

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度簡上字第109號

上訴人 勤耕不動產經紀有限公司

法定代理人 李宜蓁

訴訟代理人 王銘助律師

被上訴人 林品富

訴訟代理人 謝秉錡律師

複代理人 林育正律師

上列當事人間請求給付服務費事件，對於民國114年7月17日本
院彰化簡易庭114年度彰簡字第172號第一審判決，提起上訴，
本院於民國115年3月2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、上訴人主張略以：被上訴人於民國108年2月2日經不動產經紀人員張萬福居間，以新臺幣(下同)2,560萬元向訴外人羅濟琴、羅康夫、羅金川、羅昌泉、羅建明(下稱羅濟琴等5人)購買共有坐落於臺中市○○區○○○段000地號土地(重測前地號為臺中市○○區○○○段000地號土地，下稱系爭土地)，而成立不動產買賣契約(下稱系爭買賣契約)，並於同日與上訴人簽訂服務費確認單(下稱系爭確認單)，約定被上訴人應給付服務報酬36萬元作為上訴人之居間報酬。嗣被上訴人給付簽約款及備證用印款各256萬元，合計512萬元之買賣價金，上訴人已完成居間事務。又系爭買賣契約第15條之特別約定事項，重在系爭土地為非學校用地及停車位出租，且被上訴人與羅濟琴等5人間請求返還買賣價金事件，經臺灣高等法院臺中分院109年度上字第632號民事判決【下

01 稱系爭返還買賣價金事件】認定不得對羅濟琴等5人解除買
02 賣契約，最高法院111年度台上字第880號裁判亦認系爭土地
03 如合於自來水法第11條第1項及同條自來水水質水量保護區
04 禁止或限制事項補充規定，即得興建地上物，則上訴人之居
05 間並無違誤，然被上訴人屢經上訴人催索卻不給付上開居間
06 報酬。為此，爰依兩造契約及民法居間之法律關係，提起本
07 件訴訟等語。並聲明：被上訴人應給付上訴人36萬元，及自
08 支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
09 之利息等語。

10 二、被上訴人則答辯略以：被上訴人原欲購買系爭土地興建農舍
11 及作為蔬果集散場使用，系爭買賣契約第15條特別約定事項
12 已載明賣方須擔保系爭土地未經農舍套繪，然羅濟琴等5人
13 於系爭買賣契約內所附之「標的物現況說明書」上，就「本
14 土地目前是否有禁建、限建之情形」及「是否屬不得興建農
15 舍或已提供興建農舍之農業用地」，均勾選「否」，致被上
16 訴人誤信不動產說明書之內容為真，進而以2,560萬元之價
17 額與羅濟琴等5人成立系爭買賣契約，嗣得知系爭土地位於
18 石岡壩自來水水質水量保護區內，且因不得興建農舍而於被
19 上訴人申請貸款時遭拒，才知系爭土地有「禁建、限建」之
20 瑕疵。被上訴人與羅濟琴等5人間系爭返還買賣價金事件，
21 另案判決認定系爭土地因坐落第一級水庫集水區內、具自來
22 水法第11條「禁建、限建」之瑕疵。張萬福負責系爭土地買
23 賣之仲介業務，應盡善良管理人注意義務及調查義務，卻僅
24 止於提供不動產登記謄本，依謄本或使用分區證明所載之使
25 用分區及使用地類別簡略查詢使用上相關限制，疏未查證系
26 爭土地有無禁限建之情形，即輕易相信羅濟琴等5人填具之
27 現況說明書，致被上訴人無法正確評估系爭土地之利用價
28 值，難認張萬福已盡充分調查義務，違反不動產經紀業管理
29 條例第24條之2第3、4、5、6款規定，上訴人應依不動產經
30 紀業管理條例第26條第2項負連帶損害賠償責任，依民法第5
31 67條、第571條，不得向被上訴人請求居間報酬。退步言，

01 因系爭土地有禁限建之瑕疵而陷入僵局，尚未完成履約程
02 序，一部分係因上訴人未盡據實告知及調查義務所致，且上
03 訴人迄今仍未協助被上訴人完成履約，請求依民法第572條
04 規定酌減報酬等語。並聲明：上訴人之訴駁回。

05 三、原審為上訴人全部敗訴之判決。上訴人不服，提起上訴，聲
06 明：(一)原判決不利於上訴人之部分廢棄；(二)上廢棄部分，被
07 上訴人應給付上訴人36萬元，及自支付命令聲請狀繕本送達
08 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。被上
09 訴人則聲明：上訴駁回。

10 四、兩造不爭執之事項：

11 (一)被上訴人與羅濟琴等5人間透過張萬福居間，而於108年2月2
12 日簽訂系爭買賣契約，由被上訴人購買羅濟琴等5人所共有
13 之系爭土地，總價2,560萬元。被上訴人依約已經支付簽約
14 款及備證用印款各256萬元，合計512萬元之買賣價金，均存
15 入系爭契約之履約保證專戶，即設於台新國際商業銀行建北
16 分行之「台新國際商業銀行受託信託財產專戶」內。

17 (二)兩造於108年2月2日簽訂系爭確認單，約定服務報酬36萬
18 元，被上訴人均尚未給付。

19 (三)依據系爭買賣契約所附108年2月1日之系爭土地登記謄本所
20 載，系爭土地之使用分區為「特定農業區」，使用地類別為
21 「特定目的事業用地」。

22 (四)被上訴人與羅濟琴等5人間於系爭買賣契約第15條「特別約
23 定事項」以手寫約定：「乙方保證本約標的物未曾向建管單
24 位申請農舍或提供予其他土地申請農舍或係由已興建農舍之
25 土地所分割出，賣方保證本約之標的物非屬公共設施預定地
26 或學校預定地，雙方合意申請鑑界其費用由賣方負擔，面積
27 依實測為準，面積如有增減，依實際面積相互找貼，並依現
28 況點交，原有之地上物由買受人承接，現有農作物仍由耕作
29 人收成，本標的物如為公共設施預定地或學校預定地，雙方
30 合意無條件解除買賣契約」。

31 (五)羅濟琴等5人於系爭買賣契約內所附之「標的物現況說明

書」上，就「本土地目前是否有禁建、限建之情形」，勾選「否」；就「是否屬不得興建農舍或已提供興建農舍之農業用地」，勾選「否」。

(六)依據主管機關函復之資料，系爭土地之性質包括：1. 屬於特定農業區，特定目的事業用地。2. 非保安林範圍。3. 非山坡地範圍。4. 非國家公園範圍。5. 屬於水庫集水區範圍，但非公告之特定水土保持區。6. 非土石流潛勢溪流範圍。7. 查無山坡地可利用限度之相關資料，亦無違反水土保持法遭受處分之違規紀錄。系爭土地位於石岡壩自來水水質水量保護區內，屬於第一級水庫集水。

(七)被上訴人與羅濟琴等5人間請求返還買賣價金事件，經臺灣高等法院臺中分院109年度上字第632號民事判決認定：系爭土地因坐落第一級水庫集水區而具自來水法第11條自來水水質水量保護區禁止或限制事項補充規定「禁建、限建」之瑕疵，但無受水土保持法、山坡地保育利用條例「禁建、限建」之限制，被上訴人不得依民法第359條、民法第227條第1項、第256條、系爭買賣契約第10條第3項後段等規定對羅濟琴等5人解除契約。被上訴人上訴後經最高法院111年度台上字第880號民事裁定駁回上訴確定。

(八)系爭土地於系爭買賣契約簽定後至今，尚未完成移轉登記予被上訴人所有。

(九)臺中市政府114年5月28日府授農地字第1140143662號函文說明系爭土地非屬農業用地範圍，不得興建農舍。

五、本院之判斷：

(一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；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；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；居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由

01 相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民
02 法第565條、第567條及第571條分別定有明文。次按，仲介
03 業之業務，涉及房地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲
04 介業者處理買賣事宜。而仲介業者針對其所為之仲介行為，
05 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
06 見危險及調查之義務，於仲介之過程，亦握有充分之資訊及
07 文件，其就可能發生之不利結果，應有預見之可能（最高法
08 院84年度台上字第1064號判決要旨可參）。又經營仲介業務
09 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
10 委託，並依下列規定辦理：一、公平提供雙方當事人類似不
11 動產之交易價格。二、公平提供雙方當事人有關契約內容規
12 範之說明。三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資
13 訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之
14 瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查；
15 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
16 當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，
17 不動產經紀業管理條例第24條之2第1至5款、第26條第2項分
18 別定有明文。前開法律規定課予不動產經紀業者就訂約事項
19 有調查之義務，並應依其專業查知不動產之必要資訊、瑕疵
20 及協助進行必要之檢查。是不動產經紀業者不得以不動產委
21 託銷售標的現況說明書、不動產委託承購標的現況說明書、
22 要約書標的現況說明書或建物現況確認書免除其提出不動產
23 說明書之義務，自屬當然。本件上訴人為被上訴人媒介系爭
24 土地之買賣，此為兩造所不爭(二審卷第108頁)，即負有善
25 盡預見危險及調查系爭土地之義務。

26 (二)經查：被上訴人與羅濟琴等5人間於系爭買賣契約第15條

27 「特別約定事項」約定：「乙方保證本約標的物未曾向建管
28 單位申請農舍或提供予其他土地申請農舍或係由已興建農舍
29 之土地所分割出，賣方保證本約之標的物非屬公共設施預定
30 地或學校預定地，雙方合意申請鑑界其費用由賣方負擔，面
31 積依實測為準，面積如有增減，依實際面積相互找貼，並依

01 現況點交，原有之地上物由買受人承接，現有農作物仍由耕
02 作人收成，本標的物如為公共設施預定地或學校預定地，雙
03 方合意無條件解除買賣契約」，有系爭買賣契約書(一審卷
04 第55頁)存卷可考，且證人張萬福於一審證稱：被上訴人當
05 初跟我說要在路邊賣水果、菜，後來有跟被上訴人推薦幾筆
06 土地，被上訴人後來看中系爭土地是他覺得有建物的土地比
07 較好；被上訴人也曾請我幫他找營建停車位的廠商，後來不
08 了了之；被上訴人應都有問我系爭土地可否蓋農舍，我一定
09 回復是：你如果蓋市集或蓋建物，都應依法律去申請等語
10 (一審卷第266至269頁)，足認張萬福知悉被上訴人買賣系爭
11 土地係為供建築使用，張萬福自應依不動產經紀業管理條例
12 第24條之2第3、4、5款，就系爭土地可否供建築使用事宜，
13 提供被上訴人必要之資訊、查知瑕疵或進行必要之檢查等調
14 查說明義務甚明。至於上訴人雖主張被上訴人購買系爭土地
15 主要訴求為非學校用地及停車位出租等語，並提出不動產買
16 賣意願書、臺中市政府地政局函及LINE對話紀錄(二審卷第5
17 9至73頁)為證，為被上訴人所否認，然依上開「特別約定事
18 項」所示，仍無礙於其目的係買受可供建築用地之系爭土
19 地。

20 (三)次查，系爭買賣契約內所附之「標的物現況說明書」上，就
21 「本土地目前是否有禁建、限建之情形」，勾選「否」；就
22 「是否屬不得興建農舍或已提供興建農舍之農業用地」，勾
23 選「否」等情，有標的物現況說明書可憑(一審卷第77頁)，
24 亦為兩造所不爭執。然系爭土地係受有建築之限制：

- 25 1. 查系爭土地位於石岡壩自來水水質水量保護區內，屬於第一
26 級水庫集水區，應依自來水法第11條相關規定辦理等情，有
27 經濟部108年8月6日經授水字第10800065750號函、經濟部水
28 利署中區水資源局108年11月11日水中經字第1853059870號
29 可參，且另案返還買賣價金事件，亦經臺灣高等法院臺中分
30 院109年度上字第632號民事判決認定系爭土地因坐落第一級
31 水庫集水區內、具自來水法第11條「禁建、限建」之瑕疵，

有該案確定判決附卷可參。則系爭土地受自來水法第11條及自來水法第11條自來水水質水量保護區禁止或限制事項補充規定之限制，就特定場所或廠房之興建，及土地之開發利用，均應符合上開規定，始得為之，是系爭土地顯有自來水法第11條「禁建、限建」之情形。

2.又系爭土地之使用分區編定為「特定農業區」，使用地類別為「特定目的事業用地」，且臺中市政府114年5月28日府授農地字第1140143662號函略以：依農業發展條例施行細則第2條農業用地未包含特定目的事業用地，臺中市○○區○○○段000地號土地屬特定目的事業用地，非屬農業用地範圍，不得興建農舍等語(一審卷第281頁)；另行政院農業委員會109年9月4日農企字第1090724259號函亦略以：特定目的事業用地非屬農業發展條例第18條及該條例施行細則第2條農業用地之範疇，不得申請農舍等語(一審卷第321頁)，足見系爭土地無法興建農舍。顯然已知，系爭土地現狀與系爭買賣契約內所附之「標的物現況說明書」所載現況不符。

(四)系爭土地受自來水法第11條自來水水質水量保護區禁止或限制事項補充規定「限建」之限制，且屬不得興建農舍之土地等情，已如前述，上開限制事項對於被上訴人而言屬重要資訊，必將影響對於不動產之使用、減損其價格。張萬福從事不動產經紀業之業務，涉及房地買賣之專業知識，應高於一般消費者，此亦為一般消費者委由仲介業者處理不動產買賣事宜之原因，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報酬，即應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務，使交易相對人得就交易不動產之權利關係、使用現況、瑕疵情形、交易條件及周邊環境等充分理解，並為全面考量後，決定是否成立不動產買賣契約。況「不動產標的現況說明書」依據不動產經紀業管理條例第24條及內政部所頒布之「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」內容，係屬不動產買賣契約書之一部，出賣人就不動產標的現況說明書內所列之內容負有據實填寫告知義務，如

出賣人未就其內容加以填寫者，仲介業即應要求出賣人據實填寫，以便能調查系爭不動產現況，並對買受人盡據實告知義務。然本件羅濟琴等5人於系爭買賣契約內所附之「標的物現況說明書」上，就「本土地目前是否有禁建、限建之情形」及「是否屬不得興建農舍或已提供興建農舍之農業用地」，均勻選「否」，上訴人及張萬福卻未查詢系爭土地是否位於石岡壩自來水質水量保護區，亦未調查可建築建物或農舍，即仲介被上訴人與羅濟琴等5人成立系爭買賣契約，致被上訴人未能考量系爭土地農舍禁建及自來水法第11條限建情形，自難認張萬福已盡善良管理人之注意義務，上訴人所辯如合於自來水法11條規定即得興建地上物等語，仍無礙於違反對被上訴人義務之認定，是上訴人此部分所辯，核無可採。張萬福為上訴人執行仲介業務既有疏失，上訴人自應依不動產經紀業管理條例第26條第2項負連帶責任。是上訴人違反民法第567條規定之調查及說明義務，依同法第571條規定，自不得向被上訴人收取仲介報酬。則上訴人本於兩造契約及民法居間之法律關係請求被上訴人給付約定之服務報酬36萬元及法定遲延利息，自屬無據。

六、綜上所述，原審以上訴人未盡調查及說明義務，駁回上訴人之請求，其認事用法並無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一調查及論述，附此敘明。

八、訴訟費用之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 3 月 30 日

民事第一庭 審判長法官 陳弘仁

法官 范馨元

法官 何玉鳳

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

01 中 華 民 國 115 年 3 月 30 日
02 書記官 施惠卿