

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第860號

原告 林志遠

訴訟代理人 李宜諄律師

被告 市大興股份有限公司

法定代理人 丁宗文

被告 蘇玲慧

共同

訴訟代理人 蔣美龍律師

複代理人 張國權律師

上列當事人間返還報酬等事件，本院於民國115年5月20日辯論終結，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、原告主張：

（一）原告於民國112年3月8日委由被告擔任仲介出售其所有門牌號碼新竹市○區○○路000巷0號10樓之5房屋（下稱系爭房屋），雙方並簽立專任委託銷售契約（下稱系爭委託契約）。惟系爭房屋於112年3月14日遭訴外人林珮如以清償票款執行名義聲請查封，原告遂提起確認本票債權不存在訴訟，欲待得撤銷查封登記時，再行與房屋買受人簽訂買賣契約。嗣原告於112年8月11日獲本院111年度竹簡字第425號確認本票債權不存在之訴勝訴判決，旋即聲請撤銷查封登記，並於判決當日於被告居間協調下與訴外人黃韻怡簽立房屋買賣契約，約定於11月辦理交屋。詎訴外人林珮如於112年9月初就本院111年度竹簡字第425號判決提起上訴，致原告無法及時撤銷查封登記，被告為使買賣雙

01 方繼續履約以取得仲介報酬，故誑騙原告以「其曾詢問過
02 律師，一般上訴不會花太多時間，所以可將交屋日期壓在
03 112年年底，建議雙方寫一份延長交屋協議書，延長至12
04 月31日」，嗣後亦承認買賣契約無法履行係因官司之時間
05 差所致。因原告為不諳訴訟、法律專業及不動產交易專業
06 之人，本於信任具備善良管理人注意義務之居間人，認為
07 仲介不會故意使其陷於違約之風險，遂不疑有他，於112
08 年9月21日與訴外人黃韻怡簽立延長交屋協議書；被告並
09 於112年9月14日自不動產買賣履約保證專戶中領取新臺幣
10 （下同）608,000元以為其居間報酬。詎料，迄至112年12
11 月31日止，原告與訴外人林珮如間之確認本票債權不存在
12 之訴仍未判決確定，系爭房屋仍處於查封登記狀態而無法
13 交屋，訴外人黃韻怡遂解除買賣契約並向原告求償，致原
14 告需額外付出152萬元之鉅額違約金。迺被告明知買賣雙
15 方契約已解除，其已違反仲介之義務，竟仍拒不返還其領
16 取之608,000元予原告，僅於113年7月9日向履約保證專戶
17 匯入182,400元，總計仍受有425,600元之不當利益，原告
18 為維權益，爰依民法第179條、第184條、第188條第1項、
19 第571條及不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項規
20 定，請求被告返還報酬425,600元及賠償原告所受損害152
21 萬元。

22 （二）被告依系爭委託契約第7條第1項約定既負有善良管理人之
23 注意義務，於112年8月11日原告得知他案勝訴判決時，被
24 告即應詳盡其調查義務，確認原告之不動產是否已因取得
25 一審勝訴判決而「消除無法於期限前交屋」之風險，包含
26 調查後續聲請撤銷查封所需時程、確認訴訟程序上對造是
27 否可能上訴而影響撤銷、以及上訴後所需耗費之額外時間
28 等。上開各項風險因子涉及不動產查封登記之實務執行層
29 面問題、不動產相關訴訟知識、與買方交涉買賣條件之談
30 判技術，無一不是原告無法憑其自身能力掌握，而需要委
31 由被告代其處理、調查之不動產專業。迺被告身為雙方共

01 同代理之居間人為賺取高額報酬，不惜犧牲買方之利益，
02 只為了盡快使買賣雙方簽約，捨其調查及告知義務不為，
03 故意消極不告知原告相關風險，一味促請雙方於判決當日
04 簽立買賣契約；被告亦自承買賣契約一經簽立，無論後續
05 發生什麼事，被告都會單方面自行將仲介費用自履約保證
06 帳戶取走。被告更於訴外人林珮如另案上訴後，信口雌黃
07 提出延長交屋期限至12月底即無虞之無效方案，致原告於
08 簽約後始終無法完成交屋而遭解約求償，就原告因此所生
09 之損害自應負損害賠償之責。

10 (三) 系爭委託契約第5條第3項固約定「甲方承諾應於契約成立
11 時給付約定之服務報酬」，惟被告未盡居間人之調查及告
12 知義務已如前述，倘被告曾如實調查並告知原告簽約之可
13 能風險，原告極有可能暫緩簽訂契約以避免陷自身於不利
14 益。迺被告為使委託銷售契約之付款條件成就（即買賣雙
15 方契約成立），拒不履行其作為義務，其明知房屋為查封
16 狀態，亦知悉另有訴訟繫屬中，極有可能影響交屋，但仍
17 極力以話術說服買方購買房屋，嗣後更提出無益於買賣雙
18 方之延長交屋期限方案。抑且，迄至本件起訴為止，被告
19 只向賣方（即原告）收取服務費425,600元，完全未向買
20 方收取任何費用，足見被告「明知」原告根本無法如期完
21 成撤鎖查封，卻極力以話術說服原告簽買賣契約，更使原
22 告錯估風險致最終無法交屋。被告所為核屬以不作為之方
23 式（未盡調查及告知義務）促成付款條件成就（買賣雙方
24 成立契約），依民法第101條第2項之規定，應視為條件不
25 成就。據此，被告領取履約保證專戶內之425,600元即屬
26 無法律上原因受有利益，且致原告受有需賠償152萬違約
27 金之損害，就此部分居間報酬應返還予原告，並賠償原告
28 因此所受之固有利益損害。

29 (四) 綜上，爰聲明：

- 30 1. 被告應給付原告1,945,600元，及自起訴狀繕本送達翌日
31 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

01 2.原告願供擔保請准宣告假執行。

02 二、被告則以：被告公司經紀人員固於112年3月8日與原告簽訂
03 系爭委託契約，受託銷售系爭房屋及其基地（下稱系爭房
04 地），惟系爭委託契約簽訂時，系爭房地尚未遭受訴外人林
05 珮如查封，原告亦未告知被告公司經紀人員其與林珮如間已
06 有確認本票債權不存在案件繫屬的經過情形。原告於112年8
07 月11日與訴外人黃韻怡簽訂買賣契約前，被告公司發現系爭
08 房地已遭限制登記查封，並立即通知原告，簽訂買賣契約書
09 當日有再次請原告跟其律師確認處理方式且清楚告知黃韻
10 怡，經原告表示：「再三確認沒問題，開完庭了，跟律師確
11 認過了，限制登記確定會解除」，其遂與黃韻怡在買賣契約
12 中第17條特別約定事項第1點約定「雙方約定最遲民國112年
13 11月15日付清所有價款辦理交屋手續」，及第3點約定「買
14 方知悉本房地存有查封登記賣方已申請撤封待撤封完成後買
15 方支付第二期款」。原告甚至於同年8月17日告知限制登記
16 進度已經沒問題了，然而同年9月7日原告又告知被告林珮如
17 已經提起上訴。由於法律訴訟相關事項非被告公司的專業，
18 被告公司遂請原告與其律師商討，交屋時間需延長多久以便
19 將來與黃韻怡進行協商，經原告與其律師討論後，最後與黃
20 韻怡達成112年12月31日交屋的協議，然因原告自身的因素
21 最後仍無法如期交屋甚至第二順位抵押權亦未塗銷。被告公
22 司經紀人員在執行仲介業務的過程中並無任何疏失及未盡調
23 查責任之處，更無任何以不正當的方式獲取仲介報酬或使原
24 告與黃韻怡達成延遲交屋協議的行為，另案判決原告須賠償
25 黃韻怡違約金係原告自身的因素所造成，實與被告無涉。又
26 被告依系爭委託契約收取仲介報酬，不因買賣契約解除而影
27 響，無不當得利問題。爰答辯聲明：(一)原告之訴駁回。(二)被
28 告願供擔保免為假執行。

29 三、本院之判斷：

30 (一)按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
31 人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之

01 人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當
02 事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。民法
03 第567條定有明文。觀此條文立法理由為「謹按居間人關
04 於訂約事項，應就其所知之事項，負擔實報告於各當事人
05 之義務，其相對人係顯無支付能力或知其無訂約能力之人
06 者，即不得為其媒介，以免一方受不測之損失。蓋此種據
07 實報告或不為媒介之情事，乃居間人當然之義務也。」，
08 是不動產仲介對出賣人（賣方委託人）所負之據實報告與
09 調查義務重點應在於調查潛在買方之「履行能力」（資
10 力）與「訂約能力」，以確保交易安全，避免賣方與無法
11 履約者簽約，且居間人應將所有買方之出價、購買條件、
12 其身分與資力狀況等「訂約事項」，即時且完整地報告給
13 賣方，供其作為決策依據；縱認標的物是否具有瑕疵例如
14 遭查封登記等情況足以影響交易內容亦屬有關訂約事項之
15 重要內容須調查，惟其義務範圍並非要求仲介就有關查封
16 等強制執行程序部分提供法律意見或精準預測訴訟結果，
17 而係應將所知悉之查封事實、對方可能上訴之風險，以及
18 請求賣方（原告）向其委任之律師確認等資訊，完整而忠
19 實地進行報告及提醒。依上說明，原告引用民法第567條
20 規定，主張被告就原告所有系爭房屋得否於交屋期限前確
21 實完成撤銷查封登記一事具備調查及告知義務，應有誤
22 會。

23 （二）次按，受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處
24 理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理
25 人之注意為之；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越
26 權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法
27 第535條、第544條定有明文。復按不動產經紀業管理條例
28 第26條第2項規定，經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業
29 務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經
30 紀人員負連帶賠償責任。原告依上開法條請求受有報酬之
31 被告應負損害賠償責任，自應就被告違反善良管理人之注

01 意義務致原告受有損害負舉證責任。又按居間人違反其對
02 於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違
03 反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人
04 請求報酬及償還費用，民法第571條定有明文。而居間人
05 有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利之事實負舉
06 證責任（最高法院109年度台上字第1027號判決意旨參
07 照）。經查：

- 08 1.原告主張於112年8月11日原告得知他案勝訴判決時，被告
09 即應詳盡其調查義務，確認原告之不動產是否已因取得一
10 審勝訴判決而「消除無法於期限前交屋」之風險，包含調
11 查後續聲請撤銷查封所需時程、確認訴訟程序上對造是否
12 可能上訴而影響撤銷、以及上訴後所需耗費之額外時間
13 等，被告消極不告知原告相關風險，即有違反善良管理人
14 之注意義務，自應就原告所受有損害負賠償責任云云。惟
15 查原告於112年3月8日就系爭房屋與被告簽署專任委託銷
16 售契約書，系爭房屋隨即於112年3月14日遭訴外人林珮如
17 聲請查封登記，上開原告委託被告銷售系爭房屋期間，也
18 是原告與林珮如另案確認本票債權不存在訴訟之期間等
19 情，業據原告提出土地建物查詢資料、系爭委託契約為憑
20 （見本院卷第29-35頁），並經原告當庭確認無訛（見本
21 院卷第220頁），依系爭委託契約第7條約定，被告受原告
22 委託之範圍係系爭房屋交易之居間及為達成交易之相關事
23 務之處理，並未明文約定被告應對原告負有評估分析另案
24 訴訟對系爭房屋買賣交易影響之義務。復按不動產經紀業
25 管理條例第24條之2規定：「經營仲介業務者經買賣或租
26 賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依
27 下列規定辦理：1.公平提供雙方當事人類似不動產之交易
28 價格。2.公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。
29 3.提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。4.告知買
30 受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。5.協助
31 買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。6.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。」，可知不動產經紀業者之調查及據實報告事項，除契約另有規定外，原則上應係針對買賣標的物產權、品質、鄰近交易行情等有關買賣標的物條件或買賣雙方條件而影響交易之重要相關資訊，亦難認不動產仲介經紀業者對於不動產交易之賣方有須進行「消除無法於期限前交屋」風險把控之義務。

2. 再觀原告與訴外人黃韻怡簽署之買賣契約第十七條特別約定事項第三項已約明「買方知悉本房地存有查封登記，『賣方已申請撤封』，待撤封完成後買方支付第二期款」等語（見本院卷第49頁），及原告提出之113年7月4日原告與被告蘇玲慧及證人黃慈旭之對話錄音譯文（下稱系爭錄音譯文）中，被告蘇玲慧提及「還原一下當時的狀況，因為那時候我們在簽買賣合約的時候，不是說一審的時候，我們是勝訴了嗎？剛好又是那一天判決下來，『然後律師不是有跟你們說是ok的』，然後所以說我們簽是8月11號嘛對不對？但是一般來講的話，買賣合約的話，交屋的話都是壓兩個月，所以那時候我們就是8月、9月，等於說是10月初我們就可以交屋了，然後後來就想說好那我們再往後延一點，是不是想說好那我們就直接乾脆到10月因為想說查封的話要要要那個限制登記要整個，整個解除的話，也要需要一點時間，我們就想說到10月底，所以後來你記得嗎？我們交屋時間是壓到10月底。」等語（見本院卷第257-258頁），可見原告係於聲請撤銷查封登記後，預期得順利撤銷查封登記之情況下，自願與買家簽約，難認被告於原告簽署買賣契約時有何違反調查及告知義務。
3. 原告復主張被告誣騙原告以「其曾詢問過律師，一般上訴不會花太多時間，所以可將交屋日期壓在112年年底，建議雙方寫一份延長交屋協議書，延長至12月31日」等語，然為被告所否認，就此原告本人雖具結證稱：「黃韻怡問我們說二審何時打完，『我問我的律師，他說還沒有確定

01 的時間』，當時我的前妻黃慈旭有幫忙我處理這些事情，
02 有去跟永慶蘇玲慧這邊聯繫，請她跟買方溝通說我們這邊
03 還不確定，不確定二審何時會判決，蘇玲慧是有積極處
04 理，她說她要去跟他們的律師問一下，但當時交屋時間應
05 該是快到了，所以她也要問律師，後來我們得知的消息是
06 她說他們的律師認為12月31日之前應該可以把二審打完，
07 我都是全程保持相信的，我也很配合房仲與買方這邊，我
08 就說我大概知道了。」等語（見本院卷第282-283頁），
09 原告前妻黃慈旭亦證稱：「（問：妳方才說到妳知道12月
10 31日前沒有辦法交屋，這個部分妳有聽被告蘇玲慧問過她
11 的律師或是妳有問過妳的律師嗎？）我們這邊是沒有，但
12 是房仲那邊是有問過他們的律師，當時我們簽合約時他們
13 告訴我們時間是由她們訂出來的，就是他們也有法律顧
14 問，以他們房仲過往的經驗，可能在這段時間就會結束
15 掉。」等語（見本院卷第295頁），然依原告與被告蘇玲
16 慧間之對話紀錄顯示，於原告簽署延長交屋協議前之112
17 年9月8日被告蘇玲慧曾傳訊稱：「林先生，剛剛跟店長討
18 論完，他說二審的流程大概會多久，希望能給個明確一點
19 的時間，那我們才有辦法跟買方去做說明」，嗣原告答覆
20 稱：「我再問律師」、「大概會晚有1-2個月」等語（見
21 本院卷第159頁），此訊息內容並與系爭錄音譯文中，被
22 告蘇玲慧提及「然後那時候你記不記得我們就是說請麻煩
23 你問一下律師說如果二審這樣的情況，二審的話大概會需
24 要多久的時間，我們可以再稍微時間充裕一點，然後他那
25 時候說應該是你有回答我說其實應該是蠻快的，我說沒關
26 係，那就請律師稍微評估一下大概多久，因為我們也比較
27 好回覆買家因為我們就是說不要等到要交屋的時候，我們
28 才去跟買賣講說這現在沒有辦法交屋喔對不對？然後那時
29 候你說律師說大概預估大概一個半月、兩個月左右，那我
30 們就想說好，那我們就時間我們去跟買方做溝通」等內容
31 （見本院卷第258頁）大致相符，並經原告本人當庭確認

01 有此對話內容無誤（見本院卷第286頁），依上開對話紀
02 錄及對話錄音譯文，足見原告主張是因被告詢問被告之法
03 律顧問後，始依被告建議訂定延長交屋期限至12月31日協
04 議，已屬有疑。本院審酌原告上開主張除原告本人及證人
05 黃慈旭之證述外，並未能提出其他證據以實其說，加以原
06 告本人針對另案二審訴訟何時結束是否詢問過自己案件之
07 律師一事係稱「我問我的律師，他說還沒有確定的時
08 間」、「我沒有問」、「我問過了，但我的律師沒有辦法
09 回答我的問題」等語（見本院卷第282-284頁），前後陳
10 述不一，且與其上開對話回覆「大概會晚有1-2個月」相
11 矛盾。再者，原告就另案訴訟已委任專業律師進行，就另
12 案訴訟進展衡情原告之另案律師理應最為知曉，原告自其
13 律師處無法獲悉確切訴訟結束時間，卻全權相信未實際參
14 與另案訴訟之被告所為之建議，明顯有違常理。退步言
15 之，即便被告曾建議原告延長交屋期限至12月31日，亦不
16 能排除係參照原告回覆「大概會晚有1-2個月」之時間所
17 為。是由上開事證以觀，本院認原告主張係遭被告誑騙而
18 作成上開延長交屋決定，尚非可採。

- 19 4. 依上所述，被告就「調查後續聲請撤銷查封所需時程、確
20 認訴訟程序上對造是否可能上訴而影響撤銷、以及上訴後
21 所需耗費之額外時間」等事項並無調查及告知義務，且依
22 卷附事證可知原告無論在締約時或延長交屋期限前，就系
23 爭房屋撤銷查封或另案訴訟進展係可輕易探詢而知，而非
24 全然不知，原告本於自主意志而同意與買家締約，並延長
25 交屋期限至112年12月底，即應自負無法履行交屋之風
26 險。本院審酌原告所提系爭錄音譯文及證人之證言，認均
27 不足以證明被告受託辦理居間仲介之過程，有何侵權行
28 為、或違反善良管理人注意義務或忠實義務、或以不正當
29 行為促成買賣交易達成，是原告主張被告未盡注意義務暨
30 請求被告依民法第184條規定、不動產經紀業管理條例第2
31 6條第2項規定，負損害賠償責任，均屬無據。

01 (三) 再按，居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人
02 之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受
03 利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用；因條件成就
04 而受利益之當事人，如以不正當行為促其條件之成就者，
05 視為條件不成就。民法第571條、第101條第2項分別定有
06 明文。又按居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報
07 酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法
08 院49年台上字第1646號意旨參照）。本件查無被告對原告
09 有何義務之違反或以不正當行為促其買賣成立、付款條件
10 成就，業經認定如前，原告依系爭委託契約第5條第3項約
11 定領取服務報酬425,600元，難認屬不當得利，原告依上
12 開規定請求被告返還報酬，為無理由。

13 四、綜上所述，原告依民法第179條、第184條、第188條第1項、
14 第571條及不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項規
15 定，請求被告給付原告1,945,600元及法定遲延利息，為無
16 理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請亦
17 失所附麗，應併予駁回。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
19 擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附
20 此敘明。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 115 年 6 月 24 日

23 民事第一庭 法 官 林哲瑜

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 115 年 6 月 24 日

28 書記官 林怡芳