

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度訴字第234號

原告 方文娟
訴訟代理人 游敏傑律師
被告 陳柏瑀

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國113年11月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣（下同）6萬元及自113年5月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之11，餘由原告負擔。
- 四、本判決第1項得假執行。但被告如以6萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告主張：兩造於112年12月間成立居間契約（下稱系爭居間契約），委由被告居間仲介買受訴外人胡沛潔（下逕稱其名）所有之坐落宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）。詎被告除隱瞞於112年10月間甫仲介胡沛潔購入系爭土地（下稱係前次交易），且購入單價為每坪1萬4,000元之事實外，更向原告謊稱前次交易單價為每坪1萬8,000元且胡沛潔欲賺50萬元，始願出售系爭土地等語，致使原告陷於錯誤，於112年12月27日與胡沛潔簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定以每坪約2萬500元之價格買受系爭土地。原告除於同日給付第1期款53萬元予胡沛潔，又於隔日給付6萬元居間報酬予被告。嗣原告查悉上情，遂未再依系爭買賣契約給付胡沛潔第2期款，而經胡沛潔解除系爭買賣契約，並沒收上述原告已給付之價金53萬元。是被告上開所為，使原告受有居間報酬6萬元及遭沒收之價金53萬元等損害，爰依民法第184條第1項前段、後段，或民法第57

01 1條、第179條但書規定，擇一請求被告返還居間報酬；及依
02 民法第184條第1項前段、後段規定，擇一請求被告賠償遭沒
03 收之價金53萬元等語。並聲明：(一)被告應給付原告59萬元，
04 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之
05 5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告則以：被告於系爭買賣契約簽訂前，即已向原告說明胡
07 沛潔前次交易係以每坪1萬4,000元之價格買入系爭土地，並
08 開價每坪2萬3,000元出售，被告未向原告謊報交易價格為1
09 萬8,000元。且系爭買賣契約係原告同意後才簽約，並無詐
10 欺或侵害原告之意思等語為辯，並聲明：原告之訴駁回。

11 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第193頁至第194頁，依判決格
12 式調整及修正文字）

13 (一)胡沛潔前於112年10月間經由被告仲介，以總價361萬元（約
14 每坪1萬4,000元），買受系爭土地。

15 (二)原告於112年12月間，以口頭方式與被告成立系爭居間契
16 約，約定委由被告居間仲介買受系爭土地。原告復於112年1
17 2月27日經由被告仲介，與胡沛潔簽訂系爭買賣契約，約定
18 以總價529萬8,000元（每坪約2萬500元），買受系爭土地。
19 第1期款業經原告給付53萬元。原告並於112年12月28日給付
20 被告仲介報酬6萬元。嗣後因原告未依系爭買賣契約按期給
21 付胡沛潔第2期款106萬元，而經胡沛潔以可歸責於原告之給
22 付遲延為由，解除系爭土地買賣契約，並沒收上述原告已付
23 價金53萬元。原告就胡沛潔解除契約並沒收已付價金之主
24 張，並未提訴爭執。

25 (三)依內政部不動產交易實價查詢服務網之資訊顯示，系爭土地
26 112年10月7日買賣交易總價為361萬元（每坪約1萬4,000
27 元），113年5月20日買賣交易總價為671萬8,000元（每坪約
28 2萬6,000元）。

29 (四)兩造成立居間仲介契約後至原告與胡沛潔簽訂系爭買賣契約
30 時，內政部不動產交易實價查詢服務網之資訊尚未顯示系爭
31 土地112年10月7日買賣交易資訊，而被告亦均未告知其亦有

01 仲介胡沛潔於112年10月購入系爭土地。

02 (五)原證5、6、7及本院卷第125頁至第134頁附件對話截圖內容
03 形式上真正均不爭執。

04 四、原告進而主張被告隱瞞於112年10月間甫仲介胡沛潔以每坪
05 約1萬4,000元之價格購入系爭土地之事實外，更向原告謊稱
06 胡沛潔前次交易係以每坪1萬8,000元之價格買入、胡沛潔要
07 賺50萬元才願意出售系爭土地，致使原告陷於錯誤等情，被
08 告則否認之，並以前詞置辯。經查：

09 (一)被告於系爭居間契約成立後，並未就其所知，告知原告前次
10 交易價格約為每坪1萬4,000元：

11 1.被告雖辯稱原告於簽訂系爭買賣契約前已知悉前次交易價格
12 約為每坪1萬4,000元等語，原告則否認之。查被告為前次交
13 易之仲介，且於系爭買賣契約簽訂前，並未向原告說明此
14 情，此為兩造所不爭。次查，既然系爭買賣契約簽訂時，前
15 次交易尚未顯示於內政部不動產交易實價查詢服務網，則若
16 原告知悉前次交易價格，僅有可能係由知悉前次交易價格之
17 買受人即胡沛潔或仲介即被告所告知，而被告又稱胡沛潔於
18 系爭買賣契約簽約前沒有跟原告接洽談價格等語（見本院卷
19 第138頁），故除非被告告知原告其係前次交易之仲介，否
20 則在實價登錄尚未登載前，被告如何說服原告相信其所說明
21 之價格？據此可認，原告於簽訂系爭買賣契約前，並不知悉
22 前次交易價格為每坪1萬4,000元，被告亦未告知前次交易價
23 格為每坪1萬4,000元。

24 2.況且，若如被告所辯原告於簽訂系爭買賣契約前，其已告知
25 原告前次交易價格，則事後原告質問被告為何告知不實價格
26 時，被告卻僅迂迴稱當時實價登錄也查不出來等語，而未極
27 力力爭於簽約前早已告知前次交易價格等情，此有兩造間11
28 3年1月12日對話錄音譯文在卷可稽（見本院卷第39頁），足
29 認被告於系爭買賣契約簽訂前，並未告知原告前次交易之價
30 格。

31 3.至於被告所提出兩造間通訊軟體Line對話紀錄截圖，固然原

01 告有傳送「因為簽約之前我們根本也知道賣方胡小姐每坪只
02 買14,000元」之訊息給被告（見本院卷第133頁），然依上
03 開對話紀錄之前後文句脈絡，原告稱「還是一直都是你誤導
04 我們，只想把事情釐清，因為簽約之前我們根本也知道賣方
05 胡小姐每坪只買14,000元，確實是你誤導我們說賣方胡小姐
06 是買每坪18,000元」等語（見本院卷第131頁、第133頁），
07 可知原告上述文句真意係指簽訂系爭買賣契約前，原告不知
08 道前次交易價格為每坪1萬4,000元，故上開「我們根本也知
09 道」等文句，應為「我們根本也不知道」之誤，故被告以此
10 辯稱於簽訂系爭買賣契約前已有告知原告前次交易價格云
11 云，並非可採。

12 (二)原告未能舉證證明被告有向原告謊稱前次交易價格為每坪1
13 萬8,000元：

14 1.原告雖又主張被告刻意謊報前次交易單價為每坪1萬8,000
15 元，無非係以兩造間112年12月29日、113年1月12日對話錄
16 音譯文，以及兩造與訴外人即原告配偶陳遠德間113年1月12
17 日對話錄音譯文為證（見本院卷第37頁、第38頁、第39頁、
18 第41頁）。然查，上開對話內容，並未有明確言及於系爭買
19 賣契約簽訂前被告有向原告稱「前次交易價格為每坪1萬8,0
20 00元」、「胡沛潔欲賺50萬元始願出售」等語。且上開對話
21 中關於「1萬8,000元」之數額，包括「為什麼你給你大哥價
22 錢是告知不一樣，你跟他說1萬8千元？」（見本院卷第39
23 頁）、「我跟你講啦，他就跟你講了，他要賺50萬，那為什
24 麼他怎麼會跟你說他為什麼要買18000元？」、「那你怎麼
25 有18000元？你18000元的數字怎麼來的？」等情（見本院卷
26 第41頁），均係於原告方面所為之提問，自無從以原告自行
27 之提問，認定系爭買賣契約簽訂前，被告有向原告謊稱上述
28 內容。故上述錄音內容並不能回推被告於系爭買賣契約簽約
29 前有向原告謊稱前次交易為每坪1萬8,000元。

30 2.其次，上開對話「1萬8,000元」之價格，究係指前次交易價
31 格為每坪1萬8,000元、或胡沛潔要每坪1萬8,000元以上之價

01 格始願出售系爭土地、或胡沛潔告知整理土地後使系爭土地
02 每坪成本為1萬8,000元等等，均有可能，故僅從兩造事後之
03 爭執對話來看，亦難探知系爭買賣契約簽訂前兩造對話之真
04 相內容。況且，如前所述，被告於系爭居間契約期間，始終
05 隱瞞其仲介前次交易，則衡諸常情，如被告刻意欲向原告謊
06 稱前次交易價格為1萬8,000元，理應會強調自己為前次交易
07 之仲介人員，以取信原告才是，然原告自承於本件訴訟繫屬
08 期間始知被告為前次交易之仲介（見本院卷第151頁），顯
09 然亦難佐證被告有刻意謊稱前次交易價格，是依上所述，尚
10 難僅憑上開對話譯文即認被告有於系爭買賣契約簽訂前，向
11 原告謊稱前次交易價格為每坪1萬8,000元。

12 (三)原告得依民法第184條第1項後段請求被告賠償居間報酬：

13 按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法
14 第184條第1項後段定有明文。次按所謂背於善良風俗之方法
15 加損害於他人，係指違背國民一般道德觀念之方法，或違反
16 保護個人法益之法規，或廣泛悖反規律社會生活之根本原理
17 的公序良俗者而言（最高法院89年度台上字第2380號判決、
18 107年度台上字第2327號判決參照）。又按居間人關於訂約
19 事項，應就其所知，據實報告於各當事人，民法第567條第1
20 項前段定有明文。復依不動產交易習慣及一般社會通念，不
21 動產之近期交易價格恆為交易當事人所重視，並藉以作為談
22 判價格之參考，又前次交易價格本應依平均地權條例第47
23 條、不動產經紀業管理條例第24條之1規定申報登錄，並非
24 仲介所應秘密之事項，故若居間人知悉不動產之近期交易價
25 格，自應依民法第567條第1項前段規定，據實報告於各當事
26 人。查被告明知其為前次交易之仲介，且明知胡沛潔甫於11
27 2年10月以每坪約1萬4,000元之價格買受系爭土地，且此情
28 對於原告就系爭土地價格之判斷上有參考價值，然被告竟不
29 就其所知，據實報告於原告，反而故意隱瞞，致使原告欠缺
30 交易之參考資訊，顯然違反保護原告財產法益之民法第567
31 條第1項前段規定，亦與被告應誠實回報、以及一般社會大

01 眾期盼不動產價格透明、避免不動產交易資訊不對稱之社會
02 秩序有違。是被告故意以背於善良風俗之方法，加損害於原
03 告，使原告受有6萬元居間報酬之損害，原告依民法第184條
04 第1項後段規定，請求被告賠償該居間報酬6萬元，即有理
05 由。

06 (四)原告不得依民法第184條第1項前段或後段請求被告賠償遭沒
07 收之價金53萬元：

08 1.按損害賠償之債，以實際上確有損害發生及有責任原因存
09 在，並二者之間有相當因果關係為其成立要件（最高法院30
10 年度渝上字第18號判決參照）。次按關於侵權行為賠償損害
11 之請求權，以受有實際損害為成立要件，無損害即無賠償
12 （最高法院89年度台上字第2452號判決、100年度台上字第2
13 11號判決意旨參照）。又按所謂相當因果關係，係以行為人
14 之行為所造成之客觀存在事實為觀察，依吾人智識經驗判
15 斷，無此行為，必不發生此損害；有此行為，通常即足發生
16 此種損害者，為有因果關係；有此行為，通常亦不生此種損
17 害者，即無因果關係（最高法院111年度台上字第511號判
18 決）。

19 2.查原告遭胡沛潔沒收第1期款53萬元，係因原告嗣後自己決
20 定不依系爭買賣契約之約定繼續給付分期之價金，始遭胡沛
21 潔以可歸責於原告之事由而解除系爭買賣契約，並依約沒收
22 53萬元以為違約金，且原告對此亦無提訴爭執，均如前述。
23 而原告是否依約履行系爭買賣契約，本與被告無涉，亦不因
24 被告未告知前次交易價格之事實，即造成原告有不能履行系
25 爭買賣契約之情形。亦即以被告隱瞞前次交易價格之事實而
26 為客觀上觀察，依社會通常交易情形及一般人智識經驗，至
27 多會有出價高於行情之損失，但難以認為有此情形，通常即
28 會導致嗣後不願意給付價金，進而遭受解約並沒收已付價金
29 之結果。是應認原告遭沒收第1期款53萬元，係因原告自己
30 行為所致，此結果與被告行為間應不具有相當因果關係。況
31 且，系爭土地於113年5月20日實際登錄之交易價格為每坪約

01 2萬6,000元，此有內政部不動產交易實價查詢服務網之列印
02 資料可憑（見本院卷第185頁），可見原告亦未以超出市場
03 行情之價格買受系爭土地，亦無證據可認系爭買賣契約如繼
04 續履行，會有不動產價差之損失，是難認原告因被告未告知
05 前次交易價格，而簽訂系爭買賣契約以致受有損害。是原告
06 依民法第184條第1項前段或後段之侵權行為法律關係請求被
07 告賠償53萬元乙節，依前說明，與法律要件尚有不符，應無
08 理由。

09 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
10 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
11 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
12 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
13 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
14 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
15 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項本文及
16 第203條分別定有明文。查原告行使對被告之侵權行為損害
17 賠償請求權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起本件訴
18 訟，而起訴狀繕本業於113年5月28日送達被告居所（見本院
19 卷第79頁），則被告迄未給付，依上開規定應負遲延責任，
20 又兩造就遲延利息並未約定利率，自應以法定利率即週年利
21 率百分之5計算。是原告請求就6萬元自起訴狀繕本送達翌日
22 即113年5月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
23 法定遲延利息，核無不合，應予准許。

24 六、綜上所述，原告依民法第184條第1項後段規定，請求被告給
25 付原告6萬元，及自113年5月29日起至清償日止，按週年利
26 率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之
27 請求，為無理由，應予駁回。

28 七、本件原告勝訴部分，係所命給付之金額未逾50萬元之判決，
29 應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假
30 執行，並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定相當
31 之擔保金額，宣告被告得預供擔保，免為假執行。至原告敗

01 訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。
02 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
03 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
04 明。

05 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日

07 民事庭 法官 蔡仁昭

08 以上正本係照原本作成。

09 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院
10 提出上訴狀（應附繕本）。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日

13 書記官 高雪琴