源公司賠償，且系爭切結書載明議價過程
28 之認知不同，係因雙方溝通上誤會所致，陳秀華等3人自無
29 侵權行為，又靖鵬公司僅受買方委託擔任仲介，與冠源公司
30 並無法律關係存在，亦非其履行輔助人或使用人，買方是向
31 靖鵬公司提出意願書，並未簽署要約書，冠源公司並無取得

買方簽署之要約書後24小時內轉交予上訴人之義務等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

(二)江聖鴻未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

(一)按稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約；和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力，民法第736條、第737條亦有明文。又和解契約合法成立，兩造當事人即均應受該契約之拘束，縱使一造因而受不利益之結果，亦不得事後翻異，更就和解前之法律關係再行主張。和解內容，倘以他種法律關係替代原有法律關係者，則係以和解契約創設新法律關係，故債務人如不履行和解契約，債權人應依和解創設之新法律關係請求履行，不得再依原有法律關係請求給付（最高法院19年上字第1964號、83年台上字第620號判決參照）。

(二)經查，系爭切結書明載：上訴人就所有系爭房屋經永慶不動產大業加盟店（即被上訴人冠源公司）仲介成交，因議價過程產生誤會經雙方協議同意退回仲介服務費用2萬元，上訴人特立書不再以任何名目或理由要求仲介公司任何補償或賠償（信任江聖鴻店長之說法）等語（原審卷第15頁），堪認上訴人與冠源公司已就系爭房屋之仲介議價過程產生之誤會以2萬元達成和解，自不得再以任何名目或理由要求冠源公司任何補償或賠償。上訴人雖主張系爭切結書有但書，即以江聖鴻店長之切結說法為準，而江聖鴻之切結不實，雙方並未達成和解云云。惟查，上訴人提出江聖鴻於109年6月7日簽立之切結書上載：買方詹俊鴻先生成交價505萬之外服務費（10萬元）及契代保費（約4至5萬）發票等證明，保證無收其他報酬，若有不實，願負法律責任，以本切結為主等語（原審卷第16頁），可知江聖鴻之切結書係在保證冠源公司除前開費用外，並無向買方收取其他報酬，而本件上訴人並

01 未舉證冠源公司尚有向買方收取其他報酬，自不足以認定江
02 聖鴻之切結書有何不實之處。

03 (三)再者，買方雖於109年4月5日在系爭意願書簽名委託靖鵬公
04 司仲介購買系爭房屋，委託承買總價為520萬元乙情，有系
05 爭意願書附卷可參（原審卷第17頁），惟買方於當日另行簽
06 訂委託事項變更契約書，委託承買總價變更為500萬元乙
07 節，亦有委託事項變更契約書在卷可查（原審卷第70頁），
08 足認被上訴人辯稱買方於簽立系爭意願書後，隨即將出價降
09 為500萬元，並簽訂委託事項變更契約書等語，洵屬有據。
10 是以，買方既於簽訂願意出價520萬元之系爭意願書後，隨
11 即變更出價為500萬元，靖鵬公司自僅能以變更後之出價500
12 元進行系爭房屋仲介，被上訴人並無隱匿買方出價之行為，
13 自不構成侵權行為、不完全給付或消保法第51條所定企業經
14 營者之故意（或重大過失）或過失，致消費者受有損害之行
15 為，亦無違反消保法第7條第1條所定服務不符合專業水準可
16 合理期待安全性之情事，又冠源公司縱已收受上訴人給付11
17 萬元之居間報酬，亦非不當得利。從而，上訴人依侵權行
18 為、不完全給付損害賠償、不當得利及消保法第7條第1項、
19 第3項、第8條、第51條之規定，請求被上訴人賠償，自屬無
20 據，應予駁回。

21 四、綜上所述，上訴人依侵權行為、不完全給付損害賠償及消保
22 法第7條第1項、第3項、第8條、第51條之規定，先位請求及
23 備位請求，均為無理由，不應准許。原審判決上訴人敗訴，
24 自無違誤。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無
25 理由，應駁回其上訴。另上訴人依民法第179條規定，追加
26 之訴請求被上訴人冠源公司給付11萬元本息，亦無理由，應
27 予駁回。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，
29 經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

30 六、據上論結，本件上訴無理由。追加之訴為無理由。爰判決如
31 主文。

01 中 華 民 國 112 年 6 月 19 日
02 民事第四庭 審判長法官 林常智

03 法 官 傅思綺

04 法 官 陳容蓉

05 上列正本證明與原本無異。

06 本判決不得上訴。

07 中 華 民 國 112 年 6 月 20 日
08 書記官 張禕行