

臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度訴字第495號

原告 李嘉榮

被告 黃寶玉

豪麥有限公司有巢氏房屋

法定代理人 劉惠萍

上列二人

訴訟代理人 邱靜怡律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於112年3月7日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國111年5月7日透過被告豪麥有限公司（下稱豪麥公司）有巢氏四維店及南京店店長即訴外人陳俊夏仲介，向被告購買門牌號碼：嘉義市○○街000號房屋及嘉義市○○段000地號土地（下合稱系爭房屋），斯時陳俊夏未事先與原告簽訂要約書或收取斡旋金，亦未先收訂金後給予審閱期，即要求翌日晚上與系爭房屋屋主即被告黃寶玉簽訂房屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約一），原告對房屋資訊極度不足，被告豪麥公司又急切勸誘原告倉促與被告黃寶玉簽訂系爭買賣契約一，嗣原告查詢實價登錄行情，才知悉系爭房屋價金遠超出實際成交行情，而系爭房屋屋齡老舊，壁癌甚多，仲介卻僅告知疑因隔壁管路問題，屋況不佳，需全面整修方可居住，顯未盡誠實揭露告知之義務，有違誠信原則及交易秩序，致原告為財產上之給付，被告豪麥公司受原告委任仲介房屋，卻未提供正確資訊予原告，誤導原告做出錯誤

之決策，顯未盡善良管理人之注意義務，致原告簽立系爭買賣契約一，該契約係趁原告輕率、急迫、無經驗下所為，依民法第74條規定系爭買賣契約一應可撤銷。且被告豪麥公司之仲介故意隱瞞房屋瑕疵，未善盡屋況調查義務，致原告受有損害，依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第567條第1項前段規定，被告豪麥公司應不得向原告請求報酬，且應就原告所受損害負連帶賠償之責。

(二)系爭買賣契約一撤銷後，被告黃寶玉應返還不當得利受領之50萬元，及被告豪麥公司返還仲介費用28萬8636元（含代書費用）。

(三)又被告雖主張原告與被告黃寶玉就系爭買賣契約一已於111年5月18日解除契約云云。然該日下午原告看屋後發現很多壁癌等瑕疵，被告豪麥公司為免原告因此提起訴訟，才要求原告與被告黃寶玉以協議解約方式處理，當日原告並未見到被告黃寶玉，也無法確認被告黃寶玉是否到場，只有拿到三張未依法定程序完成之協議書影本，原告簽立該解除系爭買賣契約一之協議書時也無第三見證人在場，僅被告豪麥公司以走動方式將協議書拿給原告及被告黃寶玉簽訂，實難確認雙方真意、約定效力，也無法證明該協議書之真實性，且該協議書內關於地址之記載誤植又塗改，塗改處又未由雙方簽名或蓋章，該解除契約一之協議書依民法第73條規定，未依法定方式，應屬無效，故雙方就系爭買賣契約一並未解除，被告竟同意履保第一建經公司於111年5月20日將原告前所支付之頭期款100萬中扣除共78萬8,636元，其中50萬元由被告黃寶玉取走、27萬元由被告豪麥公司取走、1萬8,636元由被告豪麥公司所委託之訴外人賴惠佑代書取走，僅歸還21萬1,364元予原告，確實為不當扣款，致原告受有財產損失，被告應負損害賠償責任。

(四)並聲明：

1. 被告黃寶玉、豪麥公司應分別返還原告50萬元、28萬8,636元。

01 2.願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：

03 (一)被告豪麥公司之店長即陳俊夏於111年5月6日偕同原告帶看
04 系爭房屋，帶看過程中原告除提出系爭房屋是否有滲水問題
05 外，其餘均無意見，並在帶看完成後，要求陳俊夏幫其與被
06 告黃寶玉居中斡旋，陳俊夏建議雙方當面談，故原告與被告
07 豪麥公司間成立居間契約（下稱系爭居間契約）。嗣原告與
08 被告黃寶玉在翌日即同年月7日於被告豪麥公司處所進行買
09 賣房屋協商，經被告豪麥公司居中斡旋後，原告與被告黃寶
10 玉就買賣價金等必要之點達成合意，當日即簽立系爭買賣契
11 約一。原告為成年人，有完全行為能力，並有完整的思慮能
12 力判斷是否購買系爭房屋，簽約當時原告意識清楚，對自己
13 之行為均有認識，倘認系爭房屋價金過高，實可當場表示不
14 接受，僅生該次協商失敗而已，且被告豪麥公司未向原告收
15 取斡旋金，原告臨時反悔亦無任何損失，再者被告豪麥公司
16 當日有提供附近成交行情之資訊供原告參考，原告也有簽名
17 於上，且內政部不動產交易實價查詢服務網係公開網站，原
18 告亦可自行上網查詢成交行情後再決定是否購買，買賣過程
19 無任何詐欺、脅迫、錯誤等情發生，是原告要撤銷系爭買賣
20 契約一，實無理由。

21 (二)又原告於系爭買賣契約簽約後之111年5月13日向被告豪麥公
22 司表示反悔不想購買，被告豪麥公司將違約之法律關係及須
23 賠償違約金100萬元、要由其負擔稅捐及相關費用等情告知
24 原告，原告仍執意解約，並在LINE中要求被告豪麥公司之店
25 長陳俊夏代其向被告黃寶玉溝通解除契約及合理賠償（見本
26 院卷第118頁），原告與被告黃寶玉遂於同年5月18日合意解
27 除系爭買賣契約一，原告亦有在「解約暨終止履約保證協議
28 書」上簽名，故系爭買賣契約一業經原告與被告黃寶玉合意
29 解除，且解除契約係可歸責原告所致，依民法第249條第2款
30 規定，被告黃寶玉本可沒收買賣契約之訂金100萬元，然經
31 被告豪麥公司居中協調後，被告黃寶玉同意將100萬元違約

01 金降至50萬元，原告亦在記載有「解除條件：由買方支付伍
02 拾萬元整給予賣方…」等字之協議書上簽名（見本院卷第19
03 7頁），仲介服務費也因原告違約，6%服務費本均應由原告
04 負擔，經協調後，被告黃寶玉願代原告負擔部分，才僅由原
05 告負擔約3%即27萬元，原告對此亦在記載「服務費貳拾柒萬
06 元」等字之服務費確認單上簽名，故被告黃寶玉、豪麥公司
07 係基於買賣契約及居間契約法律關係，分別受領50萬元、27
08 萬元，非無法律上原因，原告請求被告返還無理由。

09 (三)系爭買賣契約一解除後，原告於111年5月28日又向被告豪麥
10 公司表示要回頭購買系爭房屋，並要求被告豪麥公司帶看系
11 爭房屋數次，被告黃寶玉同意與原告再行買賣協商，被告豪
12 麥公司亦再次居中協調，原告並於被告黃寶玉於111年7月19
13 日再次簽立買賣契約（系爭買賣契約二），被告黃寶玉在二
14 次契約成立時，皆有簽立標的物現況說明書，被告豪麥公司
15 並有將該現況說明書提出給原告看，其中「建物現況是否有
16 壁癌」之選項亦明確勾選「是」，原告對此也有簽名在旁，
17 則原告對系爭房屋之屋況知之甚詳，在簽立系爭買賣契約二
18 當日甚至攜帶10萬元現金前往，可見原告是有備而來，倘非
19 對系爭房屋極為喜愛，何需一再向被告豪麥公司表示要購買
20 系爭房屋之意願，故被告黃寶玉、豪麥公司均無故意隱瞞系
21 爭房屋瑕疵或任何未善盡屋況調查、告知義務致原告受有損
22 失之情，原告請求撤銷系爭買賣契約一、二，並請求返還不
23 當得利均無理由。

24 (四)並聲明：

25 1. 原告之訴駁回。

26 2. 如受不利判決，請准供擔保免予假執行。

27 三、本院之判斷：

28 (一)原告於111年5月7日經被告豪麥公司之店長陳俊夏帶看系爭
29 房屋，並於同日與被告黃寶玉簽立系爭買賣契約一及標的物
30 現況說明書(成屋)，該現況說明書關於「建物現況是否有壁
31 癌」之選項勾選「是」，原告及被告黃寶玉並均在旁簽名，

為此原告簽立面額100萬元之本票交付被告豪麥公司作為簽約款之擔保；嗣原告於同年5月11日匯款100萬元至第一建經信託履約保證專戶作為購買系爭房屋之第一期簽約款，並於111年5月18日與被告豪麥公司簽立服務費確認單，約定原告應付給被告豪麥公司之總服務費為27萬元。嗣原告於同年月13日向被告豪麥公司以line表示不想購買系爭房屋（見本院卷第113頁），原告與被告黃寶玉於同年月18日在被告豪麥公司處所共同簽立解約暨終止履約保證協議書，原告並另在記載「解除條件：由買方支付伍拾萬元整給予賣方，並由買方支付其他相關費用」等字之協議書及27萬元之服務費確認單上簽名，原告匯入第一建經信託履約保證專戶之頭期款100萬元業經扣除共78萬8,636元，其中50萬元交付被告黃寶玉、27萬元交付被告豪麥公司、1萬8,636元交付賴惠佑代書，餘21萬1,364元歸還原告。嗣原告於111年5月28日又向被告豪麥公司表示要購買系爭房屋，經被告豪麥公司協調，原告與被告黃寶玉於111年7月19日再次簽立系爭買賣契約二等情，業經兩造提出解約協議書影本（見本院卷第17-20頁）、系爭契約書一影本（見本院卷第37-45頁）、標的物現況說明書影本（見本院卷第53頁）、系爭協議書、111年5月18日之服務費確認單、解約暨終止履約保證協議書影本（見本院卷第197-201頁）、匯款至第一建經信託履約保證專戶之簡訊、存摺影本、賴代書通知扣款費用之訊息紀錄（見本院卷第205-207頁）、系爭買賣契約書二（本院卷第143-148頁）、111年5月7日標的物現況說明書（本院卷第149-151頁）等件為憑，並為兩造所不爭執，則此部分事實，堪信為真實。

(二)原告主張其與被告黃寶玉成立系爭買賣契約一，係趁原告輕率、急迫、無經驗情況下簽立，原告得依民法第74條規定撤銷系爭買賣契約，被告黃寶玉應返還已受領之50萬元、被告豪麥公司則應返還28萬8,636元等語；被告黃寶玉、豪麥公司則以系爭買賣契約一業經原告及被告黃寶玉合意解除，因

01 系爭買賣契約一係因可歸責原告事由解除，原告依契約法律
02 關係本應給付被告黃寶玉50萬元違約金、給付被告豪麥公司
03 27萬元服務費、給付1萬8,636元予被告豪麥公司所委託之賴
04 惠佑代書，故被告受領上開金錢非無法律上原因，原告主張
05 返還無理由等語置辯。則本件應審酌則為：被告黃寶玉、豪
06 麥公司分別受領50萬元、28萬8,636元是否為不當得利？原
07 告請求返還有無理由？

08 (三)按法律行為，係乘他人之急迫、輕率或無經驗，使其為財產
09 上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平者，法院得
10 因利害關係人之聲請，撤銷其法律行為或減輕其給付，民法
11 第74條第1項定有明文。所謂急迫，係指緊急迫切之情狀；
12 所稱輕率，係指行為人對於其行為之結果，因不注意或未熟
13 慮，不知其對於自己之意義而言。所謂無經驗，指欠缺一般
14 生活經驗或交易經驗而言，非指欠缺特定領域或行業之知識
15 （最高法院79年度台上字第1394號裁判意旨參照）。又聲請
16 撤銷法律行為之人，應就行為人有利利用他人急迫、輕率、或
17 無經驗而為法律行為之主觀情勢，負舉證之責（最高法院82
18 年度台上字第496號裁判意旨參照）。本件原告主張被告利
19 用其急迫、輕率或無經驗之情形簽訂系爭買賣契約一，依當
20 時約定之情況顯失公平，然為被告所否認，則原告自應就此
21 有利於己之事實負舉證之責。

22 (四)經查，原告於111年5月7日經被告豪麥公司之店長陳俊夏帶
23 看系爭房屋，於同日與被告黃寶玉簽立系爭買賣契約一及現
24 況說明書(成屋)，嗣原告於同年5月11日匯款100萬元至第一
25 建經信託履約保證專戶作為購買系爭房屋之第一期簽約款，
26 並於111年5月18日與被告豪麥公司簽立服務費確認單，約定
27 總服務費為27萬元等情，有系爭買賣契約書一影本（見本院
28 卷第37-52頁）、標的物現況說明書影本（見本院卷第53
29 頁）、111年5月18日之服務費確認單（見本院卷第199
30 頁）、匯款至第一建經信託履約保證專戶之簡訊、存摺影本
31 （見本院卷第205頁）等件在卷可憑，是原告與被告黃寶玉

01 就系爭房屋成立買賣契約一，與被告豪麥公司成立居間契
02 約，堪予認定。

03 (五)原告雖不否認其與被告黃寶玉間有成立系爭買賣契約一，惟
04 辯以系爭買賣契約一係乘其急迫、輕率或無經驗之情形下所
05 簽立云云。惟觀諸系爭買賣契約一就系爭房屋坐落位置、出
06 售之面積及權利範圍、買賣總價款等事項均有明確記載，另
07 標的物現況說明書(成屋)就系爭房屋是否有壁癌等情勾選
08 「是」，原告及被告黃寶玉均有在旁簽名，簽約當日並有提
09 出土地及建物謄本、附近成交行情等供原告參考，有不動產
10 說明書影本在卷可憑（見本院卷第107-110頁），依建物謄
11 本上記載系爭房屋第一次保存登記日已足推知爭房屋大致屋
12 齡，可見原告就系爭房屋有壁癌及屋齡為何等事實知之甚
13 詳，原告簽訂系爭契約一時已為屆齡50歲之成年人，對於所
14 簽署之文書內容為何，應有一定之理解能力，並已具備基本
15 之辨識能力，實難認其不清楚系爭買賣契約一之契約內容，
16 是原告應係看完系爭房屋，再研判利弊得失後與被告黃寶玉
17 成立系爭買賣契約一，實難認原告係處於急迫、輕率或無經
18 驗之情形下而簽訂系爭買賣契約一，是原告主張系爭房屋屋
19 齡老舊，壁癌甚多，被告豪麥公司未盡誠實揭露告知義務，
20 致原告簽立系爭買賣契約一云云，難認有理由。

21 (六)原告又主張被告豪麥公司之仲介一再稱別處新住宅有多貴等
22 語，提供不正確資訊誘勸原告以高於實價登錄甚多之價金購
23 入系爭房屋云云。惟簽定系爭買賣契約一當時，被告豪麥公
24 司有提出附近成交行情價值供原告參考，原告並有在不動產
25 說明書、附近成交行情交易資料之文書上簽名（見本院卷第
26 107-110頁），已難認被告豪麥公司有提供不正確資訊誘導
27 原告，況不動產市價或行情僅係提供作為買賣交易之參考，
28 不動產買賣成交價格仍應視個案事實、買賣雙方議價、時機
29 等種種因素而定，故不動產買賣價格本決定於買賣雙方個人
30 認知及接受度，只要買賣雙方就標的物及買賣價金互相同
31 意，即應認買賣契約成立，此為維護市場交易秩序之當然解

01 釋，蓋相同不動產於不同人間議定交易價格，本難相同，否
02 則豈非得任由買賣雙方於買賣交易完成後，再執所謂高買或
03 低賣之理由請求撤銷買賣契約，造成交易之不安。本件原告
04 在經由被告豪麥公司之仲介人員帶看後，既知悉系爭房屋係
05 以930萬元出售，仍願與被告黃寶玉簽訂系爭買賣契約一，
06 並未受他人強暴脅迫，自難僅以系爭不動產出售價格高於鄰
07 地出售價格，即認原告簽訂系爭契約係因急迫、輕率、無經
08 驗所為。

09 (七)此外，原告並未再舉證證明於簽立系爭買賣契約一時被告有
10 何乘其急迫、輕率、無經驗之情形，則原告主張簽訂系爭買
11 賣契約一，係被告乘其急迫、輕率或無經驗所為云云，不足
12 採信。從而，原告依民法第74條第1項規定，請求撤銷系爭
13 買賣契約一或減輕其給付，核屬無據。

14 (八)原告主張縱認系爭買賣契約一有效，然被告以不當手段解除
15 買賣契約，係違法之法律行為，被告黃寶玉應返還原告50萬
16 元、被告豪麥公司應返還原告28萬8,636元（含代書費1萬8,
17 636元）云云。惟原告於111年5月7日與被告黃寶玉成立系爭
18 買賣契約一，且該買賣契約未經撤銷而有效等情，已如前
19 述。原告嗣於5月13日向被告豪麥公司之仲介表示反悔不要
20 購買系爭房屋，被告豪麥公司旋即將系爭買賣契約一第8條
21 關於違約、解除契約暨賠償責任等事項告知原告，經原告詢
22 問「請問要理賠賣家多少？」時，被告豪麥公司亦以「依照
23 合約精神是100，我說的都是依照合約，相信今天賣方如果
24 不賣給您了，您這邊一樣也是會訴求賠給你100…」等語向
25 原告說明，原告接受被告豪麥公司之說明後，仍表示要解除
26 契約，並以「…可否麻煩再向賣家爭取50萬賠償金…」等語
27 要求被告豪麥公司代其向被告黃寶玉協商賠償金額酌減至50
28 萬元，此有原告與被告豪麥公司間之LINE對話紀錄可憑（見
29 本院卷第111-142頁），為此原告與被告黃寶玉於111年5月1
30 8日在被告豪麥公司處所共同簽立解約暨終止履約保證協議
31 書，及協議書（下稱系爭協議書），原告並於同日與被告豪

01 麥公司簽立服務費確認單，約定原告應付給被告豪麥公司之
02 總服務費為27萬元等情，有系爭協議書、111年5月18日之服
03 務費確認單、解約暨終止履約保證協議書影本（見本院卷第
04 197-201頁）等件在卷可稽。自系爭協議書記載之解除條件
05 記載：「由買方（即原告）支付50萬元整給予賣方，並由買
06 方支付其他相關費用」等文字（見本院卷第197頁）與上開
07 原告與被告豪麥公司間之LINE對話紀錄互核，可知系爭協議
08 書所載賠償條件係應原告要求而成立，原告復未舉證證明係
09 受脅迫或詐欺簽立系爭協議書，則原告主張其係受不當手段
10 才解除買賣契約，系爭協議書無效云云，自不足取。從而，
11 原告依系爭協議書所載內容給付原告50萬元及地政士及相關
12 稅費共1萬8,636元，非屬無法律上原因之給付；又民法第56
13 8條規定，居間人以契約因其報告或媒介而成立者為限，得
14 請求報酬，是居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報
15 酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院
16 49年台上字第1646號判例可資參照），由此可見，由被告豪
17 麥公司媒介成立之系爭買賣契約一嗣後之解除，仍不影響其
18 向原告依服務費確認單所載之金額向原告請求服務報酬27萬
19 元，是原告向被告豪麥公司給付27萬元，亦非屬無法律上原
20 因之給付，原告依不當得利法律關係，請求被告黃寶玉、豪
21 麥公司應分別返還原告50萬元、28萬8,636元（含代書費1萬
22 8,636元），自非有據。

23 四、綜上所述，原告主張系爭買賣契約一應依民法第74條規定撤
24 銷或減輕其給付，縱認系爭買賣契約一有效，然系爭協議書
25 亦屬無效之契約，被告受領之50萬元、28萬8,636元係屬不
26 當得利應返還原告等語，均無理由，應予駁回。原告既受敗
27 訴判決，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
29 本院斟酌後，核與判決不生影響，爰不一一論述。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 112 年 4 月 14 日

民事第三庭法官 曾文欣

以上正本係照原本作成。

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（須按對造人數提出繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 4 月 14 日

書記官 陳慶昀