

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1908號

原告 何茂霖
賴美英

上二人共同

訴訟代理人 陳律安律師

被告 尚峰不動產有限公司

法定代理人 黃鈺凱

訴訟代理人 陳資府

曾祺評

楊惠雯律師

複代理人 洪健茗律師

上列當事人間請求返還仲介費等事件，經本院於民國114年5月14日言詞辯論終結，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)原告簽署不動產買賣意願書，委託被告仲介購買坐落臺中市○○區○○段000○○000地號土地（下稱系爭689、689之1地號土地），且被告已受領原告所支付仲介服務費新臺幣（下同）850,000元，並指派曾祺評為承辦人。(二)曾祺評向原告介紹系爭689、689之1地號土地之範圍乃包含灌溉溝渠上水泥橋樑（下稱系爭水泥橋樑），並可由系爭水泥橋樑行經同段686地號土地（下稱系爭686地號土地）向西聯絡臺中市南屯區龍洋巷，原告考量上情，認為系爭689、689之1地號土地便於通行，遂於民國111年9月19日與訴外人陳秀慧、陳秀卿、余紘睿簽訂「土地買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），並約定由原告以42,630,000元，向訴外人陳秀慧、陳秀卿、余紘睿購買系爭689、689之

01 1地號土地，且原告已依約將前揭買賣價金匯入履約保證專
02 戶。（三）臺中市中興地政事務所於111年10月11日實施測
03 量，原告始知悉系爭水泥橋樑係坐落同段688地號土地（下
04 稱系爭688地號土地）上，致系爭689、689之1地號土地與附
05 近道路無適宜之聯絡，原告因而訴請減少系爭買賣契約之價
06 金3,876,000元，經本院以111年度訴字第3512號受理在案
07 後，原告2人雖與訴外人陳秀慧、陳秀卿、余紘睿113年3月2
08 8日以3,000,000元達成和解，然原告仍受有損害876,000元
09 （計算式：0000000元-0000000元=876000元）。（四）系爭
10 689、689之1地號土地得否經由系爭水泥橋樑聯絡系爭686地
11 號土地以通行臺中市南屯區龍洋巷，屬於系爭買賣契約之特
12 別約定事項，被告就此負有查證義務，應盡善良管理人之責
13 任，查核買賣標的物之真實情形。（五）原告何茂霖與被告
14 仲介人曾祺評111年10月23日以通訊軟體LINE聯絡，依該對
15 話記錄記載：「…686何大哥有請我再確認是否是國有水利
16 地，我記得當天我們再談論是這個情況，現在地主這邊我們
17 也持續保持溝通，我們期待是可以圓滿來解決這個問題…」
18 等語，可見原告已向被告特別要求，應將系爭686地號土地
19 是否為國有水利地，及系爭689、689之1地號土地得否經由
20 系爭水泥橋樑直接連絡系爭686地號土地，均列為查核事
21 項，故被告應負善良管理人責任，提供正確資訊。詎被告未
22 查核前揭事項，致原告受有損害876,000元，原告自得依民
23 法第226條、227條第1項、第256條規定，以「民事準備
24 （二）狀」繕本送達被告之方式，解除兩造間仲介委任契
25 約，並依民法第259條第2款及第179條規定，請求被告返還
26 仲介服務費850,000元，原告亦得依民法第227條第2項、第5
27 44條規定，請求被告賠償原告所受損害850,000元，請擇一
28 判決等語。並聲明：（一）被告應給付原告2人850,000元，及
29 自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百
30 分之5計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、被告則以：（一）系爭買賣契約並無前揭原告主張特別約定

01 事項，且系爭689、689之1地號土地之周邊田埂與地籍圖上
02 經界線不符，被告不具土地鑑界之專業，實難查知系爭水泥
03 橋樑並非坐落系爭689、689之1地號土地上。（二）系爭68
04 9、689之1地號土地須經由西側相鄰系爭686地號土地，始得
05 向西聯絡臺中市南屯區五權西路2段1266巷乙節，自地籍圖
06 一望即知，被告無從隱瞞。（三）原告於另案請求減少價金
07 並非解約，足見兩造間仲介委任契約之目的即促成原告簽立
08 系爭買賣契約已達成，則原告主張依民法第227條、第256條
09 規定解除兩造間仲介委任契約，應無理由等語資為抗辯。並
10 聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔
11 保，請准宣告免為假執行。

12 三、本院之判斷：

13 （一）原告主張其簽署不動產買賣意願書，委託被告仲介購買系
14 爭689、689之1地號土地，且被告已受領其所支付仲介服
15 務費850,000元，並指派曾祺評為承辦人等情，業據其提
16 出與所述相符之不動產買賣意願書、統一發票等影本為證
17 （見本院卷第84、163頁），並為被告所不爭執（見本院
18 卷第180頁），自堪信為真實。

19 （二）原告主張：原告於111年9月19日與訴外人陳秀慧、陳秀
20 卿、余紘睿簽訂系爭買賣契約，並約定由原告以42,630,0
21 00元，向訴外人陳秀慧、陳秀卿、余紘睿購買系爭689、6
22 89之1地號土地，且原告已依約將前揭買賣價金匯入履約
23 保證專戶等情，業據其提出與所述相符之系爭買賣契約影
24 本為證（見本院卷第93至101頁），並為被告所不爭執
25 （見本院卷第180頁），自堪信為真實。

26 （三）原告主張：系爭689、689之1地號土地得否經由系爭水泥
27 橋樑聯絡系爭686地號土地以通行臺中市南屯區龍洋巷，
28 屬於系爭買賣契約之特別約定事項，被告就此負有查證義
29 務，應盡善良管理人之責任，查核買賣標的物之真實情形
30 等語，為被告所否認並以前詞置辯，經查：

31 1. 系爭689之1地號土地之北側與系爭688地號土地相鄰，及

01 系爭689之1地號土地之南側與系爭689地號土地相鄰，且
02 系爭689、689之1地號土地須經由西側相鄰系爭686地號土
03 地，始得向西聯絡臺中市南屯區龍洋巷及五權西路2段126
04 6巷等情，有原告提出地籍圖謄本、全國土地使用分區資
05 料查詢系統列印圖面等影本在卷可稽（見本院卷第109、2
06 57頁），足見原告得自行查知系爭689、689之1地號土地
07 並未直接臨路。

08 2. 臺中市中興地政事務所於111年9月27日受理系爭689、689
09 之1地號土地鑑定界址案件，並於同年10月11日進行複丈
10 及埋設界標等情，有原告提出臺中市中興地政事務所土地
11 複丈成果圖影本在卷可稽（見本院卷第127至129頁），足
12 見於111年9月19日簽訂系爭買賣契約之前，因尚未就系爭
13 689、689之1地號土地申請鑑定界址，顯無從查知系爭水
14 泥橋樑之確切位置，自難認被告有何隱瞞或未盡善良管理
15 人責任之情形。

16 3. 系爭買賣契約後附「土地標的現況說明書」之「是否有供
17 公眾通行之私有道路」欄位，先勾選「是」，然後改勾選
18 「否」，且其上有訴外人陳秀慧之印文等情，有原告提出
19 「土地標的現況說明書」影本在卷可稽（見本院卷第101
20 頁），足見系爭買賣契約之賣方已表明系爭689、689之1
21 號土地上並無私有道路，況遍觀系爭買賣契約全文，亦無
22 原告主張系爭689、689之1地號土地得否經由系爭水泥橋
23 樑聯絡系爭686地號土地以通行臺中市南屯區龍洋巷，屬
24 於特別約定事項等情之相關內容，則原告主張前情，尚非
25 可採。

26 （四）原告固主張：原告何茂霖與被告仲介人曾祺評111年10月2
27 3日以通訊軟體LINE聯絡，依該對話記錄記載：「…686何
28 大哥有請我再確認是否是國有水利地，我記得當天我們再
29 談論是這個情況，現在地主這邊我們也持續保持溝通，我
30 們期待是可以圓滿來解決這個問題…」等語，可見原告已
31 向被告特別要求，應將系爭686地號土地是否為國有水利

01 地，及系爭689、689之1地號土地得否經由系爭水泥橋樑
02 直接連絡系爭686地號土地，均列為查核事項，故被告應
03 負善良管理人責任，提供正確資訊。詎被告未查核前揭事
04 項，致原告受有損害876,000元，原告自得依民法第226
05 條、227條第1項、第256條規定，以「民事準備（二）
06 狀」繕本送達被告之方式，解除兩造間仲介委任契約，並
07 依民法第259條第2款及第179條規定，請求被告返還仲介
08 服務費850,000元，原告亦得依民法第227條第2項、第544
09 條規定，請求被告賠償原告所受損害850,000元，請擇一
10 判決等情，惟查：

- 11 1. 按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請
12 求賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之
13 履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請
14 求全部不履行之損害賠償，民法第226條定有明文。次按
15 因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
16 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全
17 給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法
18 第227條亦有明定。復按債權人於有第226條之情形時，得
19 解除其契約，民法第256條亦有明文。
- 20 2. 又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
21 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，
22 民法第179條定有明文。另接受任人因處理委任事務有過
23 失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠
24 償之責，民法第544條亦有明定。再按契約解除時，當事
25 人雙方回復原狀之義務，由他方所受領之給付物，應返還
26 之。受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還
27 之，民法第259條第1款、第2款分別定有明文。
- 28 3. 另按稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或
29 防止爭執發生之契約；和解有使當事人所拋棄之權利消滅
30 及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力，民法第736
31 條、第737條分別定有明文。

- 01 4. 依原告所提111年10月23日通訊軟體LINE對話記錄記載：
02 「…686何大哥有請我再確認是否是國有水利地，我記得
03 當天我們再談論是這個情況，現在地主這邊我們也持續保
04 持溝通，我們期待是可以圓滿來解決這個問題…」等語
05 （見本院卷第25頁），充其量僅顯示原告曾要求確認系爭
06 686地號土地是否為國有水利地乙節，且觀諸該對話記錄
07 全文並未提及原告曾要求將系爭689、689之1地號土地得
08 否經由系爭水泥橋樑直接連絡系爭686地號土地乙節列為
09 查核事項，自難據此逕為對原告有利之認定。
- 10 5. 原告2人前以系爭水泥橋樑並未坐落系爭689、689之1地號
11 土地上為由，訴請減少系爭買賣契約之價金3,876,000
12 元，經本院以111年度訴字第3512號受理在案，並囑託臺
13 中市中興地政事務所測量結果顯示溝渠上橋墩係坐落系爭
14 688地號土地上，且原告2人與訴外人陳秀慧、陳秀卿、余
15 紘睿於113年3月28日在本院成立和解，並約定訴外人陳秀
16 慧、陳秀卿、余紘睿同意原告2人領取履約保證專戶內3,0
17 00,000元，及原告2人同意訴外人陳秀慧、陳秀卿、余紘
18 睿領取履約保證專戶內32,693,563元，以及雙方就系爭68
19 9、689之1地號土地之買賣契約所生其他民事請求權均拋
20 棄等情，業經本院依職權調閱該民事卷宗核閱屬實，自堪
21 信為真實，足見原告主張其因系爭水泥橋樑未坐落系爭68
22 9、689之1地號土地上所受損害，已與訴外人陳秀慧、陳
23 秀卿、余紘睿成立和解，並以減少系爭買賣契約之價金3,
24 000,000元之方式填補完畢。
- 25 6. 被告仲介人曾祺評於112年11月30日前揭民事事件之言詞
26 辯論期日具結證稱：「（當時貴公司是否經陳秀慧委託出
27 售臺中市南屯區新生段689？）是。系爭土地的開發是由
28 我同事陳資府處理，我們公司是聯賣系統，所有同事都可
29 以做介紹，本案是專任委託，原告是我的客戶，我有介紹
30 原告購買系爭土地。原告有詢問我土地概況，我打電話給
31 我的同事陳資府詢問，我有再三確認土地位置點，陳資府

01 向被告確認土地位置後，我再轉告給原告。我有帶原告何
02 茂霖去看現場，當時有拿地籍圖對照，地籍圖上的相對位
03 置無法標示水溝及田埂位置，我有在現場電話詢問陳資
04 府，相對位置都確認完之後，才進行價格協議，簽約完
05 之後，有進行鑑界，鑑界當天只有我到場，才發現有另一
06 筆地號土地畸零地，我與原告何茂霖站在688地號土地旁
07 的橋樑上，有詢問陳資府系爭土地的位置，陳資府說在該
08 橋樑進來的土地就是系爭土地。」、「（簽約過程中，你
09 有無參與？有無提到686地號土地旁的橋樑？）有，我們
10 在協調價金時，原告何茂霖一再向我確認該橋樑進來是否
11 即為系爭土地，陳資府也有跟我們確認系爭土地就是在該
12 橋樑進來的地方，當時被告不在場。…」、「（何時發現
13 橋樑進來不是系爭土地？）110年11月11日現場鑑界時，
14 我與兩造都有在場，才發現橋樑進去不是系爭土地，…。
15 我有去跟原告何茂霖說現在的狀況是這樣，何先生說跟當
16 初形容不同。」、「（證人方才提到鑑界前帶何先生去現
17 場時，沒有辦法確定橋樑在地籍圖上的位置，是否因686
18 地號公有土地範圍較大，以沒有辦法明確指出系爭土地與
19 鄰第交界處即橋樑位置？）依民間一般交易習慣，地主在
20 出賣系爭土地時，不會先鑑界，我與原告何茂霖在現場
21 時，才會一再向陳資府確認，原告何先生有來公司下斡旋
22 時陳資府有在場，原告何茂霖有再向陳資府確認橋樑進來
23 就是系爭土地。」等語，有該言詞辯論筆錄影本在卷可稽
24 （見本院卷第37至43頁），足見於111年9月19日簽訂系爭
25 買賣契約之前，被告仲介人有向訴外人陳秀慧、陳秀卿、
26 余紘睿確認系爭水泥橋樑位置並轉告原告，被告仲介人亦
27 曾偕同原告前往系爭系爭689、689之1地號土地現場，並
28 以地籍圖比對位置，尚難認被告有何未盡善良管理人責任
29 之情形，自無適用民法第226條、第227條、第256條、第5
30 44條規定之餘地，則原告主張以「民事準備（二）狀」繕
31 本送達被告之方式，解除兩造間仲介委任契約，並不生解

01 約之效力，亦不適用民法第259條第2款及第179條規定。

02 7.從而，原告主張：依民法第259條第2款及第179條規定，
03 請求被告返還仲介費用850,000元，及依民法第227條第2
04 項、第544條規定，請求被告賠償其所受損害850,000元，
05 為無理由，無從准許。

06 (五)綜上所述，原告主張依民法第259條第2款、第179條、第2
07 27條第2項、第544條規定，請求被告應給付原告2人850,0
08 00元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按
09 週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又
10 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併駁
11 回。

12 (六)本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用
13 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
14 果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

15 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 114 年 7 月 2 日
17 民事第六庭 法 官 賴秀雯

18 以上為正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
20 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
21 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
22 者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 7 月 2 日
24 書記官 楊思賢