

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

112年度彰簡字第171號

原告 張聰民

被告 聚品土地開發有限公司

法定代理人 林文品

訴訟代理人 陳鴻明

上列當事人間請求返還居間報酬事件，本院於民國112年6月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣32萬元，及自民國112年2月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣3,420元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣32萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告前為購買土地投資，於民國109年間委託被告代為覓尋合適之土地，約定仲介報酬為不動產買賣價金的2%，由被告之職員陳鴻明仲介而得知訴外人即彰化縣○○鎮○○○段000000地號土地(重測後為彰化縣○○鎮○○段000地號，下稱系爭土地)之地主葉森魁有意出售，原告因信賴葉森魁告知其於109年向彰化縣和美鎮公所查詢系爭土地無套繪情形，並經被告於其所提供之契約書明示保證，乃於109年7月6日簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，以買賣價金新臺幣(下同)1,600萬元買受系爭土地，不久，葉森魁於109年8月11日將系爭土地所有權移轉登記與原告，被告亦向原告收取居間報酬32萬元。嗣原告於110年3月16日再向彰化縣和美鎮公所查詢，方知系爭土地分割自毗鄰之彰化縣○○鎮○○

○○段00000地號土地(重測後為彰化縣○○鎮○○段000地號，下稱重測前159-3地號或重測後166地號土地)，上曾因訴外人楊森洲興建彰化縣○○鎮○○段00○號建物(下稱18號建物，領有78和鎮建字第2596號使用執照)而遭套繪，致無法再與其他耕地配合而作為興建農舍之耕地。

(二)被告既曾保證系爭土地為未經套繪之農地，則是否有遭套繪而影響系爭土地可否興建農舍，本即屬不動產經紀業依專業應查知之應調查事項，然被告與原告間成立居間契約，就系爭土地影響原告締約與否之重要交易資訊，卻未善盡系爭土地之調查義務並據實告知原告，被告違反不動產經紀業管理條例第24條之2第3、4、5款規定，自有未盡調查義務之疏失。是被告依民法第571條之規定，本即喪失仲介服務報酬請求權，從而，被告前受領原告所為之32萬元之仲介服務報酬給付，即已欠缺給付目的，故原告依民法第179條後段規定請求返還上開款項。

(三)聲明：如主文第1項所示。

二、被告答辯：原告與葉森魁簽訂系爭買賣契約書，葉森魁已出示其109年7月13日向彰化縣和美鎮公所查詢系爭土地無申請建築紀錄(下稱系爭109年公函)，被告其後並委託代書查證結果一致，原告亦已看過葉森魁查證無套繪之公函，被告亦是相信彰化縣和美鎮公所之系爭109年公函及系爭土地謄本上未註記有套繪，才仲介系爭土地之買賣，並將查證之土地資訊充分告知原告，已盡到不動產經紀人應有之責，豈能知悉彰化縣和美鎮公所嗣於110年3月16日變更函復之事實，被告於此之前也無從知悉系爭土地遭套繪，未有任何違背職務、欺瞞事實之處等語。並聲明：原告之訴駁回；願供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執之事實(見本院卷第265-266頁)：

(一)原告於109年間委託被告居間介紹買賣不動產，約定仲介報酬為不動產買賣價金的2%，嗣經被告之職員陳鴻明仲介，於109年7月6日簽訂系爭買賣契約，由原告購買葉森魁所有系

01 爭土地(使用分區：特定農業區、使用地類別：農牧用地)，
02 買賣價金為1,600萬元，葉森魁於109年8月11日將系爭土地
03 所有權移轉登記與原告，被告已受領居間報酬32萬元。

04 (二)系爭買賣契約書係由被告所擬定，其中第六條第六項約定，
05 賣方保證系爭土地未曾向建管單位申請農舍或提供予其他土
06 地申請農舍，或係由已興建農舍之土地所分割出。

07 (三)系爭土地面積923平方公尺，未達農業用地興建農舍辦法第2
08 條第2項第3款興建農舍標準，無法單獨申請農舍。

09 (四)系爭土地自原告購買至今均無任何地上物存在。然系爭土地
10 係分割自毗鄰之重測前159-3地號土地(重測後為166地號土
11 地)，166地號土地為楊森洲所有並在其上興建18建號建物
12 (領有78和鎮建字第2596號使用執照)，於78年11月30日第
13 一次登記。因當時系爭土地與166地號土地尚未分割因而遭
14 套繪，無法再與其他耕地配合而作為興建農舍之耕地。

15 (五)系爭土地原地主葉森魁於109年7月13日向彰化縣和美鎮公所
16 查詢系爭土地有無經過套繪，經回覆查無申請建築紀錄。嗣
17 原告於110年3月16日再向彰化縣和美鎮公所查詢，方知系爭
18 土地有第(四)項之套繪情形。

19 四、本院得心證事由：

20 (一)稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為
21 訂約之媒介，他方給付報酬之契約；以居間為營業者，關於
22 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
23 義務，民法第565條、第567條第2項分別定有明文。又經營
24 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
25 受雙方之委託，並提供買受人或承租人關於不動產必要之資
26 訊、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵
27 及協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查，不動產經
28 紀業管理條例第24條之2第3、4、5款亦有明文。仲介業之業
29 務，因涉及房地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業
30 者處理買賣事宜，既支付仲介業者高額之報酬，則仲介業之
31 從業人員自應就其所從事之業務盡善良管理人之注意義務，

01 善盡預見危險及調查之義務(最高法院84年度台上字第1064
02 號判決參照)。而善良管理人注意義務，係指依交易上一般
03 觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意者而言
04 (最高法院42年台上字第865 號判決參照)。且經紀業因經紀
05 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
06 者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業
07 管理條例第26條第2項亦有明文。

08 (二)經查，被告公司為不動產仲介經紀業者，陳鴻明則為不動產
09 經紀業管理條例之經紀營業員，原告係經被告公司之業務員
10 陳鴻明介紹而與葉森魁締結系爭買賣契約，買受系爭土地，
11 原告並支付仲介報酬32萬元等情，有兩造間之專任委託銷售
12 契約書在卷可稽(見本院卷第269頁)，且為兩造所不爭執，
13 則原告與被告公司間就系爭土地之買賣存在居間契約關係，
14 且被告公司之經紀營業員陳鴻明對原告就系爭土地買賣之居
15 間仲介，負有解說及調查系爭土地之義務至明。

16 (三)其次，系爭土地係分割自毗鄰之166地號土地，166地號土地
17 為楊森洲所有並在其上興建同段18建號建物(領有78和鎮建
18 字第2596號使用執照)，於78年11月30日第一次登記，因當
19 時系爭土地與166地號土地尚未分割因而遭套繪，而無法再
20 與其他耕地配合而作為興建農舍之耕地等情，有原告提出之
21 彰化縣和美鎮公所110年3月16日和鎮建字第1100005330號
22 函、鼎諭不動產估價師事務所價值減損鑑價報告等為證(見
23 本院卷第55、141頁)，且與被告其後自行查調系爭土地分割
24 自毗鄰之重測前159-3地號土地之歷次異動索引、土地謄
25 本、土地登記簿、地籍圖等資料相符(見本院卷第201-215、
26 219-249頁)，並有本院調取之112年4月7日和鎮建字第
27 1120006643號函及所附使用執照、建造執照(見本院卷第
28 157、159、161頁)在卷可佐，且為兩造所不爭執，堪信為真
29 實。

30 (四)原告主張系爭土地遭套繪，經不動產估價師事務所鑑價後價
31 值減損274萬3,461元，屬足以影響原告締約與否之重要交易

01 資訊，被告因未盡調查義務，喪失居間報酬請求權，應依不
02 當得利規定返還受領之報酬等語，為被告所否認，並以前詞
03 置辯，則本件爭點為：被告有無就系爭土地遭套繪一情盡善
04 良管理人注意義務。查：被告無非係以葉森魁向和美鎮公所
05 查詢之系爭109年公函為據，主張其已善盡仲介調查義務等
06 語，惟該函載明「本所建築資訊始於96年2月，經查旨揭查
07 詢地號(按：即系爭土地)尚無申請建築紀錄；至民國96年2
08 月以前本所尚無相關資料可供參酌，建請以其他方式查詢
09 (如財產總歸戶、戶籍、地籍…等資料查閱)。本查詢之資料
10 僅供台端參考，不做任何證明使用。」(見本院卷第185
11 頁)；和美鎮公所再於111年8月18日以和建鎮字第
12 1110016424號函略載：本案葉員109年7月7日申請時，舊檔
13 案建置中，本所僅能以所查得情形函覆葉員，另同筆土地民
14 眾查詢當下倘有發現新事證，仍應盡告知之義務，此為造成
15 函覆差異之原因等語(見111年訴708號卷第127、128頁)；復
16 於112年4月11日以和鎮建字第1120007148號函「土地面積因
17 分割、重測、徵收等相關事宜造成變動，倘民眾未向本所舉
18 證，本所無法逐一查證…申請建築執照在前，徵收、分割、
19 重測在後，本所存檔仍依原申請當時資料為準檢核套繪相關
20 條件…」(見112調字第22號卷)，是系爭109年公函已揭明，
21 其僅能依申請人所提供之資訊查詢現有檔存資料回復，且僅
22 供參考，並建議民眾仍應自行查調相關資料。又166地號土
23 地重測前為彰化縣○○鎮○○○段00000地號土地，係78年
24 間為楊森洲所有並在其上興建18號建物(領有78和鎮建字第
25 2596號使用執照)，事實發生於00年0月以前，被告身為不動
26 產經紀業之業務，涉及房地買賣之專業知識，此所以一般消
27 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
28 針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之報酬，即應
29 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
30 對人得就交易不動產之權利關係、使用現況、瑕疵情形、交
31 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，是被告得悉系爭109年公函所載內容，仍應充分考慮及調查系爭土地是否仍有建築套繪情形存在之可能性，而不得僅依系爭109年公函便宜行事，忽略和美鎮公所之建議，疏於查調系爭土地過去分割、重測、徵收等相關變動情形。再者，經本院及被告事後經自行向相關機關查詢結果，可知系爭土地最初係分割自重測前159-3地號土地，又楊森洲於78年提出農舍申請之使用農地為159-3地號土地及彰化市○○段○○○○段000地號土地，且88年間因彰化縣○○○○○○○○段00000地號土地，166地號土地係89年間自159-3地號土地分割而來，有159-3地號土地與系爭土地相關分割、重測沿革圖、土地登記資料在卷可稽（見111年訴708號卷第129頁、第253-305頁、第351-465頁、本院卷第219-249頁），可見被告當時顯有能力自行從系爭土地登記資料中查知上開變動情形，被告及系爭土地賣方既於系爭契約書保證系爭土地無套繪情況，卻未進一步檢查系爭土地分割前是否有套繪情事，為應查知而未查知及報告，致原告未能考量此套繪情形，率依系爭土地上現無建物即仲介原告與地主成立系爭買賣契約，自難認被告已盡善良管理人之注意義務，則其辯稱係信賴系爭109年公函，自非可採。是被告違反民法第567條及不動產經紀業管理條例第24條之2第3、4、5款規定其對原告之調查及說明義務，自不得向原告收取仲介報酬。準此，原告請求被告返還已受領32萬元仲介報酬之不當得利，洵屬有據。

(五)被告另辯稱其向原告收取32萬元報酬，再將其中16萬元作為紅包另給中間人云云，惟此僅為被告與第三人間之內部契約約定，不影響原告依兩造間委託契約之請求，被告前揭所辯不足憑採。

(六)本件原告請求被告返還上開費用，係以支付金錢為標的，且無確定給付期限，是原告就上揭所得請求之金額，請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即自112年2月8日起（見本院卷第91頁送達證書）至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利

01 息，合於民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條
02 規定，併應准許。

03 五、綜上所述，原告依民法第567條、第179條等規定，請求被告
04 返還受領之仲介服務報酬32萬元，及自112年2月8日起至清
05 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予
06 准許。

07 六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
08 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
09 假執行，並依同法第392條第2項規定，依被告聲請宣告其如
10 預供相當擔保，得免為假執行。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊及防禦方法，經核與判決
12 結果不生影響，爰不一一論述。

13 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 112 年 7 月 11 日

15 臺灣彰化地方法院彰化簡易庭

16 法 官 范嘉紋

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 112 年 7 月 11 日

21 書記官 顏麗芸