

臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度訴字第563號

原告 羅文凱

訴訟代理人 嚴天琮律師

被告 御閣實業有限公司

法定代理人 陳士仁

被告 陳杞翔

張淑菁

共同

訴訟代理人 邱創典律師

邱皇錡律師

丁詠純律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年2月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣（下同）2,466,450元，及自民國111年10月14日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之90，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以83萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以2,466,450元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國109年間有意購買土地以起造房屋，在網路上看到由被告張淑菁（營業員）所刊登之售地訊息，遂與之聯絡，向其告知購地用途，進而委託有巢氏房屋加盟店即被告御閣實業有限公司（下稱御閣公司），由不動產經紀人即被

01 告陳杞翔代為居間仲介，向訴外人陳聖龍買受位於嘉義市
02 ○○段000000地號土地（下稱系爭土地），並於109年10月
03 29日與陳聖龍簽訂不動產買賣契約、110年4月14日將系爭土
04 地移轉登記，交易完成後，原告因此於110年4月27日支付被
05 告等人263,000元之服務費。

06 (二)原告就系爭土地辦妥移轉登記後，向嘉義市政府申請建造房
07 屋等事宜，始接獲嘉義市政府通知，茲因系爭土地位於嘉義
08 市都市計畫「湖子內地區環保用地區段徵收」地段，依「嘉
09 義市政府107年3月變更嘉義市都市計畫（湖子內地區環保用
10 地區段徵收）（細部計畫）土地使用分區管制要點專案通盤
11 檢討案附錄二嘉義市都市計畫（湖子內地區環保用地區段徵
12 收）（細部計畫）案再發展區開發建築要點」第四條規定：
13 「第三種住宅區申請開發建築應依下列規定辦理：（一）申
14 請開發建築應捐贈本府面積不低於申請開發住宅區土地總面
15 積30%之土地。所捐贈之土地以本府尚未取得之公用地為
16 限。（二）前款應捐贈之土地，得全數或部分改以代金方式
17 繳納本府。其代金金額以繳交當期申請開發土地之平均公告
18 現值加四成計算。（三）依規定應捐贈土地或繳交代金於本
19 府時，應先由開發申請人完成捐贈土地之分割、移轉登記，
20 並繳交代金後，始得核發建築使用執照（必要時得請地政單
21 位配合登載於土地登記簿中）。」原告因此應繳納捐贈代金
22 2,466,450元。

23 (三)被告等人明知原告購屋之目的係為建造房屋，被告卻未曾出
24 具不動產說明書，更未就系爭土地為嘉義市都市計畫（湖子
25 內地區環保用地區段徵收）土地，若進行開發需要捐贈土地
26 或繳納代金事宜調查清楚，並告知原告，甚於交易中「標的
27 物現況說明書」中「第25點：其他重要事項」中勾選
28 「否」，可認被告自始未曾向原告說明及報告開發系爭土地
29 需繳納代金之事宜，致原告未能於締約之際衡量是否進行交
30 易及購地損益，而受有繳納代金2,466,450元之損失。

31 (四)依不動產經紀業管理條例（下稱本條例）第22條第1項第5

01 款、第3項、第23條第1項、第24條第1項規定，房屋仲介業
02 者有向買受人解說買賣標的不動產說明書之義務，又房屋仲
03 介既為不動產經紀業者，非僅為報告交易之資訊而為買賣雙
04 方之媒介，就買賣標的物不動產之產權及相關資訊有確實報
05 告之義務，而被告陳杞翔、張淑菁二人為經紀人員，就系爭
06 土地未盡詳實調查及報告義務，而致原告受有2,466,450元
07 之損害，被告陳杞翔、張淑菁自應與經紀業即御閣公司負連
08 帶賠償責任；並連帶返還服務費263,000元。

09 (五)爰依民法第535條、第544條、第571條、第227條第1、2項、
10 第224條及本條例第26條第2項，請求被告3人連帶給付原告
11 2,729,450元

12 (六)聲明：被告應連帶給付原告2,729,450元，暨自本起訴狀繕
13 本送達翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息。
14 願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：

16 (一)被告已依不動產說明書應記載及不應記載事項辦理，且雙方
17 於簽訂系爭土地買賣契約書時，確有交付賣方所出具之標的
18 物現況說明書予原告，並提供系爭土地之嘉義市政府都市計
19 畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書作為買賣契約之
20 附件，可見被告對於系爭土地之現況或使用情形已詳加調
21 查，並已告知系爭土地位於嘉義市湖子內地區都市計畫區
22 內，且有特別使用規定，被告並無違反告知義務。

23 (二)內政部本於本條例第22條的3項規定的授權，訂定「不動產
24 說明書應記載及不得記載事項」，由該規定可知，所謂不動
25 產說明書法律上應記載之事項僅及於稅費、規費、買賣議定
26 之費用、費用負擔之方式、有無違約罰及其他雙方約定之交
27 易事項，並不包括原告所主張之代金或其他性質上作為開發
28 條件之給付義務，因此不能認為經紀人員必須無限上綱調查
29 合理查證範圍外之任何細節。又依臺灣高等法院臺南分院11
30 0年度上字第80號判決，認不動產經紀人受託在執行不動產
31 買賣仲介之業務過程中，故應盡相當之查證義務，惟該查證

01 義務應以相當合理之範圍為其限度，因此被告依原告於買賣
02 契約中強調需能興建房屋、交易完成前需先取得建築執照之
03 需要，已先行為其函詢確認系爭土地使用分區、土地鄰接計
04 畫道路可指定建築線，可認已針對原告「可供興建房屋使
05 用」之需求善盡合理查證義務。

06 (三)原告主張其在取得系爭土地所有權移轉登記後始知依法應繳
07 納代金，否則無從取得建築執照，受有損害一事，非可歸責
08 於被告。蓋系爭土地之買賣契約第4條的2項已特別約定：
09 「買賣標的如為建地，不得作為法定空地、建蔽率、容積率
10 或通行權使用之土地，且須可申請為建造之建築用地…使買
11 方得申請建造興建房屋」、其他增補條款第6條第1項又約
12 定：「本買賣標的應確實可供興建使用，契約始為成立，倘
13 無法供興建使用者，本契約即為無條件解除…」，由上開約
14 定可知，原告應於確認建照取得後之3日內，賣方始應備齊
15 過戶所需之證件資料並完成用印手續交付代書，以便辦理產
16 權移轉登記作業，惟原告竟無視上開特別約定，未申請建照
17 即直接給付各期買賣價金，顯見原告貪圖迅速完成交易，未
18 確實依約先行確認、取得建照，即遽然交付全部買賣價金並
19 完成系爭土地所有權移轉登記，嗣於110年4月13日申請建築
20 執照時，始知有該筆代金負擔，其明顯係因原告未按約履行
21 各項交易細節所致，非可歸責於被告。原告向被告請求連
22 帶賠償繳納代金之損失2,466,450元及服務費263,000元，顯
23 屬無據。

24 (四)聲明：原告之訴駁回。如受不利益判決，願供擔保免為假執
25 行。

26 三、爭點事項：

27 (一)不爭執事項（本院卷第69-70頁）

- 28 1. 系爭土地交易是由張淑菁仲介買賣。
- 29 2. 嘉義市政府要求開發系爭土地應繳納代金2,466,450元。
- 30 3. 原告已給付被告等人服務費263,000元。

31 (二)爭執事項：原告請求被告3人連帶給付代金費用2,466,450元

01 及返還服務費263,000元，有無理由？

02 四、法院之判斷：

03 (一)原告欲購地建屋，經由被告張淑菁仲介，向陳聖龍買受系爭
04 土地，並完成系爭土地所有權之移轉，原告已給付服務費
05 263,000元；然系爭土地位於嘉義市都市計畫「湖子內地區
06 環保用地區段徵收」地段，若欲開發系爭土地須向嘉義市政
07 府捐贈土地總面積30%之土地，或以繳納2,466,450元之代金
08 取代，原告並因此繳納代金2,466,450元予嘉義市政府等
09 情，為兩造所不爭執（本院卷第69-70頁），並有不動產買
10 賣意願書、買方給付服務費承諾書、給付服務費之單據、土
11 地徵收繳納代金切結書、系爭土地買賣契約書、嘉義市政府
12 都市計畫土地使用分區證明書各1份（本院卷第15-21、49-
13 54、61頁）在卷可稽，上開事實已足認定。

14 (二)原告請求被告3人連帶給付代金費用2,466,450元有無理由？

15 1. 原告與被告御閣公司成立具居間及委任性質之混合契約：

16 (1)按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事
17 務，他方允為處理之契約。又稱居間者，謂當事人約
18 定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他
19 方給付報酬之契約，民法第528條、第565條分別定有
20 明文。另按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報
21 告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契
22 約，民法第565條定有明文。

23 (2)另按經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職
24 務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助
25 經紀人執行仲介或代銷業務，本條例第4條第7款定有
26 明文。又經紀業設立之營業處所至少應置經紀人一
27 人，同條例11條第1項前段可參。

28 (3)原告主張其委託被告等人為其居間買賣系爭土地之事
29 宜，然查原告所委託的對象應僅係御閣公司，此觀諸
30 不動產買賣意願書及買方給付服務費承諾書上，受託
31 人均係載明「御閣公司」可知（見本院卷第15、17

頁），因此原告係與御閣公司成立具居間及委任性質之混合契約，而陳杞翔既以不動產經紀人身分於該混合契約中蓋章，可認係執行仲介及代銷業務之經紀人，而應屬御閣公司之代理人；張淑菁係受御閣公司聘僱之不動產營業員，職務應係協助經紀人執行仲介或代銷業務，實際上亦擔任本件交易之承辦人，其屬御閣公司之代理人甚明。

2. 被告3人未就原告委託其居間之事務負善良管理人之注意義務：

(1) 接受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之(民法第535條)；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；又以居間為營業者，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，民法第567條定有明文。又按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定(本條例第24條之2)；債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。但當事人另有訂定者，不在此限(民法第224條)。

(2) 原告委託御閣公司為其尋找得建屋之土地，並承諾於系爭土地買賣契約成立後，給付御閣公司買賣總價款百分之2之服務報酬，原告並支付報酬263,000元，此

有不動產買賣意願書及買方給付服務費承諾書、發票（本院卷第15-19頁）可證，並為兩造所不爭執（本院卷第135頁）。而依上開規定，御閣公司受原告之委託並領有報酬，自應負善良管理人之注意義務，而張淑菁、陳杞翔為御閣公司之代理人，對系爭土地之買賣居間事宜，亦應盡善良管理人之注意義務。同時，張淑菁亦擔任賣方陳聖龍之仲介，依上開條例之規定，自應就訂約事項據實調查並報告給原告知悉、提供原告關於不動產必要之資訊。而所謂善良管理人之注意，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人所具有之注意；同時仲介應予告知之事項，亦係立基於仲介專業知識，與不動產買賣交易過程直接相關，且依其可取得之資料予以調查之事項而言。

(3)張淑菁證稱：原告有要求要確定可以蓋才要買等語（本院卷第142頁）。可認張淑菁明知原告委託其購地之目的是為興建房屋，自應為其受託及居間之事項盡完善之調查及報告。然查，張淑菁於109年8月3號即已取得嘉義市政府都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書，其上載明「記載系爭土地坐落於「嘉義市湖子內地區都市計畫（區段徵收）（民國98年11月10日發布實施）」，土地使用分區或（公共設施）用地名稱為「第三種住宅區」，而計畫書中特別使用規定欄位則記載「依嘉義市都市計畫（湖子內地區環保用地區段徵收）（細部計畫）規定」；說明第二項載明「本證明書申請地號查詢都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）及計畫說明書之特殊使用規定，如以市地重劃方式整體開發、公共設施負擔比例之規定…等予以查列。計畫書中其他土地使用分區管制限制，如使用類別、使用性質、建蔽率、容積率、高度、前後院、側院及開發限制等限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢」。此有土地使用分區證明書可

證(本院卷第61頁)。惟陳杞翔、張淑菁領有不動產營業員證照之專業人員，就上述之記載「使用之限制」，應為相當之明瞭，而身為專業之不動產仲介營業員，自應有向主管機關單位查明之義務與必要，但其二人，並未確實了解該都市計畫之規範，亦未調查於該區域建屋有何限制及條件。被告陳杞翔、張淑菁二人顯然有違背善良管理所應負之注意查詢義務。

- (4)至於被告等人辯稱其已附上系爭土地使用分區證明書於買賣契約書中，並有交付賣方所出具之標的物現況說明書予原告，實已盡到合理之調查及報告義務，不能認為經紀人員必須無限上綱調查合理範圍外之任何細節等語，而參張淑菁證述，原告訴訟代理人問：「你在拿到這份證明書之後，有無去查詢計畫書中特別使用規定欄下面所記載的『嘉義市都市計畫（湖子內地區環保用地區段徵收）（細部計畫）』的規定？」張淑菁答：「我看不懂所以才去建管課問，我從來沒有去過都市計畫課。我也不知道有這種東西也沒有去網站查」（本院卷第142頁），可認張淑菁於取得系爭土地使用分區證明書後，已得知系爭土地位於嘉義市湖子內地區都市計畫（區段徵收）地段，然其即便不了解該都市計畫的內容，但也未就土地開發限制部分洽詢「都市計畫主管機關」；此外，嘉義市政府都市計畫課人員即證人吳家倫於本院證稱：分區證明書第二點最後一行「開發限制等之限制規定請洽都市計畫主管機關查詢」；我們已經在分區證明裡面有說要按照細部計畫的規定（本院卷第138-140頁）等語，另參吳家倫當庭提供之書面說明資料顯示：相關開發限制均為該細部計畫書明文載明事項，屬本府網站公開資料，可供大眾查詢（本院卷第153-169頁），以及本院當庭以電腦搜尋「湖子內地區環保用地區段徵收細部計畫案」，顯示該計畫案107年版本之第39頁

第4點即有明文，若欲開發系爭土地應捐贈土地或繳納代金之相關規定等情（本院卷第240頁）。可認張淑菁並未就其已取得之資料洽詢資料上記載應洽詢之主管機關，亦未就該都市計畫的細部規則上網搜尋相關土地開發之限制，是被告等人稱其已盡合理調查及報告義務，顯係卸責之詞，並不足採。

(5)被告後稱該計畫案107年版本有53頁，53頁中有出現各種複雜的公式計算，整份文件非常複雜且要有高度專業知識才可以判讀，這樣的要求不在對於一般房仲業的合理要求內等語（本院卷第240頁）。惟查，張淑菁稱其並未上網搜尋相關細部計畫案，顯無任何合理調查之作為，且該計畫書第39頁中「四、第三種住宅區申請開發建築應依下列規定辦理：（一）申請開發建築應捐贈本府面積不低於申請開發住宅區土地總面積30%之土地。所捐贈之土地以本府尚未取得之公40用地為限。（二）前款應捐贈之土地，得全數或部分改以代金方式繳納本府。其代金金額以繳交當期申請開發土地之平均公告現值加四成計算。（三）依規定應捐贈土地或繳交代金於本府時，應先由開發申請人完成捐贈土地之分割、移轉登記，並繳交代金後，始得核發建築使用執照（必要時得請地政單位配合登載於土地登記簿中）。」已清楚記載系爭土地所屬之第三種住宅區之開發限制，且一般人一望即知若於該種土地上進行開發，需要捐贈土地，捐贈之土地亦得改以代金方式繳納，並無被告所稱非常複雜且要有高度專業知識才可以判讀之情形，故被告所辯顯無足採。

(6)證人即系爭土地前地主陳聖龍證稱：「我賣過一塊641地號，賣給誰忘記了。地政或市政府沒有通知你繳費嗎。我賣這筆土地沒賣出去中間，沒有跟我說這塊土地以後要建房子的話要繳錢給市政府，一直到土地賣出過戶辦完，也沒有人跟我說要繳錢給市政府，一直

到今天我也不知道這筆土地對方買去後，是否要繳錢給市政府」等語(本院卷第136、137頁)。但系爭土地要到申請建造時，主管機關才會核算應繳納之土地或代金，而前地主並未曾申請建造，故無從得知系爭土地須要繳納代金之事。故不得以陳聖龍證述不知要繳納土地代金之事，即可謂被告已盡善良管理人之義務。

(7)證人即嘉義市政府都市○○○○○○○○○○○○○○○○○○段000○○地號這筆土地是都市計由畫內，但不是在區段徵收範圍內，那個土地地形沒有變，只是使用分區及開發的限制變了。這筆土地需要繳納或捐贈土地也可以。繳納代金或捐贈土地當時有無通知土地所有權人，因為不是我承辦，我要回去查明。我們當時實際上沒有發函通知土地所有權人」等語(本院卷第138、139頁)。是依證人所述，市政府雖未通知地主應繳納土地或代金，致前地主不知有繳納土地或代金之情事，但事後被告張淑菁申請使用分區證明時，使用分區已註記使用上之開發限制，此部分業如前述，被告並非無法查知該土地使用之限制，被告怠於善盡善良管理人注意之義務，查證系爭土地使用之限制，自不得以上述證人之證述，而可免被告應負善良管理人注意之義務。

(8)綜上，張淑菁身為系爭土地之買賣雙方仲介，其明知原告委託其購地之目的是為建築房屋，土地使用分區亦載明有使用之限制，而其基於專業知識應稍加注意及調查即可知悉系爭土地開發限制之內容，然其並未就系爭土地有何建築上的限制為合理之調查並報告給原告知悉；另陳杞翔為委託及居間混合契約中之經紀人，亦無任何合理調查之作為，顯未盡善良管理人之注意義務，使原告於完成系爭土地交易前均不知情於系爭土地上建築房屋需另外捐贈土地或繳納代金，致

01 原告於系爭土地交易完成後，欲建屋之際而受有繳納
02 代金2,466,450元之損害。

03 (9)御閣公司之代理人陳杞翔、張淑菁未盡善良管理人之
04 注意義務，使原告於完成系爭土地交易前均不知情於
05 系爭土地上建築房屋需另外捐贈土地或繳納代金，致
06 原告於系爭土地交易完成後，欲建屋之際而受有繳納
07 代金2,466,450元之損害。而御閣公司自應就其代理人
08 之過失，負同一責任。是御閣公司應依民法第544條、
09 224條、第227條第1、2項，就代理人之過失，與自己
10 之過失負同一之責，就原告之損害負賠償責任。

11 3. 被告3人應連帶賠償原告繳納代金之2,466,450元之損害：

12 (1)按受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行
13 為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第544
14 條定有明文。另按因可歸責於債務人之事由，致為不
15 完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之
16 規定行使其權利；因不完全給付而生前項以外之損害
17 者，債權人並得請求賠償(民法第227條第1、2項)；經
18 紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致
19 交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶
20 賠償責任(本條例第26條第2項)；債務人之代理人或使
21 用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自
22 己之故意或過失負同一責任。但當事人另有訂定者，
23 不在此限（民法第224條）。

24 (2)查陳杞翔、張淑菁於處理居間買賣時，並未盡其善良
25 管理人之注意義務，而有過失，御閣公司自應就陳杞
26 翔、張淑菁之過失與自己之過失負同一責任。陳杞
27 翔、張淑菁因過失未就原告之利益審酌，未對系爭土
28 地之開發限制進行合理之調查，導致原告購地欲建屋
29 之際，始發現應給付嘉義市政府2,466,450元代金之損
30 失，此係被告之不完全給付而生之額外損害，被告自
31 得依民法第227條第2項、第224條、本條例第26條第2

01 項之規定，請求被告3人連帶賠償該筆代金2,466,450
02 元。

03 (3)至被告辯稱原告繳納代金之損害，係因原告貪圖迅速
04 完成交易，未確實依契約約定之第二期款付款方式：
05 「賣方應於確認建照取得3日內備齊一切過戶所需之證
06 件資料…以便辦理產權移轉登記作業」，於先行確
07 認、取得建照後始付款，反而於取得建照前即已交付
08 所有價金並辦妥移轉登記所致，無可歸責於被告等
09 語。查：

10 ①原告主張原告於購地時已明確表示用於興建房屋之
11 用，該約定付款之方式是因系爭土地前方之621-3地
12 號土地擋住馬路，恐有無法興建房屋之虞，因此需
13 待地政事務所指出建築線，建築師始得確認此地是
14 否臨路、是否可以申請建築執照，並非意旨申請送
15 審建築執照；況且，於系爭土地移轉登記以前，原
16 告根本無法以自己名義申請建築執照等語。

17 ②按起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請
18 書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書，建築
19 法第30條定有明文，可認若欲申請房屋之建築執
20 照，依法需要備妥「土地權利證明文件」；另參系
21 爭土地上方確實緊鄰一塊細長型621-3地號土地，而
22 無從看出系爭土地是否緊鄰道路，此有原告提出之
23 地籍圖謄本1份（本院卷第81頁）在卷可稽，上開情
24 形與原告所述大致相符，是可認原告稱當時付款約
25 定僅是意旨待指出系爭土地之建築線，而可以申請
26 建築執照等語，應可採信。

27 ③依土地買賣契約書第3條第2項付款方式第2期款「賣
28 方應於確認建造取得3日內，備齊一切過戶所需之證
29 件資料，並完成用印手續交付特約地政士收執，以
30 便辦理產權移轉登記作業」，此有買賣契約書可證
31 （本院卷第50頁）。而張淑菁身為系爭土地買賣雙方

之仲介，其居間處理買方及賣方之價金往來及標的物移轉事宜，應依買賣契約之約定條件，為原告之利益，審核各期付款的期限是否屆至、條件是否成就，並進而督促及促使雙方按約履行，此為張淑菁所應負之居間義務，其完成上述之條件前，即先為系爭土地之移轉過戶登記，自有違買賣契約應履行之義務，違反受任人應盡善良管理人注意之義務。故無如被告所述，原告提前付款而造成自身損害之理。是被告辯稱，原告繳納代金之損害應歸責於原告未依約履行所致之情，並不足採。

4. 據上論結，原告委任被告御閣公司為其居間系爭土地之買賣事宜，然其代理人即張淑菁、陳杞翔，未盡善良管理人之注意義務，對買賣標的為合理之調查及報告，致原告受有繳納代金2,466,450元之損害，御閣公司自應就其代理人之過失負同一之責，被告3人應連帶賠償原告2,466,450元。

(三)原告依據民法第535條、第544條、第571條、第227條第1、2項、第224條及本條例第26條第2項，請求被告3人返還服務費263,000元，有無理由？

1. 按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，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用（民法第571條）。
2. 查御閣公司之代理人未盡善良管理人之注意義務，致原告於交易系爭土地時，無從與地主議價，亦無從考慮是否要買受需要繳納代金始得建屋之系爭土地，是御閣公司之代理人違反其對於委託人之義務，而為利於賣家陳聖龍之行為，被告自不得向原告請求報酬。
3. 惟原告已給付被告服務費263,000元，即無被告不得向原告請求報酬之問題，被告主張依據民法第535條、第544條、第571條、第227條第1、2項、第224條及本條例第26

條第2項請求被告3人連帶返還該筆服務費為無理由，應予駁回。

(四)綜上所述，原告依民法第544條、第227條規定及本條例第26條第2項，請求被告3人連帶賠償2,466,450元，為有理由。又原告依民法第535條、第544條、第571條、第227條第1、2項、第224條及本條例第26條第2項向被告3人主張連帶返還服務費263,000元，為無理由，不應准許，應予駁回。

(五)兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

(六)本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中 華 民 國 112 年 3 月 13 日
民事第三庭 法 官 馮保郎

以上正本係照原本作成

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀(須按對造人數提出繕本)及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁判費。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 3 月 13 日
書記官 張簡純靜