

臺灣臺南地方法院民事判決

107年度簡上字第114號

上訴人 徐國書
被上訴人 臺灣房屋仲介股份有限公司
兼法定代理人 李碧華
被上訴人 買屋知識家股份有限公司
兼法定代理人 周鶴鳴
上四人共同訴訟代理人 羅珮瑄
被上訴人 謝明河
江敏志
王清義
王美疑
被上訴人 浩景房屋仲介有限公司
兼法定代理人及上開四人共同訴訟代理人 林鈺熏
被上訴人 林宜慶
張杏敏
上二人共同訴訟代理人 蘇建榮律師
被上訴人 第一建築經理股份有限公司
兼法定代理人 謝萬雄
上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國107年2月6日本院新市簡易庭106年度新簡字第422號第一審判決提起上訴，經本院於民國109年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主文
上訴駁回。

01 第二審訴訟費用新臺幣伍仟玖佰伍拾伍元由上訴人負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序事項：

04 一、按於簡易訴訟程序之第二審為訴之變更或追加，非經他造同
05 意，不得為之，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判
06 決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第436條之1第3項
07 、第446條第1項、第255條第1項第2、3款定有明文。
08 查本件上訴人原上訴聲明為：「原判決廢棄。上開廢棄部分
09 ，被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）369,035元，並加
10 計自解約日起5%利息。」（本院卷第18頁）；嗣於民國10
11 7年7月26日提出民事變更訴之聲明狀，變更其上訴聲明為
12 ：「（一）先位聲明：原判決廢棄。被上訴人連帶賠償上訴人36
13 9,035元，並自解約日起按年息5%加計利息。願供擔保，
14 請准宣告假執行。（二）備位聲明：原判決廢棄。被上訴人賠償
15 上訴人369,035元，並自解約日起按年息5%加計利息。願
16 供擔保，請准宣告假執行。」（本院卷第308、423、424
17 頁）；再於109年4月22日言詞辯論期日變更其上訴聲明為
18 ：「一、原判決廢棄。被上訴人應連帶給付上訴人369,035
19 元，並加計自解約日起至清償日止，按年息5%計算之利息
20 。二、捨棄備位聲明。」（本院卷第484頁），核其所為，
21 乃屬基於同一房屋買賣事實，且屬減縮應受判決事項之聲明
22 ，參照首揭法條規定，尚無不合，應予准許。

23 二、本件被上訴人第一建築經理股份有限公司、謝萬雄均經合法
24 通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
25 法第386條各款所列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯
26 論而為判決。

27 貳、實體事項：

28 一、上訴人即原告方面：上訴人起訴主張之事實及上訴意旨、陳
29 述及所用證據，除與原審判決記載相同者均予以引用外，另
30 補稱：

31 （一）、原審判決之偏頗與違背法令之情形已然明顯，從判決書得心

證之敘述上觀察即可輕易得知，金錢損失事小，公平正義遭抹滅事大。原審判決避重就輕，對於爭點漏未詳查，心證說詞更有違反常理之處。

(二)、上訴人已舉證說明被上訴人所提供之3份定型化契約均未給予合理審閱期，且人為疏失嚴重（買賣契約貸款額度漏未登載，地政士與經紀人均未親辦業務）自屬重要攻擊方法，原審法院於訊問中已確知卻未為調查或行使闡明權，無疑漠視契約審閱期之重要性與間接承認違法契約的合法性，此為判決不備理由或理由矛盾。

(三)、一個產品無論製造、經銷、授權都負有責任，實際上一個產品價值最高的地方，往往是他的品牌形象，授權商於此獲取最多利益，故應負最大的責任，亦即授權商對於代表自己品牌形象的加盟業者均有嚴格監督之義務。本案被上訴人買屋知識家股份有限公司（下稱買屋知識家）（甲方）與被上訴人林宜慶地政士事務所（乙方）簽有契約（附件二、附件三），甲方授權乙方辦理不動產產權轉移登記相關事宜，而乙方依該契約書第2條第6項第1款約定支付甲方品牌使用報酬，依乙方承辦件數計算，每件給付1,000元，故其法律關係為給付授權無疑。同上，被上訴人江敏志聲稱其為被上訴人臺灣房屋仲介股份有限公司（下稱臺灣房屋）之所屬經紀人（附件三），因此可以推定其與被上訴人買屋知識家或被上訴人臺灣房屋亦應簽有類似契約書，故其法律關係亦為授權關係。另被上訴人臺灣房屋授權被上訴人買屋知識家轉授權予被上訴人浩景房屋仲介有限公司（下稱浩景房屋）辦理房屋仲介業務，三者間亦具有授權與再授權之法律關係（附件四），均應負連帶損賠責任，且依民法第28條（法人侵權責任）規定，法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任，故被上訴人浩景房屋之法定代理人林鈺熏提供買賣相關之定型化契約，內容既有瑕疵，並有重大疏漏，導致上訴人受有損害，則被上訴人浩景房屋與被上訴人林鈺熏即應負連帶損害賠

01 償責任。同理，被上訴人買屋知識家與其法定代理人即被上
02 訴人周鶴鳴、被上訴人臺灣房屋與其法定代理人即被上訴人
03 李碧華均未盡嚴格監督之責，故均應負連帶賠償之責任。

04 (四)、上訴人簽訂之相關契約均應屬無效：

05 ①、本案相關之定型化契約、保證書，均非買方提供，究由賣方
06 提供或賣方委託之居間人提供或由居間人主動提供或由授權
07 廠商提供，不論為何，均須符合相關法規之規範。

08 ②、本案兩造應該不爭執的事項如下：

09 1. 本案所使用之相關契約均為定型化契約。

10 2. 被上訴人林宜慶未參與本案代書相關業務（附件三）。

11 3. 被上訴人江敏志未參與本案經紀人相關業務（附件三）。

12 4. 被上訴人張杏敏無地政士資格，卻從事本案代書相關業務（
13 附件五）。

14 5. 被上訴人浩景房屋與其負責人林鈺熏、謝明河明知或可得而
15 知上述情況（附件六）。

16 ③、無效的契約有：

17 1. 上訴人簽訂之定型化履約保證書無效：

18 (1) 漏未登載審閱期，違反消保法第11條之1法定審閱期之規定
19 （附件二十二）。

20 (2) 依消保法第16條但書規定，無審閱期對消費者顯失公平，故
21 應屬無效。且依特別法優於普通法原則，本案契約均應無效
22 。

23 2. 上訴人簽訂之定型化房屋買賣契約書無效：

24 (1) 漏未登載有關房屋買賣之「貸款」重大事項，參成屋買賣定
25 型化契約應記載及不得記載事項（附件七第6、7點）及內
26 政部版成屋買賣契約書範本（附件八第5條、第6條）。且
27 亦漏未登載審閱期。

28 (2) 上訴人於買賣契約書（附件九）中第4條明文約定委託被上
29 訴人即地政士林宜慶辦理產權移轉登記等相關事宜，但被上
30 訴人林宜慶既為林宜慶事務所負責人，一定確知被上訴人張
31 杏敏並未具有地政士資格，卻公然允許被上訴人張杏敏掛名

01 為簽約代書與承辦代書，且命為麻豆區佳里所「所長」，進
02 而執行代書業務，明顯違反法規（附件二十）、亦違反被上
03 訴人買屋知識家授權規定（附件二特約地政士契約書），其
04 中：

05 (甲)未依授權合約規定承辦指定特許加盟店之不動產登記相關業
06 務（附件二第2條第1款），被上訴人浩景房屋並非該契約
07 指定之特許加盟店。

08 (乙)未依授權規定親自處理本案（附件二第4條第1款），另參
09 被上訴人張杏敏刑事詢問筆錄說詞可證（附件五），指派或
10 允許未具地政士資格助理承辦本案（附件二第4條第2、3
11 款），被上訴人林宜慶明知被上訴人張杏敏無地政士資格仍
12 允許其處理本案代書業務亦違反授權規定，參詢問筆錄（附
13 件十一）。

14 3.上訴人簽訂之定型化權益確認書無效：

15 (1)登載僅1日之審閱期（附件二十一），違反消保法第11條之
16 1規定。另依消保法第16條但書，僅1天的審閱期對消費者
17 顯失公平，應屬無效。

18 (2)欠缺經紀人簽章，被上訴人江敏志未依不動產經紀業管理條
19 例第22條第5款規定於不動產說明書簽章、也沒有交給上訴
20 人簽章（附件二十一）。本案之經紀人員即被上訴人江敏志
21 、林鈺熏、謝明河等，均未依不動產經紀業管理條例第23條
22 規定提供並解說不動產說明書（說明書應記載及不得記載之
23 事項如附件十三）。

24 4.上訴人簽訂之定型化不動產買賣意願書無效：

25 (1)漏未登載審閱期。

26 (2)經紀人欄位之簽章非本人用印，被上訴人江敏志聲稱未參
27 與本案交易（附件三，刑事詢問筆錄105/6/30），另參被上
28 訴人張杏敏詢問筆錄（附件五），兩份契約書（買賣契約書
29 與買賣意願書）是否皆由被上訴人張杏敏用印或為被上訴人
30 林鈺熏用印有待釐清，惟若非本人用印或經授權代理，則不
31 論由誰用印，契約均屬無效。

01 (五)、不服原審判決部分：

02 ①、上訴人於契約關係存續中要求或約定由被上訴人浩景房屋協
03 助調查可貸款額度並非法所不許（契約自由原則），被上訴
04 人謝明河也有供稱：原告有問可以貸款多少等語。

05 ②、房屋買賣重大資訊，例如總金額、可貸款額度、自備款額度
06 缺一不可，僅得知總金額，試問如何判斷上訴人自己能評估
07 自身是否具有履約能力，更何況，有履約能力者並不表示一
08 定要被迫強制履約，應視合約內容是否合理、合法及有合意
09 為前提，若合約有瑕疵，又強制消費者履約，豈不是強迫消
10 費。原審未依民法第98條探求當事人真意，依原審判決，是
11 否指消費者一律不准退換貨？舉輕以明重，一般買賣尚且如
12 此，何況是動輒成百上千萬元的成屋交易。

13 ③、經驗法則之經驗不足。智識程度正常的成年人，在購車之前
14 ，倘若不知總金額、頭期款、貸款額度、甚至於可分幾期清
15 償，如何評估自己是否有能力承購？故相關細節，應由車廠
16 業務詳實告知，這才是常理、常情與常識。買賣房屋亦然，
17 買房不貸款之人少之又少，居間人、房屋仲介當然應該先告
18 知消費者其所能貸款的額度及細節，消費者才能評估是否有
19 能力購買。原審稱原告未提供臺銀詢問證據等語，但上訴人
20 於起訴書內所附之附件八即是與臺銀安平分行房貸承辦人員
21 E-MAIL書信往來，於此再附一次（附件十六）。

22 ④、被上訴人林鈺熏言詞陳述前後反覆，重大可疑，原審卻不疑
23 ，自有未妥。又，不動產買賣契約書中連可貸額度都未載明
24 ，然而原審卻對於契約是否有效隻字未提，也不重視合理審
25 閱期。

26 ⑤、依公示外觀原則，上訴人原屬意委託被上訴人臺灣房屋為居
27 間人，殊不知被上訴人臺灣房屋授權被上訴人買屋知識家，
28 又轉授權被上訴人浩景房屋。觀被上訴人浩景房屋之店面、
29 制服、交通車、與所使用之上述定型化契約抬頭均署名被上
30 訴人臺灣房屋與標示（LOGO），層層轉授權，應屬內部契約
31 ，導致消費者誤解而委託，權益受損。鈞院應調查或命被上

訴人等提供渠等內部法律關係之相關書證，亦即被上訴人等應提出授權與轉授權之相關書證，以確認被上訴人間之法律關係及侵權行為責任歸屬，蓋被上訴人臺灣房屋、買屋知識家是否因授權或轉授權予被上訴人浩景房屋或本案之地政士事務所、經紀人而受有利益，關乎渠等是否應連帶賠償之責任歸屬。

⑥、本件案發後，上訴人旋於104年12月2日星期三攜禮親赴高雄欲與賣方代理人即被上訴人王清義告知其無力承買之事由，被上訴人王清義卻以其另與被上訴人浩景房屋之間另有專售契約為由，推說無權解約，試問：本件買賣契約究應以何人（被上訴人浩景房屋或賣方）為解約對象？被上訴人浩景房屋之負責人林鈺熏與賣方代理人王清義2人是否藉由專售契約相互推託卸責，不無可疑。

⑦、被上訴人等自始違反誠信原則：

(1)、房仲業者（即被上訴人林鈺熏、謝明河）填寫違法買賣意願書之審閱期。

(2)、本案掛名經紀人即被上訴人江敏志從未接觸業務，卻使人用印於買賣契約書上。掛名地政士即被上訴人林宜慶從未接觸本案，卻使人用印於買賣契約書上。

⑧、茲補充說明上訴人當時簽署解除買賣契約書之緣由：

事實上，上訴人簽署解約書，並非本意，實為遭受言語脅迫，當時因爭執可貸款金額與合約應載明貸款內容，卻並未載明等問題，而後雖經被上訴人謝明河告知（確切時間已忘），如上訴人不承購，則需解除契約，否則公司將會提出告訴，屆時需付出的金額會更多等語，上訴人因此心生恐懼，故簽署解約書。

⑨、契約之成立不以書面為要件，口頭約定亦得為契約之一部分，上訴人再三強調，當時有口頭說明如無法貸足可接受之額度，則本件不予承購等語，此亦應視為特約事項，而非僅止於書面上記載之「空白」等語。

二、被上訴人答辯：

01 (一)、被上訴人即被告浩景房屋、林鈺熏、謝明河、江敏志、王美
02 疑、王清義之答辯事實、理由、陳述及所用證據，除與原審
03 判決記載相同者均予以引用外，另補稱：

04 ①、本件原審法院之認事用法並無任何違誤之處，上訴人提起本
05 件上訴係無理由。

06 ②、上訴人簽約購買系爭房地，本即應於有意購買房地產時，自
07 行評估自身之經濟狀況等相關因素，況且，關於房屋貸款之
08 核貸准否及金額多寡，係各家銀行根據當事人之歷年聯徵紀
09 錄、收入支出、財力證明等相關文件綜合判斷而核定者，審
10 查權限在銀行機構，並非被上訴人等所得為之，且被上訴人
11 等皆非銀行人員，實無從由上訴人的部分資訊即查知其最後
12 確切得以貸款之金額，倘依上訴人之主張，無論何種情況均
13 欲強令居間人必須負擔此項義務，顯已超越不動產仲介人員
14 之職責，當非法律規範之本旨。再者，縱被上訴人江敏志並
15 未親自調查、帶看房屋、甚至出席簽約，然上訴人所舉之不
16 動產經紀業管理條例，其性質乃取締規定，並非強制禁止規
17 定，故並不影響契約效力。又，買賣契約之成立係以雙方當
18 事人就買賣價金、買賣標的物達成合意即足，被上訴人江敏
19 志是否親自調查、帶看房屋或出席簽約，皆與系爭房地之買
20 賣契約效力無涉。

21 ③、又按「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以
22 內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。」，消費者保
23 護法第11之1條固有明文。然此所謂之審閱期，係指由企業
24 經營者與消費者簽訂契約時，始有適用，而本件系爭房地之
25 買賣契約書，係存在於被上訴人王美疑與上訴人2人之間，
26 被上訴人王美疑並非企業經營者，其與上訴人簽訂系爭房地
27 之買賣契約書自無上開審閱期規定之適用甚明。上訴人主張
28 其與被上訴人王美疑間所簽訂之不動產買賣契約書違反審閱
29 期規定，為無效云云，顯屬無據等語。

30 (二)、被上訴人即被告臺灣房屋、李碧華之答辯事實、理由、陳述
31 及所用證據，除與原審判決記載相同者均予以引用外，另補

01 稱：

02 ①、被上訴人林鈺熏、謝明河及江敏志等人係以被上訴人浩景房
03 屋之名義與上訴人締約，故被上訴人臺灣房屋、李碧華自不
04 負連帶賠償責任。

05 ②、按加盟經營者，係指經紀業之一方以契約約定使用他方所發
06 展之服務、營運方式、商標或服務標章等，並受其規範或監
07 督者，不動產經紀業管理條例第4條第4款、第8款定有明
08 文。查本件「臺灣房屋」之服務標章，係由被上訴人臺灣房
09 屋授權予被上訴人買屋知識家即臺灣房屋加盟總部之後，再
10 由被上訴人買屋知識家拓展加盟事業，而授權予被上訴人浩
11 景房屋使用，並以「臺灣房屋善化南科特許加盟店」對外營
12 業。本案是被上訴人林鈺熏、謝明河及江敏志於被上訴人浩
13 景房屋執行仲介業務時所衍生之買賣契約爭議，被上訴人臺
14 灣房屋、李碧華從未授權被上訴人浩景房屋代理仲介系爭房
15 地，故被上訴人浩景房屋係以「自己名義」接受買賣雙方之
16 委託而仲介銷售系爭房地。被上訴人臺灣房屋與被上訴人浩
17 景房屋既為獨立兩個不同之法人，財務與法律責任各自獨立
18 ，自無須連帶負賠償責任。

19 ③、另被上訴人林宜慶、張杏敏與被上訴人臺灣房屋之間亦無授
20 權或僱傭關係，被上訴人臺灣房屋、李碧華自不負連帶賠償
21 責任。查被上訴人林宜慶、張杏敏為林宜慶地政士事務所之
22 地政士及協助辦理事務之登記助理員，該地政士事務所為被
23 上訴人買屋知識家之特約地政士事務所，僅得於臺灣房屋加
24 盟體系中承辦所有權移轉登記之相關業務。被上訴人林宜慶
25 及張杏敏執行業務時，既無須受被上訴人臺灣房屋管理或監
26 督，則被上訴人臺灣房屋、李碧華自不負連帶賠償之責等語
27 。

28 (三)、被上訴人即被告買屋知識家、周鶴鳴之答辯事實、理由、陳
29 述及所用證據，除與原審判決記載相同者均予以引用外，另
30 補稱：

31 ①、被上訴人林鈺熏、謝明河及江敏志等係以被上訴人浩景房屋

之名義與上訴人締約，被上訴人買屋知識家、周鶴鳴自不負連帶賠償責任。

②、按加盟經營者，係指經紀業之一方以契約約定使用他方所發展之服務、營運方式、商標或服務標章等，並受其規範或監督者，不動產經紀業管理條例第4條第4款、第8款定有明文。查本件「臺灣房屋」之服務標章，係由被上訴人臺灣房屋授權予被上訴人買屋知識家即臺灣房屋加盟總部之後，再由被上訴人買屋知識家拓展加盟事業，而授權予被上訴人浩景房屋使用，並以「臺灣房屋善化南科特許加盟店」對外營業。本案是被上訴人林鈺熏、謝明河及江敏志於被上訴人浩景房屋執行仲介業務時所衍生之買賣契約爭議，被上訴人買屋知識家、周鶴鳴從未授權被上訴人浩景房屋代理仲介系爭房地，故被上訴人浩景房屋係以「自己名義」接受買賣雙方之委託而仲介銷售系爭房地。被上訴人買屋知識家與被上訴人浩景房屋既為獨立兩個不同之法人，財務與法律責任各自獨立，自無須連帶負賠償責任。

③、被上訴人林宜慶、張杏敏為林宜慶地政士事務所之地政士及協助辦理事務之登記助理員，該地政士事務所雖確為被上訴人買屋知識家之特約地政士事務所，然被上訴人買屋知識家與林宜慶地政士事務所簽立特約地政士契約之後，該地政士事務所始得於臺灣房屋特許加盟店間承辦買賣案件之所有權移轉登記相關業務，故兩者間僅存有特約關係，並無授權或代理關係。本件是被上訴人林宜慶以自己之地政士名義接受上訴人及被上訴人王美疑（即買賣雙方）之委任而承接辦理系爭房地之所有權移轉登記業務，並非代理被上訴人買屋知識家為之，兩者間之法律關係顯然有別，故被上訴人買屋知識家、周鶴鳴自不負連帶賠償之責等語。

四、被上訴人即被告林宜慶、張杏敏之答辯事實、理由、陳述及所用證據，除與原審判決記載相同者均予以引用外，另補稱：

①、上訴人主張依照委任契約，系爭房地之買賣實係委任被上訴

人林宜慶為之，然被上訴人林宜慶竟未經上訴人同意而委託助理張杏敏辦理，致上訴人需支付地政士等級之報酬而受有損害云云。然被上訴人張杏敏雖登記為訴外人即楊美莉地政士之登記助理員，然被上訴人張杏敏、林宜慶於系爭刑案中業已供稱：林宜慶是張杏敏的老闆，因為楊美莉地政士是林宜慶聘請之地政士，故被上訴人張杏敏為林宜慶所設事務所之員工等語（見系爭刑案交查字卷第28頁），且楊美莉地政士登記之事務所地址與被告林宜慶登記之事務所地址相同，此有上訴人提出之地政士資訊系統列印資料2紙存卷可參（原審卷第63、67頁），足徵被上訴人2人所述應屬實在，是被上訴人張杏敏所為既受被上訴人林宜慶監督，則被上訴人張杏敏代被上訴人林宜慶辦理系爭房地買賣契約之各項收款、收受資料辦理貸款、移轉登記文件及送件等業務，其受委任辦理系爭房地上述事務所應負責任之權利義務仍歸屬於被上訴人林宜慶，上訴人上述主張，顯與事實不符。況且，被上訴人張杏敏乃根據買賣雙方之意思而進行代書之工作，並無疏失，上訴人空泛地以侵權行為及不當得利法律關係等，要求被上訴人林宜慶、張杏敏連帶賠償云云，自屬無據。

②、上訴人於104年12月3日與賣方解除契約，並簽署協議書，協議書上已明載賣方要收取的款項，足見相關款項都是基於上訴人的同意而收取者，並非出於不法侵權行為或不當得利而收取，上訴人請求返還或賠償云云，並無理由。上訴人所主張的損害金額369,035元全部都是基於意思表示合致後，上訴人自己給付之金額，在其意思表示的法律行為未被撤銷的情況之下，上訴人之主張毫無理由等語。

(五)、被上訴人第一建築經理股份有限公司（下稱第一建經公司）、謝萬雄均未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀作何聲明或陳述。

三、上訴人於原審起訴時最後聲明係請求：「①被告應連帶給付原告369,035元。②願供擔保，請准宣告假執行。」；嗣原審判決：「①原告之訴及假執行之聲請均駁回。②訴訟費用

由原告負擔。」；上訴人不服提起上訴到院，變更後之聲明為：「①原判決廢棄。②被上訴人應連帶給付上訴人369,035元，並加計自解約日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。③第一、二審訴訟費用由被上訴人連帶負擔。」；而到庭之被上訴人等則均答辯以：「①上訴駁回。②第二審訴訟費用由上訴人負擔。」。

四、兩造經本院依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定曉諭闡明後，整理並協議簡化爭點如下：

(一)、兩造不爭執事項（本院卷第486頁）：

①、被上訴人王清義代被上訴人王美疑於104年10月20日與被上訴人浩景房屋（承辦人即被上訴人謝明河）簽訂不動產專任委託銷售契約書，約定於該日起至105年4月30日止以688萬元委託被上訴人浩景房屋銷售系爭房地，買賣成交時，被上訴人浩景房屋得向被上訴人王美疑收取成交價4%之服務報酬。

②、嗣上訴人經由被上訴人謝明河介紹而於104年11月28日經審閱期1日而與被上訴人浩景房屋簽立「權益確認書」，約定上訴人願意簽立下列「不動產買賣意願書」，並承諾如於買賣契約成立時，給付成交總價款2%之服務報酬與被上訴人浩景房屋；上訴人另於同日與被上訴人浩景房屋簽訂「不動產買賣意願書」，表明願意以475萬元購買系爭房地，並交付5萬元斡旋金請被上訴人浩景房屋（承辦人即被上訴人謝明河）代為協調，斡旋期間至104年12月2日24時止，若賣方於該期間接受買方之承購總價款及付款條件，買賣契約即成立生效，上述5萬元斡旋金轉為購屋定金之一部，另該「不動產買賣意願書」特約事項部分為「空白」。

③、於同年月30日，被上訴人王清義代被上訴人王美疑於上開意願書簽名表示願意依上述價款出售系爭房地，並與上訴人簽訂「不動產買賣契約書」。

④、然上訴人復於同年12月3日與被上訴人王美疑（由被上訴人王清義代理）簽訂「解除買賣契約協議書」、「買賣雙方解

約暨終止履約保證協議書」，合意解除上述系爭房地之買賣，約定簽約款15萬元由賣方沒收，上訴人所簽發之票面金額325,000元之本票1紙歸還上訴人，買賣雙方各自回復原狀、不另再要求損害賠償，上訴人並給付47,500元之仲介服務費予被上訴人浩景房屋，被上訴人第一建經公司並將上述15萬元其中之71,535元給付予被上訴人浩景房屋作為仲介服務費、並扣除代書費4,080元、手續費2,850元，餘款71,535元給付予被上訴人王美疑。

(二)、兩造爭執事項（本院卷第487頁）：

①、上訴人主張系爭定型化契約書三份無效，有無理由？

②、上訴人主張被上訴人林宜慶僅在代書欄簽名蓋章，但並未實際參與本件不動產買賣，是否可採？如為可採，則是否影響契約之效力？

③、上訴人主張被上訴人江敏志在經紀人欄的蓋章，是被上訴人林鈺熏拿被上訴人江敏志的印章交給被上訴人張杏敏蓋印，被上訴人江敏志並未實際參與本件不動產買賣，是否可採？如為可採，則是否影響契約之效力？

④、上訴人主張被上訴人張杏敏無地政士資格、卻從事代書業務，是否可採？如為可採，則是否影響契約之效力？

⑤、上訴人請求被上訴人等連帶賠償36萬9,035元，有無理由？

五、本院得心證之理由：

(一)、經查，被上訴人王清義代被上訴人王美疑於104年10月20日與被上訴人浩景房屋（承辦人即被上訴人謝明河）簽訂不動產專任委託銷售契約書，約定於該日起至105年4月30日止以688萬元委託被上訴人浩景房屋銷售系爭房地，買賣成交時，被上訴人浩景房屋得向被上訴人王美疑收取成交價4%之服務報酬；嗣上訴人經由被上訴人謝明河介紹而於104年11月28日經審閱期1日而與被上訴人浩景房屋簽立「權益確認書」，約定上訴人願意簽立下列「不動產買賣意願書」，並承諾如於買賣契約成立時，給付成交總價款2%之服務報酬與被上訴人浩景房屋；上訴人另於同日與被上訴人浩景房

01 屋簽訂「不動產買賣意願書」，表明願意以475萬元購買系
02 爭房地，並交付5萬元斡旋金請被上訴人浩景房屋（承辦人
03 即被上訴人謝明河）代為協調，斡旋期間至104年12月2日
04 24時止，若賣方於該期間接受買方之承購總價款及付款條件
05 ，買賣契約即成立生效，上述5萬元斡旋金轉為購屋定金之
06 一部，又該「不動產買賣意願書」特約事項部分為「空白」
07 ；而於同年月30日，被上訴人王清義代被上訴人王美疑於上
08 開意願書簽名表示願意依上述價款出售系爭房地，並與上訴
09 人簽訂「不動產買賣契約書」；然上訴人復於同年12月3日
10 與被上訴人王美疑（由被上訴人王清義代理）簽訂「解除買
11 賣契約協議書」、「買賣雙方解約暨終止履約保證協議書」
12 合意解除上述系爭房地之買賣契約，約定簽約款15萬元由賣
13 方沒收，上訴人所簽發之票面金額325,000元本票1紙歸還
14 上訴人，買賣雙方各自回復原狀不另再要求損害賠償，上訴
15 人並給付47,500元之仲介服務費與被上訴人浩景房屋，被上
16 訴人第一經建公司並將上述15萬元其中71,535元給付與被上
17 訴人浩景房屋作為仲介服務費、並扣除代書費4,080元、手
18 續費2,850元，餘款71,535元給付與被上訴人王美疑等情，
19 有不動產買賣意願書、權益確認書、不動產專任委託銷售契
20 約書、買賣雙方解約暨終止履約保證協議書、服務費確認單
21 及統一發票、不動產買賣契約書、解除買賣契約協議書等件
22 附卷可稽（原審卷第33至43、57、59、167至168、171至
23 177頁），上開事實堪可認定。

24 (二)、上訴人固主張被上訴人浩景房屋、謝明河、林鈺熏有違法指
25 派無證照者帶看房屋、未盡說明契約義務、未調查上訴人之
26 履約財力，以及上訴人有於上述契約中約定上訴人需貸得一
27 定款項，否則上訴人即不願購買等節，然查：

28 ①、按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
29 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事項
30 ，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之
31 人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以居間為

營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第565條、第567條分別定有明文。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段規定甚明。是以民事訴訟如係由原告（於本案即上訴人）主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨參照）。據此，依前揭（一）認定之事實，被上訴人浩景房屋乃上訴人與被上訴人王美疑間買賣系爭房地締約之居間協調者，是被上訴人浩景房屋與上訴人間之契約關係含有居間性質，洵堪認定。

②、而揆諸上揭法條規定，並未賦予居間營業人有強制調查權（例如：強制要求履約者應出具財力、資力證明文件、調查財稅資料等）或特別賦予居間營業人其他調查手段或義務，則上訴人要求居間仲介業者應負詳細說明其所得貸款金額之義務或應記載於契約上云云，實乏依據，尚難以此認定被上訴人浩景房屋、林鈺熏、謝明河、江敏志等人有違反民法第567條第1項之情事。再者，有關上訴人有無以自己出價之475萬元購買系爭房地之資力，上訴人自身最為明瞭，而被上訴人謝明河既已向上訴人確認其願意買受系爭房地之價格為「475萬元」，上訴人復簽名確認於不動產買賣意願書上，另當場支付5萬元斡旋金（原審卷第167頁），顯見上訴人確已詳為評估、紓衡自身財力經濟狀況後，始明確表達其有能力以上開價格承購、且有意願以上開價格承購之意思表示，衡諸常情事理及社會通念，表明願承購之具體價格者，自係已由出價人評估欲購買之不動產之價值、己身經濟條件及是否需辦房屋貸款、需貸款金額為多少、銀行能否同意承貸成數或金額、房貸利息幾何、自己是否能依約清償等情況後而為之意思表示，上訴人既為智識正常之成年人（00年出生）、有正當職業（尚益實業社員工）、名下另有房產（現居

地臺南市○○區○○路○○○號），對此自無不知之理，然上訴人猶主張此非自己所應評估之內容，反需由居間仲介業者、加盟總部、地政士等人負確認之義務云云，顯與常情事理相違，難以採取。況查，上訴人固稱：原審認定上訴人並未提供上訴人自行詢問臺灣銀行之證據等語，但上訴人於起訴書內所附之附件八即是與臺銀安平分行房貸承辦人員之E-MAIL書信往來，上訴後再以附件十六檢附乙次等情，然細譯上訴人所檢附之附件十六內容（本院卷第143頁，與原審卷第61頁附件八相同），上訴人係於本件104年11月30日簽約後之104年12月2日旋即向臺灣銀行詢問可貸金額；經臺灣銀行安平分行徵信人員郭旭峰於104年12月6日回覆：「估價270萬元，可貸款162至190萬元，謝謝！」；上訴人再於同年月8日檢附其現居之「臺南市○○區○○路○○○號」房屋及土地謄本、該房地現場照片、個人薪資單、在職證明等文件予臺灣銀行徵信人員，陳稱：「郭先生，請確認資料是否尚有遺漏。另外，估價部分，可否提供正式書面，需有貴行用印，以資證明。」（本院卷第413頁），由此可知，上訴人詢問貸款額度者乃其光復路506號房屋之可貸金額，並非系爭房地「臺南市○○區○○○村00號」；且由上訴人既有銀行機構徵信人員之個人信箱、也知道要自行主動詢問貸款額度及如何檢附相關財產資力資料以供銀行評估貸款金額等情觀之，上訴人顯然熟知房屋貸款之程序及銀行評估之標準，基上，上訴人猶主張應由居間仲介業者負詳細說明其所得貸款金額之義務云云，難認有理。

③、又按經紀業不得僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務；經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務；因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。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，不動產經

紀業管理條例第17條、第4條第7款、第26條第1項、第2項分別定有明文。經查：

(1)、上訴人雖主張被上訴人浩景房屋僱用之被上訴人謝明河不具專業證照云云，然被上訴人林鈺熏業已提出被上訴人謝明河之「不動產經紀營業員證明」1紙在卷可稽（原審卷第325頁），且觀之上訴人自行提出之臺南市政府地政局107年5月15日函文亦記載：「謝明河係『具有』經紀營業員身分者，且任職於浩景公司。」等語明確在卷（本院卷第295頁），再參以所謂經紀人員依上開規定本包括不動產經紀營業員，是故被上訴人浩景房屋僱用被上訴人謝明河為系爭房地買賣契約之居間人員，並未違反上述規定，至為灼然，上訴人前開主張，難認有理。又上訴人主張被上訴人林鈺熏僅為不動產經紀營業員，卻執行簽約之職務云云，然查，系爭房地之買賣契約書係由經紀人即被上訴人江敏志簽章，被上訴人林鈺熏係本於作為經紀業公司即被上訴人浩景房屋之法定代理人身分而於該契約書之「買方經紀業公司商號」欄位用印，此觀諸系爭房地買賣契約書即明（原審卷第43頁），是上訴人上開主張顯與客觀事證不符，係有誤會。

(2)、又上訴人主張購買系爭房地如違約需賠償15萬元乙事，係經其詢問賣方始知悉，被上訴人林鈺熏未盡告知義務云云，然查，觀之上訴人與被上訴人王美疑間簽訂之不動產買賣契約書第8條第2項後段約定「如因買方擅自解約、不為給付，給付不能或其他可歸責買方之事由致本契約解除時，除同意賣方得沒收已支付之全部價款作為違約金，並應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用。」等語甚明（原審卷第39頁），則上訴人既已在該買賣契約書簽名用印，表示同意該買賣契約書所載之權利義務內容，並衡諸上訴人並非首次購買房屋，且其欲購入系爭房地之時已年近40歲（00年出生），具有相當之智識能力，對於上述契約文字，並無不能理解或不知之情況，上訴人上開主張違反常情，難以採取。至其所列之同條例第23條、第24條所規定經紀人員應解說、交付者為

「不動產說明書」，並非買賣契約書，此由同條例第24條將二名詞同時並列即可知悉兩者並不相同，故上訴人引用之規定顯與買賣契約書內容無關，上訴人據此主張被上訴人林鈺熏有違反該二規定而需依同條例第26條負賠償責任云云，即屬無據。

④、至上訴人主張其曾於訂約過程中再三告知被上訴人謝明河、林鈺熏、張杏敏、王清義，如無法具體載明上訴人可貸款金額，或上訴人無法貸得一定款項，則上訴人即拒絕購買系爭房地云云，已為被上訴人等所否認，依前揭民事訴訟法第277條規定，自應由上訴人就此先負舉證之責任。經查：

(1)、綜觀上訴人簽署之系爭不動產買賣意願書、權益確認書、要約書、不動產買賣契約書（原審卷第167至169頁、第33至43頁），其上均無記載上訴人前揭主張之特別約定事項，且「不動產買賣意願書」之特約事項欄位均確為「空白」，並無任何註記；另「不動產買賣契約書」之特約事項欄位僅記載「現況交屋。」等字，其餘均為「空白」，並有上訴人與被上訴人王清義（代理被上訴人王美疑）之親筆簽名、用印於現況交屋4字後方，由此實難遽認上訴人之主張為真。復參以該意願書第七條第4點約定內容「本公司同仁有任何承諾，均請要求以『書面』記載於『本公司』制式契約內，若以其他書面另行記載約定條款，該記載一律無效。」等語（原審卷第167頁），從而，縱上訴人有提出上開特約要求（假設語氣），亦需經被上訴人浩景房屋或被上訴人謝明河、江敏志、林鈺熏承諾，並以該公司之制式契約書面記載，始生效力，然查上訴人未能提出任何書面資料證明其曾提出上開要求、以及該等特約內容經雙方合意成立，從而，上訴人此節主張自無從採取。

(2)、況查，經本院調閱臺灣臺南地方檢察署106年度偵字第8245號偵查卷宗，被上訴人林鈺熏、王清義、謝明河及張杏敏於偵訊時陳稱：「（事務官問：簽約時，告訴人（即上訴人）有無說過可以貸款多少，他才願意簽約？）被上訴人林鈺熏

、王清義表示：不清楚。」、「被上訴人謝明河供稱：上訴人有問過這間房子可以貸款多少，其有跟他說依房況來說大概可以貸款6成，要等簽約後代書送件之後，才能知道正確可以貸款多少。」、「被告張杏敏供稱：本件上訴人有問說要知道能貸多少金額，其有大概算一下，以第4期款380萬元送銀行貸款，大概可以貸8成，但實際貸款由銀行審定，差額由上訴人自己付款，上訴人有同意才會簽名；上訴人沒有說貸不到很高的款項、就不買，而是說要先去比較各銀行利率，再決定送哪一家銀行，簽完約隔幾天，上訴人就說銀行貸不到那麼高，就拒絕提供財力資料，然後就說不買了。」等語在卷（該案交查卷第9頁、第23頁反面），顯均與上訴人所述不同，而上訴人於該刑案中對被上訴人李碧華等9人提起詐欺取財、偽造私文書、背信等罪嫌之告訴，均經臺灣臺南地方檢察署以106年度偵字第8245號為不起訴處分、臺灣高等法院臺南分院檢察署以106年度上聲議字第1180號為再議駁回之處分、並經本院刑事庭以106年度聲判字第52號裁定駁回其交付審判之聲請，此有各該不起訴處分書、處分書、刑事裁定書附卷為憑，益徵上訴人主張並非可採。

(3)、再衡酌社會通念及金融交易市場流程，房屋買賣而以房地設定抵押辦理貸款者，均需向金融機構申請，而金融機構辦理貸款，除審查所提供設定抵押之不動產價值外，更需衡酌借款人之償債能力，例如借款人之職業、財產、薪資狀況、收支比例、有無其他收入來源等，始能決定准予核貸之成數或金額、利息、清償條件等項，此乃一般金融機構貸款之常規及流程，且為智識正常之成年人所得知悉或經查問即可得知者，被上訴人張杏敏、謝明河於上開刑案中供稱之內容核與上述貸款常規並無違背，反觀上訴人之主張：被上訴人需於不動產買賣契約成立生效之前即明確告知其得貸款之金額云云，則與常情不合，亦與邏輯經驗法則有違，自難採取。佐以，上訴人主張其業有將個人資力、財力證明交給被上訴人張杏敏或林宜慶等情，則為渠等所否認，而觀之上訴人提出

之林宜慶地政事務所單據（原審卷第65頁），其上僅記載上訴人有提出扣繳憑單、薪資轉帳存摺、在職證明，然並未提出其他財力證明例如：定存單、壽險保單、往來銀行存摺等物，益徵被上訴人張杏敏於前開刑案中供稱：本案因缺乏上訴人之財力證明，所以還沒有送銀行評估核貸金額乙節，尚非子虛。況不同之金融機構對於不動產之估價方式或對於不同借款人之身分得核可之貸款金額本有不同之評估方式及結果，對於貸款金額核准標準寬嚴不一、利息亦不同，倘若上訴人確有履約意願，自會積極配合提出財力資料以供地政士再送各家配合銀行進行貸款評估，然上訴人卻拒不配合，旋即表明不願購入系爭房地，顯屬可歸責於己之事由致債務不履行。另參以究竟本案上訴人欲貸款之金額為何，上訴人始終未予陳明，則上訴人是否果有向被上訴人浩景房屋、林鈺熏、謝明河、王清義等人表明其非貸得多少錢，否則不願購買系爭房地等語，實有可疑。

(4)、綜上，上訴人未能善盡舉證之責任，且其主張在與被上訴人浩景房屋簽立「不動產買賣意願書」及與被上訴人王美疑簽訂系爭房地之買賣契約時，有以獲得特定數額以上之貸款作為上述契約成立或生效之條件之情事存在云云，與金融常規有違，難認為真實。

(二)、又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條規定甚明。再按不當得利法律關係之要件，除得利者受有利益、致他人受有損害外，最核心者即為「無法律上原因」，而契約與不當得利，雖皆屬於債之發生原因，惟二者之請求權並不能相容。前者之請求權乃基於一定契約而生之某種給付的權利，後者乃無法律上原因而受利益，致他人受損害；倘當事人間有契約關係存在，則一方因他方之給付受有利益，即有法律上之原因，自不成立不當得利（最高法院97年度台上字第1863號判決意旨參照）。又主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立，應負舉

證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。如受利益人係因給付而得利時，所謂無法律上之原因，係指給付欠缺給付之目的。故主張該項不當得利請求權存在之當事人，應舉證證明該給付欠缺給付之目的（最高法院103年度台上字第2198號判決意旨參照）。經查：

①、有關仲介服務費47,500元部分：

(1)、承上(二)所述，上訴人與被上訴人浩景房屋所簽訂之上述「權益確認書」、「不動產買賣意願書」，以及上訴人與被上訴人王美疑簽訂之系爭房地「不動產買賣契約書」，既無不成立或無效之事由，自屬有效成立，則上訴人即有依上述契約履行之義務。而依「權益確認書」（原審卷第168頁）所載，如系爭房地之買賣契約成立，上訴人即應給付成交總價款之2%與被上訴人浩景房屋，而系爭房地之成交價為475萬元，其2%即為95,000元，則被上訴人浩景房屋僅向上訴人收取47,500元之仲介服務費，自非法所不許，該給付並非無法律上之原因，非屬不當得利。

(2)、又企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反第1項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容，消費者保護法第11條之1第1項、第3項固有明文。上訴人主張其所簽立之「不動產買賣意願書、權益確認書、不動產買賣契約書、履約保證書」有欠約審閱期間、或審閱期間不足之情事云云，惟查，不動產買賣意願書及權益確認書乃係上訴人委託被上訴人浩景房屋為其仲介、居間其與出賣人協調購買系爭房地價格、契約內容之契約，並非系爭房地之買賣契約，而各該類型之契約法律關係迥然不同，是上訴人主張上開兩份文件應依「成屋買賣契約範本」之記載給予上訴人5日之審閱期間云云，自屬誤會，洵無可採。又，不動產買賣契約書、履約保證書部分，則係上訴人與被上訴人王美疑（由被上訴人王清義代理）買賣雙方所簽署者，而按契約審閱期之規定僅適用於「企業經營者」與「消

費者」簽署之定型化契約，本件為透過房屋仲介成交之中古
屋買賣，買方與賣方同為消費者，故並不適用消保法所定之
契約審閱期之規定，從而，上訴人以上開4份文件欠缺審閱
期間或審閱期間不足而無效云云，實屬無據，並無理由。

(3)、又不動產經紀業管理條例第19條規定「經紀業或經紀人員不
得收取差價或其他報酬，『其經營仲介業務者，並應依實際
成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收』。違
反前項規定者，其已收取之差價或其他報酬，應於加計利息
後加倍返還支付人。」，而所謂仲介業務依同條例第4條第
5款規定「指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業
務。」。另不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向
買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不
動產實際成交價金百分之六或一個半月之租金，不動產仲介
經紀業報酬計收標準規定第1條亦規定甚明，而被上訴人浩
景房屋與上訴人約定收取成交價2%之報酬、與被上訴人王
美疑約定收取成交價之4%報酬，均未逾上開規定，係屬合
法。而被上訴人浩景房屋於本案中所從事者為系爭房地之居
間業務，業已認定如上，且為上訴人所是認（其主張被上訴
人浩景房屋、謝明河、林鈺熏、江敏志等均應適用民法第56
7條居間契約之規定），被上訴人等自得依不動產經紀業管
理條例第19條第1項後段及與上訴人、被上訴人王美疑間之
契約計收報酬。上訴人以同條項前段規定主張被上訴人浩景
房屋不得收取報酬云云，顯有誤會。

(4)、被上訴人浩景房屋收取上述仲介服務費用，既屬合法，且與
契約約定無違，則其所收取之費用即屬有法律上之原因，而
非不當得利，且無庸依同條第2項規定返還仲介費。基上，
上訴人主張被上訴人浩景房屋收取之仲介服務費為不當得利
，應予返還云云，並非有理。

②、又上訴人與被上訴人王美疑間簽訂之不動產買賣契約書第8
條第2項後段約定「如因買方擅自解約、不為給付，給付不
能或其他可歸責買方之事由致本契約解除時，除同意賣方得

沒收已支付之全部價款作為違約金，並應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用。」等語甚明（原審卷第39頁），是被上訴人王美疑在上訴人因己身資力不足，得向銀行貸款額度不符所需，故不願購買系爭房地而解除契約後，自得依上述契約約定，沒收上訴人已給付之定金15萬元，此款項之給付係因契約約定而履行之義務，自非無法律上原因之不當得利。況且，上訴人在確定其不願購買系爭房地後，仍與被上訴人王美疑（由被上訴人王清義代理）簽訂「解除買賣契約協議書」（原審卷第177頁），雙方另行約定上訴人應由被上訴人王美疑沒收定金15萬元，被上訴人王美疑則歸還上述本票，並協議雙方各自負回復原狀之義務、不再另行請求損害賠償等語甚明，由此顯然雙方已對原發生之法律糾紛重新協議兩造之權利義務以定紛止爭，此已合於民法第736條對於和解契約之定義，是依民法第737條「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。」之規定，上訴人已不得再以上開契約書之簽訂事由抗辯不願給付15萬元、或主張其因此給付之共36萬9,035元為其損害而要求被上訴人等連帶賠償36萬9,035元云云，實屬無據。

- ③、上訴人於104年12月3日與被上訴人王美疑另簽訂買賣雙方解約暨終止履約保證協議書，約定買賣雙方一致同意解除就系爭房地之買賣契約，並向被上訴人第一建經公司申請終止價金信託履約保證，請被上訴人第一建經公司依本協議書指示將買方已支付至專戶之款項扣除仲介服務費71,535元、代書費等4,080元、履約保證手續費2,850元後，剩餘71,535元匯入被上訴人王清義之帳戶內，上述內容於前揭契約書內記載明確，並經上訴人簽名確認（原審卷第175頁），顯見上訴人確有同意被上訴人第一建經公司就上訴人給付與被上訴人王美疑之15萬元為上述處置。本件上訴人猶主張被上訴人第一建經公司有未經上訴人同意即任意放款等情，顯與客觀事證不符，並非有據。況且，上述15萬元依前段所述，本

為上訴人應給付與被上訴人王美疑之價金，且在解除系爭房地買賣契約後，上訴人同意由被上訴人王美疑沒收之款項，是該部分款項在上訴人同意被上訴人王美疑沒收後，即成為被上訴人王美疑之財產。而被上訴人王美疑同意以該部分款項支付費用，即均與上訴人無涉。被上訴人王美疑既已於上述契約書簽名同意支付被上訴人浩景房屋仲介服務費71,535元、代書費等4,080元、履約保證手續費2,850元，則被上訴人浩景房屋、林宜慶、張杏敏、江敏志縱取得上述款項，亦非不當得利，且上訴人更非上述款項之受損害人，自不得依民法不當得利之規定請求返還。至上訴人另主張其簽署解除買賣契約協議書等，並非本意，實為遭受言語脅迫云云，並未提出任何證據以實其說，且亦未主張依民法第92條規定因遭脅迫而撤銷其意思表示之主張，從而，上訴人所簽立之解除買賣契約協議書、買賣雙方解約暨終止履約保證協議書自仍具效力甚明。

(四)、又因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。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；不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。其名譽被侵害者，並得請求回復名譽之適當處分，民法第184條、第195條第1項分別定有明文。準此，1.所謂侵權行為損害賠償起請求權，必然需以行為人之行為具有違法性，始足當之，否則構成要件即有欠缺，即非得適用民法第184條規定請求侵權行為之損害賠償。2.而民法第195條規定係屬民法債編「第一節債之發生」「第五款侵權行為」範圍內之規定，故除上述侵權行為之要件均需該當外，得請求精神上損害賠償者，依該規定，更僅限縮於「身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操受不法侵害」或「其他人格法益受不法侵害，且情節重大」之情況，始有適用

，單純財產權遭不法侵害而受損，即與上述得請求精神慰撫金之要件不合，而不能請求非財產上之損害賠償。上訴人於本件主張被上訴人等均應依民法第184條、第179條、第195條、第28條規定連帶賠償其369,035元云云，自應先舉證被上訴人等有符合上述請求權要件之行為。經查：

①、精神慰撫金部分：依上訴人主張之內容，其係經被上訴人謝明河仲介而與被上訴人王美疑簽訂前開系爭房地之不動產買賣契約書，嗣後因故解約而受有金錢上之損害，然金錢上之財產權損害，並不該當於民法第195條規定之得請求精神慰撫金者乃限於「身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操、其他人格法益」受侵害之要件，故上訴人就此請求精神慰撫金云云，於法不合，應予駁回。

②、被上訴人臺灣房屋、李碧華、浩景房屋、林鈺熏、謝明河、江敏志、買屋知識家、周鶴鳴部分：上訴人所指其等涉嫌不法之行為略為：(1)違反民法第567條未調查上訴人不具資力購買系爭房地、(2)未指派具證照之人員執行系爭房地買賣契約、(3)違反不動產經紀業管理條例第19條收取報酬等節，均業經本院認定如上，是既被上訴人浩景房屋、謝明河、林鈺熏、江敏志均無不法侵權行為之情事，又渠等收取仲介服務費，並非不當得利，則上訴人主張渠等應連帶負損害賠償責任云云，即屬無據。

③、被上訴人王清義、王美疑部分：上訴人主張系爭房地買賣契約無效等情，亦非有理，詳如前述，而被上訴人王美疑與其代理人被上訴人王清義既得依法沒收上訴人給付之15萬元，且此乃因可歸責於上訴人之事由而欲解除契約所致，則其所得上述利益，即無不法，又上訴人亦未能陳明或舉證渠等就出售系爭房地過程中有何其他不法侵害上訴人權利之行為，則上訴人請求被上訴人王清義、王美疑負侵權行為連帶賠償之責任云云，亦屬無理。

④、被上訴人林宜慶、張杏敏部分：上訴人主張依委任契約關係，系爭房地之買賣係委任被上訴人林宜慶為之，然被上訴人

01 林宜慶竟未經上訴人同意而委託給其他地政士助理被上訴人
02 張杏敏辦理，致使上訴人需支付地政士等級之報酬而受有損
03 害云云。然查，被上訴人張杏敏雖登記為訴外人即楊美莉地
04 政士之登記助理員，然被上訴人張杏敏、林宜慶於系爭刑案
05 中供稱：林宜慶是張杏敏老闆，因為楊美莉地政士是林宜慶
06 聘請之地政士，故被上訴人張杏敏為林宜慶所設事務所之員
07 工等語（見系爭刑案交查字卷第28頁），且楊美莉地政士登
08 記之事務所地址與被上訴人林宜慶登記之事務所地址相同，
09 有地政士資訊系統列印資料2紙存卷可參（原審卷第63、67
10 頁），足徵被上訴人2人所述實在，是被上訴人張杏敏所為
11 既受被上訴人林宜慶監督，則被上訴人張杏敏代被上訴人林
12 宜慶辦理系爭房地買賣契約之各項收款、收受文件辦理貸款
13 事宜、移轉登記文件及送件等業務，其受委任辦理系爭房地
14 上述事務而應負責任之權利義務仍歸屬於被上訴人林宜慶，
15 上訴人並未因此遭受損害。況且，上訴人均未具體指明系爭
16 房地買賣契約在地政士應履行之程序部分，有何疏失存在，
17 故上訴人空言主張此被上訴人2人應負侵權行為連帶損害賠
18 償責任云云，亦屬無據。

19 ⑤、被上訴人第一建經公司、謝萬雄部分：上訴人主張渠等需負
20 責之原因為未得上訴人同意即自專戶內支付仲介費用，未將
21 15萬元均交由被上訴人王美疑沒收云云，然此點核與上訴人
22 自己所陳報之「買賣雙方解約暨終止履約保證協議書」所載
23 內容矛盾，詳述如前，故被上訴人第一建經公司既係依照上
24 訴人與被上訴人王美疑所簽定之上述書面契約指示而支付款
25 項，並無不法之處，則上訴人依此主張此被上訴人2人應負
26 侵權行為連帶損害賠償責任云云，即屬無理。

27 (五)、綜上所述，上訴人前開主張依消保法第11條之1、第16條但
28 書、民法第179條、第184條、第195條、第28條等不當得
29 利、侵權行為法律關係，請求被上訴人等連帶給付369,035
30 元，並無理由，應予駁回。是原審判命上訴人之訴及假執行
31 之聲請均駁回，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，

求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資料，及上訴人請求被上訴人等提出渠等內部授權或有其他內部契約關係之文件資料，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論駁，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 5 月 15 日
民 事 第 一 庭 審 判 長 法 官 林 雯 娟
法 官 游 育 倫
法 官 吳 金 芳

以上正本證明與原本無異。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 109 年 5 月 15 日
書 記 官 陳 雅 慧

附表：

被上訴人	當事人關係	在系爭買賣契約之地位
浩景房屋 兼法定代理人林鈺熏	加盟為臺灣房屋善化南 科店	經紀業公司，仲介上訴人與被上訴 人王美疑就系爭房地成立買賣契約
臺灣房屋 兼法定代理人李碧華	加盟總部，授權買屋知 識家從事房屋仲介業務	仲介系爭買賣契約成立之浩景房屋 為其之加盟店
買屋知識家 兼法定代理人周鶴鳴	受浩景房屋加盟	同上
謝明河	浩景房屋之不動產經紀 營業員	系爭買賣契約之仲介人員
江敏志	臺灣房屋所屬不動產經 紀人	於系爭買賣契約上出名之不動產經 紀人
林宜慶	浩景房屋之特約地政士	辦理系爭買賣契約之地政士

(續上頁)

張杏敏	楊美莉地政士之登記助理員	聯繫系爭買賣契約中辦理貸款事務
王美疑	為王清義之女	系爭買賣契約出賣人
王清義	為王美疑之父	系爭買賣契約出賣人之代理人
第一建經公司 兼法定代理人謝萬雄	無	承辦系爭買賣契約價金信託履約保證業務