

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上易字第311號

上訴人 晶鑽不動產經紀有限公司

法定代理人 陳映志

訴訟代理人 林亮宇律師

李秉謙律師

被上訴人 沈佳蕙

康雅鳳

陳秉勳

共同

訴訟代理人 吳中和律師

彭冠寧律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國109年4月23日臺灣臺中地方法院108年度訴字第2952號第一審判決提起上訴，本院於109年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人沈佳蕙於民國106年9月21日至上訴人位於臺中市○○區○○路0段000號營業處（下稱123號營業處）表明有經營美髮店舖之購屋需求，並與上訴人簽立銷售洽談意向書，載明購屋條件為「新臺幣（下同）1000萬元；樓店或透天；開店用；地點為北屯、西屯或北區」，上訴人公司業務員即訴外人○○○隨即協助搜尋合適之店面供沈佳蕙參考；另被上訴人康雅鳳由其夫即被上訴人陳秉勳於106年10月24日代理與上訴人簽訂「一般銷售委託契約書」（下稱系爭委託書），約定委託上訴人銷售門牌號碼臺中市○○區○○○○街○號房屋及所坐落土地（下稱系爭房地）。嗣於106年10月27日吳淑玲提供系爭房地之網頁資訊予沈佳蕙參酌，並於同日下午1時30分許帶同沈佳蕙至現場看屋，結束後2人至上訴人123號營業處，由○○○及上訴人公司協理

○○○將系爭房屋「翠西梅諾樓店」成屋不動產說明書(含土地、建物謄本資料、物件個案調查表)、特色簡介提供沈佳蕙閱覽，再用該物件謄本、地籍圖等件向沈佳蕙解釋產權、告知屋齡、坪數等系爭不動產交易價格訊息、斡旋書意義、仲介費收取標準等事項，桌面上亦有服務報酬計收標準、不動產買賣斡旋契約書、買賣服務報酬承諾書等文件，上訴人已盡居間所應盡之報告義務。沈佳蕙復於同日晚間偕同友人再次前往系爭房地，並當場以低於原委託價格之800萬元出價，且稱系爭房地太小，無法達到購屋需求之經濟效益，要求尋找透天店面，回絕斡旋建議，致上訴人陷於錯誤，以為沈佳蕙無意購買，另又介紹幾間店面予沈佳蕙，惟沈佳蕙就此即無回應。嗣上訴人得知，沈佳蕙及康雅鳳透過友人即訴外人○○○介紹斡旋後，沈佳蕙於106年12月26日，以1000萬元向康雅鳳購買系爭房地。沈佳蕙與康雅鳳、陳秉勳私下完成買賣交易，藉以規避給付居間報酬義務之行為，顯係故意以背於善良風俗之方法加損害於上訴人，上訴人自得依照民法第185條請求伊等3人應就其所受損害負連帶賠償責任。因被上訴人3人就系爭房屋實際買賣價金為1,000萬元，依上訴人與康雅鳳間系爭約託書第5條約定「服務報酬：買賣成交者，甲方（賣方）同意一次給付乙方按成交總價款百分之四之服務報酬」、服務報酬計收標準「不動產買賣案件：按實際成交價金-向賣方收取百分之四，向買方收取百分之二。」等約定，上訴人所受之損害即為上訴人依前開約定所預期應得之利益60萬元【計算式：1000萬元×（4%+2%）=60萬元】。爰依民法第184條第1項後段、第185條之規定，請求被上訴人3人連帶賠償等語。並聲明：（一）沈佳蕙與康雅鳳、陳秉勳應連帶給付上訴人60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：陳秉勳係於106年12月25日經○○○介紹始認識沈佳蕙，上訴人未曾告知帶沈佳蕙看過系爭房地之事，

01 陳秉勳也不知○○○於對話中所提到做美髮的是沈佳蕙。陳
02 秉勳並因當日原本即有其他仲介帶看同為美髮業之買主，於
03 確定該仲介帶看之買主無意購買後，陳秉勳始再與○○○聯
04 繫，於確定沈佳蕙有意購買後，即至地政士處辦理簽約及過
05 戶適宜，上訴人所稱有刻意規避給付給付居間報酬義務，純
06 屬個人臆測之詞。況陳秉勳、康雅鳳與上訴人簽訂之系爭委
07 託書為一般銷售委託契約書，依契約書第6條第2項約定，陳
08 秉勳、康雅鳳仍可自行或委託他人出售不動產，上訴人未從
09 中居間、推介、斡旋，自無請求給付服務費之權利。另沈佳
10 蕙雖於106年10月27日至上訴人123號營業處洽談，上訴人營
11 業處業務人員根本不可能告知沈佳蕙系爭房地所有權人為何
12 人及相關聯絡方式為何。沈佳蕙係於106年12月25日適逢○
13 ○○至工作室剪髮後表示朋友有店面要出售，當日下午3點
14 ○○○帶看屋後，才發現是上訴人曾帶看過之屋。沈佳蕙認
15 為與系爭房地甚有緣分，因而決定購買。當日晚上9點，康
16 雅鳳來電告知其開給房仲之底價為1070萬元，其願意再降為
17 1040萬元是最後底價，沈佳蕙動之以情請康雅鳳看在○○○
18 的面子希望能再降價，最後雙方以1000萬元同意成交，為避
19 免雙方反悔，當日晚間11點隨即至黃信彰代書辦理簽約及過
20 戶事宜，上訴人僅以系爭房地未經上訴人居間後成交，即認
21 被上訴人3人該當民法第184條第1項後段之要件，並對之依
22 照民法第185條共同侵權行為請求連帶賠償責任，實屬無稽
23 。又上訴人前曾向沈佳蕙起訴請求給付服務費，而經臺灣臺
24 中地方法院（下稱臺中地院）以107年度訴字第2515號判決
25 認沈佳蕙無給付服務費之義務，是於本案應有爭點效，上訴
26 人自不得再予爭執等語，資為抗辯。

27 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人全部不服，提起上訴
28 ，並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應連帶給付
29 上訴人60萬元，及自原審起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
30 止，按年息百分之5計算之利息。被上訴人則答辯聲明：上
31 訴駁回。

01 四、兩造經簡化爭點就下列事項兩造不為爭執，並有沈佳蕙之銷
02 售洽談意向書1份(見原審卷第57頁)、系爭委託書1份(見原
03 審卷第67-72頁)、上訴人與沈佳蕙Line對話截圖1份(見原審
04 卷第59-66頁)、臺中地院107年度訴字第2515號判決1份(見
05 原審卷第49-56頁)、沈佳蕙與康雅鳳簽立之不動產買賣契約
06 書1份(見本院卷第87-94頁)在卷可參，且經本院調閱臺中地
07 院107年度訴字第2515號卷宗查核屬實。本院自得採為判斷
08 之基礎。

09 (一)沈佳蕙於106年9月21日至上訴人123號營業處，表示因經營
10 美髮需要有購屋需求，而簽立銷售洽談意向書，載明購屋條
11 件為「1000萬元；樓店或透天；開店用；地點為北屯、西屯
12 或北區」等語。

13 (二)陳秉勳於106年10月24日以其配偶康雅鳳之代理人身分至上
14 訴人123號營業處，委託上訴人銷售康雅鳳所有系爭房地，
15 並簽訂系爭委託書一般委託，委託銷售價格為1,158萬元，
16 委託期間自106年10月24日起至107年10月23日止。

17 (三)沈佳蕙於106年10月27日經由上訴人業務員吳淑玲介紹及帶
18 看系爭房地，並於同日至上訴人123號營業處，由上訴人公
19 司協理○○○向沈佳蕙告知系爭房地坪數大小、屋齡、原屋
20 主出價，及說明上訴人斡旋流程及服務報酬計收標準，當日
21 晚上上訴人公司人員再帶沈佳蕙看系爭房地第二次。○○○
22 後於同日傳送訊息向陳秉勳表示：「今天我的同仁中午有帶
23 一組買方做美髮的去看，看完後有來公司看資料，剛剛又看
24 一次，現在回覆我同仁說實價登錄588萬，覺得我們開價很
25 高，不知道怎麼出價」等語。沈佳蕙則於翌日以通訊軟體「
26 LINE」向吳淑玲表示系爭房地坪數太小，要求吳淑玲找透天
27 的房子等情。

28 (四)沈佳蕙、康雅鳳於106年12月26日就系爭房地簽立不動產買
29 賣契約書，約定買賣價金為1,000萬元，並於107年2月8日辦
30 理系爭房地所有權移轉登記。

31 (五)上訴人前依居間契約、委託銷售契約書第12條第1項第2款約

01 定，起訴請求沈佳蕙、康雅鳳各給付上訴人20萬元、40萬元
02 之服務報酬，經臺中地院以107年度訴字第2515號判決駁回
03 上訴人之訴，上訴人雖提起上訴，但因未繳納第二審裁判費
04 ，經臺中地院及本院裁定駁回上訴而確定。

05 五、兩造爭執事項：

06 (一)沈佳蕙是否利用上訴人所提供系爭房地資訊，而私下向康雅
07 鳳、陳秉勳購買系爭房地？

08 (二)上訴人是否得依民法第184條第1項後段、第185條之規定，
09 請求被上訴人連帶給付上訴人60萬元？

10 六、本院判斷：

11 (一)被上訴人沈佳蕙並未利用上訴人所提供系爭房地資訊，而私
12 下向康雅鳳、陳秉勳購買系爭房地。

13 上訴人主張被上訴人沈佳蕙係利用上訴人所提供系爭房地資
14 訊，而私下向康雅鳳、陳秉勳購買系爭房地云云，並舉證人
15 ○○○、林國新為證，惟為被上訴人否認，經查：

16 1.上訴人所舉證人○○○於原審具結證稱：伊在上訴人處擔任
17 協理，陳秉勳先前來店委託售屋是由伊處理的，而沈佳蕙則
18 是由公司其他同仁接待，當時帶沈佳蕙看系爭房地的是同事
19 ○○○，○○○說客人應該有意願，所以沈佳蕙看完回到公
20 司後，伊有拿系爭房地謄本、地籍圖等資料向沈佳蕙解釋產
21 權，也就是告知系爭房地屋齡、坪數、屋主開價、售屋動機
22 等資訊，還有解釋斡旋的意義，伊不會告訴沈佳蕙系爭房地
23 屋主為何人，也沒有提供屋主的聯絡方式或任何個人資料，
24 包含年齡等資訊，但沈佳蕙有看到謄本，上面有所有權人的
25 名字，伊也有說系爭房地是妻子的名字，但由丈夫和伊簽委
26 託書等，沈佳蕙就說晚上看完後再到公司下斡旋，但後來就
27 沒有來公司了，而當天伊有跟陳秉勳說有帶一個做美髮的去
28 看屋，但伊並未告知姓名及聯絡方式等語（見原審卷第238
29 至243頁）。依上開證人○○○之證述內容，其明白表示伊
30 不會告訴沈佳蕙系爭房地屋主為何人，也沒有提供屋主的聯
31 絡方式或任何個人資料，包含年齡等資訊、當天伊有跟陳秉

勳說有帶一個做美髮的去看屋，但伊並未告知姓名及聯絡方式等語，顯見屋主及欲購屋之客戶姓名、聯絡方式或任何個人資料，包含年齡等資訊為上訴人嚴加保密之資料，上訴人確未告知沈佳蕙、康雅鳳、陳秉勳等人無誤；證人○○○雖稱有拿謄本給沈佳蕙看，上面就有所有權人資料云云，惟此與證人○○○所證上訴人歷來不會在簽約前告知個人資料等情有間，應係證人維護上訴人之詞，不足憑採。又上訴人所提出之：沈佳蕙前來上訴人門市洽談之錄影畫面截圖1份（見本院卷第157-159頁）、成屋不動產說明書1份（見本院卷第161-166頁）、房屋特色簡介1份（見本院卷第167頁），亦未有屋主之姓名、聯絡方式或任何個人資料，包含年齡等資訊，難以上訴人提出之上開證物為上訴人有利之認定。再者，依上訴人所提出其職員與沈佳蕙之LINE對話紀錄1份（分見本院卷第103-110頁），沈佳蕙明白表示屋主前次購買實價登記為588萬元，屋主出價過高，其不想與屋主談，上訴人即未再加以仲介，而另介紹其他物件予沈佳蕙，更明就系爭房地，沈佳蕙並未經上訴人仲介而與康雅鳳、陳秉勳有任何之接洽，難以上訴人單方主觀臆測之詞即認沈佳蕙係利用上訴人所提供系爭房地資訊，而私下向康雅鳳、陳秉勳購買系爭房地。

2. 證人○○○先於原審結證稱：伊是透過前女友而認識沈佳蕙，和陳秉勳則是因有共同朋友而認識，之前在朋友聚會上聊天而知道陳秉勳要售屋，伊有次去找沈佳蕙剪髮時，沈佳蕙提到在找店面兼住家，且希望要好停車，距原來住所不要太遠等，伊剪完髮就帶沈佳蕙去看，看完後伊有將陳秉勳的電話給沈佳蕙，而系爭房地成交後沈佳蕙有給伊6000元紅包，伊也有和陳秉勳吃個飯，但未收取報酬等語（見原審卷第244至247頁）。復於本院審理中到庭結證稱：「…原審有問我106年度我做何工作，我有回答106年度無業，因為106年度…前半年十個月我沒有工作，當然是回答無業，…106年10月18日到晟家房屋，因為…店東當時因為店裡沒有業務人

01 員，所以麻煩我回去帶新人、幫忙，…（提示上證11現金借
02 支單、上證12簽收簿。證人與被上訴人有金錢借貸？）…我
03 不太記得這個年份，這個當時跟沈佳蕙無關，是沈佳蕙原本
04 房子要賣，沈佳蕙舊的房子有房客，當時要賣，我載客人去
05 看的時候，沈佳蕙的房客說錢弄丟了，這筆錢是我跟公司預
06 支給沈小姐的房客。上證十一是我個人的私事，上證十二是
07 與沈佳蕙的事情，二個是不同的事情，而且也與此案無關
08 …我跟沈佳蕙是多年的朋友，…沈佳蕙當時買房子的錢不夠
09 ，必須要把舊房子賣掉，…、舊房子沒有賣是因為裡面有房
10 客…（證人何時知道沈佳蕙有買屋需求這件事情？）哪一年
11 我不記得了，在原審都有回答過了。…（證人知道沈佳蕙有
12 買屋需求後，距離你實際帶沈佳蕙去看本件房屋相距多久？
13 ）我帶沈佳蕙去看是看外面而已，沒有看裡面，是我去沈佳
14 蕙那裡剪頭髮完後，當下去看地點外觀而已…106年的事情
15 我不太可能記得清楚。…陳秉勳是我從事房仲業認識的，…
16 做室內設計，早期有在做房地產投資…大約99年我從事房仲
17 業就認識陳秉勳。…我跟陳秉勳是朋友，他要賣房子，我要
18 知道不困難。…我已經沒有做什麼房仲的業務了，所以我也
19 不會跟陳秉勳簽約，我當時已經無心從事房仲業了。…我只
20 有介紹雙方認識，二個都是我朋友，…從頭到尾包括代書誰
21 找、買了錢不夠要貸款等等，我都沒有介入。…陳秉勳…事
22 後我們有去吃飯，沈佳蕙這邊…整個告一段落之後…有包一
23 個六千元的紅包謝謝我，…只是單純朋友感謝而已。…」等
24 語（詳見本院卷第226至231頁）。依證人○○○前述證述內
25 容，其因是沈佳蕙之朋友，於得知沈佳蕙有購屋需求，且知
26 其友陳秉勳有房屋出售乃單純介紹沈佳蕙與陳秉勳認識而促
27 成系爭房地之交易，更明沈佳蕙確未利用上訴人所提供系爭
28 房地資訊，而私下向康雅鳳、陳秉勳購買系爭房地無誤。至
29 於上訴人提出證人○○○於中華民國不動產仲介經紀商業同
30 業公會全國聯合會之登錄資料1份（見本院卷第81頁）、○○
31 ○於晟家房屋之員工資料表1份（見本院卷第83頁）、○○○

於晟家房屋之離職申請書1份(見本院卷第85頁)、切結書1份(見本院卷第263頁),固足認證人○○○曾任職房屋仲介公司,而上訴人提出之晟家房屋之現金借支單1份(見本院卷第139頁)、○○○向晟家房屋借支現金後,由沈佳蕙簽收之紀錄1份(見本院卷第141頁),雖亦可認沈佳蕙與證人○○○認識且有上開金錢往來,惟該等事實與系爭房地之交易無涉,均不足為上訴人有利之認定。

3. 且沈佳蕙於原審進行當事人訊問時,亦具結陳稱:○○○在看屋前有先傳網頁給伊,後來到原告(上訴人)營業所有無再解釋產權伊已經沒有印象,而○○○帶伊看系爭房地後,伊與家人討論覺得太小,後來○○○有再傳其他房屋網址給伊,但也沒再與伊進一步聯繫,而○○○是因為來找伊剪髮,聊到伊要買店面的事情,○○○就說他有朋友的房子要賣,而且在附近,就帶伊去看房屋外觀,當時並未聯繫屋主,○○○當時又提到系爭房地好停車的優點,讓伊心動,伊才要求○○○介紹屋主,後來○○○直接與陳秉勳聯繫,也給伊陳秉勳的電話,伊就馬上與陳秉勳聯絡見面,因為陳秉勳要確認伊不是另外一個約好要看屋的美髮業買家,後伊一直打電話給陳秉勳,直到晚上9點多確認該買家沒有成交,伊就和陳秉勳談價錢和細節,當天晚上就去代書那邊簽約了,而會這麼快簽約的原因主要是伊已經又看了兩個多月的房子,當時客人一直跟伊反映沒有停車位,又剛好有人要向陳秉勳出價,伊覺得有人在競爭,就更想要系爭房地等語(參原審卷第301至309頁),且依康雅鳳另案所提出陳秉勳與○○○對話記錄截圖中,○○○於某日晚間8時40至41分詢問陳秉勳「你那邊有什麼消息嗎?我朋友緊張到每10分問我一次」,陳秉勳於同日晚間8時55分仍回覆「等一下」等情節(參原審卷第101頁)。依沈佳蕙上開陳述內容,除與證人○○○所證介紹伊與陳秉勳認識並進而洽商之情節相符外,且沈佳蕙係因認有人與其競價而決定迅與陳秉勳成立買賣契約,更明沈佳蕙係因證人○○○之媒介而認識陳秉勳,並非利

01 用上訴人所提供系爭房地資訊，而私下向康雅鳳、陳秉勳購
02 買系爭房地。

- 03 4.上訴人既未舉證證明有提供康雅鳳、陳秉勳之任何聯絡資訊
04 等個人資料予沈佳蕙之事實存在，已殊難想像沈佳蕙如何從
05 上訴人所提供之屋齡、坪數等網頁亦有刊登之公開資訊，自
06 行與屋主取得聯繫而進行交易，而被上訴人間買賣系爭房地
07 之過程亦未見有何刻意繞過上訴人而私下交易情事，上訴人
08 主觀臆測被上訴人刻意繞過上訴人而私下交易情事，實難遽
09 採。是被上訴人抗辯：沈佳蕙並未利用上訴人所提供系爭房
10 地資訊，而私下向康雅鳳、陳秉勳購買系爭房地等情，應屬
11 可採。

12 (二)上訴人不得依民法第184條第1項後段、第185條之規定，請
13 求被上訴人連帶給付上訴人60萬元：

- 14 1.康雅鳳、陳秉勳於委託上訴人仲介委賣期間，並未與沈佳蕙
15 有任何接觸，上訴人復未將沈佳蕙任何聯絡訊息告知康雅鳳
16 、陳秉勳，其等事後將系爭房地出售予沈佳蕙，全係因其友
17 人○○○之媒介而成交，康雅鳳、陳秉勳出售系爭房地屬一
18 般正常之交易，實難認其有違善良風俗致損害上訴人經濟利
19 益之情事存在，上訴人自不得依民法第184條第1項後段、第
20 185條之規定，主張康雅鳳、陳秉勳對其負連帶損害賠償責
21 任。
- 22 2.又沈佳蕙並未利用上訴人所提供系爭房地資訊，私下向康雅
23 鳳、陳秉勳購買系爭房地等情，已如前述；則沈佳蕙亦無上
24 訴人所指之利用上訴人所提供系爭房地資訊，私下向康雅鳳
25 、陳秉勳購買系爭房地，而違反善良風俗致上訴人受有經濟
26 利益之情事存在，上訴人亦不得依民法第184條第1項後段、
27 第185條之規定，主張沈佳蕙應與康雅鳳、陳秉勳對其負連
28 帶連帶損害賠償責任。
- 29 3.被上訴人3人均無故意以違反善良風俗之方法加損害於上訴
30 人，自不構成民法第184條第1項後段之違反，上訴人主張被
31 上訴人3人應依同法第184條第1項後段、第185條規定，按上

01 訴人與康雅鳳間委託銷售契約書第5條約定之服務報酬60萬
02 元，連帶給付上訴人60萬元，於法無據。

03 七、綜上所述，上訴人對被上訴人3人既無侵權行為損害賠償請
04 求權存在，上訴人依侵權行為損害賠償請求權請求被上訴人
05 3人連帶給付依上訴人60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
06 至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應
07 予駁回。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴
08 論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上
09 訴。

10 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
12 逐一論列，附此敘明。

13 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項
14 、第78條，判決如主文。

15 中 華 民 國 109 年 12 月 9 日
16 民事第三庭 審判長法官 黃玉清
17 法官 許旭聖
18 法官 涂秀玲

19 正本係照原本作成。

20 不得上訴。

21 書記官 康孝慈

22 中 華 民 國 109 年 12 月 9 日