

臺灣嘉義地方法院民事判決

106年度重訴更(一)字第1號

原告 張冠申

原告 郭美華

上列二人之

訴訟代理人 嚴庚辰律師

吳惠珍律師

被告 勝林苑有限公司

兼上列一人

法定代理人 黃至弘

兼上列二人

訴訟代理人 侯湘庭

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國108年6月11日言詞辯論終結，本院判決如下：

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

甲、原告方面

壹、聲明：

一、被告應連帶給付原告張冠申新臺幣（下同）500萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告應連帶給付原告郭美華500萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、訴訟費用由被告連帶負擔。

四、原告願供擔保，請准宣告假執行。

貳、陳述：

A、事實部分：

一、原告雖曾委託銷售，但在原委託銷售期間內，被告並未達成仲介銷售：

原告張冠申、郭美華所有之嘉義縣○○市○鄉段○○○號土地

，於民國103年6月3日時，雖曾由張貴富（係張冠申之兄、郭美華之夫）代理張冠申、郭美華二人，委託設址嘉義市○○路○○○號、115號之有巢氏房屋加盟店「勝林苑有限公司」（法定代理人黃至弘、代理人侯湘庭）簽定土地專任委託銷售契約書，委售期限為103年5月20日至103年10月31日，並載明委售價為每坪2萬5千元，約定以土地成交價額之2%為服務價報酬。被告黃至弘為勝林苑公司負責人即法定代理人，被告侯湘庭為委售契約之承辦人，有土地專任委託銷售契約書可佐。被告黃至弘、侯湘庭在委售期限經過後，仍未找到買主，故未達成委託銷售之契約目的。

二、原委託銷售期間已經過後，被告反而壓低委託銷售價格：在委託銷售期間已超過103年10月31日以後，被告所負責或所任職之勝林苑公司已無權代為銷售土地，而在103年10月至104年4月間，依系爭第270號土地之附近土地行情，已因高鐵站設站及不動產上漲等因素，其中市價已有達每坪約2萬7千元至3萬元之多，然被告黃至弘、侯湘庭對土地行情已上漲之事，並無積極主動向張貴富說明，竟反而向張貴富表示稱：其雖已有找到有意承購系爭土地之客戶，惟僅願出價每坪2萬2千元，如以該價格成交，被告希望地主原告能給予仲介費140萬元等語。原告及張貴富認為價金太低，故不願出售，黃至弘要求地主將仲介費由140萬元調昇增加到240萬元時，其將努力去促成以每坪2萬2500元以上價格出售，因張貴富當時正在大陸各地忙於經商，故尚未決定。然被告卻連絡及催促蕭淑蕊女士（高齡已80歲；係張冠申、張貴富之母，係郭美華婆婆）及張冠申前往該店，在未對蕭淑蕊，張冠申告知附近土地每坪已有3萬元成交行情之下，竟極力鼓吹出售270號土地，蕭淑蕊因此於104年4月7日代理郭美華簽立「委任銷售授權書」及由蕭淑蕊代理郭美華而與張冠申共同簽立「服務費確認單」，並由蕭淑蕊代理郭美華及由張冠申共同將系爭土地以1億4755萬元價格出售訴外人蕭瑞並訂立不動產買賣契約書。且要求蕭淑蕊於翌日104年4月

01 8 日補簽立由郭美華授權蕭淑蕊代理郭美華之書而授權書用
02 以表明委託銷售系爭土地，而將第270 號土地以每坪2 萬35
03 00元價格出售。

04 三、經原告事後查詢，發現附近土地行情已達每坪2 萬8000元至
05 3 萬元：

06 查依內政部不動產資訊平台之土地交易實價登錄，原告所共
07 有系爭嘉義縣○○市○鄉段○○○ 號附近土地之實價登錄，其
08 中附近之嘉義縣○○市○鄉段○○○○○○○號土地於103 年10月
09 交易之出售價格每坪已有3 萬元，另一處附近之嘉義縣○○
10 市○鄉段○○○○○號土地於104年4月間交易之出售價格為每坪
11 2萬7千元之多，則被告向張貴富及原告所稱原來委託銷售之
12 每坪2萬5千元係開價太高無法售出等語，已不符附近土地市
13 價每坪已有2萬7千元、甚至3萬元之行情，且被告又急速催
14 促蕭淑蕊（已八十歲）代理郭美華簽約，最後以2 萬3千5百
15 元出售，並且增加委託銷售之服務報酬100萬元，且係低價
16 賤售土地，即有損害原告利益而有背信行為。

17 四、由買方在移轉登記後所申辦抵押貸款金額，可証被告係促使
18 原告低價售地：

19 另由買方鄭啟瑞購買後，買方係辦理登記歐**所有權2分
20 之1、鄭**4分之1、高**4分之1，足見登記三人，增加
21 溝通及移轉登記之困擾。

22 且買方又將第270土地，於104年5月21日辦理：

- 23 (1)登記次序6之最高限額抵押7200萬元抵押，債權人嘉義縣水
24 上鄉農會。
- 25 (2)登記次序7之最高限額抵押2076萬元，債權人為同上農會。
- 26 (3)登記次序8之最高限額抵押2472萬元，債權人為同上農會。
- 27 (4)登記次序9之最高限額抵押9672萬元，債權人為同上農會。
- 28 (5)以上共計設定2 億1420萬元。按一般抵押貸款係市價的百分
29 之七十左右，換算抵押債權總額2億1420萬元之70之100，為
30 3億600萬元，則被告誘使原告以1 億4755萬元出售，係損害
31 原告1 億5845元（以3億600萬元－1億4755萬元＝1億5845元

01)，則被告係居心不良，併此敘明。

02 B、請求權基礎：

03 一、被告違反民法居間及不動產經紀業相關法令規定：

04 (一) 被告於本件屢約應盡義務之規範：

05 1、民法第567條第1項：「居間人關於訂約事項，應就其所知
06 據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其
07 無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以居間為營業者，
08 關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有
09 調查之義務。」

10 2、按不動產經紀業管理條例第24-2條：「經營仲介業務者經
11 買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委
12 託，並依下列規定辦理：一、公平提供雙方當事人類似不
13 動產之交易價格。二、公平提供雙方當事人有關契約內容
14 規範之說明。三、提供買受人或承租人關於不動產必要之
15 資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動
16 產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之
17 檢查。六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人
18 所為之規定。」

19 3、再按不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項第
20 六點：「受託人之義務（一）受託人受託處理仲介事務應
21 以善良管理人之注意為之。（二）受託人於簽約前，應據
22 實提供該公司（或商號）近三個月之成交行情，供委託人
23 訂定售價之參考；如有隱匿不實，應負賠償責任。」（註
24 ：依消費者保護法第17條第5項，構成兩造契約之一部）

25 4、消費者保護法第4條：「企業經營者對於其提供之商品或
26 服務，應重視消費者之健康與安全，並向消費者說明商品
27 或服務之使用方法，維護交易之公平，提供消費者充分與
28 正確之資訊，及實施其他必要之消費者保護措施。」、第
29 5條：「政府、企業經營者及消費者均應致力充實消費資
30 訊，提供消費者運用，俾能採取正確合理之消費行為，以
31 維護其安全與權益。」

01 (二) 被告為房屋仲介經營者，為提供不動產買賣居間服務之人
02 ，亦為消費者保護法所規定之企業經營者，其提供服務自
03 應依上開規定為之。而賣方委託出賣房屋，首要重視、追
04 求即係盡可能提高出售價格獲取最大利益，然顯著高於市
05 價之出賣價格，恐無法順利出賣，故由不動產仲介依其專
06 業，提供市價行情予賣方參考訂定妥適價格，達到賣方利
07 潤最大化及尋得買主機率之平衡，自為房屋仲介業者對買
08 方履約之債之本旨。

09 (三) 最高法院100年度台上字第1188號民事判決：「次查居間
10 人關於訂約事項，如買賣標的物之價值、效用、品質、瑕
11 疵等，應就其所知，據實報告於各當事人；其以居間為營
12 業者，對於上開事項並有調查之義務，此觀民法第五百六
13 十七條之規定自明。居間人如違反上述據實報告及調查之
14 義務，致委託人因此受損害者，應負債務不履行責任。上
15 訴人主張：梁毓玲為系爭土地買賣之居間人，且以經營房
16 地產為業，乃專業人士，竟未調查系爭土地瑕疵情形，且
17 未告知有一部分為無利用之山壁，顯然未盡其居間人應負
18 之善良管理人注意義務，為不完全給付，應負賠償責任云
19 云，並有梁毓玲之名片足憑（見板橋地院卷四頁、原審卷
20 一二八頁、二五頁），原審遽謂上訴人縱與梁毓玲存有仲
21 介法律關係，亦不得向其請求返還系爭買賣價金，而就梁
22 毓玲是否負有債務不履行損害賠償責任之情事恕置不論，
23 尤有判決不備理由之違法。上訴論旨，執以指摘原判決不
24 當，求予廢棄，非無理由。」

25 (四) 被告有巢氏房屋加盟店「勝林苑有限公司」（法定代理人
26 黃至弘、代理人侯湘庭）為房屋仲介經營者，乃房屋仲介
27 經營專業人士，本應善盡調查義務，並應就係爭270號土
28 地鄰近之地價據實報告，惟被告除未據實告知外，更積極
29 的催促原告蕭淑蕊、張冠申、郭美華以低價出售該270號
30 土地，係屬違反誠實信用，並有違反居間契約之「據實報
31 告」及「調查義務」，除依民法571條規定不得向委託人

01 請求報酬及償還費用外，並依照不動產委託銷售定型化契
02 約應記載及不得記載事項第六點、民法第227之1條規定債
03 務不履行之規定，負損害賠償責任。

04 二、被告違反民法委任相關規定：

05 (一) 當事人雙方訂定之「委任銷售契約」有委任性質，依民法
06 第535條「受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並
07 與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良
08 管理人之注意為之。」、民法第544條「受任人因處理委
09 任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委
10 任人應負賠償之責。」，兩造簽訂之契約為有償契約，被
11 告受有報酬，自應負善良管理人注意義務為原告處理事務
12 ，被告如因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所
13 生之損害，對於原告應負賠償之責。

14 (二) 最高法院78年台上字第1693號民事判決：「受任人處理委
15 任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之
16 注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之，民法
17 第五百三十五條定有明文，本件上訴人受被上訴人委任代
18 售房地，自應依委任本旨為之，除上訴人與董○緯協議解
19 約外，其與鄭○惠、洪○屏二人所訂之契約，仍屬有效存
20 在，被上訴人自得選擇履約之對象，則被上訴人拒與洪○
21 屏正式訂約，亦有正當之理由，乃上訴人竟將有利於被上
22 訴人之契約解除，而要求被上訴人訂立於其不利之契約，
23 然後要求被上訴人賠償損害，顯然違背委任本旨，並有悖
24 誠信原則。」

25 (三) 被告具經營不動產仲介專業，自應對欲銷售之土地售價及
26 鄰近土地價格有了解，並且對原告負「據實報告義務」及
27 「調查義務」，惟被告除未據實告知外，更稱原告土地開
28 價過高尋無買主，嗣後再簽定第二次委任銷售契約當日即
29 迅速簽約，已有疑義，且有違反處理事務應以善良管理人
30 之注意義務之規定。

31 (四) 如上所陳，被告係有違反民法第535條及民法544條之規定

，對於原告負損害賠償之責任。

三、被告對原告有共同侵權行為：

(一) 最高法院84年台上字第1064號民事判決：「查仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜。而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務。以仲介房屋買賣為業，其於仲介中自應審酌所有權狀及相關文件之真偽，如未盡此注意義務致使被上訴人蒙受損失，即應負過失侵權行為之責。」

(二) 被告為不動產仲介人員，本應就其所從事之業務負善盡調查之義務，惟其未調查或已調查而未告知原告土地實際可售出之價額，並催促原告出售出售係爭270號土地，造成原告受有損害，自應負民法第184條侵權行為之損害賠償責任。

四、被告應連帶給付原告損害賠償數額：

(一) 不動產經紀業管理條例第26條之規定：「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。」

(二) 民法第185條：「數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同。」

(三) 民法第188條第1項前段：「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。」

(四) 經紀人員黃至弘、侯湘庭執行仲介業務，共同侵害原告之權利，依照民法185條係負連帶損害賠償責任；被告勝林苑有限公司為不動產經紀業，依不動產經紀業管理條例第26條及民法第188條之規定，其經紀人員黃至弘、侯湘庭執行仲介業務故意或過失致原告受有損害，故勝林苑有限公司應與經紀人員黃至弘、侯湘庭負連帶賠償責任。

五、損害賠償數額計算：

查原告所有之270號土地鄰近之土地出售價格有每坪2萬8000

元至每坪3萬元之價值，惟被告竟將原告土地以每坪2萬3千5百元出售，已造成原告受有3千多萬元之損害，原告前已向鈞院105年度訴字第106號民事庭提起起訴，並暫先請求500萬元，現已蒙鈞院如上另案民事判決被告等應連帶賠償原告等二人各250萬元。查依另案鈞院囑託鑑定原告所有系爭土地合理土地單價應為每坪28,430元，系爭土地總價1億7,850萬2,632元，故被告違反據實告知及查證義務，而使原告土地之賣價為每坪2萬3千5百元，而將系爭原告土地以1億4755萬元出售，與上揭鑑定之土地總價系爭土地總價1億7,850萬2,632元相較，造成原告至少受有至少有3,095萬2,632元之損害。因原告在該另案僅暫先請求500萬元，爰原告在本件再起訴請求被告等應連帶給付原告張冠申、郭美華1000萬元，原告二人每人持分各二分之一，故被告應連帶分別各給付原告等二人每人600萬元（1000萬元÷2=500萬元）之損害賠償責任，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

六、綜上所述，請鈞院判決如訴之聲明，以維權益。

參、證據：提出嘉義縣○○市○○鄉段○○○ ○號土地登記謄本、土地專任委託銷售契約、委任銷售授權書、服務費確認單、不動產買賣契約書、授權書、實價登錄查詢資料、地籍圖及本院105年度訴字第106號民事判決及宏宇不動產估價師事務所不動產估價報告書影本等資料。

乙、被告方面

壹、聲明：

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

三、如受不利益之判決，被告願供擔保，請准免為假執行宣告。

貳、陳述：

一、本件原告以同一基礎事實，已對於被告提起前訴，並經被告上訴於台灣高等法院台南分院民事庭（案號106年度上字第100號）。

01 二、本件系爭土地本身6000多坪的土地，面寬只有10米多，這種
02 土地不能跟市場均價的土地相比較。再者，估價師的鑑定報
03 告中，是提出比較法，用28筆土地裡面的最高單價4筆拿來
04 做平均法，這非常奇怪，估價師的鑑定報告所鑑定的價格並
05 非正確。再者，買方去跟農會貸款，寫的成交價跟本件系爭
06 土地的實際成交價不同，而導致農會估價貸款的金額超出本
07 件實際成交的金額。本案件的買賣是經過三方代書，買方、
08 賣方、仲介方聘請代書來研議，買賣過程將近3、4個月過
09 程，而且賣方家族是當地投資很多房地產的知名家族，目前
10 也有一件土地買賣案件在訴訟審理當中。又本件仲介的報酬
11 ，被告勝林苑有限公司、黃至弘、侯湘庭都還沒有拿到任何
12 的服務費或報酬，原告卻請求被告要賠償原告那麼多的金額
13 。本件系爭之土地，被告向原告回報買方出價每坪21,000元
14 時，原告代理人張貴富要求被告去跟買方收斡旋金，顯然張貴
15 富是接受這個價位的。所以，被告因為張貴富的意思，而去
16 跟買方收斡旋金300萬元，然後做為系爭土地買賣第一筆付
17 款的一部分，而進行這筆土地買賣的事宜。

18 三、被告方面有告知賣方當地的價格，而且，賣方也有委請代書
19 池照統全程參與買賣過程，買方跟仲介方也都有特約代書在
20 場陪同。附近的行情也有每坪3,000元至30,000元不等，因
21 為原告的土地坪數很大，地點在高架橋下面，所以系爭土地
22 與一般土地比較不同。

23 四、本件前案即鈞院105年度訴字第106號民事判決（下稱前案
24 判決）輕率認定被告等應對原告負高達五百萬元之損害賠償
25 償責任（按被告等之應收服務報酬，原告迄今仍分文未付）
26 ，認事用法，均有違誤，謹析述如下：

27 （一）本件前案判決理由略以：「……（三）按民法第567條第1項
28 規定：「居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於
29 各當事人。…」、又按不動產經紀業管理條例第24-2條
30 規定：「經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面
31 同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、

公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。...」、且按不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項第六點規定：「受託人之義務(一)受託人受託處理仲介事務應以善良管理人之注意為之。(二)受託人於簽約前，應據實提供該公司（或商號）近三個月之成交行情，供委託人訂定售價之參考；如有隱匿不實，應負賠償責任。…」及按消費者保護法第4條規定：「企業經營者對於其提供之商品或服務，應重視消費者之健康與安全，並向消費者說明商品或服務之使用方法，維護交易之公平，提供消費者充分與正確之資訊，及實施其他必要之消費者保護措施。」足證被告勝林苑公司依法應盡善良管理人之注意義務，向原告說明系爭土地也之附近合理行情，並提供成交行情，以供原告做出正確之判斷，而經傳訊原告之代理人張貴富到庭證述被告勝林苑公司並未提供附近土地行情之資料表等詞（本院卷一第342頁）而被告勝林苑公司之承辦人員即被告侯湘婷雖稱有口頭向證人張貴富說附近土地行情，但沒有證據等語…，作為判斷系爭土地合理價格之依據，足證被告勝林苑公司已違反上開義務，造成原告之損失，自應負賠償責任。（四）被告勝林苑公司雖辯稱原告之代理人張貴富非常清楚附近土地之價格，方會定出25,000元之委託價，而23,500元之出賣價格亦經張貴富之同意等詞，經查原告提出被告侯湘婷與張貴富之line通話訊息（本院卷二第97至129頁），顯示張貴富堅持每坪價格為25,000元，被告侯湘婷多次表示買方出價每坪20,500元，嗣後稱每坪21,000元，已是努力後的價位等情，並未提供張貴富系爭土地合理價格之正確訊息，復查被告收取原告高達240萬元之仲介費，又同時為訴外人即買受鄭啟瑞之仲介，自應依據上開法規，公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格，而非誤導原告僅有單一買方之價格，致使原告陷於錯誤而以每坪23,500元之價格出售，難謂被告勝林苑公司已盡

01 善良管理人之注意。再查系爭土地出售之價格為1億4755
02 萬元，與鑑定之土地總價為1億7,850萬2,632元相較，
03 造成原告至少3,095萬2,632元之損害，則原告二人每人
04 持分各二分之一，故造成原告二人每人250萬元之損害，
05 應可認定。」云云為據 前案判決第10頁倒數第3行起至
06 第12頁第7行止V。

07 (二) 惟本件假使認定上訴人即被告有提供公司近三個月成交行
08 情予被上訴人即原告之義務，然該「據實提供該公司（或
09 商號）近三個月之成交行情，僅限於上訴人即被告公司曾
10 有成交之個案資訊，且僅係為供原告決定委託出售價格定
11 價之「參考」而非「依據」：

12 1、按「……經查，系爭不動產專任委託銷售契約書第7條第1
13 款約定：受託人應據實提供該公司近三個月之成交行情，
14 供委託人訂定售價之參考。但該期間內受託人如無成交記
15 錄者，不在此限，此觀系爭委託銷售契約書第7條第1款
16 約定即明。依前開規定可知，被告依系爭契約第7條約定
17 ，固有提供被告公司近三個月成交行情予原告之義務，然
18 該最近3個月成交行情與原告，僅係為供原告決定委託出
19 售價格定價之參考。而房價隨市場經濟波動，本即為交易
20 之常態，且被告是否提供附近房價成交行情，並非本件委
21 託契約之主要義務，原告本可依其意願，自行訂定售價。
22 本件原告居住地係緊鄰系爭委託銷售之不動產，此有原告
23 於起訴狀上記載之住所可憑，衡情原告對於居住當地不動
24 產交易行情應知之甚詳，被告是否提供當地不動產交易行
25 情，應不足影響原告對於系爭不動產出售價格之決定。…
26 …況原證一委託銷售契約書第7條第1款係約定提供成交行
27 情供原告訂定售價之「參考」而非「依據」，而原告委託
28 銷售價格之決定，仍取決於各種複雜之因素，如：系爭房
29 地鄰近商圈、系爭房屋裝潢之有無與新舊、原告個人之資
30 金需求…等等，原告委託銷售價格之決定絕非僅依據系爭
31 房地所在地區近3個月之成交行情爾爾。且不動產並非具

有市場公定價格之商品，其成交價格繫乎市場機制之運作及買賣雙方之自由意願，同棟房屋各買受人買得之房屋坪價，亦可能因坪數、樓層、格局、面向、景觀、採光、風水、裝潢、購入時機、市場供需等狀況而互有高低，故所謂不動產合理成交價格，應視個案賣方願賣、買方願買之情形而定，不能僅因個別委託價格與他人成交行情有所落差，即認該價格非合理價格。況房屋價額因屋況、屋齡及機能、個人喜好而有差異，被告既無所謂隱瞞系爭房屋實際價格情形，亦未以不實或欺騙之手段誘使原告簽立系爭委託銷售契約，委託銷售價額亦由原告自己決定，且嗣後簽訂之不動產出賣價格為2,812萬元，亦高於原告委託價格。況原告亦居住於系爭房屋隔鄰，足見原告應熟知當地成交行情。委託銷售價格有諸多個人因素而為賣方決定，非受託人可得左右，更無可能因未提供被告公司成交行情而使原告陷入錯誤之可能。更何況該條係約定提供該公司近三個月之成交行情，供委託人訂定售價之參考，足見並非原告訂定售價之依據，更可明委託銷售價格為賣方決定，非受託人可得左右，原告指稱被告未提供該公司近三個月之成交行情，致其陷於錯誤云云，顯屬無據。【臺灣新北地方法院民事確定判決102年度訴字第709號】；次按「……委託銷售契約書第7條第1款係約定提供成交行情供原告訂定售價之「參考」而非「依據」，而原告委託銷售價格之決定，仍取決於各種複雜之因素，如：系爭房地鄰近商圈、系爭房屋裝潢之有無與新舊、原告個人之資金需求……等等，原告委託銷售價格之決定絕非僅依據系爭房地所在地區近3個月之成交行情爾爾。且不動產並非具有市場公定價格之商品，其成交價格繫乎市場機制之運作及買賣雙方之自由意願⁵同棟房屋各買受人買得之房屋坪價，亦可能因坪數、樓層、格局、面向、景觀、採光、風水、裝潢、購入時機、市場供需等狀況而互有高低，故所謂不動產合理成交價格，應視個案賣方願賣、買方願買之情形而

01 定，不能僅因個別委託價格與他人成交行情有所落差，即
02 認該價格非合理價格。況房屋價額因屋況、屋齡及機能、
03 個人喜好而有差異，被告既無所謂系爭房屋實際價格情形
04 ，亦未以不實或欺騙之手段誘使原告簽立系爭委託銷售契
05 約，委託銷售價額亦由原告自己決定，且嗣後簽訂之不動
06 產出賣價格為2,812萬元，亦高於原告委說價格。況原告
07 亦居住於系爭房屋隔鄰，足見原告應熟知當地成交行情。
08 委託銷售價格有諸多個人因素而為賣方決定，非受託人可
09 得左右，更無可能因未提供被告公司成交行情而使原告陷
10 入錯誤之可能。更何況該條係約定提供該公司近三個月之
11 成交行情，供委託人訂定售價之參考，足見並非原告訂定
12 售價之依據，更可明委託銷售價格為賣方決定，非受託人
13 可得左右，原告指稱被告未提供該公司近三個月之成交行
14 情，致其陷於錯誤云云，顯屬無據。」【臺灣新北地方法
15 院民事判決102年度訴字第709號】；再按『…茲就上述爭
16 點，析述本院得心證之理由如下：（一）原告是否違背仲
17 介人員提供市場行情之義務？（1）被告辯稱系爭不動產市
18 場合理行情約在每坪40萬元之譜，甚至衝破每坪50萬元，
19 原告要求被告將委託出售價格降至每坪31萬元左右，違背
20 仲介人員提供市場行情之義務云云，並提出96年2月商業
21 周刊1003期節本（第69頁）、永慶房仲網廣告（第70頁）
22 等為證。惟查，被告提出之上開不動產價格，或係預售屋
23 建商之牌面價、或係委託仲介出售之單方開價，並非實際
24 成交價格，且不動產並非具有市場公定價格之商品，其成
25 交價格繫乎市場機制之運作及買賣雙方之自由意願，同棟
26 房屋各買受人買得之房屋坪價，亦可能因坪數、樓層、格
27 局、雨向、景觀、採光、風水、裝潢、購入時機、市場供
28 需等狀況而互有高低，故所謂不動產合理成交價格，應視
29 個案賣方願賣、買方願買之情形而定，不能僅因個別委託
30 價格與他人成交行情有所落差，即認該價格非合理價格。
31 …衡諸常情，倘若95年11月23日以前，週邊房屋市情行情

01 確較被告原先銷售底價高出甚多，且張家傑斯時已不信任
02 委任乙○○對於價格之建議，理應提高銷售底價，焉有更
03 予降價之理？…又按，「當事人互相表示意思一致者，無
04 論其為明示或默示，契約即為成立。」民法第153條有明
05 文規定。本件被告既已簽訂專任委託銷售契約書，則契約
06 條款之內容，如無違反強制或禁止之命令，或有上開顯失
07 公平而無效之情形外，均有拘束契約雙方當事人之效力。
08 至於被告提出內政部編印之「不動產委託銷售定型化契約
09 應記載及不得記載事項」，乃屬範本之性質，係內政部提供
10 受託媒介銷售不動產業者二擬定此類定型化契約時參考之
11 資料，基於契約自由之原則，若不動產委託銷售契約書
12 將該範本之條文內容直接約定於契約書內，自有拘束契約
13 當事人之效力，若未將範本內之條文約定於契約書內，則
14 契約當事人間自無可能對於契約書記載內容以外之事項，
15 達成意思合致，自非屬於契約內容之一部分，而無拘束契
16 約當事人之效力。』【臺灣士林地方法院民事判決96年度
17 訴字第115號】，可資參照。

- 18 (1) 首查，本件被告，在原告與買方鄭啟瑞簽訂系爭土地買賣
19 之前，係僅受原告之代理人張貴富「口頭應允」而為「報
20 告居間」性質之介紹【前案卷二第97至129頁侯湘婷與張
21 貴富之line通話訊息參照】，兩造並未另行簽訂書面委託
22 銷售契約資以規範權利義務內容（按本件係在簽訂系爭土
23 地買賣契約同日方才製作委託銷售契約並由被上訴人即原
24 告方面簽名確認），因而，在雙方並無簽訂不動產專任委
25 託銷售契約書情形之下，被告公司受原告之代理人張貴富
26 「口頭應允」而為「報告居間」性質之介紹，原即無基於
27 不動產專任委託銷售書面委任契約之約定而應盡之善良管
28 理人之注意義務，已無提供公司近三個月成交行情之義務
29 ，合先予以辨明。
- 30 (2) 次查，「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事
31 項」第六點固有規定：「受託人之義務（一）受託人受託

處理仲介事務應以善良管理人之注意為之。(二)受託人於簽約前，應據實提供該公司(或商號)近三個月之成交行情，供委託人訂定售價之參考；如有隱匿不實，應負賠償責任。…」，但在原告與買方鄭啟瑞簽訂系爭土地買賣契約之前三個月內，被告公司並無附近土地之成交個案，該期間內受託人公司既無成交行情之記錄，即無提供之義務，若無「公司近三個月之成交行情」之前提，自更無所謂「隱匿不實」提供之可能，矧況，原告亦迄未舉證證明被告公司有何隱匿或提供不實「公司近三個月之成交行情」(按被告公司並無近三個月之附近土地成交之個案，已如前述)之情形，應次予以辨明。

- (3)退一步言之，稽之前引臺灣新北地方法院102年度訴字第709號民事確定判決意旨，縱認被告公司有提供近三個月成交行情予原告之義務，然該最近3個月成交行情，亦僅係為供原告決定委託出售價格定價之「參考」而非「依據」，再者，土地價格隨市場經濟波動，本即為交易之常態，且被告是否提供附近土地之成交行情，並非本件委託契約之主要義務，原告本可依其意願，自行訂定售價。原告代理人張貴富在接洽系爭土地之居間磋商時即已自行決定「成交最低價22,500」，此有張貴富本人與侯湘庭在LINE對話紀錄明確可證【前案卷二第97至129頁侯湘庭與張貴富之line通話訊息參照】，而本件實際成交價格為每坪2萬3,500元，已高於被上訴人即原告代理人張貴富所自行決定「成交最低價22,500，委託銷售價格有諸多個人因素而為賣方決定，非受託人公司可得左右，所謂不動產合理成交價格，應視個案賣方願賣、買方願買之情形而定，不能僅因個別委託價格與他人成交行情有所落差，即認該價格非合理價格。

2、次按「……法院依自由心證判斷事實之真偽，不得違背論理及經驗法則，民事訴訟法第二百二十二條第三項亦有明示。所謂論理法則，係指依立法意旨或法規之社會機能就

法律事實所為價值判斷之法則而言。所謂經驗法則，係指由社會生活累積的經驗歸納所得之法則而言；凡日常生活所得之通常經驗及基於專門知識所得之特別經驗均屬之。」【最高法院91年度台上字第741號號判決意旨】、另按「取捨證據、認定事實固屬事實審法院之職權，惟法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以判斷事實之真偽，不得摭拾筆錄中前後不符之片段記載，為認定事實之依據，或其判斯，苟竟與經驗法則不符，均難謂為非屬違背法令。」【最高法院85年台上字第2694號民事判決意旨】、再按「證據之證明力，固應由審理事實之法院依自由心證認定之，惟不得違反論理法則及證據法則，否則即屬違背法令。又對於證人之證言，應綜合其前後陳述之全部內容加以判斷，以形成心證，不可僅片斷掘、取其有利或不利之部分，作為認定事實之依據。」【最高法院97年台上字第578號民事判決意旨】、末按「又法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以判斷事實之真偽，不得專摭拾筆錄中對某一當事人有利或不利之片段記載，為認定事實之依據。」【最高法院73年台上字第2383號民事判決意旨】，足資參照。

- (1) 原告代理人張貴富在接洽系爭土地之居間磋商時即已自行決定「成交最低價22500」，此有張貴富本人與侯湘庭在LINE對話紀錄明確可證【前案卷二第97至129頁侯湘婷與張貴富之line通話訊息參照】，而本件實際成交價格為每坪2萬3500元，已高於原告代理人張貴富所自行決定「成交最低價22500」已如前述。詎料，前案前揭判決理由竟「斷章取義」專摭拾前開Line通話訊息中之片段記載，並逸出文意自行創造『顯示張貴富堅持每坪價格為25,000元』？並據此為不利於被告公司，事實認定之依據，第查，前開line通話訊息中張貴富係表示：「我想應尊重當時簽約價25000及成交最低價22500」，並無顯示張貴富堅持每坪價格應為25,000元，僅表示應尊重且係留有「成交最

01 低價 22500 」之彈性空間，前案判決理由明顯有違採證法
02 則。

- 03 (2) 被告公司於前案民事答辯五狀，已具體說明，被告公司受
04 託居間銷售期間，本件買方鄭啟瑞，曾先於 104 年 3 月 23
05 日、簽訂乙紙「不動產買賣意願書」出價一億三千五百萬
06 元（總坪數 6278.72 坪，換算約為每坪 21501 元）欲購買
07 系爭土地，並同時交付乙紙發票日：104 年 3 月 23 日、票
08 面金額三百萬元之國姓郵局現金支票（等同現金，且日期
09 不可能事後造假或補作，應堪信為真實）作為斡旋金，惟
10 當時原告未同意出售之。嗣於 104 年 3 月 31 日，本件買方
11 鄭啟瑞，再行加價，並再簽訂乙紙「不動產買賣意願書」
12 出價一億四千四百四十萬元（總坪數 6278.72 坪，換算約
13 為每坪 23000 元）欲購買系爭土地，並同以前開票面金額
14 三百萬元之國姓郵局現金支票作為斡旋金，原告仍未同意
15 出售之，被告公司即退回該紙斡旋金支票。

- 16 ① 承上所述，不動產交易議價過程中，本件買方鄭啟瑞，原
17 先僅願意出價一億三千五百萬元 總坪數 6278.72 坪，換
18 算約為每坪 21501 元 V 欲購買系爭土地；嗣再行加價願以
19 一億四千四百四十萬元 總坪數 6278.72 坪，換算約為每
20 坪 23000 元 V 欲購買系爭土地。本件最後實際成交價格為
21 一億四千七百五十五萬元 總坪數 6278.72 坪，換算約為
22 每坪 2 萬 3500 元 V，除已高於原告代理人張貴富本人自行
23 決定每坪「成交最低價 22500 」之外，本件買方鄭啟瑞之
24 出價亦已遞次增加數額，較之最先出價一億三千五百萬元
25 ，最後實際成交價格，前後差價已高達 1255 萬元之譜（ 00
26 $0000000 - 000000000 = 00000000$ ），實為買賣合理之議
27 價過程，亦為一般土地交易之常態，並未造成原告之任何
28 損害。

- 29 ② 以上事實，被告公司均有將前揭訊息誠實揭露，原告代理
30 人張貴富亦完全掌握相關資訊，何來前案前揭判決理由所
31 稱『並未提供張貴富系爭土地合理價格之正確訊息……誤

01 導原告僅有單一買方之價格，致使原告陷於錯誤而以每坪
02 23,500元之價格出售』之情事？前案前揭判決理由所認定
03 之事實即與卷內前開之證據資料不符，已明顯有違採證法
04 則。

05 3、本件被告並無提供公司近三個月成交行情予原告之義務，
06 茲再補充理由如下：

07 (1)按不動產經紀業管理條例第24-2條係規定：「……經營仲
08 介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接
09 受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公平提供雙方當
10 事人類似不動產之交易價格。二、公平提供雙方當事人有
11 關契約內容規範之說明。」；又不動產委託銷售定型化契
12 約應記載及不得記載事項第六點規定：「……受託人之義
13 務(一)受託人受託處理仲介事務應以善良管理人之注意為之
14 。(二)受託人於簽約前，應據實提供該公司（或商號）近三
15 個月之成交行情，供委託人訂定售價之參考；如有隱匿不
16 實，應負賠償責任。」，均以有「雙方當事人之書面同意
17 」或有簽訂「不動產委託銷售定型化契約」為其適用之前
18 提要件。

19 ①首查，本件上訴人即被告，在原告與買方鄭啟瑞簽訂系爭
20 土地買賣契約之前，係僅受原告之代理人張貴富「口頭應
21 允」而得為其介紹買方予原告【前案卷二第97至129頁侯
22 湘婷與張貴富之line通話訊息參照】，意即：本件兩造當
23 事人並未另行簽訂「書面委託銷售契約」或「定型化契約
24 」明文約定仲介應負何種之調查或說明義務？其具體之範
25 圍為何？有無包括提供該公司（或商號）近三個月之成交
26 行情等事項在內？均付之闕如，亦無適用之前提要件；且
27 當時亦未約定原告應支付若干具體之服務報酬予被告？權
28 利與義務既係相對等而來，本件原告卻逕自主張被告應負
29 有善良管理人之注意義務云云，已屬無據。

30 ②次查，在一般正常交易情況，當事人若與仲介公司簽有「
31 書面委託銷售契約」時，法院裁判實務見解就該「書面委

託銷售契約」或有認定係兼具委任與居間兩種性質之混合契約，並據此推論，仲介公司基於有償委任之契約關係，應盡善良管理人之注意義務。惟，承上所述，本次土地買賣銷售過程，上訴人即被告僅係基於原告之代理人張貴富之「口頭應允」而得為其介紹買方，此與上開所舉當事人與仲介公司另行簽有「書面委託銷售契約」、應受契約明文約定之權利義務內容所規範暨不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項所拘束，兩者之情況，明顯並不相同，且當時亦未約定原告應支付若干具體之服務報酬予被告？故被告本無基於「有償委任契約」或「不動產委託銷售定型化書面契約」所規範應盡之善良管理人之注意義務，自應予以辨明。

③另查，被告與原告之代理人張貴富，雖曾於103年6月3日簽訂一份土地專任委託銷售契約書」原證二號V，然，該份「土地專任委託銷售契約書」已早於同年10月31日屆滿失其效力，另稽之該份「土地專任委託銷售契約書」第十四條更有明文記載：「本契約非經甲乙雙方書面同意，單方不得任意變更；本契約簽訂時，如需加添或變更契約條款，應經甲乙雙方同意，並經乙方承辦人員及甲方簽章確認。…」等語可憑，而在原證二號V「土地專任委託銷售契約書」屆滿之後，本件雙方當事人並未再以書面同意續約或重訂新約，是則該份原證二號V「土地專任委託銷售契約書」原來之約定內容為何？因已失其效力，更與本件無涉，自不能再予套用至本次口頭方式同意之土地買賣銷售過程。

五、被害人賠償損害之請求權，以受有實際上之損害為成立要件，本件原告並無實際損害：

1、系爭270地號土地，原告以每坪2萬3500元價格出售，乃取決於當事人主觀上自由之意思與判斷，買方亦已給付全部價金完畢，並無實際損害可言。

2、我國不動產買賣並無公定之價格，係由買賣雙方在自由市場

01 自訂價格交易，其價格受買賣當時綜合不動產之客觀情狀所
02 影響，即使相同時間、同一地段之價格，亦難期完全一致。
03 前案前揭判決理由雖以『再查系爭土地出售之價格為1億47
04 55萬元，與鑑定之土地總價為1億7,850萬2,632元相較，
05 造成原告至少3,095萬2,632元之損害』云云。然查：

06 (1) 不動產估價係以正常條件估價，即公開市場一定期間交易、
07 正常交易動機及付款等情形而為價格評估，其評估結果固非
08 不可作為一般正常客觀價格之參考依據，惟其無法涵括個別
09 不動產之差異性，故不得僅以其所載價格作為判斷系爭土地
10 價格之絕對依據，並據此作為原告受有「實際損害」之證明
11 。

12 (2) 本件依前案囑託「台南市不動產估價師公會」所作之鑑定結
13 論，系爭土地雖有1億7,850萬2,632元之價值，但此畢竟
14 並非「實際成交價格」或有已定之計劃、設備或其他特別情
15 事可得預期中間差額之利益。不動產買賣價格漲跌，繫於交
16 易市場資金、政治、經濟環境、預期心理等客觀因素，亦有
17 交易雙方機運、條件、議價能力、購買意願等主觀因素，是
18 土地價格之起落既受有諸多變動因素影響，非必然穩定攀升
19 ，縱然系爭土地依鑑定結論有1億7,850萬2,632元之價值
20 ，此僅屬於可能而已，尚不具客觀確定性，更何況，也要交
21 易市場之買方願意以此鑑定結論之價格購買才算實際成交行
22 情，自不能執此作為原告受有「實際損害」之證明。（況且
23 ，本案於鈞院繫屬審理過程之中，前案卷內物證已另有兩份
24 更為精細說明之不動產鑑定報告，包括：①陳文祥不動產估
25 價師之鑑定報告；②鈞院【指台灣高等法院台南分院】囑託
26 呂建宏不動產估價師之鑑定報告；③上開兩份不動產估價師
27 之鑑定報告價格，均與前案囑託之前揭鑑定報告之價格，有
28 明顯之價差存在。由此可見前案囑託之前揭鑑定報告之內容
29 尚有疏漏未洽，應不適合再予援用，詳細理由並另引用本狀
30 後文所述，茲先不另贅言）。

31 (3) 依我國私人間不動產買賣交易時，鮮少委託估價師鑑價再決

01 定買賣價金額者，本件買賣亦無此項約定。原告代理人張貴
02 富在接洽系爭土地之居間磋商時並未堅持每坪價格絕對要為
03 25000 元，而係留有「每坪成交最低價 22500」之彈性空間
04 ，而本件最後實賢成交價格為每坪 2 萬 3500 元，已高於原告
05 代理人張貴富所自行決定「成交最低價 22500」之標準，且
06 在原告代理人張貴富授權合理議價範圍之內，衡諸一般社會
07 經驗法則，出售不動產之價格應係審慎斟酌，調查相關市價
08 行情或考慮土地現況、所在地段等因素始能決定，原告既同
09 意以每坪 2 萬 3500 元出售系爭土地，自係已為相當之調查、
10 考量後始為決定，且原告是否出售亦全由其自由意志所決定
11 ，非被告公司或被告侯湘庭所得左右，實難謂已造成原告之
12 損害。

13 3、參酌兩造另案刑事不起訴處分書理由：「……上開土地事後
14 雖以每坪售價 2 萬 3500 元售出，而非原先雙方約定之每坪 2
15 萬 5000 元，然觀諸證人張貴富與被告侯湘庭之 LINE 對話記錄
16 ，被告侯湘庭於 105 年 1 月 31 日告知證人張貴富「客人有出
17 22000」，於 2 月 14 日再度傳訊「之前那組客人已沒意願，
18 但最近有一組客人出 21000，看你覺得怎麼樣」，證人張貴
19 富回覆「可以收保留嗎？」，被告侯湘庭並陸續傳訊「感覺
20 台灣房市有點軟化，難得客人有意願」、「經過長時間努力
21 的拉價，買方願意用 20500 買，買方很有誠意，但價位只是
22 很難再拉高」、「如果跟客人收斂，你願意談嗎？」，證人
23 張貴富並回答「可以的」，被告侯湘庭再於 3 月 27 日傳訊「
24 原本買方想下訂別塊地，經由同事的努力才決定我們這塊地
25 ，而且不斷的討論後，最後收斂 21000/坪」，證人張貴富並
26 回傳「我想應尊重當時簽約價 25000 及成交最低價 22500」
27 、「21000 只夠公告地價加 4 成」等情，有雙方之 LINE 對話
28 記錄可佐，足見本件被告侯湘庭因上開土地每坪委託價過高
29 ，持續與證人張貴富協商降低售價，實為通常經濟交易社會
30 裡買賣房屋過程中議價磋商之正常過程，證人張貴富若不同
31 意自可不予同意該條件收斂，況證人張貴富於對話中回應「

21000 只夠公告地價加 4 成」等語，足見證人張貴富對上開土地之價值、行情知之甚詳。再查，本件土地之最終出售價格為每坪 2 萬 3500 元，雖證人張貴富到庭陳稱：22500 是被告侯湘庭提出的價錢云云，然細譯證人張貴富上開對話內容「我想應尊重當時簽約價 25000 及成交最低價 22500」等文，證人張貴富本意確係要求每坪售價至少需在 2 萬 2500 元以上，而本件被告 1 人以每坪 2 萬 3500 元之價格售出上開土地，尚未低於證人張貴富所要求之最低行情，是被告 2 人既依證人張貴富所託，以未低於其要求、且高於公告地價之每坪價格約 2 萬 3500 元，總價為 1 億 4755 萬元售予蕭啟瑞，蕭啟瑞亦有依約給付買價金予告訴人 2 人，實難認被告 2 人有何不法所以意圖及損害告訴人財產上或其他利益之情。至告訴人 2 人雖舉出嘉義縣○○市○鄉段○○○ ○○○○ ○號、31 至 60 地號土地附近實價登錄資料，以之為與其同段之本件土地實際交易行情，然上開太保市○鄉段之行政區域範圍甚廣，且土地之成交價值，除土地之個別條件諸如作落位置、交通便捷、生活機能、周圍嫌惡設施等因素外，尚會受社會整體經濟情況之良窳、買賣雙方資力條件、轉售意願之強弱等主客觀因素影響，是不動產土地成交價格多係經由買賣雙方相互磋商而來，難認有何一定價格，故與實際賣價之間，實存有一定之議價空間，非必然實際成交價會符合買賣雙方原先之期待。」等語，實屬得論，並與被告之主張相符，謹援用之。

六、本件前案囑託「台南市不動產估價師公會」所作之鑑定結論，內容尚有疏漏未洽，應不適合再予援用：

（一）本件前案判決理由，其中，前案囑託「台南市不動產估價師公會」所作之鑑定結論，據覆經採取比較法評估，收集附近地區同質性不動產實際交易成交价格，經除以土地面積得土地單價下進行比較評估，在考量蒐集資料可信度、估價種類條件差異以及價格形成因素之相近程度等因素，基於不動產價格完整性之考量，將不適用的成交案例價格

（偏高或偏低）予於屏除，最後評定勘估標的合理土地單價為每平方公尺8,600元（即每地坪28,430元），土地總價178,502,632元等情，有該會檢送之105年10月18日105南市估師字第0106號函（前案卷一第413頁）及105宏專1005號不動產估價報告書（外放）可稽等語。然查：按「…經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。前項所稱百分之二十以上之差距，指高低價格之差除以高低價格平均值達百分之二十以上者。」（不動產估價技術規則第26條參照），即在採取比較法評估，收集附近地區同質性不動產實際交易成交價格，作為鑑定價格之決定考量時，應予排除之價差範圍高達百分之二十！

- 1、前案囑託「台南市不動產估價師公會」所作之鑑定結論，因未考慮系爭土地之特殊性質，但卷附之①陳文祥不動產估價師之鑑定報告；②鈞院【註：乃指台灣高等法院台南分院，以下同】囑託呂建宏不動產估價師之鑑定報告，則均有特別指出系爭土地之特殊性質，並另行加以詳細說明理由，更為可信，又另排除高達百分之二十價差範圍之標的後，其所採用之評估的標的，已難以期望符合實際之價格形成，更無法反應合理之價格。
- 2、本件最後實際成交價格為一億四千七百五十五萬元（總坪數6278.72坪，換算約為每坪2萬3500元），除已高於原告代理人張貴富本人自行決定每坪「成交最低價22500」之外，本件買方鄭啟瑞之出價亦已遞次增加數額，較之最先出價一億三千五百萬元，最後實際成交價格，前後差價已高達1255萬元之譜（000000000 - 000000000 = 00000000），兩者之價差範圍，並未逾越不動產鑑定機關採取「比較法評估」價格時，應予排除標的價差百分之二十之範圍內，意即：成交價格係在選定價差百分之二十範圍容許

之內，實為買賣合理之議價過程，最終價格之形成，亦均由買賣雙方議定，仲介公司人員從此本無從置喙，此時為一般土地交易之常態，故並未造成原告之任何損害。

(二) 卷附之「陳文祥不動產估價師之鑑定報告」，所作鑑定結論：系爭土地於104年4月7日市場價格總額為一億二千三百二十五萬六千六百二十七元整（總坪數6278.72坪，換算約為每坪1萬9630元）。

1、卷附之「陳文祥不動產估價師之鑑定報告」，其在價格結論形成乃分別採取(1)比較法、土地開發分析法，作為其估價方法（陳文祥不動產估價師之鑑定報告第38頁參照），所採程序更為完整與周延；(2)鑑定結論並特別考量及備註：系爭土地之使用分區、各項用地類別暨各項用地面積（估價師向主管機關嘉義縣政府所得回覆內容），載明價格決定理由（陳文祥不動產估價師之鑑定報告第37-38頁參照），分別按其實際用途與經濟價值，分別查估單價並最後決定系爭土地之正常價格，當應接近實際之價格。較之前案囑託「台南市不動產估價師公會」所作之上開鑑定結論，更可採信。

2、復承上說明，本件買賣雙方最後實際成交之價格為一億四千七百五十五萬元（總坪數6278.72坪，換算約為每坪2萬3500元），除已高於原告代理人張貴富本人自行決定每坪「成交最低價22500」之外；實際成交之價格，亦已高於「陳文祥不動產估價師之鑑定報告」，所作鑑定結論：系爭土地於104年4月7日市場價格總額為一億二千三百二十五萬六千六百二十七元整 總坪數6278.72坪，換算約為每坪1萬9630元之價格，故並未造成原告之任何損害。

(三) 鈞院囑託「宏威不動產估價師事務所」，所作鑑定結論：系爭土地於104年4月7日市場價格總額為一億六千五百零一萬一千一百五十四元整（總坪數6278.72坪，換算約為每坪2萬6280元）。

其在價格結論形成採取比較法進行評估，並備註：(1)依勘估標的當時因細部計畫未完成，當時僅能低度使用，一般作為農業使用，評估每平方公尺為8200元（宏威不動產估價師事務所鑑定報告第3頁參照）。(2)因勘估標的編訂為貨物轉運中心，且需以整體開發方式（現在以市地重畫方式），其性質及使用強度與工業區相近，經以工業區土地價格經市地重畫地主可分回土地計畫，評估每平方公尺為7700元（宏威不動產估價師事務所鑑定報告第3頁參照）。(3)加權平均，求得勘估標的之最終單價為每平方公尺7950元（宏威不動產估價師事務所鑑定報告第3頁參照）。

惟：

依「台南市不動產估價師公會」所作系爭土地之「不動產估價報告書」第1頁、五、評估價值結論：『…經本所不動產估價師針對勘估標的進產權、一般因素、區域因素、個別因素、最有效使用情況及專業意見分析後，瞭解：評估標的盡鄰1公里範圍內土地於民國103年6月3日前後一年期間之交易頗為頻繁，主因係嘉義縣政府都市計畫委員會曾於民國102年9月27日第225次會議、103年8月29日第228次會議審議通過：嘉義縣太保市○○○路嘉義交流道附近特定區計畫，編定為貨物轉運中心用地之因素，但亦因該計畫之細部計畫未能完成〈規定需辦理整體開發〉，故近鄰地區土地市場交易價格之落差極大……』等語可稽。顯見系爭土地鄰近地區之土地價格存在落差極大之事實！首應辨明。

- 1、系爭土地鄰近地區，於本件買賣契約成立當時，因計畫之細部計畫未能完成（規定需辦理整體開發），故近鄰地區土地市場交易價格之落差極大，土地市場交易價格之落差既然極大，復參酌前引「不動產估價技術規則第26條」之規定意旨，即在鑑定機關採取比較法評估，收集附近地區同質不動產實際交易成交价格，作為鑑定價格之決定考量時，應予排除之價差範圍要高達百分之二十！是則鈞院囑

地區之土地價格，於本件買賣契約成立當時存在落差極大之事實，『可信度』既有疑慮？可選定之標的又有揭限，則以之做為鑑定標的，即可能失真；更遑論(一)同區段241-270地號、102/11月成交單價僅0.3（萬/平方公尺）、即每坪僅約9000餘元；(二)同區段241-270地號、102/11月成交單價僅0.4（萬/平方公尺）、即每坪僅約12000餘元；(三)同區段241-270地號、102/8月成交單價更僅0.2（萬/平方公尺）、即每坪僅約6000餘元，均已如前所述。若將以「比較法」評估每平方公尺為8200元（鑑定報告第3頁參照）列入加權計算，故恐已高估實際之價格，未可逕予採納之。退一步言之，本件買賣雙方最後實際成交之價格為一億四千七百五十五萬元（總坪數6278.72坪，換算約為每坪2萬3500元），兩者之價差範圍為每坪2780元，亦只有在百分之一左右之差距，復考量系爭土地鄰近地區之土地價格，於本件買賣契約成立當時存在落差極大之事實，即使以百分之十一左右之差距當已經在鑑價與實際買賣成交價格之合理誤差範圍之內！故並未造成原告之任何損害。

七、是綜上所述，不動產買賣價格漲跌，繫於交易市場資金、政治、經濟環境、預期心理等客觀因素，亦有交易雙方機運、條件、議價能力、購買意願等主觀因素，以本件而言，系爭土地所鑑定之價值，事實上在不同鑑定機關或不同之不動產估價師之間，鑑定之價值即或有高於（台南市不動產估價師公會、宏威不動產估價師事務所）或低於（陳文祥不動產估價師之鑑定報告）本件買賣之實際成交價格者，但虛浮之價格究竟並非市場可以接受之最終售價，最多僅只於「希望或可能」而已，尚不具客觀確定性，並非既存利益之減少，更不具有相當果關係之存在，最終價格之形成，均由買賣雙方議定，仲介公司人員就此本無從置喙，原告並無實際損害可言，同理而言，假若今日土地價格崩跌，買受人是否亦可以主張系爭土地之買價遠高於附近成交價格為由，而主張受有

損害而轉向被告等請求損害賠償？當無是理。系爭土地及鄰近地區，於本件買賣契約成立當時，因都市計畫之細部計畫未能完成（規定需辦理整體開發），未來發展之情況亦不可知，更非仲介公司人員所能掌握，復考量系爭土地鄰近地區之土地價格當時確存在落差極大之事實，本件原告徒憑臆測之詞率認被告等應負損害賠償責任云云，即屬無據。

參、證據：提出被告與張貴富Line對話內容、陳文祥不動產估價師事務所不動產估價報告及臺灣高等法院臺南分院106年度上字第100號民事判決等資料。

理由

一、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任；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；居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人，對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介；債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用民法第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任；受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之；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1項前段、第185條、第188條第1項前段、第227條之1、第535條、第544條、第567條第1項固分別定有明文。另查，不動產經紀業管理條例第24-2條規定：「經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。六、其他經中央主管機

01 關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。」；第26條第1、
02 2項規定：「因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，
03 致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。經紀業因經紀
04 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
05 者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任」。惟按，損害
06 賠償請求權，須以實際受有損害為成立要件，若非實際受有
07 損害，則尚不得請求損害賠償。

08 二、經查，本件原告主張坐落嘉義縣○○市○鄉段○○○號土地原
09 為原告張冠申、郭美華所有，原告曾委由訴外人張貴富代理
10 原告二人，委託被告勝林苑有限公司銷售，並簽訂土地專任
11 委託銷售契約書，委託銷售期限為103年5月20日至103年
12 10月31日，並載明委售價額為每坪25,000元，委售期限經過
13 後仍未找到買主；嗣後，由另訴外人蕭淑蕊於104年4月7
14 日代理原告郭美華簽立委任銷售授權書，並代理原告郭美華
15 與原告張冠申共同簽立服務費確認單，及於104年4月8日
16 簽立由原告郭美華授權蕭淑蕊代理郭美華之授權書，表明委
17 託銷售系爭土地，將嘉義縣○○市○鄉段○○○號土地以1億
18 4,755萬元出售予訴外人蕭啟瑞，並訂立不動產買賣契約書
19 。上情固業據原告提出太保市○鄉段○○○號土地登記謄本、
20 土地專任委託銷售契約書、委任銷售授權書、服務費確認單
21 、不動產買賣契約書、授權書等資料佐參，且被告亦無否認
22 或爭執，固堪認屬實。

23 三、惟查，原告另主張被告於原委託之銷售期間經過後，反而壓
24 低委託銷售價格，聯絡並催促訴外人蕭淑蕊於104年4月7
25 日代理原告郭美華以每坪23,500元價格出售系爭土地，銷售
26 價格遠低於附近土地之行情，造成原告之損害云云，並提出
27 委任銷售授權書、不動產買賣契約書、實價登錄資料等為證
28 。惟被告則否認有造成原告之損害，並辯稱被告無提供公司
29 近三個月成交行情之義務，假使認定有上揭義務，該據實提
30 供該公司近三個月之成交行情，亦僅限於被告公司曾有成交
31 之個案資訊，且僅為供原告決定委託出售價格定價之參考，

而非依據，原告並未舉證被告公司有何隱匿或提供不實公司近三個月之成交行情，而且，本件實際成交之價格，已高於陳文祥不動產估價師之鑑定報告所作鑑定結論之價格，並未造成原告任何損害，本件系爭土地所鑑定之價值，在不同的鑑定機關或不同之不動產估價師之間，鑑定之價格亦有高低，兩造買賣之最終價格形成，均由買賣雙方議定，仲介公司就此本無從置喙，原告並無實際損害可言等語，資為抗辯，並提出陳文祥估價師事務所鑑定報告佐參。

四、復查，本件原告就與本件同一原因之事實內容，前已向本院具狀對於被告勝林苑有限公司、黃至弘、侯湘庭提起訴訟，並主張依據民法第185條、第188條、不動產經紀業管理條例第26條等規定，請求被告勝林苑公司與黃至弘、侯湘庭連帶賠償原告張冠申250萬元、郭美華250萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。該案經本院於106年2月22日以105年度訴字第106號判決，命被告應連帶分別給付原告張冠申、郭美華各250萬元，及自105年2月18日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。上情有本院105年度訴字第106號民事判決在卷可佐。又查，上揭案件，被告提起上訴後，業經台灣高等法院台南分院於108年5月30日以106年度上字第100號判決將原判決廢棄，並將原告在第一審之訴及假執行之聲請均駁回，此亦有被告所提出之台灣高等法院台南分院106年度上字第100號民事判決附卷可稽。

五、另查，本件坐落於嘉義縣○○市○○鄉段○○○號土地曾經三次估價，計有：(1)台南市不動產估價師公會（前案即本院105年度訴字第106號囑託，交由宏宇不動產估價師事務所鑑定估價）：認為該土地有1億7,850萬2,632元之價值（土地單價為每平方公尺8,600元，即每地坪28,430元）。(2)宏威不動產估價師事務所鑑定報告（台灣高等法院台南分院囑託鑑定，參106年度上字第100號民事判決書第15頁）：認為於104年4月7日之土地價格，經以比較法評估其土地每平

01 方公尺之價值為8,200元；經以工業區土地價格經市地重劃
02 地主可分回土地計算，再考慮時間因素，評估每平方公尺之
03 價值為7,700元；經以加權平均方式，求得勘估標的之最終
04 評估單價為每平方公尺為7,950元。(3)陳文祥不動產估價師
05 事務所鑑定報告（被告自行委託鑑定）：系爭土地於104年
06 4月7日市場價格總額為1億2,325萬6,627元（土地面積
07 20,756.12平方公尺，即約6278.73坪，換算每平方公尺為
08 5,938元，每坪約為1萬9,630元）。再查，本件參酌台灣
09 高等法院台南分院106年度上字第100號民事判決的說明，
10 本件系爭土地，雖經臺南市不動產估價師公會鑑定於103年
11 6月3日合理之價格，擇定以比較法推估系爭土地總價為17
12 8,502,631元（即每平方公尺8,600元、每坪28,430元）；
13 及經宏威不動產估價師事務所鑑定於104年4月7日之土地
14 價格，經以比較法評估其土地每平方公尺之價值為8,200元
15 ；經以工業區土地價格經市地重劃地主可分回土地計算，再
16 考慮時間因素，評估每平方公尺之價值為7,700元；經以加
17 權平均方式，求得勘估標的之最終評估單價為每平方公尺為
18 7,950元，均似與系爭不動產買賣契約所約定價格每坪為23
19 ,500元有顯著差距。惟臺南市不動產估價師公會之南市估價
20 報告書，認於103年6月3日系爭土地正當合理性應為農業
21 使用，而就土地部分所擇以比較之標的，太保市○鄉段31（
22 104年4月成交）、232（103年10月成交）、123、124
23 （以上2筆為102年8月成交）、253（102年12月成交）
24 地號其土地使用分區編定管制係高速公路嘉義交流道附近特
25 定計畫貨物轉運中心用地，同段254地號為農業區（對於比
26 較標的(4)部分因價格與其他案例價格差異過大，予以排除）
27 ，然土地現況分別種植稻米或雜草或綠肥（見南市估價報告
28 書第17至23頁），各地號○○○區○○鄉段31、232地號土
29 地部分道路用地、部分貨物轉運中心；同段123地號土地部
30 分公園用地、部分停車場用地、部分道路用地、部分貨運轉
31 運中心；124地號土地為貨物轉運中心等情，有嘉義縣太保

市公所107年2月1日嘉太市工字第1070001775號函在卷足按；而系爭宏威鑑定報告書，認於104年4月7日系爭土地為都市計畫使用分區為貨物轉運中心，依價格日期當時，細部計畫尚未完成，其僅能低度使用，無法申請建築使用，大部分以農業使用為主，現況為閒置土地，大部分為雜草雜樹，而就土地部分所擇以比較之標的，太保市○鄉段31~60（104年4月成交）、211~240（103年10月成交）、91~120（105年3月成交）、1~30（105年3月成交）地號，其土地使用分區均為貨物轉運中心用地，然土地現況未記載（見宏威鑑定報告書第23至29頁），系爭土地與比較之標的在現況使用、交易日期、面積大小、將來被徵收範圍及位置不同及距離貨物轉運中心遠近，顯然有異，則上開南市估價報告書或宏威鑑定報告書之鑑定價格是否合理，已非無疑。況基於私法自治及契約自由原則，買賣標的價格之決定，買賣雙方各有其主客觀因素之考量，而被上訴人既明知系爭土地其土地使用分為貨物轉運中心，渠等委託勝林苑出售系爭土地及系爭不動產買賣契約之簽立，又係在同一日所簽訂，況系爭委託銷售契約既已表明系爭土地重劃及被徵收風險，原告既明知而仍同意每坪23,500元之價格出售系爭土地，自不得事後再以上開估價結果，而反推被告於簽約時對於系爭土地之價格確有違反據實報告及調查義務。

六、又查，本件原告張冠申、郭美華所有坐落嘉義縣○○市○鄉段○○○號土地，面積20,756.12平方公尺，每一平方公尺之公告土地現值，於104年01月公告現值為4,500元；105年01月公告現值為5,300元；106年01月公告現值為6,000元；107年01月公告現值為6,200元；108年01月公告現值為6,200元。而查，上揭土地於104年4月7日之成交價格為每坪23,500元，換算每一平方公尺之土地價格約為7,109元（註：1坪=3.3058平方公尺）。已經高於108年01月公告現值，並約為104年01月公告土地現值的1.58倍。而原告並無舉證有何人願意出價以高於每坪23,500元以上之價格購買

系爭土地，難認為系爭土地係以低價出售。況按，影響土地的市場價格，有多重的因素，包括土地的位置、形狀、週邊環境、附近交通狀況、地主個人對於資金之需求程度、政治、經濟環境、預期心理、交易雙方議價能力、購買意願等等因素，都會影響土地價格，因此，在相同地區內的不同土地，所售出之價格，並非一致。而其中最大關鍵的因素，則在於買方有無需求與購買的能力，如果買方無土地的急迫需求或無足夠的購買能力，則賣方縱然以低於公告現值訂定價格，也是仍然無法賣出。因此，鄰近區域土地之出售價格，僅能作為買賣雙方的參考，並非得逕以作為本件系爭土地出售的真實價格。原告雖舉出嘉義縣○○市○鄉段000 0000 地號、31至60地號土地附近實價登錄資料，以之為與其同段之本件土地實際交易行情，然查上開太保市○鄉段之行政區域範圍甚廣，且土地之成交價值，除土地之個別條件諸如坐落位置、交通便捷、生活機能、周圍嫌惡設施等因素外，尚會受社會整體經濟情況之良窳、買賣雙方資力條件、轉售意願之強弱等主客觀因素影響，是不動產土地成交價格多係經由買賣雙方相互磋商而來，難認有何一定價格，故與實際賣價之間，實存有一定之議價空間，非必然實際成交價會符合買賣雙方原先之期待。

七、再查，本件原告於前案（本院105年度訴字第106號），就數量上為可分之金錢給付為目的之損害賠償債權，予以分割，僅先對於其中金額之一部債權在前案中起訴。原告本得在前案擴張應受判決事項之聲明，追加請求之金額，殊不必要另外再提起本件訴訟。原告在前案訴訟尚繫屬中，另外提起新訴而為另一部請求，將債權逐次予以分割，對於被告提起兩個訴訟。縱然不適用民事訴訟法第253條禁止重複起訴之規定，惟前後兩案請求之基礎事實同一，原告所保留之部分，如果不在於前案逕為追加之請求，而另行提起後訴者，則後案應該必須以前案之請求全部獲得勝訴判決為前提，原告始得就保留部分還能後案之請求。如果前案之請求未全部

01 獲得勝訴，因後案之請求部分乃為前案之保留款項，請求之
02 基礎事實係屬同一，故原告就前案所主張保留之數額部分，
03 即已無得在於後案另為請求之餘地。原告就與本件同一原因
04 之事實內容，前向本院具狀對於被告勝林苑有限公司、黃至
05 弘、侯湘庭提起訴訟，並主張依據民法第185條、第188條
06 、不動產經紀業管理條例第26條等規定，請求勝林苑公司與
07 黃至弘、侯湘庭連帶賠償原告張冠申250萬元、郭美華250
08 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
09 之五計算之利息。而查，該案雖曾經本院於106年2月22日
10 以105年度訴字第106號判決，命被告應連帶分別給付原告
11 張冠申、郭美華各250萬元，及自105年2月18日起，至清
12 償日止，按年息百分之五計算之利息。惟查上揭案件，被告
13 提起上訴後，業經台灣高等法院台南分院於108年5月30日
14 以106年度上字第100號判決將原判決廢棄，並已將原告在
15 第一審之訴及假執行之聲請均駁回，此情有被告提出之台灣
16 高等法院台南分院106年度上字第100號民事判決附卷可稽
17 。則依上述說明，原告前案之請求既未獲得勝訴，因為後案
18 之請求部分乃為前案之保留數額，故原告就保留之數額部分
19 ，已經無得在於後案即本件另為請求之餘地。末查，原告另
20 主張被告催促訴外人蕭淑蕊代理原告郭美華簽約，增加委託
21 銷售之服務報酬100萬元，損害原告之利益而有背信之行為
22 云云，並提出服務費確認單為證。惟查，被告則辯稱原告至
23 今仍未支付服務報酬予被告，卻主張被告應負有善良管理人
24 之注意義務，應屬無理等語，資為抗辯。經查，原告對被告
25 所主張之仍未支付服務報酬給予被告一節，並無否認，因此
26 ，原告並無實際受有損害可言。又查訴外人蕭淑蕊代理原告
27 郭美華簽約，縱然增加委託銷售之服務報酬，但蕭淑蕊是在
28 自由意思的狀態下為簽約，並無遭受詐欺或脅迫，難謂被告
29 有何背信情事或不法侵害原告之權利。

30 八、綜據上述，本件原告援引民法第567條第1項、不動產經紀
31 業管理條例第24-2條、第26條、消費者保護法第4條、第5

條、民法第227條之1、第535條、第544條、第184條、第185條、188條第1項前段等規定，請求被告應連帶給付原告張冠申500萬元，並應連帶給付原告郭美華500萬元，及均自起訴狀繕本送達被告翌日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息，核屬無理由，不應准許，應予駁回之。而原告之訴既業經駁回，所為假執行之聲請亦已失所附麗，應併予駁回。

九、本件為判決基礎之事實已臻明確，兩造其餘主張陳述或攻擊防禦方法暨所提出未經援用之資料，核與本件判決結果均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

十、據上論斷，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 6 月 18 日
民 事 第 一 庭 法 官 呂 仲 玉

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（須按對造人數提出繕本）。

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 108 年 6 月 18 日
書 記 官 吳 念 儒