

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

111年度新簡字第518號

原告 王麗禎

訴訟代理人 王朝揚律師

被告 永康不動產有限公司

法定代理人 陳菲

訴訟代理人 徐朝琴律師

上列當事人間返還不當得利事件，經本院於中華民國111年12月29日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣伍仟肆佰元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告前為購買土地興建農舍，於民國109年7、8月間委託被告公司代為覓尋合適之土地，詎被告明知原為訴外人董清源所有，坐落臺南市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地），於臺南市政府都市發展局（下稱都發局）辦理「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）」案中，為增設道路規劃之需要，擬將系爭土地之部分農業區變更為道路用地使用，經都發局踐行登報徵求意見、公開展覽30日、召開公開展覽說明會等行政程序後，上開都市計畫案並經臺南市都市計畫委員會104年7月30日第43次會議、105年4月22日第51次會議、內政部都市計畫委員會107年12月18日第937次會議、109年3月24日第965次會議審議通過。嗣於109年10月28日因變更高速公路永康交流道附近特定區計畫，將系爭土地使用分區變更為部分農業區部分道路用地等情，卻為圖高額之仲介服務報酬，由被告公司之副店長即訴外人李敏祺向原告訛稱系爭土地將進行重劃，要趕快買云云，卻故意隱瞞系爭土地將規劃為道路用地

01 一事，甚至於109年8月2日出示系爭土地之標的現況說明
02 書，並在土地標的現況說明書上「是否屬不得興建農舍或已
03 提供興建農舍之農業用地（非屬農業用地者免記載）」一欄
04 中勾選「否」，致原告陷於錯誤而於109年8月31日與被告簽
05 立「不動產買賣意願書」，雙方約定原告以總價新臺幣(下
06 同)3,920萬元購買系爭土地，且約定仲介服務報酬為50萬
07 元。其後於被告居間仲介下，原告與董清源於109年9月9日
08 簽立不動產買賣契約書(下稱系爭契約)，雙方約定由原告以
09 總價3,920萬元購買系爭土地，於買賣契約成立後，原告旋
10 即依約給付被告公司仲介服務報酬50萬元整。嗣於移轉登記
11 完畢後，原告突於110年4月間經都發局告知系爭土地部分之
12 使用分區已變更為道路用地，原告始知悉受騙。而經向董清
13 源質疑何以隱瞞系爭土地部分經變更為道路用地等情，董清
14 源自知理虧並同意減價，雙方其後約定於高雄市仁武區調解
15 委員會進行調解並調解成立，依雙方調解內容，董清源同意
16 返還買賣價金884萬元。

17 (二)系爭土地為農地，是否有遭編列為其他土地使用分區而影響
18 系爭土地之使用性質，本即屬不動產經紀業依專業應查知之
19 應調查事項，然被告與原告間成立居間契約，就系爭土地影
20 響原告締約與否之重要交易資訊，卻未善盡系爭土地之調查
21 義務並據實告知原告，被告自有未盡調查義務之疏失。是被
22 告依民法第571條之規定，本即喪失仲介服務報酬請求權，
23 從而，被告前受領原告所為之50萬元之仲介服務報酬給付，
24 即已欠缺給付目的，故原告依民法第179條後段規定請求返
25 還上開款項。

26 (三)就被告答辯，原告陳述意見如下：

27 1.系爭土地價額高達近4千萬元，且原告由於年逾70歲，銀行
28 無法核貸，故原告購買系爭土地原係欲贈與原告之胞弟並申
29 請貸款後興建農舍居住使用。其後於購買後因故無法贈與原
30 告胞弟，始於訴外人李敏祺之建議慫恿下，於109年12月11
31 日以5,760萬元委託被告銷售。而委託銷售價格5,760萬元，

01 亦係原告聽信李敏祺建議下所為。而其後於110年4月間經徵
02 得原告友人即訴外人陳文村同意後，將系爭土地借名登記予
03 陳文村名下，並終止系爭土地之委託銷售，然在110年4月間
04 要辦理借名登記陳文村時，始發現系爭土地部分之使用分區
05 已變更為道路用地，原告始知悉係遭受被告欺詐。

06 2.又被告提出作為對比之臺南市○○區○○段0000地號土地
07 (下稱系爭2011地號土地)，原告原係由永慶房屋介紹而得知
08 該2011地號土地銷售訊息，而永慶房屋於委託銷售之初，即
09 已詳查該2011地號土地並非道路用地，該2011地號土地原告
10 購買後亦係借名登記予陳文村，又雖原告原由永慶房屋介紹
11 而得知該2011地號土地銷售訊息，然因系爭土地甫委託被告
12 公司，基於信任下故由被告公司之實際負責人李敏祺接洽
13 後，再由被告公司委託銷售。而被告公司居間仲介系爭土地
14 及2011地號等二筆土地，於短短數月內，共計向原告收取仲
15 介服務報酬300餘萬元，足見被告公司獲利豐厚。何況，該2
16 011地號土地雖與系爭土地均係位於「高速公路永康交流道
17 附近特定區計畫」範圍內之農地，然並無嗣後土地遭變更為
18 道路用地之情形，顯與本件情形根本不同，兩者自無法比
19 擬。

20 3.被告自承於簽約前已申請系爭土地使用分區證明書，而土地
21 使用分區證明書上已經明載「67/7/21高速公路永康交流道
22 附近特定區計畫核定案」等字樣，被告基於其不動產專業知
23 識，顯應有預見之可能，自應善盡調查之義務並就系爭土地
24 是否經都市計畫編定為計畫道路進行調查並將調查結果告知
25 買賣雙方，乃被告就申請土地使用分區證明書，對於土地使
26 用分區證明書上所載「67/7/21高速公路永康交流道附近特
27 定區計畫核定案」等字樣視若無睹，仍居間仲介系爭土地買
28 賣，除難謂已盡其善良管理人之注意義務外，亦顯未盡民法
29 第567條第1項之「據實報告」義務。

30 (四)聲明：被告應給付原告500,000元，及自起訴狀繕本送達翌
31 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並願供擔保

01 准予假執行。

02 二、被告之答辯：

03 (一)查109年8月2日董清源與被告簽訂土地一般委託銷售契約
04 書，委託被告代理銷售系爭土地，由董清源於土地標的現狀
05 說明書記載委託銷售土地之現況，其中均無系爭土地業經都
06 市計畫編定為計畫道路之記載。身為地主之董清源既不知系
07 爭土地為道路用地，則身為受託人之被告豈能知悉系爭土地
08 為道路用地之事實。

09 (二)原告得知系爭土地的銷售訊息後與被告接洽，經被告公司承
10 辦人員居間斡旋後，董清源與原告達成買賣合意，雙方乃於
11 109年9月9日簽訂系爭契約，簽約當下，被告即提出系爭土
12 地之第一類登記謄本、地籍圖謄本、土地複丈成果圖、都市
13 計畫土地使用分區證明書、農業用地作農業使用證明書等供
14 原告確認，並將之檢附於系爭契約書內，買賣雙方也於土地
15 標的現況說明書簽名確認，對於本件買賣，被告從未有任何
16 違背職務、欺瞞事實之處。

17 (三)依系爭土地之第一類登記謄本及都市計畫土地使用分區證明
18 書記載，於109年9月9日董清源與原告簽訂不動產買賣契約
19 時，系爭土地確屬農業區，並非道路用地，且依台南市永康
20 區公所110年11月7日函，系爭土地雖位於高速公路永康交流
21 道附近特定區計畫範圍內，但67年7月21日至109年10月27日
22 係劃設為農業區，並非道路用地，直至109年10月28日因變
23 更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）
24 案時，使用分區才變更為部分農業區部分道路用地，由此可
25 見，在109年10月28日高速公路永康交流道附近特定區計畫
26 第四次通盤檢討變更都市計畫以前，系爭土地根本不是道路
27 用地，於此之前被告也無從知悉系爭土地會被變更為道路用
28 地，原告指稱被告於仲介系爭土地時未盡調查及告知義務云
29 云，顯然與事實不符。109年9月9日，原告與董清源簽訂系
30 爭契約時，被告已將得以查證之土地資訊充分告知原告，業
31 已盡到不動產經紀人應有之責，豈有未盡調查之疏失。原告

01 以109年10月28日高速公路永康交流道附近特定區計畫第四
02 次通盤檢討變更都市計畫後之事實，反推作為指摘被告應於
03 109年9月9日簽訂系爭契約時知悉，顯然是本末倒置，毫無
04 理由。況且，被告已將知悉之資訊向告訴人揭露，並無任何
05 隱匿資訊的行為，抑或違背職務之處，本件原告所指，顯無
06 理由。

07 (四)原告於購買系爭土地後，旋於109年12月11日主動聯繫被
08 告，簽訂土地專任委託銷售契約書及土地標的現況說明書，
09 委託銷售時間自109年12月12日起至110年3月30日止，售價
10 5,760萬元，與前次取得至委託出售僅僅不到38天，價差就
11 高達1,840萬元，投資心態昭然若揭。由此可見，原告純粹
12 是土地投資客，購買系爭土地後就準備脫手賺取價差，且原
13 告親自說明之土地標的現狀，亦未註明系爭土地為道路用
14 地，足證原告指稱，購買系爭土地要用於興建農舍，被告早
15 應知悉系爭土地為道路用地等語，全非事實。此外，原告購
16 買系爭土地後，又於110年1月15日經被告媒合向訴外人林正
17 焦購買台南市○○區○○段0000地號土地，購買金額為3,06
18 8萬元，嗣於110年4月間以3,668萬元轉手出售，獲利達600
19 萬元。原告出售上開土地賺取大把金錢，卻未曾嫌棄上開土
20 地位處高速公路永康交流道附近特定計畫區範圍內，亦未抱
21 怨上開土地應該是道路用地，對比同屬高速公路永康交流道
22 附近特定計畫區範圍內之系爭土地，竟指稱位處高速公路永
23 康交流道附近特定計畫區範圍內的土地，被告應該知悉是道
24 路用地，如此前後矛盾的指控，顯然是顛倒是非，難謂有理
25 由。

26 (五)聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

27 三、本件兩造經證據調查及協議，對於下列事實不爭執：

28 (一)坐落臺南市○○區○○段0000地號土地（即系爭土地），原
29 為董清源所有。臺南市政府都市發展局於辦理「變更高速公
30 路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階
31 段）」案中，為增設道路規劃之需要，擬將系爭土地之部分

01 農業區變更為道路用地使用，並先後於100年8月5日、100年
02 12月2日，在中華日報及民眾日報公求意見；且於103年5月1
03 0日、108年8月12日分別辦理開展覽30日；另於103年5月22
04 日、103年5月27日、103年5月29日、103年6月3日、103年6
05 月5日召開公開展覽說明會。嗣上開都市計畫案並經臺南市
06 都市計畫委員會104年7月30日第43次會議、105年4月22日第
07 51次會議、內政部都市計畫委員會107年12月18日第937次會
08 議、109年3月24日第965次會議審議通過。嗣於109年10月28
09 日因變更高速公路永康交流道附件特定區計畫，使用分區變
10 更為部分農業區部分道路用地。

11 (二)原告與被告於109年8月31日簽訂不動產買賣意願書，承買土
12 地為臺南市○○區○○段0000地號土地（即系爭土地），又
13 於109年9月9日簽訂服務費確認單，約定服務費為50萬元。

14 (三)原告與董清源於109年9月9日簽訂不動產買賣契約（即系爭契
15 約），購買系爭土地，並於109年11月3日移轉所有權登記完
16 畢，並於同日給付被告服務報酬50萬元完畢。

17 (四)原告與董清源於高雄市仁武區調解委員會進行調解並調解成
18 立，董清源並同意返還買賣價金884萬元。

19 (五)原告對董清源、被告負責人即訴外人陳菲，與承辦人員即訴
20 外人李敏祺提出刑事詐欺告訴，業經臺灣台南地方檢察署11
21 1年度偵字第9726號不起訴處分確定在案。

22 (六)原告與林正焦就坐落臺南市○○區○○段0000地號土地，透
23 過台灣房屋公司仲介，於110年1月15日簽立土地買賣契約
24 書，並於110年3月17日完成所有權移轉登記。嗣原告以買
25 賣為原因，於110年7月12日將上開土地移轉登記予訴外
26 人。

27 (七)臺南市○○區○○段0000地號土地，土地使用分區為農業
28 區，但經都市計畫編定為高速公路永康交流道附近特定區。

29 四、得心證事由：

30 (一)按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任。但
31 法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴

01 訟法第二百七十七條定有明文。又無法律上之原因而受利
02 益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，
03 而其後已不存在者，亦同，有民法第179條參照。由法條意
04 旨可知，給付之一方，其給付係有法律上原因，嗣後原因雖
05 已不存在，仍應受有損害，始得主張後段之不當得利。本件
06 原告依據上開條文後段主張不當得利，自應對於受有損害之
07 事實，負舉證責任。

08 (二)本件依兩造不爭執之事項，原告經由被告公司仲介，向訴外
09 人購買系爭土地，買賣雙方於109年9月9日簽訂不動產買賣
10 契約，並於109年11月3日完成所有權移轉登記。嗣不動產買
11 賣契約簽訂後，完成移轉登記之前，臺南市政府都市發展局
12 辦理「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通
13 盤檢討）第二階段）」，為增設道路規劃之需要，經109年3
14 月24日第965次會議審議通過，於109年10月28日核定變更高
15 速公路永康交流道附件特定區計畫，故系爭土地使用分區由
16 「農業區」變更為「部分農業區部分道路用地」，合先說
17 明。

18 (三)原告以上開變更都市計畫核定案，足以影響原告締約與否之
19 重要交易資訊，被告公司未善盡調查義務及據實告知原告，
20 未盡善良管理人之注意義務，主張被告喪失居間報酬請求
21 權，受領之報酬為不當得利，依據民法第179條後段請求被
22 告返還50萬元，則為被告所否認，並以上情置辯。經查：

23 1. 原告與訴外人董清源於109年9月9日簽訂不動產買賣契約，
24 斯時系爭土地(全部)仍為農業區，嗣臺南市政府於109年10
25 月28日公告「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫」，
26 系爭土地部分變更為道路用地，使用分區乃變更為「部分農
27 業區部分道路用地」，此有本案卷31頁之臺南市永康區農業
28 用地作農業使用證明書、第79頁之臺南市政府公告及第37頁
29 之臺南市永康區公所函各乙紙附卷可參，足見，買賣雙方簽
30 約前，系爭土地之變更都市計畫案尚未公告，被告自無知悉
31 上情及告知原告。

01 2. 雖原告以變更案於109年3月24日召開，以被告公司之不動產
02 仲介業務經驗，僅需稍加注意、詢問附近地主或主管機關，
03 即可查知云云。但原告就上開變更都市計畫案，對訴外人董
04 清源及仲介人員提出詐欺及背信等告訴，經臺灣臺南地方檢
05 察署111年度偵字第9726號偵查終結，為不起訴處分。本院
06 審閱該案卷，臺南市政府都市發展局曾於110年5月10日發函
07 檢送相關資料至該署，依檢送資料，分區變更案於103年5至
08 6月間共召開5次說明會，於108年8月5日臺南市政府公告再
09 公開計畫書及再公開展覽，說明會僅一場(日期：108年9月5
10 日)，於109年3月24日之第965次會議始審議通過，期間長達
11 六年，且非密集召開會議，顯難以追蹤審議進度。再者，刊
12 登之新聞紙公告，版面不顯著、字體小，不易發現。及據該
13 局承辦人員電話中表示「本件依現存資料並未有任何個別通
14 知董清源先生參與任何說明會...，僅有採取刊登市府公
15 報、公開展覽等方式公告周知」等語(參見該卷第28頁臺灣
16 臺南地方檢察署公務電話紀錄表)，顯見主管機關並未將變
17 更都市計畫案之召開會議及內容個別通知土地所有權人。訴
18 外人董清源係因繼承而取得系爭土地，自身又未居住臺南，
19 並不知悉變更都市計畫案，其所能提供予被告公司之訊息有
20 限，實難苛責被告對於變更都市計畫案有未盡調查義務之情
21 狀。

22 3. 此外，系爭土地因臺南市政府變更都市計畫案，致使土地部
23 分變更為道路用地，此非可歸責於買賣雙方或居間仲介之被
24 告公司之事由。上開變更都市計畫案公告後，因造成原告買
25 受之系爭土地，部分使用受到限制，影響權利，買賣雙方對
26 此已達成調解，由賣方即董清源返還買賣價金884萬元予原
27 告，足見，原告因承買之系爭土地，部分變更為道路用地，
28 受有使用限制之損害，業已減少價金之方式填補所受之損
29 害，其所受損害業經填補，自無損害可言。

30 (四)再按，居間人於契約因其報告或媒介而成立時，即得請求報
31 酬，此觀之民法第565條、第568條之規定甚明。實務上認

為，居間契約為勞務給付契約之一種，委託銷售契約約定買賣契約成立時，委託人給付居間人服務報酬，並於簽訂不動產買賣契約書時一次付清。嗣後若因不可歸責居間人事由，而有買賣契約無效、被撤銷或解除之情形時，不得拒絕服務報酬之給付義務。查系爭土地之買賣雙方，經被告公司仲介而簽訂買賣契約，並已完成所有權移轉登記，被告公司依據其與原告簽訂之服務費確認單，受領原告給付之報酬50萬元，自屬有法律上之正當原因。至於，買賣契約成立後，雖有上述變更都市計畫案，但買賣雙方並未解除契約，而係達成減少價金之合意，舉重以明輕，於買賣契約無效、被撤銷或解除之情形時，尚不得拒絕服務報酬之給付義務，本件買賣契約仍屬有效之情狀下，原告更無拒絕給付之事由。

(五)綜上調查，原告與訴外人董清源經被告公司仲介而成立系爭土地之買賣契約，並已完成所有權移轉登記，原告復與被告公司簽訂服務費確認單，約定服務報酬50萬元，被告據此受領原告給付之報酬50萬元，有法律上之正當原因。至於買賣契約成立後，因變更都市計畫案，原告買受之土地部分使用受到限制(即道路用地)，雖因此受有損害，但買賣雙方並未解除契約，而係達成減少價金之合意，原告所受損害業經填補，而與不當得利需受有損害之要件不符。從而，原告依據不當得利之法律關係，請求被告返還受領之服務報酬50萬元，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5計算之利息，均為無理由，不予准許。又原告之訴業經駁回，其假執行聲請即無必要，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、答辯及證據之提出，核與判決結果不生影響，而無論述必要，併此敘明。

六、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，此民事訴訟法第78條及第87條第1項定有明文。本件訴訟除原告支出第一審裁判費5,400元，兩造並無其餘費用支出，是本件訴訟費用額確定為5,400元，並由敗訴之原告負擔。又原告之訴業經駁回，其假執行

01 之聲請即無可能，併予駁回。

02 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、
03 第87條第1項，判決如主文。

04 中 華 民 國 112 年 2 月 17 日

05 臺灣臺南地方法院新市簡易庭

06 法 官 許蕙蘭

07 上為正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
09 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
10 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
11 應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 112 年 2 月 17 日

13 書記官 柯于婷