

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2724號

原告 莊素英

訴訟代理人 楊仁欽律師

被告 福益不動產有限公司

法定代理人 呂學應

被告 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

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國113年3月初委託任職於被告福益不動產有限公司（下稱福益公司）之被告鄒沛潔居間購買訴外人所有門牌號碼桃園市○○區○○路00號房屋及其坐落土地（下合稱系爭房屋），因被告鄒沛潔於113年3月14日向原告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，原告乃於同日以2,650萬元買受系爭房屋，且已給付270萬元之第一期款。詎依現有之非個人貸款條件（系爭房屋老舊、有增建、為工業住宅），原告無法貸得被告鄒沛潔所稱之貸款成數，致原告無法支付現金差額而遭賣方於113年7月間解除買賣契約，賣方並於113年8月13日沒收原告已支付之270萬元。被告鄒沛潔未提供正確的市場貸款資訊，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，致原告因信賴而簽立買賣契約，最後遭出賣人沒

01 收已給付之價金而受有損害，被告福益公司為其僱用人，應
02 負連帶賠償責任。爰依民法第544條、第184條第2項、第188
03 條第1項本文、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，提
04 起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應連帶給付原告270萬
05 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
06 之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告則以：被告鄒沛潔為被告福益公司之員工，與原告有委
08 任關係的是被告福益公司。被告鄒沛潔沒有保證可貸款成
09 數，於簽約前，被告鄒沛潔是告知原告：同事稱系爭房屋坐
10 落之土地為乙種工業用地，貸款6成最高可爭取7成等語；及
11 告知原告：代書預估可貸金額為7.5成至8成，但還需視個人
12 條件等語。另原告在此之前有多次買賣不動產經驗，對於購
13 買不動產之貸款成數有足夠的判斷能力，也了解銀行核貸成
14 數會以聲請人之收入、資力及供擔保物件綜合判斷。原告遭
15 沒收買賣價金是因其財務規劃不周所致，與被告鄒沛潔之行
16 為無涉，被告鄒沛潔不負侵權行為責任，被告福益公司自不
17 需負連帶賠償責任等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行
18 之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為
19 假執行。

20 三、得心證之理由：

21 (一)接受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生
22 之損害，對於委任人應負賠償之責；違反保護他人之法律，
23 致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失
24 者，不在此限；受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利
25 者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任；經紀業因經紀
26 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
27 者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，民法第544
28 條、第184條第2項、第188條第1項本文、不動產經紀業管理
29 條例第26條第2項規定分別定有明文。

30 (二)依LINE對話紀錄，被告鄒沛潔於113年3月9日對原告稱：

31 「周太太，開發同事說桃德路土地是乙種工業用地，可以廠

01 登及營登，貸款6成最高可爭取7成，先告知您一下，我先查
02 實價登錄看附近的行情價格，再請開發去跟屋主溝通，謝
03 謝。」（本院卷第35頁）。被告鄒沛潔嗣於113年3月14日對
04 原告稱：「代書估可貸金額：2650的75-8成，但還需視個人
05 條件。」（本院卷第41、43頁）。由上可知被告鄒沛潔未曾
06 保證原告可貸款成數為7.5成至8成，且被告鄒沛潔已明確告
07 知系爭房屋坐落土地為工業用地，並未隱瞞。參以不動產現
08 況說明書上第6、27、28點亦分別載明系爭房屋位屬工業
09 區、曾有漏水、有違建等情（本院卷第143頁），足證明被
10 告鄒沛潔處理委任事務並無過失。

11 (三)又經紀人員應掌握市場資訊，參與專業訓練，增進專業能
12 力；經紀人員應謹言慎行，兼顧消費者合法權益及社會共同
13 利益，不得蓄意提供不實資訊予消費者或誤導市場成交行
14 情，不動產仲介經紀業倫理規範第13條、第14條分別定有明
15 文。查被告鄒沛潔為不動產經紀人員而非銀行核貸人員，市
16 場貸款資訊非其應具備之專業。況且，被告鄒沛潔並未蓄意
17 提供不實資訊予原告，其轉述內容亦無不當，難認有何違反
18 保護他人之法律之侵權行為。

19 (四)從而，被告鄒沛潔既無過失，又無侵權行為，被告福益公司
20 自不負連帶賠償責任。

21 四、綜上所述，原告之訴為無理由，應予駁回。又原告之訴既經
22 駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
24 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

27 民事第三庭 法 官 吳佩玲

28 以上正本係照原本作成。

29 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。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

