

最高法院民事判決

109年度台上字第1182號

上訴人 古惠霞
訴訟代理人 黃繼儂律師
被上訴人 魯靜慈
鑫勝房屋仲介股份有限公司

上列一人
法定代理人 楊素菊
被上訴人 中信房屋仲介股份有限公司
法定代理人 鄭余正全
被上訴人 陳麗甄

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，上訴人對於中華民國107年11月14日臺灣高等法院第二審判決（106年度上字第1294號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人對被上訴人魯靜慈、鑫勝房屋仲介股份有限公司、中信房屋仲介股份有限公司請求新臺幣四百八十萬元本息追加之訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

一、本件上訴人主張：伊於民國102年7月間經由被上訴人鑫勝房屋仲介股份有限公司（下稱鑫勝房屋）經紀業務員即被上訴人魯靜慈（與鑫勝房屋下合稱魯靜慈等2人）介紹，得悉被上訴人陳麗甄欲讓渡其向訴外人李黃碧蓮購買之桃園市○○區○○段○○○段000地號土地（下稱系爭土地，2人間買賣下稱前手買賣），經由魯靜慈居間仲介，於同年8月20日與陳麗甄簽訂讓渡契約，以總價新臺幣（下同）2,125萬元買受系爭土地（下稱系爭買賣），並支付鑫勝房屋居間報酬40萬元。魯靜慈仲介買賣，未提供系爭土地之不動產說明書、類似不動產之實價登錄資訊及已知前手買賣成交價格為1,645萬元，反告知系爭土地週遭成交行情為每坪4萬2,000元至4

萬5,000元之不實訊息，致伊陷於錯誤而高價買受系爭土地，違反民法第567條、不動產經紀業管理條例（下稱管理條例）第23條、第24條、第24條之2規定，系爭買賣顯不符交易常情，陳麗甄係共同詐欺，就伊所受480萬元價差損害，陳麗甄與魯靜慈應負共同侵權行為連帶損害賠償責任。鑫勝房屋為魯靜慈之僱用人、被上訴人中信房屋仲介股份有限公司（下稱中信房屋）為鑫勝房屋所加盟之公司，就魯靜慈之侵權行為，依民法第188條第1項規定應負連帶賠償責任。又魯靜慈以陳麗甄為人頭從事前手買賣及系爭買賣之交易，從中賺取差價480萬元，違反管理條例第19條第1項規定，依同條例第19條第2項、第26條第2項規定，魯靜慈等2人、中信房屋（上3人下合稱中信房屋等3人）亦應負連帶賠償責任。另魯靜慈隱匿誤導伊為系爭買賣，致伊支出居間報酬40萬元而受損害，依民法第184條、第188條、管理條例第26條第2項規定，中信房屋等3人應連帶賠償伊40萬元；鑫勝房屋收取居間報酬40萬元，亦應負不當得利之返還責任等情，爰依上開規定，求為判決命（一）魯靜慈、陳麗甄連帶給付480萬元；或中信房屋等3人連帶給付480萬元，並均加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息；如任一人為給付，其他人於該給付範圍內同免給付義務。（二）中信房屋等3人連帶給付40萬元，或鑫勝房屋給付40萬元，並均加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息；如任一人為給付，其他人於該給付範圍內同免給付義務之判決（上訴人就480萬元本息部分，迨於原審始追加依管理條例第19條第2項、第26條第2項規定請求，另追加40萬元本息之訴）。

二、被上訴人魯靜慈等2人則以：上訴人於102年9月11日完成系爭土地之過戶，遲至104年12月29日始起訴主張侵權行為損害賠償請求權，已罹於消滅時效。系爭買賣係由陳麗甄開價、上訴人議價而成交，魯靜慈已提供系爭土地週邊行情查詢結果，善盡據實告知義務，未誤導、詐欺上訴人，亦無賺取價差情事。魯靜慈未參與前手買賣，不知陳麗甄購買系爭土

地之價格，無告知上訴人該價格之義務。鑫勝房屋基於仲介契約收取居間報酬，具正當法律原因等語；中信房屋則以：陳麗甄與李黃碧蓮間前手買賣成交價屬其等個人資訊及秘密，對仲介或第三人無揭露之義務。陳麗甄向李黃碧蓮購買系爭土地後，再委由魯靜慈代尋買方出售，雖有轉賣之三方結構，但無隱匿詐欺之處，伊與系爭買賣無關等語；陳麗甄則以：伊與投資公司合作，由該投資公司物色買賣標的，伊出名及出資購買不動產後轉售獲利，該投資公司保本獲利，買賣轉手若有虧損與伊無關、若有獲利伊分得 10%。系爭買賣價差 480 萬元，伊只獲得 10%，其他獲利由投資公司取得。上訴人知悉伊因買賣轉手而賺取價差，伊僅給付魯靜慈仲介費，未給付其他費用等語，資為抗辯。

三、原審審理結果，以：陳麗甄於 102 年 7 月 18 日與李黃碧蓮簽訂不動產買賣契約書，以 1,645 萬元買受系爭土地，嗣由鑫勝房屋員工魯靜慈之居間仲介，陳麗甄與上訴人於同年 8 月 20 日簽訂系爭讓渡契約，由上訴人以總價 2,125 萬元購買系爭土地，系爭土地所有權於同年 9 月 11 日移轉登記予上訴人，上訴人給付居間報酬 40 萬元予鑫勝房屋，已依系爭讓渡契約付清全部價金予陳麗甄。依證人即魯靜慈同事魯修澤之證詞，及上訴人之不動產經紀營業員專業訓練證明書，魯靜慈就系爭買賣，除陪同上訴人查看系爭土地及周遭環境外，並透過同事魯修澤之協助再次帶看土地，且提供週邊不動產交易資訊供上訴人參考，上訴人曾自行調取桃園航空城計畫圖，難認魯靜慈未提供類似不動產之實價登錄資訊。上訴人未說明不動產說明書之記載事項如何影響其就系爭土地交易價格之判斷，魯靜慈未交付不動產說明書，不影響上訴人就系爭土地之價格判斷。上訴人未證明魯靜慈在系爭買賣簽約時已知前手買賣成交價，況出賣人取得不動產之價格屬個人資訊，非應行揭露之交易資料，依管理條例第 24 條之 2 規定，出賣人或仲介均無向買方揭露先前取得不動產價格之義務。依上訴人與魯靜慈間電話錄音譯文，魯靜慈所稱每坪在 4 萬 2,0

00元至 4萬 5,000元間，乃電話通聯時間即104年間之行情，無從認魯靜慈於仲介系爭買賣過程中對上訴人謊稱市價。上訴人所舉事證，不足證明魯靜慈於仲介過程中有未盡據實告知義務或誤導、詐欺上訴人情事，上訴人主張依侵權行為法律關係、管理條例第26條第2項規定，魯靜慈應賠償居間報酬損害40萬元，鑫勝房屋、中信房屋應負連帶賠償居間報酬責任，均非有據。鑫勝房屋本於其與上訴人間仲介契約而收取居間報酬，亦無不當得利可言。上訴人依上開規定，請求中信房屋等3人或鑫勝房屋給付如上聲明之40萬元本息，不應准許。其次，上訴人就系爭買賣均與魯靜慈接洽，僅於簽約及102年9月16日結案時見到陳麗甄，無從認陳麗甄有何參與詐欺之行為。上訴人知悉陳麗甄購買系爭土地後欲在土地過戶登記前讓渡其承購權利，讓渡權利本有獲利之考量，陳麗甄轉賣系爭土地而獲取價差，為一般交易常情，上訴人亦認陳麗甄因系爭買賣而有不少獲利，且於交易過程中自行調查買賣標的狀況，自承因魯靜慈表示系爭土地鄰近桃園航空城，投資價值極高而買受，上訴人評估以2,125萬元買受系爭土地，仍有漲價之投資價值，無從以上訴人買受價格高於前手買賣成交價，即謂有違交易行情，尤無從以此推論魯靜慈與陳麗甄共謀詐欺。又上訴人於原審先稱：魯靜慈應僅單純為其與陳麗甄系爭買賣之仲介，非實際買方或賣方等語；繼改稱：魯靜慈為前手買賣之實際買方及系爭買賣之實際賣方等語；再改稱：魯靜慈有可能是實際買方，也可能不是等語，就請求原因事實欠缺明確之主張，難認上訴人已依民事訴訟法第244條第1項第2款規定盡其具體主張之責任。況證人李黃碧蓮證述：伊出售系爭土地，委任中信房屋仲介，與陳麗甄簽約，從未看過魯靜慈等語，陳麗甄顯係向李黃碧蓮買受系爭土地後始委任魯靜慈仲介出售，魯靜慈未參與前手買賣。依支票、簽收憑證、匯款申請書及證人即承辦前手買賣之地政士蘇桂蘭之證詞，前手買賣總價1,645萬元，分3次給付，陳麗甄以系爭買賣上訴人給付之價款1,645萬元轉

01 付李黃碧蓮。系爭買賣價金第1期款160萬元支票，載明以陳
02 麗甄為受款人並禁止背書轉讓；第2、3期款1,485萬元匯入
03 履約保證金專戶；尾款480萬元，上訴人於結案同日交付陳
04 麗甄100萬元現金及面額380萬元支票，嗣就380萬元支票改
05 以現金80萬元及匯款300萬元方式給付，價金流向明確，無
06 調查李黃碧蓮帳戶交易資料之實益。上訴人主張魯靜慈以陳
07 麗甄為買賣交易人頭云云，未提出事證，尚難採信。上訴人
08 以陳麗甄為買賣交易人頭為基礎所稱「須釐清魯靜慈有無朋
09 分獲利」、以魯靜慈為付款時程關鍵角色為基礎所稱「陳麗
10 甄帳戶極可能由魯靜慈保管」，乃臆測而為證據調查之聲請
11 ，屬摸索性證明，並涉及陳麗甄之帳戶資訊及與其往來之他
12 人帳戶資料，無調查之必要。上訴人依上開規定，請求被上
13 訴人給付如上聲明之480萬元本息，亦不應准許等詞，為其
14 心證之所由得，並說明上訴人其餘主張及聲明證據，為不足
15 取與無須再予審酌之理由，因而維持第一審所為上訴人敗訴
16 之判決，駁回其上訴，並駁回上訴人追加之訴。

17 四、本院判斷：

18 (一)關於廢棄發回部分（即上訴人依管理條例第19條第2項、第
19 26條第2項規定請求中信房屋等3人連帶給付480萬元本息部
20 分）：

21 按當事人聲明之證據，除認為不必要者外，法院應為調查，
22 民事訴訟法第286條規定甚明。所謂不必要者，係指當事人
23 聲明之證據，依其聲明之意旨，與待證事實毫無關聯，或縱
24 令屬實，亦不影響法院就某事項已得之強固心證，而其仍聲
25 明關於該事項之證據方法等情形而言。倘當事人聲明之證據
26 ，與待證事實非無關聯，或足以影響法院之心證，即不得預
27 斷其結果，認無必要而不予調查。次按「經紀業或經紀人員
28 不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際
29 成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。違反
30 前項規定者，其已收取之差價或其他報酬，應於加計利息後
31 加倍返還支付人。」「經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業

01 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
02 人員負連帶賠償責任。」管理條例第19條、第26條第2項定
03 有明文。上訴人於原審主張：魯靜慈以陳麗甄為買賣交易人
04 頭，為前手買賣及系爭買賣之交易，以違法之三角買賣，從
05 中賺取差價480萬元，違反管理條例第19條第1項規定，追加
06 依同條例第19條第2項、第26條第2項規定，請求中信房屋等
07 3人連帶賠償，已具體表明訴訟標的及原因事實。原審認上
08 訴人未盡原因事實明確之主張責任，已屬可議。而上訴人聲
09 請調查陳麗甄就系爭土地買賣價金交易之相關帳戶資料，攸
10 關其主張魯靜慈以陳麗甄為買賣交易人頭事實，魯靜慈有無
11 違反管理條例第19條第1項規定，自屬重要之攻擊方法，難
12 謂無調查之必要。原審遽認無調查之必要，進而為上訴人此
13 部分不利之判決，自有未洽。上訴論旨，指摘原判決此部分
14 不當，求予廢棄，非無理由。

15 (二)關於駁回上訴部分（即上訴人請求40萬元本息、依民法第18
16 4條、第185條、第188條規定請求480萬元本息部分）：

17 按取捨證據、認定事實及解釋契約屬於事實審法院之職權，
18 若其取證、認事及解釋並不違背法令或有悖於經驗法則、論
19 理法則與證據法則，即不許任意指摘其為不當，援為上訴第
20 三審之理由。原審本於認事、採證及解釋契約之職權行使，
21 綜合相關事證，合法認定上訴人所舉事證，不足證明魯靜慈
22 於仲介過程中有未盡據實告知義務，或誤導、詐欺上訴人為
23 系爭買賣情事，鑫勝房屋本於其與上訴人間仲介契約而收取
24 居間報酬40萬元，非屬不當得利，陳麗甄向李黃碧蓮買受系
25 爭土地後轉售獲利，上訴人評估認以2,125萬元買受後仍有
26 漲價之投資價值，無違反交易常情，因以上述理由，為上訴
27 人此部分不利之判決，經核於法洵無違誤。上訴論旨，係就
28 原審採證、認事及解釋契約之職權行使暨其他與判決基礎無
29 涉之理由，指摘原判決此部分不當，求予廢棄，非有理由。

30 據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法
31 第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11