

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

114年度彰簡字第172號

原告 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

被告 林品富

訴訟代理人 謝秉錡律師

複代理人 陳冠宏律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國114年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國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)，並於同日與原告簽訂服務費確認單(下稱系爭確認單)，約定被告應給付服務報酬36萬元作為原告之居間報酬。嗣被告亦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，原告已完成居間事務，且被告與羅濟琴等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人解除買賣契約確定，然被告屢經原告催索卻不給付上開居間報酬。

為此，爰依兩造契約及民法居間之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告36萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。等語。

二、被告答辯：被告原欲購買系爭土地興建農舍及作為蔬果集散場使用，然賣方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」，均勾選「否」，致被告誤信不動產說明書之內容為真，進而以2,560萬元之價額與賣方成立系爭買賣契約，嗣得知系爭土地位於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告申請貸款時遭拒，才知系爭土地有「禁建、限建」之瑕疵。被告與羅濟琴等5人間系爭返還買賣價金事件也判決認定系爭土地因坐落第一級水庫集水區內、具自來水法第11條「禁建、限建」之瑕疵。原告所屬營業員張萬福負責系爭土地買賣之仲介業務，應盡善良管理人注意義務及調查義務，卻僅止於提供不動產登記謄本並依謄本或使用分區證明所載之使用分區及使用地類別簡略查詢使用上相關限制，疏未查證系爭土地有無禁限建之情形，即輕易相信賣家羅濟琴等5人填具之現況說明書，致被告無法正確評估系爭土地之利用價值，難認張萬福已盡充分調查義務，違反不動產經紀業管理條例第24條之2第3、4、5、6款規定，原告應依不動產經紀業管理條例第26條第2項負連帶損害賠償責任，依民法第567、571條，不得向被告請求居間報酬。退步言，因系爭土地有禁限建之瑕疵而陷入僵局，尚未完成履約程序，一部分係因原告未盡據實告知及調查義務所致，且原告迄今仍未協助被告完成履約，請求本院依民法第572條規定酌減報酬等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事實(見本院卷第273-275頁)：

(一)被告與羅濟琴等5人間透過訴外人即原告所屬職員張萬福居間而於108年2月2日簽訂系爭買賣契約，由被告購買羅濟琴

01 等5人所共有之系爭土地，總價2,560萬元。被告依約已經支
02 付簽約款及備證用印款各256萬元，合計512萬元之買賣價
03 金，均存入系爭契約之履約保證專戶，即設於台新國際商業
04 銀行建北分行之「台新國際商業銀行受託信託財產專戶」
05 內。

06 (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
07 元，被告均尚未給付。

08 (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
09 載，系爭土地之使用分區為「特定農業區」，使用地類別為
10 「特定目的事業用地」。

11 (四)被告與羅濟琴等5人間於系爭買賣契約第15條「特別約定事
12 項」以手寫約定：「乙方(即羅濟琴等5人)保證本約標的物
13 未曾向建管單位申請農舍或提供予其他土地申請農舍或係由
14 已興建農舍之土地所分割出，賣方(即被告，下同)保證本約
15 之標的物非屬公共設施預定地或學校預定地，雙方合意申請
16 鑑界其費用由賣方負擔，面積依實測為準，面積如有增減，
17 依實際面積相互找貼，並依現況點交，原有之地上物由買受
18 人(即被告)承接，現有農作物仍由耕作人收成，本標的物如
19 為公共設施預定地或學校預定地，雙方合意無條件解除買賣
20 契約」。

21 (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
22 書」上，就「本土地目前是否有禁建、限建之情形」，勾選
23 「否」；就「是否屬不得興建農舍或已提供興建農舍之農業
24 用地」，勾選「否」。

25 (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
26 定農業區，特定目的事業用地。2. 非保安林範圍。3. 非山坡
27 地範圍。4. 非國家公園範圍。5. 屬於水庫集水區範圍，但非
28 公告之特定水土保持區。6. 非土石流潛勢溪流範圍。7. 查無
29 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
30 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
31 內，屬於第一級水庫集水區(見臺灣臺中地方法院108年度重

01 訴字第266號卷【下稱中院第266號卷】(一)第155、173、17
02 5、185、187-188、233頁)。

03 (七)被告與羅濟琴等5人間請求返還買賣價金事件，經臺灣高等
04 法院臺中分院109年度上字第632號民事判決認定：系爭土地
05 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
06 量保護區禁止或限制事項補充規定「禁建、限建」之瑕疵，
07 但無受水土保持法、山坡地保育利用條例「禁建、限建」之
08 限制，被告不得依民法第359條、民法第227條第1項、第256
09 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
10 除契約。被告上訴後經最高法院111年度台上字第880號民事
11 裁定駁回上訴確定。

12 (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
13 被告所有。

14 四、本院之判斷：

15 (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
16 訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事項，
17 應就其所知，據實報告於各當事人；居間人違反其對於委託
18 人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及
19 信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及
20 償還費用，民法第565條、第567條前段、第571條分別定有
21 明文。又經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同
22 意，得同時接受雙方之委託，並提供買受人或承租人關於不
23 動產必要之資訊、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之
24 不動產之瑕疵及協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢
25 查，不動產經紀業管理條例第24條之2第3、4、5款亦有明
26 文。經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委
27 託人為交易之相對人解說，不動產經紀業管理條例第23條第
28 1項亦有規定。又不動產仲介業之業務，涉及房地買賣之專
29 業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜，而仲介
30 業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，
31 應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之善良管理人注

01 意義務(最高法院84年度台上字第1064號、102年度台上字第
02 481號判決意旨參照)。另善良管理人注意義務，係指依交易
03 上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意者
04 而言(最高法院42年台上字第865號判決參照)。且經紀業因
05 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
06 損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經
07 紀業管理條例第26條第2項亦有明文。

08 (二)經查，被告經由原告公司不動產經紀營業員張萬福仲介，向
09 羅濟琴等5人購買系爭土地，被告與羅濟琴等5人間於108年2
10 月2日簽訂系爭土地買賣契約，兩造於108年2月2日簽訂系爭
11 確認單，約定服務報酬36萬元，被告均尚未給付等情，有系
12 爭買賣契約書、系爭確認單為證(見本院卷第51-57頁)，且
13 為兩造所不爭執，堪信為真實。是被告與羅濟琴等5人之系
14 爭土地買賣契約既為原告公司媒介所訂立，且原告之服務報
15 酬係被告應於系爭買賣契約成立後支付，則兩造間成立居間
16 契約，準此，原告公司之經紀營業員張萬福既負責系爭土地
17 買賣之居間仲介，即負有解說及調查系爭土地之義務。

18 (三)原告主張系爭買賣契約因原告所屬營業員之媒介而成立，請
19 求被告給付居間報酬36萬元，被告則以系爭土地不得興建農
20 舍，且受自來水法第11條規定之限建限制，原告違反民法第
21 567條、第571條之調查義務而拒絕給付，則本件應審酌：系
22 爭土地有無受有「禁建、限建」之限制？原告有無盡善良管
23 理人調查及告知義務？本件有無民法第572條規定酌減報酬
24 之適用？

25 1.系爭買賣契約內所附之「標的物現況說明書」上，就「本土
26 地目前是否有禁建、限建之情形」，勾選「否」；就「是否
27 屬不得興建農舍或已提供興建農舍之農業用地」，勾選
28 「否」等情，有標的物現況說明書附卷可考(見本院卷第77
29 頁)，亦為兩造所不爭執，是「標的物現況說明書」之上開
30 填載是否與事實不符，及原告就被告委託事項是否有盡解說
31 及調查義務，應先予究明。

2.經查：

①關於系爭土地是否受自來水法第11條限建限制一節，按自來水事業對其水源之保護，除依水利法之規定向水利主管機關申請辦理外，得視事實需要，申請主管機關會商有關機關，劃定公布水質水量保護區，依本法或相關法律規定，禁止或限制左列貽害水質與水量之行為：一、濫伐林木或濫墾土地。二、變更河道足以影響水之自淨能力。三、土石採取或採礦、採礦致污染水源。四、排放超過規定標準之工礦廢水或家庭污水，或其總量超過目的事業主管機關所訂之標準。五、污染性工廠。六、設置垃圾掩埋場或焚化爐、傾倒、施放或棄置垃圾、灰渣、土石、污泥、糞尿、廢油、廢化學品、動物屍骸或其他足以污染水源水質物品。七、在環境保護主管機關指定公告之重要取水口以上集水區養豬；其他以營利為目的，飼養家禽、家畜。八、以營利為目的之飼養家畜、家禽。九、高爾夫球場之興建或擴建。十、核能或其他能源之開發、放射性廢棄物儲存或處理場所之興建。十一、其他足以貽害水質、水量，經中央主管機關會商目的事業主管機關公告之行為，自來水法第11條定有明文。而經濟部為明定自來水法第11條第1項規定之禁止或限制事項之認定基準，復訂有自來水法第11條自來水水質水量保護區禁止或限制事項補充規定資為參考。查系爭土地位於石岡壩自來水水質水量保護區內，屬於第一級水庫集水區，應依自來水法第11條相關規定辦理等情，有經濟部108年8月6日經授水字第10800065750號函、經濟部水利署中區水資源局108年11月11日水中經字第1853059870號可參(見中院第266號卷(一)第167、249頁)，且系爭返還買賣價金事件也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

01 利用，均應符合上開規定，始得為之，顯有自來水法第11條
02 「禁建、限建」瑕疵之情形。

03 ②關於系爭土地可否興建農舍一節，按農業發展條例第18條第
04 1項規定：本條例民國89年1月4日修正施行後取得農業用地
05 之農民，無自用農舍而需興建者，經直轄市或縣(市)主管機
06 關核定，於不影響農業生產環境及農村發展，得申請以集村
07 方式或在自有農業用地興建農舍。查系爭土地之使用分區編
08 定為「特定農業區」，使用地類別為「特定目的事業用
09 地」，經本院函詢臺中市政府可否興建農舍，該府以114年5
10 月28日府授農地字第1140143662號函略以：依農業發展條例
11 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
12 ○○區○○○段000地號土地(即系爭土地)屬特定目的事業
13 用地，非屬農業用地範圍，不得興建農舍等語(見本院卷第2
14 81頁)；另行政院農業委員會於109年9月4日農企字第109072
15 4259號函略以：特定目的事業用地非屬農業發展條例第18條
16 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
17 語(見本院卷第321頁)，足見系爭土地無法興建農舍。

18 ③關於系爭土地可否作為農產集散場、冷藏庫使用一節，依
19 「非都市土地變更編定執行要點」第3點規定，應依非都市
20 土地使用管制規則第30條第4項規定，徵得變更前目的事業
21 主管機關及有關機關同意後核准其興辦事業計畫。又「非都
22 市土地變更為農民團體興建農產品集貨場及冷藏庫使用事業
23 計畫審查作業要點」之規定，申請人資格為農民團體，而系
24 爭土地並非依上開要點核定之事業計畫用地等情，亦有臺中
25 市政府114年5月28日府授農地字第1140143662號函可佐(見
26 本院卷第281、282頁)。足見系爭土地為「特定目的事業用
27 地」，需向目的事業主管機關申請核准興辦事業計畫後，始
28 得使用系爭土地興辦事業計畫，系爭土地尚非屬經核定之事
29 業計畫用地，而不得興建農產品集貨場及冷藏庫使用。

30 ④綜上，系爭土地因坐落第一級水庫集水區，受自來水法第11
31 條自來水水質水量保護區禁止或限制事項補充規定「禁建、

01 限建」之限制，且屬不得興建農舍之土地，而有與系爭買賣
02 契約「標的物現況說明書」填載事項不符之情形。又系爭土
03 地尚非屬經核定之事業計畫用地，而不得興建農產品集貨場
04 及冷藏庫使用，亦無法達成被告購買土地使用之目的。

05 3.原告有無違反民法第567條、第571條規定之調查說明義務？
06 (1)所謂不動產仲介業者具有調查義務之「訂約事項」，應依當
07 事人間契約內容綜合判斷之。原告主張其已提供非都市土地
08 使用管制規則記載28項目用途之表單與被告參考，由被告自
09 行依使用目的用途依法令申請，已盡居間仲介義務等語，惟
10 查，證人張萬福到庭證稱：(問：你提供什麼資料給被告？)
11 我影印給他，我跟被告說，給被告參考，以後想做什麼用
12 途，要依法律的規定申請，被告沒有跟我說用作什麼用途，
13 如何申請我也不懂，可能要請建築師去申請；(問：你有去
14 問過農委會是否可以蓋農舍嗎？)我沒有問過，因為系爭土
15 地上有建物了，除非將地上建物拆掉，才可以申請，當時的
16 現況，另外一半土地有種水果樹，整片都有種，除非將水果
17 樹砍掉或將地上物拆除，才可以依法令申請建築。(問：被
18 告有問你，系爭土地可否蓋農舍嗎？)應都有問，我一定回
19 復，你如果蓋市集或蓋建物，都應依法律去申請。(問：負
20 責居間系爭買賣契約，是否也包括協助貸款、土地過戶事
21 宜？)這是代書的業務，不是我業務範圍。(問：你是否知道
22 系爭土地在水庫集水區範圍內？)知道。因為大甲溪就在
23 系爭土地的前面，這塊土地一定受到水源的污染管制，我一
24 定跟被告說，簽約的資料，就現況說明標準來說明，我是按
25 照現況說明書說明。(問：被告是否知道系爭土地在水庫
26 集水區範圍內？)應該知道，因大甲溪就在前面，不可能讓
27 人做污染性的行為或工廠，所以我有跟被告說都要照法律申
28 請等語(見本院卷第266-272頁)，可見原告所屬營業員張萬
29 福知悉系爭土地在水庫集水區範圍內，且為「特定目的事
30 業用地」，需向目的事業主管機關申請核准興辦事業計畫
31 後，始得使用系爭土地興辦事業計畫(集散場、冷藏庫)或興

01 建農舍使用，然其僅提供包含28項使用用途之表單，而未向
02 主管機關詢問可否興建農舍，亦未明確告知被告系爭土地位
03 於第一級水庫集水區，將受自來水法第11條自來水水質水量
04 保護區禁止或限制事項補充規定「限建」之限制等情。

05 (2)系爭土地因坐落第一級水庫集水區，受自來水法第11條自來
06 水水質水量保護區禁止或限制事項補充規定「限建」之限
07 制，且屬不得興建農舍之土地，亦尚非屬經核定之事業計畫
08 用地，而不得興建農產品集貨場及冷藏庫使用等情，已如前
09 述，上開限制事項對於買家而言屬重要資訊，必將影響對於
10 不動產之使用、減損其價格。張萬福從事不動產經紀業之業
11 務，涉及房地買賣之專業知識，應高於一般消費者，此亦為
12 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
13 介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之報
14 酬，即應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務，
15 使交易相對人得就交易不動產之權利關係、使用現況、瑕疵
16 情形、交易條件及周邊環境等充分理解，並為全面考量後，
17 決定是否成立不動產買賣契約，而系爭土地坐落石岡壩第一
18 級水庫集水區內，可透過水利署水庫集水區暨自來水水質水
19 量保護區查詢系統公告資料，輕易查證系爭土地是否位於石
20 岡壩自來水水質水量保護區內(見本院卷第79頁)，原告未查
21 詢上開資訊，亦未向主管機關查調可否興建農舍、興建農產
22 品集貨場及冷藏庫使用等限制，為應查知而未查知，自有過
23 失。此外，「不動產標的現況說明書」依據不動產經紀業管
24 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
25 約應記載及不得記載事項」內容，係屬不動產買賣契約書之
26 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
27 實填寫告知義務，如出賣人未就其內容加以填寫者，仲介業
28 即應要求出賣人據實填寫，以便能調查系爭不動產現況，並
29 對買受人盡據實告知義務。然本件賣方羅濟琴等5人於系爭
30 買賣契約內所附之「標的物現況說明書」上，就「本土地目
31 前是否有禁建、限建之情形」及「是否屬不得興建農舍或已

01 提供興建農舍之農業用地」，均勻選「否」，張萬福既身為
02 不動產仲介業者，卻未確認賣方之填載內容，即仲介被告與
03 賣方成立系爭買賣契約，致被告未能考量農舍禁建、集貨場
04 及冷藏庫之限制及自來水法第11條限建情形，自難認張萬福
05 已盡善良管理人之注意義務。張萬福為原告執行仲介業務既
06 有疏失，原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項即應負
07 連帶責任。是原告違反民法第567條、第571條規定之調查及
08 說明義務，自不得向被告收取仲介報酬。則原告本於兩造契
09 約及民法居間之法律關係請求被告給付約定之服務報酬36萬
10 元及法定遲延利息，自屬無據。

11 四、綜上所述，原告依兩造契約及民法居間之法律關係，請求被
12 告給付36萬元，及支付命令送達翌日起至清償日止按週年利
13 率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
15 與判決結果無影響，毋庸逐一論述。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 7 月 17 日

18 臺灣彰化地方法院彰化簡易庭

19 法 官 范嘉紋

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀，並
22 按應送達於他造之人數提出繕本或影本，及繳納第二審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 7 月 17 日

24 書記官 趙世明