

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2590號

原告 劉書亞

訴訟代理人 葉兆中律師

陳彥佐律師

被告 林聖嘉

泰慶房屋仲介有限公司

法定代理人 陳世庸

被告 黃墩庸

黃政育

共同

訴訟代理人 程萬全律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國114年10月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告林聖嘉應給付原告新臺幣908,802元，及其中新臺幣50萬元部分，自民國113年9月19日；其餘新臺幣408,802元自民國114年8月30日起，均至清償日止，按週年利率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十分之三，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告各以新臺幣302,934元為被告林聖嘉供擔保後，得假執行；但被告林聖嘉以新臺幣908,802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

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此

限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。查原告於起訴時聲明：(一)被告林聖嘉（下逕稱其名）應給付原告新臺幣（下同）50萬元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告泰慶房屋仲介有限公司（下稱泰慶公司）、被告黃墩墉、黃政育（下各逕稱其名，與泰慶公司合稱泰慶公司等3人）應連帶給付原告50萬元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息。(三)第一項命林聖嘉給付50萬元部分，與第二項命泰慶公司等3人連帶給付50萬元部分，如任一人已為給付，其他人於給付範圍內同免責任。(四)林聖嘉應給付原告781,060元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(五)泰慶公司應給付原告83萬元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(六)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於民國114年8月29日變更聲明為：(一)林聖嘉應給付原告908,802元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)泰慶公司等3人應連帶給付原告908,802元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息。(三)第一項命林聖嘉給付908,802元部分，與第二項命泰慶公司等3人連帶給付908,802元部分，如任一人已為給付，其他人於給付範圍內同免責任。(四)林聖嘉應給付原告1,243,320元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(五)泰慶公司應給付原告1,443,203元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(六)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第347頁）。經核原告請求基礎事實俱屬同一，屬擴張應受判決事項之聲明，合於前揭法律規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)原告於113年初在591房屋交易網尋獲由泰慶公司之不動產經紀營業員即黃政育刊登所有權人為林聖嘉，坐落於新北市○

○區○○段000○○○○○○○○地號土地上門牌號碼
新北市○○區○○00巷00號5樓房屋（下合稱系爭房地）之
物件，原告原對系爭房地甚為滿意，遂與黃政育聯繫，取得
由不動產經紀人即黃墩墉所簽核之系爭房地不動產說明書
（下稱系爭不動產說明書），上載明系爭房地之產權單純無
瑕疵，各項條件亦與原告之需求相符，故原告委託黃政育擔
任不動產經紀營業員，並由黃墩墉擔任不動產經紀人，與林
聖嘉磋商價格，以797萬元達成合意，雙方並於113年2月8日
簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），系爭房地在
113年3月13日辦理所有權移轉登記於原告，並於113年3月27
日完成房屋點交。嗣林聖嘉通知仲介，再由仲介通知代書後
由代書於113年4月25日轉告原告關於系爭房地之廚房部分占
用財政部國有財產署（下稱國財署）所有之新北市○○區○
○段000地號土地（下稱系爭777地號土地）之情。而林聖嘉
於109年間已就系爭房地越界部分與國財署簽訂國有基地租
賃契約書（系爭租約），租賃期限自108年5月1日至116年12
月31日，並持續繳納土地租金。然系爭不動產說明書、系爭
買賣契約所檢附之不動產現況調查表（下稱系爭不動產現況
調查表）均未記有此情，而林聖嘉既曾簽有系爭租約，顯於
與原告簽訂系爭買賣契約前，即已知悉系爭房地占用國有
地。

(二)原告依民法第359條對林聖嘉主張減少價金908,802元，而泰
慶公司等3人，依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，
亦應負擔連帶賠償責任：

1.系爭房地確占用國有地而屬於減少物之價值之瑕疵，而林聖
嘉未主動表示告知，反於系爭買賣契約擔保產權清楚，且於
不動產說明書現況調查表勾選無占用他人土地，林聖嘉自應
對原告負瑕疵擔保責任。又依遠見不動產估價事務所出具之
114GB0003號估價報告書（下稱系爭報告書）所載，系爭房
地因占用國有地而受有908,802元之價值貶損，則原告得依
民法第359條規定請求減少價金908,802元。

01 2.又泰慶公司營業登記項目為不動產仲介經紀業，並與原告簽
02 訂居間契約，黃墩墉、黃政育依不動產經紀業管理條例第4
03 條第7款各為泰慶公司之不動產經紀人、經紀營業員，並協
04 助原告購買系爭房地，均應就系爭房地善盡調查義務，惟黃
05 墩墉、黃政育除未進行任何調查外，黃墩墉簽核之系爭不動
06 產說明書之建物目前管理與使用情況第4點甚記載建物無占
07 用他人土地情形，黃墩墉、黃政育顯違背忠實調查義務，而
08 有重大過失，並致原告於簽約前不知悉系爭房地有占用國有
09 地之情形，進而買受具有瑕疵之系爭房地，則原告得依不動
10 產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求泰慶公司等3人連
11 帶賠償系爭房地因占用國有地物之瑕疵所受到價值減少之損
12 害908,802元。

13 (三)原告依系爭買賣契約第11條第1項規定，請求林聖嘉賠償1,2
14 43,320元之遲延違約金：

15 系爭房地於113年3月27日完成點交予原告，嗣原告轉售予第
16 三人並於113年8月30日完成點交，然因林聖嘉仍無法排除占
17 用國有地之瑕疵，其自應依系爭買賣契約第11條第1項規
18 定，自點交日即113年3月27日起負遲延責任，是原告得請求
19 自113年3月27日日起計算至原告轉售予第三人之點交日即11
20 3年8月30日（共156日）止，共1,243,320元之遲延違約金
21 （計算式：已給付價金797萬元 $\times$ 0.001 $\times$ 156日=1,243,320
22 元）。

23 (四)泰慶公司應給付原告1,443,203元（計算式：已給付之服務
24 費8萬元+懲罰性賠償金1,363,203元）：

25 1.原告得依不當得利規定，請求泰慶公司返還原告已給付之服
26 務費8萬元：

27 泰慶公司既受原告委託居間與林聖嘉間之系爭房地買賣事
28 宜，由於系爭不動產現況調查表會成為契約之一部，泰慶公
29 司應就系爭不動產說明書、系爭不動產現況調查表之內容詳
30 盡調查義務，惟其明知附近有國有地，且只需上網查詢即可
31 知悉有占用國有地之事，卻未盡其調查義務，致原告誤信系

01 爭房地並無瑕疵而向林聖嘉購買，故泰慶公司顯違反民法第
02 571條規定，不得向原告請求報酬，則泰慶公司已受領之服
03 務費8萬元即屬無法律上原因，是原告得依民法第179條規
04 定，請求泰慶公司返還已給付之服務費用8萬元。

05 2.原告得依消費者保護法第7條第1項、第3項及第51條請求泰
06 慶公司給付懲罰性賠償金1,363,203元：

07 泰慶公司專職不動產經紀業務，其獲取不動產相關資訊之能
08 力顯高於原告，應具有企業經營者之地位，又其居間原告及
09 林聖嘉之系爭房地交易，卻就系爭房地是否占用國有地未予
10 調查，其服務顯不符合社會期待之專業水準，致原告受有損
11 害，原告自得依消費者保護法第7條第1項、第3項規定請求
12 損害賠償，是原告得依消費者保護法第51條規定，請求3倍
13 之損害數額之懲罰性賠償金，然因考量裁判費等因素，原告
14 僅先一部請求1.5倍之懲罰性賠償金1,363,203元（計算式：
15 $908,802\text{元} \times 1.5 = 1,363,203\text{元}$ ）。

16 (五)綜上，爰就林聖嘉部分依民法第359條、系爭買賣契約第11
17 條第1項前段規定；就黃墩墉、黃政育部分依不動產經紀管
18 理條例第26條第2項規定；就泰慶公司依不動產經紀管理條
19 例第26條第2項、民法第571條、179條、消費者保護法第7條
20 第1項、第3項、第51條規定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)
21 林聖嘉應給付原告908,802元，暨自起訴狀繕本送達翌日起
22 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)泰慶公司等3人
23 應連帶給付原告908,802元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至
24 清償日止，按週年利率5%計算利息。(三)第一項命林聖嘉給
25 付908,802元部分，與第二項命泰慶公司等3人連帶給付908,
26 802元部分，如任一人已為給付，其他人於給付範圍內同免
27 責任。(四)林聖嘉應給付原告1,243,320元，暨自起訴狀繕本
28 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(五)泰
29 慶公司應給付原告1,443,203元，暨自起訴狀繕本送達翌日
30 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(六)願供擔保，
31 請准宣告假執行。

01 二、被告則以：

02 (一)林聖嘉部分：

03 林聖嘉因不諳法律規定致未能於買賣過程中告知原告系爭房
04 地有占用國財產土地並簽署系爭租約乙事，惟於發現後即主
05 動通知代辦之代書，足見被告並非刻意於買賣過程中隱瞞上
06 情。又系爭房地占用國有土地部分為林聖嘉合法向國產署租
07 用，屬合法占有，即無原告所主張隨時遭拆除之危險可言，
08 而不構成瑕疵；且原告已將系爭房地出售予他人，足證該瑕
09 疵並未影響系爭房地之價格或他人購買意願，亦證被告漏未
10 告知原告系爭房地有占用並合法租用國有土地之情，實不影
11 響系爭房地時之交易價值。故原告請求減價及遲延違約金之
12 均無理由。

13 (二)泰慶公司等3人部分：

14 1.黃墩墉、黃政育於受原告委任時，未自系爭房地原所有權人
15 林聖嘉處獲知任何系爭房地後方有占用國有地之情況，且其
16 等自地籍圖僅得知系爭房地後方確有國有地，然黃墩墉、黃
17 政育無法自外部先行測量、鑑界，且當時該地被私人土地包
18 圍，前後出入口皆有門禁，自無法擅闖私人土地，至頂樓亦
19 無法以肉眼分辨（1樓至5樓均有增建）國有地之界線，調取
20 空照圖亦無法看出端倪，黃墩墉、黃政育並有詢問鄰近公廟
21 之人是否清楚該違建狀況，其回覆後面違建做污水處理時已
22 拆掉等情，可見其等就系爭房地是否有占用他人土地，已善
23 盡調查之能事，無疏忽或隱瞞之情況，故已盡仲介方應盡之
24 注意義務，無過失責任，則其等所屬之泰慶公司，亦無違約
25 責任。是原告請求泰慶公司等3人連帶賠償系爭房地減少價
26 金，實屬無據。

27 2.又泰慶公司依法履行仲介業務，並無違誤或過失之可言，已
28 如前述，則所獲取之仲介費用，乃係依契約而應得之報酬，
29 並非無法律上之原因而受利益，則原告主張依民法不當得利
30 之規定請求返還仲介之服務費用，並請求懲罰性違約金，均
31 屬無據等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲

01 請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
02 行。

03 三、本件不爭執事項：

04 (一)林聖嘉委託泰慶公司銷售其所有之系爭房地。

05 (二)系爭不動產說明書之不動產經紀人為黃墩墉；不動產經紀營
06 業員為黃政育。

07 (三)系爭不動產說明書關於建物目前管理與使用現況載明：建物
08 無占用他人土地情形。

09 (四)原告與林聖嘉於113年2月8日簽訂系爭買賣契約，約定由原
10 告向林聖嘉購買系爭房地，約定價金為797萬元。

11 (五)系爭房地於113年3月13日移轉登記於原告名下，並於113年3
12 月27日完成點交。

13 (六)林聖嘉告知仲介，再由仲介通知代書轉告原告關於系爭房地
14 增建部分有占用至國財署之系爭777地號土地。原告於113年
15 4月25日知道上開占用情事。

16 (七)林聖嘉於108年就系爭房地占用至國財署土地部分簽立系爭
17 租約，租賃期限自108年5月1日至116年12月31日，並持續均
18 有繳納租金。

19 (八)原告已於113年8月30日將系爭房地轉售他人，轉售價金為83
20 0萬元。

21 (九)原告給付服務費8萬元予泰慶公司。

22 (十)原告與泰慶公司簽立如原證14之要約書。

23 ☐系爭房地增建部分有占用至系爭777地號土地。

24 ☐泰慶公司等3人並無告知原告上開系爭房地增建部分占有國
25 產署系爭777地號土地乙事。

26 四、本件爭點：

27 (一)系爭房地占用至國財署之系爭777地號土地是否具有物之瑕
28 疵？

29 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
30 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
31 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無

01 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
02 時，具有其所保證之品質，民法第354條第1、2項定有明
03 文。次按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常
04 交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用
05 或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者
06 為限。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用
07 或品質有欠缺者，亦屬之（最高法院73年度台上字第1173號
08 判例意旨參照）。查系爭房地具有增建，且該增建部分占用
09 毗鄰之國有土地面積2.8平方公尺土地等事實，業如前開認
10 定，是該部分存在被拆除滅失之風險，使用上並受限制，其
11 通常效用及價值均有減少，自屬物之瑕疵，應可認定。

12 2.被告林聖嘉雖抗辯系爭房地占用國有土地部分為林聖嘉合法
13 向國產署租用，屬合法占有，並無隨時遭拆除之危險而非屬
14 瑕疵等語。然查，上開違建有遭拆除之風險，已如前述，縱
15 認上開增建部分現存有租約而無立即拆除之情事，亦無從脫
16 免其存在上開風險乙情，是林聖嘉徒以現未遭拆除即認非屬
17 瑕疵，難認可採。

18 (二)原告依民法第359條請求系爭房地減價之價金，有無理由？
19 金額若干？

20 1.按買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵物與
21 無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應
22 有價值之比例，計算其應減少之數額，不得任意酌減（最高
23 法院110年度台上字第3191號、109年度台上字第1289號判決
24 參照）。又按買受人依民法第359條規定所得主張之價金減
25 少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之
26 價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減
27 少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年度台
28 簡上字第10號判決參照）。

29 2.查，系爭房地增建部分有占用至國財署之土地，而屬物之瑕
30 疵，已如前述，揆諸前開說明，被告林聖嘉應就系爭房地有
31 瑕疵負物之瑕疵擔保責任，不以被告林聖嘉知悉或有可歸責

性為限，故原告依民法第359條第1項規定得就占用他人土地之瑕疵請求減少價金。又林聖嘉就其已受領應減少之價金部分，即屬雖原本有法律上之原因而其後已不存在之情形，構成不當得利，則原告依民法第179條規定，請求被告林聖嘉返還應減少之價金，洵為正當。又上開瑕疵所致交易價值減損，經本院囑託遠見不動產估價師事務所鑑定減損價額為908,802元(見外放系爭估價報告第35頁)。按房地成本價格＝土地價格＋建物成本價格，不動產估價技術規則第69條第1項第3款定有明文。查系爭房屋位於5層公寓之5樓，與坐落土地應有部分，雖係各別不動產，惟房屋實際上與土地不能分離，除地上建物得隨時拆除改建之情形，可能估定土地及房屋之價值外，房屋存在於土地之期間，坐落之基地事實上無從為其他利用，故不動產買賣以房地為整體作為單一之交易標的物，統一估定買賣之價格為常態，此可參系爭買賣契約第3條係約定買賣價款總金額，並未區分系爭房屋及坐落土地應有部分之價金(見本院卷第68頁)自明。又土地價格會隨時間而波動，改建過程長短，期間影響對於土地之利用，難謂對於土地價值無影響，自應就該房屋及基地之總價值評估系爭氯離子超標瑕疵之價值減損，始屬公平。次按不動產估價技術規則第3章規定之估價方法包括比較法、收益法、成本法。而不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格，不動產估價技術規則第14條本文定有明文。依系爭估價報告所載：價格日期：113年2月8日。價格種類：正常價格。估價方法之選定：採「比較法」及「收益法」二種方式推算勘估標的價額，並考慮市場現況、各估價方法之適用性及估價目的等情況，採加權平均方式分別賦予比較價格與收益價格相同權重，評估無瑕疵情況下之系爭房地價額應為7,919,450元，有瑕疵之系爭房地價額應為7,010,648元，減損之金額即為908,802元(見系爭鑑定報告第34至35頁)以考，可知系爭估價報告係兼採二種估價方法以為推算，並詳載價格評估之過程，並無不當之處，則其所為交

01 易性價值減損之估價，當可資為系爭契約於113年2月8日簽
02 立時，系爭房地如有佔用國財署之土地時應有價值之認定，
03 原告據以主張交易性價值減損數額為908,802元，自屬有
04 據。是原告因系爭瑕疵得請求減少價金908,802元，是其以
05 起訴狀繕本送達被告為減少價金之意思表示後，被告就上開
06 金額即無價金請求權存在。故原告依民法第179條規定，僅
07 請求被告返還908,802元，即屬有據。

08 3.林聖嘉雖辯稱原告已將系爭房地出售第三人，顯見系爭房地
09 交易價額並無減損等語。然房地成交因素繫諸於買賣雙方談
10 判手法、交易意願等項因素，要難以其系爭房地事後出售與
11 否認定系爭房地有無瑕疵、買受人有無受有瑕疵損害之依
12 據。

13 (三)原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項請求泰慶公司等3
14 人連帶給付上開瑕疵損害，有無理由？

15 1.按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交
16 易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責
17 任，不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。

18 2.經查，被告泰慶公司等3人與被告林聖嘉簽訂委託銷售契約
19 書時，乃要求被告林聖嘉據實填載「房地產標的現況說明
20 書」，而被告林聖嘉於：「建物是否違建、禁建之情事」一
21 欄，勾選『是』，並說明違建位置為頂樓6樓、5樓廚房；
22 「建物有無占用他人土地情形」，勾選『否』等情，此有
23 房地產標的現況說明書在卷可按（見本院卷第79至80頁），
24 而被告泰慶公司等3人亦將被告所填載之「房地產標的現況
25 說明書」告知原告，並由原告在其上簽名，是被告泰慶公司
26 等3人於仲介系爭房屋時，已經就房屋之狀況促使買賣雙方
27 為瞭解，應可確定；又系爭房地之占用鄰地之瑕疵，必須經
28 過專業鑑定機關測量，始能確認其瑕疵之範圍及狀況，並非
29 可以用觀察之方式即可作為判斷，尤其系爭房地占用鄰地建
30 築面積為2.8平方公尺，面積非鉅，且系爭房地加蓋之違章
31 建築為陽台外推，其面積範圍並無權狀等文件可以複核比

對，尤該違章建築已存在十數年，據林聖嘉於現況說明書之記載，亦未提及訴訟存在，故其占用鄰地建築之情形，顯然並非依照一般觀察即可以發覺。且泰慶公司已提出銷售系爭房地期間所為產權調查及調取之土地建物登記資料、建物測量成果圖、地籍圖、空照圖相關資料等，並經賣方即原告簽章確認無誤（見本院卷第275至277頁），難認其等有何未盡調查義務之情事。此外，原告亦無證據可以證明被告泰慶公司等3人在仲介系爭房地時，已經知悉系爭房屋有占用鄰地瑕疵之情形，自無從認為其有隱瞞而致原告錯誤之情形。

3.原告主張泰慶公司等3人具有未盡調查義務之重大過失等語，固據其提出新北市政府不動產愛連網之網頁截圖、新北市政府地政局線上查詢服務為據（見本院卷第93至95頁）。然查，新北市政府不動產愛連網係以整合相關地政資料，提供地籍與建物、空間查詢等資訊，對於實際有無占用他人土地及面積否與並未在查詢之列，要難僅以圖資比對遽認有占用他人土地之認定，是原告以此認泰慶公司有疏未調查之情事，尚嫌速斷。原告再稱泰慶公司3人可至國財署網站以屋主名義查詢租約代號及繳納租金數額乙事等語，固據其國財署網站查詢頁面為證（見本院卷第231頁）。然查，系爭增建物存在已久且面積甚小，林聖嘉復未就上開增建物有占用國財產土地乙情告知仲介等人，已如前述，衡諸一般常情，仲介應可信賴系爭房屋就坐落土地之利用關係並無問題，實難期待泰慶公司等3人能預設坐落土地之使用有租約存在，而預先向國財產調約租約以為判讀，要難以事後再以其等未預先查詢租約乙事予以究責。況原告就系爭房地瑕疵爭議，曾於113年間對泰慶公司法定代理人陳世庸、黃墩墉、黃政育及訴外人李宥霖、鄭亦晴、鄒濤濤（下各逕稱其名）等人，提出刑事詐欺之告訴，業經臺灣新北地方檢察署檢察官以114年度偵字第3590號不起訴處分在案，有不起訴處分書在卷可參（見本院卷第463至465頁），益徵黃墩墉、黃政育等人就系爭瑕疵於仲介時並不知悉而未有故意隱匿之情事。

01 4.此外，原告未能舉證泰慶公司等3人於簽訂系爭買賣契約前
02 已知悉前述占用鄰地等瑕疵，而該等瑕疵情形亦非屬肉眼觀
03 察或調取土地建物相關資料所得知悉，自難認泰慶公司等3
04 人有何未盡其仲介專業應調查及告知之情事。從而，原告以
05 泰慶公司等3人於銷售系爭房地期間未告知該房屋增建物有
06 占用鄰地等事項，違反民法第567條規定據實告知及調查之
07 義務，並依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求
08 泰慶公司等3人連帶給付54萬7,900元，應屬無據。

09 (四)原告依系爭買賣契約第11條第1項請求林聖嘉給付遲延違約
10 金，有無理由？

11 依系爭買賣契約第11條第1項約定：「（違約處理）乙方（即
12 林聖嘉）除因不可抗力之事由外，如有可歸責乙方之事由，
13 致違反本契約書所定各項義務履行期約定時，應負遲延責
14 任，每逾一日（自逾期日起算至完全給付日止），乙方應按甲
15 方已支付款千分之一計算違約金予甲方，甲方並得於該期應
16 支付之價款中逕為扣除（後略）」，是系爭買賣契約第11條
17 第1項前段就因可歸責賣方之事由致遲誤給付義務之履行期
18 時，定有賣方林聖嘉應按日按已支付價款千分之一計付違約
19 金之約定，是該條約定乃係規範遲延履行買賣契約所定期限
20 之給付義務之違約處理，並於後段約定如於催告期限內不履
21 行時，依法得解除契約。而林聖嘉給付之系爭房屋是否具有
22 瑕疵，非於系爭買賣契約規範之義務履行期範疇，難認有上
23 開約定之適用，是原告主張依系爭買賣契約第11條請求自點
24 交日即113年3月27日日起至原告轉售予第三人之點交日即11
25 3年8月30日（共156日）止，共1,243,320元之遲延違約金
26 （計算式：已給付價金797萬元 $\times$ 0.001 $\times$ 156日=1,243,320
27 元），自屬無據，應予駁回。

28 (五)原告以泰慶公司違反民法第571條規定，請求返還8萬元服務
29 費，有無理由？

30 1.按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
31 酬，民法第568條第1項定有明文。次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條固有明文。惟本條適用，須居間人違反其對於委託人之義務而為利於相對人之行為，或違反誠實及信用方法由相對人收受利益者，其法律效果為居間人不得向委託人請求報酬及償還費用；如居間人違反委託義務，並無利於相對人之行為，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。

2.原告主張泰慶公司未善盡調查系爭增建部分是否有占用他人土地而有價值減損、可能遭請求拆除之情形致原告誤信而完成交屋手續，係屬違反受託人之義務等語。然查，原告上開主張事實為被告未查明系爭房地之所有權範圍而違反善良管理人之注意義務，尚與上開法條所規定「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」之要件尚屬有間。且泰慶公司於履行居間契約義務時，已善盡調查、通知、協力之契約義務，已如前述，系爭買賣契約確因泰慶公司居間媒介而成立，且系爭房地買賣契約並已履約及交屋完成，是泰慶公司業已依約完成仲介工作而受領報酬，是原告請求泰慶公司返還已支付之報酬，係屬無據。

(六)原告依消保法第51條請求泰慶公司負擔懲罰性違約金，有無理由？

按依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額三倍以下之懲罰性賠償金；但因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金。消費者保護法第51條固有明文。查，本件泰慶公司就系爭房地有占用他人土地乙事，難認有未盡調查之義務，已如前述，是原告縱受有損害，亦非泰慶公司之故意或過失所致，則原告請求泰慶公司應依消費者保護法第51條規定，給付懲罰性賠償金，自屬無據。

01 五、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
02 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
03 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
04 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
05 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項及
06 第2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的
07 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率
08 較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約
09 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第
10 1項及第203條亦有明文。查原告請求被告給付損害賠償，係
11 屬以支付金錢為標的，則依前揭法律規定，原告就林聖嘉應
12 給付50萬元部分，自得請求自民事起訴狀繕本送達翌日即11
13 3年9月19日（見本院卷第165頁）；其餘408,802元自114年8
14 月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬有
15 據，應予准許。

16 六、綜上所述，原告依民法第359條規定請求林聖嘉給付908,802
17 元，及其中50萬元部分，自113年9月19日；其餘408,802元
18 自114年8月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
19 息，為有理由，應予准許。至原告依據系爭買賣契約第11條
20 請求林聖嘉給付1,243,320元；暨依不動產經紀管理條例第2
21 6條第2項規定，請求泰慶公司、黃墩墉、黃政育連帶給付90
22 8,802元；暨依民法第571條、179條、消費者保護法第7條第
23 1項、第3項、第51條規定請求泰慶公司給付1,443,203元
24 （計算式：已給付之服務費8萬元＋懲罰性賠償金1,363,203
25 元），均無理由，應予駁回。

26 七、原告、被告均陳明願供擔保請准為假執行及免為假執行之宣
27 告，原告勝訴部分，核無不合，爰酌定相當之擔保金額分別
28 准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請則失所附麗，應
29 併駁回。

30 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，附此敘明。

02 九、訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 114 年 11 月 14 日

04 民事第六庭 法 官 陳幽蘭

05 以上正本係照原本作成。

06 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。如

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 11 月 18 日

09 書記官 李奇翰