

臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

112年度員簡字第44號

原告 洪秀玉

訴訟代理人 陳威志

被告 力合開發有限公司

法定代理人 林建成

上列當事人間請求返還居間報酬等事件，本院於民國112年3月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆仟壹佰玖拾元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告於民國110年間承銷訴外人陳毓婷所有門牌號碼彰化縣○○市○○路00巷0弄00號房屋及其坐落基地(下稱系爭房屋)，而刊登出售系爭房屋之廣告，廣告明確記載系爭房屋面積為85.78坪，原告因而據此委託被告居間與陳毓婷斡旋，並約定原告應依系爭房屋成交總價1%給付仲介費與被告，嗣經被告仲介後，原告以新臺幣(下同)1,400萬元向陳毓婷購買系爭房屋，並支付14萬元仲介費與被告。

(二)嗣原告發現實價登錄所載系爭房屋移轉總面積僅為81.26坪，而系爭房屋登記面積為81.27坪，顯與上開廣告所載面積85.78坪不符，被告為不動產仲介業者應對於系爭房屋面積知之甚詳，卻製作不實的廣告，企圖誑騙消費者，直到原告與陳毓婷簽立系爭房屋買賣契約書都未向原告告知上開廣告面積與系爭房屋實際面積不符，而系爭房屋買賣契約書記載系爭房屋各項面積，但被告卻未逐一將平方公尺換算坪數，被告有未盡據實告知之責，依民法第571條規定被告不得向原告收受14萬仲介費，原告自得依不當得利之法律關

01 係，向被告請求返還該14萬元，又被告故意為上開不實廣
02 告，使原告受有系爭房屋面積短少4.51坪之損害，原告亦得
03 請求被告給付懲罰性賠償金25萬元，原告依不當得利、消費
04 者保護法第51條、公平交易法第31條第1項規定請求被告給
05 付39萬元等語，並聲明：被告應給付原告39萬元，及自起訴
06 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

07 二、被告則以：被告委賣系爭房屋所製作之廣告，雖記載系爭房
08 屋面積為85.78坪，但在廣告單上亦有記載刊登內容與價格
09 有誤以實際現況與委託價格為主。另被告在原告與陳毓婷簽
10 立系爭房屋買賣契約書前之不動產說明書調查解明表，已更
11 正系爭房屋面積為81.24坪，並向原告說明並更正系爭房屋
12 面積為81.24坪，原告亦在不動產說明書調查解明表簽名，
13 被告無故意為不實廣告，並已完成被告居間之任務等語。並
14 聲明：原告之訴駁回。

15 三、得心證之理由：

16 (一)原告主張被告於110年間承銷系爭房屋，而刊登出售系爭房
17 屋之廣告，廣告記載系爭房屋面積為85.78坪。另兩造約定
18 原告應依系爭房屋成交總價1%給付仲介費與被告，嗣經被告
19 仲介後，原告於110年8月25日與陳毓婷簽署系爭房屋買賣契
20 約書，以1,400萬元向陳毓婷購買系爭房屋，原告並支付14
21 萬元仲介費與被告等事實，並提出廣告單、系爭房屋買賣契
22 約書、發票等件為證，且被告對此並不爭執，是原告此部分
23 主張應可採信為真實。

24 (二)觀以被告所提不動產說明書調查解明表，可見系爭房屋面積
25 記載為81.24坪，且原告在不動產說明書調查解明表簽名，
26 是無法排除原告於110年8月25日與陳毓婷簽署系爭房屋買賣
27 契約書時，已知悉系爭房屋面積記載為81.24坪；再參以原
28 告與陳毓婷所簽署系爭房屋買賣契約書，亦明確記載系爭房
29 屋謄本上面積，更難以認定原告與陳毓婷簽署系爭房屋買賣
30 契約書時，是認定系爭房屋面積為上開廣告所記載之85.78
31 坪，被告抗辯上開廣告單誤載系爭房屋面積85.78坪，被告

已在不動產說明書調查解明表更正系爭房屋面積為81.24坪，並向原告說明且更正系爭房屋面積為81.24坪等語，並非不可採信，是無法單以被告於上開廣告單記載系爭房屋面積為85.78坪，即逕以論斷被告已違反對於原告之義務，而為利於陳毓婷之行為，或違反誠實及信用方法，由陳毓婷收受利益。

(三)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，此為民法第571條所明定。又本條之適用，依其文義，須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，始足當之；如居間人違反委託義務，並無利於委託人之相對人之行為，或其違反誠實及信用方法，未自相對人收受利益者，依上開文義之相反解釋，如居間契約已成立，居間人應仍得請求報酬，至於委託人得否另向居間人主張債務不履行等責任，係屬另事，不可混為一談。經查，原告已與陳毓婷簽署系爭房屋買賣契約書，以1,400萬元向陳毓婷購買系爭房屋，原告並支付14萬元仲介費與被告，已如上述，足證被告受領該14萬元乃基於與原告間有效存在之仲介服務契約，且該契約既未經原告依法撤銷或解除，則被告受領該服務費並非無法律之原因存在。而原告既未舉證證明被告有何違反對於原告之義務，而為利於原告之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益，則原告主張被告應依不當得利之規定，返還已領取之仲介報酬14萬元，應屬無據。

(四)次按依消費者保護法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金；法院因前條被害人之請求，如為事業之故意行為，得依侵害情節，酌定損害額以上之賠償。但不得超過已證明損害

01 額之三倍。侵害人如因侵害行為受有利益者，被害人得請求
02 專依該項利益計算損害額。消費者保護法第51條、公平交易
03 法第31條分別定有明文。然原告於110年8月25日與陳毓婷簽
04 署系爭房屋買賣契約書時，應已知悉系爭房屋面積為81.24
05 坪，且原告又未舉證證明被告有何故意行為造成原告損害，
06 則原告主張被告應依消費者保護法第51條、公平交易法第31
07 條第1項之規定，賠償原告懲罰性賠償金25萬元，亦屬無
08 據。

09 四、綜上所述，原告依不當得利、消費者保護法第51條、公平交
10 易法第31條第1項規定請求被告給付39萬元，及自起訴狀繕
11 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理
12 由，應予駁回。

13 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
14 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日
17 臺灣彰化地方法院員林簡易庭
18 法 官 楊鑫忠

19 以上正本係照原本作成。

20 如對本判決不服提起上訴，應於送達後20日內，向本院提出上訴
21 狀並表明上訴理由（須按對造人數附繕本）。

22 中 華 民 國 111 年 3 月 31 日
23 書記官 陳昌哲