

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度消簡上字第4號

上訴人 張惠珍

訴訟代理人 張浚泓律師

被上訴人 鑫誠不動產有限公司

法定代理人 陳連平

上列當事人間請求返還報酬事件，上訴人對於中華民國113年4月19日本院臺中簡易庭112年度中消簡字第20號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國113年8月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣17萬5,000元，及自民國112年11月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、上訴人起訴主張：上訴人於民國109年10月14日透過被上訴人居間，以總價新臺幣（下同）1,750萬元向訴外人誠祥開發有限公司（下稱誠祥公司）購買其所有坐落臺中市○區○○○○段000000地號土地暨其上同段721建號建物（門牌號碼：臺中市○區○○路○段000號房屋，下稱系爭房屋，與上揭土地合稱系爭房地），嗣登記在訴外人即上訴人配偶賴慶峰名下，被上訴人則收受上訴人所交付之買賣價金1%居間報酬17萬5,000元。然上訴人於109年12月間交屋後，發現系爭房屋後門已遭封閉，始獲悉系爭房屋早與鄰地（即坐落臺中市○區○○○段000000地號土地，下逕稱鄰地）所有權人有越界糾紛，上訴人因而向誠祥公司提起訴訟，經本院11

01 0年度重訴字第413號（下稱另案）審理時確知，系爭房屋占
02 用鄰地面積3平方公尺（1樓樓梯占用2平方公尺，2樓投影占
03 用1平方公尺），誠祥公司始同意買回系爭房地。惟誠祥公
04 司、訴外人即被上訴人實際負責人葉柏青於另案審理時均坦
05 承於系爭房地買賣前已知有上開占用鄰地之情形，訴外人即
06 被上訴人員工楊俊和亦坦承未告知上訴人此事，顯見被上訴
07 人未盡不動產經紀人員之善良管理人注意義務、據實報告義
08 務，且未提供不動產說明書揭露上情，依民法第571條規
09 定，不得請求居間報酬，爰依民法第179條規定，請求被上
10 訴人返還所受領之居間報酬17萬5,000元，並請求法定遲延
11 利息等語。

12 三、被上訴人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明
13 或陳述，惟於原審辯稱：葉柏青是被上訴人之店長，因本件
14 買賣，先與誠祥公司於109年10月14日簽訂協議書（下稱系
15 爭協議書），當時沒有告知上訴人，是因為還沒成交也沒有
16 鑑定，系爭協議書上會寫占用0.2坪，那是第一任屋主跟誠
17 祥公司講的，誠祥公司再為轉達，實際占用範圍我們都不清
18 楚。後來在與上訴人仲介時，有告知上訴人防火巷是別人土
19 地，但是上訴人還是要買，買了之後我們還幫上訴人出租，
20 之後承租人把金桶放在防火巷與鄰居吵架，上訴人才去鑑
21 界。一般二手買賣又是透天的店面不會先作鑑界，被上訴人
22 並沒有故意不告知房屋瑕疵，也是到1月4日鑑界時才知道的
23 等語，資為抗辯。

24 四、原審經審理後，為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提
25 起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人
26 17萬5,000元，及自起訴狀繕本送達被上訴人翌日起至清償
27 日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人未為答辯聲
28 明。

29 五、得心證之理由：

30 (一)經查，上訴人於109年10月14日透過被上訴人居間，以總價
31 1,750萬元向誠祥公司購買其所有系爭房地，被上訴人因此

01 收受居間報酬17萬5,000元。嗣因與鄰地所有人有糾紛，上
02 訴人另案對誠祥公司起訴後，確定系爭房屋1樓梯間占用鄰
03 地2平方公尺，誠祥公司始同意買回系爭房地等情，有台灣
04 房屋不動產買賣契約書、地籍圖謄本、臺中市中正地政事務
05 所定期通知書、臺中市中正地政事務所111年9月19日土地複
06 丈成果圖、切結書等為證（見原審卷第19-37頁），且未為
07 被上訴人所爭執，並經本院依職權調取另案卷宗核閱無訛，
08 堪信為真實。

09 (二)被上訴人應返還已受領之居間報酬17萬5,000元：

- 10 1.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
11 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
12 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明
13 文。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害。雖有法
14 律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有
15 明文。
- 16 2.依系爭協議書紀載略以：與鄰地所有人有占用土地0.2坪產
17 權不清事宜，有糾紛時，被上訴人應負責和誠祥公司妥善處
18 理等語（見原審卷第51頁）。而誠祥公司於另案110年11月1
19 1日言詞辯論期日陳稱：系爭房地委託被上訴人出賣時即口
20 頭上告知系爭協議書中內容，後來為求慎重始與被上訴人簽
21 署系爭協議書等語；被上訴人於另案同一期日則以：誠祥公
22 司委買時就有告知系爭協議書之內容，是否有告知上訴人，
23 要問負責帶看之員工楊俊和等語；楊俊和則於另案同一期日
24 陳述：帶看時，口頭上有向上訴人說明後面的土地是別人的
25 不能使用，但沒有告知系爭房屋有占用鄰地等語（上開陳述
26 均見另案卷第120、121頁），足認誠祥公司於委託被上訴人
27 出賣系爭房地時，已經告知被上訴人系爭房屋有占用鄰地，
28 被上訴人亦明知有此交易上重要情事應據實向上訴人告知，
29 惟被上訴人之受僱人楊俊和僅向上訴人告知不能使用後門及
30 後面的土地是他人的，顯係以話術規避告知系爭房屋占用鄰
31 地之事實，蓋房屋外土地不能使用與房屋占用他人土地所涉

01 之拆屋還地情事顯然有別，自不得等量齊觀。參以被上訴人
02 於原審亦自陳：未將系爭協議書內容告知上訴人等語（見原
03 審卷第100、101頁），核與被上訴人、楊俊和於另案之陳述
04 相符合。是以，被上訴人之使用人楊俊和既未向上訴人告知
05 系爭房地占用鄰地，則被上訴人顯未履行居間人之注意、告
06 知義務，依民法第571條不得依兩造間居間契約受領居間報
07 酬，故被上訴人收受居間報酬17萬5,000元無法律上原因，
08 其間具有因果關係，上訴人得依民法第179條請求返還。

09 3.至被上訴人辯稱占用鄰地範圍不確定，未鑑定前毋須告知等
10 語，然誠祥公司既已將系爭房屋占有0.2坪此事據實告知被
11 上訴人，被上訴人自無代上訴人篩選資訊之權利，仍應據實
12 向上訴人告知，使其自為是否繼續交易之考量，故被上訴人
13 抗辯顯係臨訟置辯，不足可採。

14 (三)受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受
15 領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附
16 加利息，一併償還。另給付無確定期限者，債務人於債權人
17 得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲
18 延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力
19 ；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
20 法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
21 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，此觀民法第182條第
22 2項、第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定可
23 明。本件上訴人請求被上訴人返還不當得利部分，被上訴人
24 於上訴人為此項主張之訴狀送達時，已知其情事，為免訴訟
25 延滯影響當事人權益，參酌民法第959條第2項之法理，應認
26 本件自起訴狀送達之日起，視為惡意受領人而應加付利息，
27 故上訴人請求自起訴狀繕本送達之翌日即112年11月14日（見
28 原審卷第59頁）起算之遲延利息，並按法定週年利率5%計
29 算，即屬有憑。

30 六、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付1
31 7萬5,000元，及自112年11月14日起至清償日止之法定遲延

01 利息，為有理由，應予准許。原審就此為上訴人敗訴之判
02 決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
03 為有理由，爰由本院予以廢棄並改判如主文第2項所示。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
05 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

06 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第
07 3項、第385條第1項、第450條、第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 113 年 9 月 27 日

09 民事第二庭 審判長法官 李悌愷

10 法官 鍾宇嫣

11 法官 黃崧嵐

12 上正本係照原本作成。

13 本判決不得上訴。

14 中 華 民 國 113 年 9 月 27 日

15 書記官 賴亮蓉