

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2486號

原告 李姍珊

李玄龍

共同

訴訟代理人 陳頂新律師

複代理人 林淑婷律師(於民國113年12月5日解除委任)

陳相懿律師

被告 鑫誠不動產有限公司

法定代理人 陳連平

被告 兼

訴訟代理人 葉柏青

被告 高浚承

上三人共同

訴訟代理人 韓國銓律師

上列當事人間請求債務不履行事件，本院於民國113年11月14日

言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、事實部分：

一、原告主張：

(一)原告於民國111年3月下旬，經鑫誠不動產有限公司之惠双房屋文心旗艦加盟店（下稱惠双文心店）之房屋仲介即高浚承介紹，得知訴外人何春菊欲出售其所有坐落於臺中市○○區○○段000地號、403之1地號土地（持有應有部分7分之1），及其上門牌號碼為臺中市○○區○○路000巷00號之房屋（下合稱系爭房地）之出售乙事，遂委由原告之母即訴外

01 人林楹楹代理，向高浚承提出系爭房地之承買價格及條件，
02 即以新臺幣（下同）2100萬元承買系爭房地，並且以原告可
03 透過金融銀行申辦到買賣總價8成之抵押貸款及買賣總價1成
04 之銀行信用貸款(下稱系爭條件)作為其等承買之停止條件。
05 嗣於111年3月21日，原告與何春菊至惠双文心店店內，就系
06 爭房地之買賣事宜進行議價，經惠双文心店店長葉柏青協助
07 磋商後，林楹楹再次向葉柏青、高承浚及代書即訴外人涂詩
08 旋表明及確認系爭房地之買賣契約應於系爭條件完成始成
09 立，何春菊亦表示同意，原告遂於同日與何春菊簽立系爭房
10 地之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並於系爭買
11 賣契約書第3條第2項付款方式之第4期「尾款」中，將系爭
12 條件加註記載為「壹仟玖佰萬元整（房貸加信貸）」之內
13 容，原告並依約將簽約款200萬元匯入履約保證專戶（戶
14 名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，帳號：
15 00000000000000000000帳戶，下稱系爭履保專戶）。不料迨至111
16 年5月間，原告僅接獲臺灣新光商業銀行股份有限公司（下
17 稱新光銀行）之核貸通知，然新光銀行之核貸結果遠遠不符
18 合系爭條件，涂詩旋對於原告多次詢問貸款事宜置若罔聞，
19 後續亦無收到其他任何銀行核貸成功之訊息，是原告於111
20 年5月20日寄發111年5月20日（111）和律字第05201號律師
21 函（下稱律師函）予被告，向何春菊表示因系爭房地之承買
22 條件即系爭條件未成就，故兩造所簽立之系爭買賣契約歸於
23 無效之意思表示通知何春菊，系爭買賣契約既因系爭條件不
24 能成就而無法律上效力，被告對於原告前所匯入系爭履保帳
25 戶之簽約款200萬元，即無法律上之原因，則原告自得依不
26 當得利之法律關係，請求被告返還200萬元予原告等語。何
27 春菊則因系爭買賣契約無法順利履行，對原告向本院起訴請
28 求給付違約金231萬5000元，經本院以111年度訴字第3432號
29 審理（下稱違約金前事件），原告對何春菊向本院起訴請求
30 返還不當得利200萬元，經本院以111年度訴字第2181號審理
31 （下稱不當得利前事件，與違約金前事件合稱前事件），前

01 事件經本院判決原告敗訴，原告均上訴，由臺灣高等法院臺
02 中分院（下稱臺中高分院）以112年度上字第422號、112年
03 度上字第423號審理，經二審法院移送調解後成立調解（下
04 稱系爭調解），原告與何春菊約定：雙方合意解除系爭買賣
05 契約，原告給付何春菊80萬元，何春菊將與被告成立之居間
06 契約（下稱系爭居間契約）之仲介費返還請求權及損害賠償
07 債權均讓與予原告。何春菊並當庭交付服務費100萬元（下
08 稱系爭居間報酬）之服務費確認單給原告。

09 (二)葉柏青、高浚承為求系爭房地及早完成交易，利用原告及林
10 楹楹第一次購屋，不諳不動產交易過程之細節，且誤認高浚
11 承為不動產經紀專業人員，未善盡調查系爭房地之義務，且
12 提供錯誤之不動產重大交易資訊，謊稱系爭房地已經何春菊
13 設定高達2017萬元債權額之抵押權，向林楹楹保證系爭房地
14 具有買賣價金9成之價值，並可貸得買賣價金9成貸款，何春
15 菊亦同意若貸款未達買賣價金9成，系爭買賣契約就不成立
16 云云，嗣原告於前事件審理中方得知高浚承、葉柏青告知之
17 上開購買系爭房地之重要資訊皆為不實，導致原告與何春菊
18 纏訟多時，並付出高額違約金80萬元，且經林楹楹事後查
19 證，發現系爭買賣契約簽訂之際，系爭房地所設定抵押權之
20 債權額僅有1200萬餘元，與高浚承、葉柏青所稱之設有高達
21 2017萬元債權額之抵押權，相距甚遠，且高浚承不具不動產
22 經紀人資格，是高浚承、葉柏青未盡其仲介應盡之義務，致
23 原告受有80萬元之損害，高浚承、葉柏青為惠双文心店之代
24 理人，依民法第224條、第227條第1、2項、不動產經紀業管
25 理條例第26條第2項，自應就其代理人故意過失致債務不履
26 行之行為負同一責任。

27 (三)原告依系爭調解約定，取得何春菊對惠双文心店之系爭居間
28 報酬返還請求權及損害賠償債權，何春菊並交付服務費確認
29 單予原告，惟觀諸被告提出之何春菊與惠双文心店簽訂之專
30 任委託銷售契約書（下稱專銷契約），所載簽約日期為111
31 年3月20日，然林楹楹早於111年3月19日即與惠双文心店簽

01 訂買賣議價委託書，買賣議價委託書簽約日期竟早於專銷契
02 約，造成先有買家議價始有賣家委託之荒謬情況，又服務費
03 確認單上，並無任何惠双文心店及法定代理人陳連平之用
04 印，亦未就付款方式有所勾選或註記戶名帳號等資料，是服
05 務費確認單自始未生任何法律上之效力，基此，惠双文心店
06 自不得以專銷契約及服務費確認單作為系爭居間報酬請求之
07 依據，惠双文心店自履約保證專戶取得系爭居間報酬係無法
08 律上原因而受有利益，原告自得依民法第179條向惠双文心
09 店請求返還。爰聲明：1.被告應連帶給付原告80萬元，及自
10 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
11 算之利息。2.惠双文心店應給付原告100萬元，及自起訴狀
12 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
13 息。3.原告願供擔保，請准宣告得為假執行。

14 二、被告抗辯：

15 (一)被告為仲介公司及人員，並非從事銀行放貸業務人員，自不
16 可能如此為保證、承諾一定可貸得9成貸款，亦無權代替何
17 春菊表示同意此買賣條件，林楹楹及其友人許家鳳之證述內
18 容，均不足證明兩造間確有合意以系爭條件作為系爭買賣契
19 約之停止條件，林楹楹於簽約當日未表示若系爭房地無法貸
20 到1900萬元之足額，兩造間之系爭買賣契約就無效，或者就
21 不購買系爭房地之情形存在，否則於系爭買賣契約之其他約
22 定事項欄中為何俱未載明，也未約定或註記將訂金退回、簽
23 約款退回，或沒收多少錢等情，買賣雙方當時亦未有此協
24 議。原告雖稱是在簽約之前向高浚承或葉柏青表示等語，然
25 若何春菊同意貸款未達9成則系爭房地買賣契約歸於不成
26 立，如此重要條款，在系爭買賣契約中卻未有任何明確記載
27 或約定，自難採信為真，被告否認之，原告應舉證以實其
28 說。

29 (二)雖原告提出林楹楹與被告與高浚承間之通話錄音譯文（下稱
30 系爭錄音譯文），但原告於民事補正狀中已自承無法知悉確
31 切對話日期為何，僅得確認為於111年5月間之對話等語，由

01 此可見，在系爭買賣契約於111年3月21日簽訂後，接近約定
02 尾款交付之期間，即111年5月20日前後始有此對話內容，並
03 非簽約時或簽約前對話；再細譯系爭錄音譯文第1頁，被告
04 高浚承表示：「…所以我的說法就是說我們看借多少剩多
05 少，我們再去補貼，這是正確的。現在你信貸你就沒貸，你
06 一直跟我說房貸的事情…。」等語，更可知，被告高浚承所
07 表示完整涵義應係指可協助原告申辦貸款，但貸款不足額
08 （不足支付尾款部分）應由原告補足，且房屋貸款與信用貸
09 款為不同性質貸款，前者是以房地為擔保，後者則是以個人
10 信用為擔保，即便房貸可達1600萬元，亦因原告未辦理信用
11 貸款，致未能履行系爭買賣契約中交付尾款之義務，卻誣稱
12 有此停止條件之存在，原告主張並非事實。

13 (三)再承前述，被告為房屋仲介公司及從業人員，並非從事銀行
14 放貸業務人員，被告至多僅就購買不動產重要資訊予以分
15 析，並未能保證貸款成數，又於買賣房地之交易上，告知義
16 務是以契約成立時存在於買賣標的上之現狀內容及依習慣上
17 為重要事項為告知，如非存在於買賣標的上之事由，未經一
18 方當事人特別要求說明，自難課予有此告知義務。而貸款成
19 數多寡，並非僅取決於不動產價值而已，尚包含購買者之個
20 人消費信用、償債能力、所得水準等眾因素，關於個人因素
21 非屬不動產之重要資訊，且從前事件法院命原告調取不動產
22 登記謄本，發現何春菊以系爭房地所申貸之金額合計確有達
23 到2000餘萬元，被告依此分析不動產行情及可能貸款成數，
24 究有何可歸責事由致未完成給付，未見原告說明，其依不完
25 全給付之法則請求賠償，自非有據。

26 (四)高浚承不具不動產經紀人資格為被告所不爭執，然實際上尚
27 有其他營業員如黃運達、陳品好服務，且係由承辦地政士涂
28 詩旋在場簽約，並由涂詩旋向安新建經公司辦理價金履保之
29 一切事宜，豈可能由高浚承1人即能騙取林楹楹信任，此部
30 分事實無法作為原告向被告請求損害賠償之依據。

31 (五)系爭房地於111年3月間固僅有1239萬元，然系爭房地既能設

01 定第三順位抵押權與中租迪和公司，擔保債權總金額連同其
02 他不動產在內，高達1200萬元，應可見系爭房地得再申貸金
03 額絕非僅有1239萬元，且於簽約當時，被告有提供不動產登
04 記謄本予買賣雙方確認，豈會讓林楹楹產生誤信之結果。許
05 家鳳於前事件雖證述「高浚承拿一張表格，上面載明設定
06 2100萬…」等語，究係何項文件實有不明？且系爭買賣契約
07 第4條第2項末段既已明載：「若金融機構之核貸額度少於尾
08 款，買方（指原告，以下系爭買賣契約買方所指為何人部分
09 均同）應於完稅前將貸款與尾款之差額存匯入專戶。」等內
10 容至明，原告豈能將自身貸款額度不足之事，均推諉卸責由
11 被告承擔。尤其，系爭買賣契約第3條第4期尾款記載房貸加
12 信貸共計1900萬元，且依高浚承告知原告之內容，至少房貸
13 部分可以借到1600萬元，信貸部分仍須依靠原告自身努力或
14 協助，然原告未辦理信貸，豈能歸責於被告高浚承。

15 (六)被告雖對該履保專戶內之100萬元，客觀上為原告匯入不予
16 爭執，然原告之所以將款項匯入履保專戶，本係為履行系爭
17 買賣契約價金給付之義務，應為兩造所不爭執，復於買賣價
18 金履約保證申請書（下稱履保申請書）第4條專戶支出第1項
19 第3款約定：「甲乙雙方（指原告與何春菊，以下履保申請
20 書甲乙所指為何人部分均同）同意安新建經三方履約結果及
21 相關約定，逕由第3條第5項之專戶中代為支付甲乙方應給付
22 丙方（指惠双文心店，以下履保申請書丙方所指為何人均
23 同）之仲介服務報酬，甲乙雙方同意由安新建經於買賣契約
24 簽訂後訖專戶結清出款前，即依丙方所提供之服務費確認單
25 或仲介分店業績分配表等相關證明文件將約定仲介報酬給付
26 予丙方…本項約定非經三方同意不得撤回、撤銷或變更。」
27 等內容，惠双文心店自得係持服務費確認單、仲介分店業績
28 分配表，向安新建經申請自履保專戶撥付100萬元作為居間
29 報酬，難以服務費確認單未經被告鑫誠不動產有限公司蓋大
30 小印章、未勾選支付方式一節，即認未生效力，而惠双文心
31 店受領履保申請書所約定服務費報酬，服務費確認單亦記載

01 何春菊服務費給付100萬元並簽名確認，自屬依法有據，而
02 非無法律上之原因，即便款項來源為原告所匯入，而原告與
03 何春菊間事後和解，造成原告受有實質損害之結果，但被告
04 受領服務費報酬款項既有法律上原因已如前述理由，原告自
05 無從依民法第179條規定向惠双文心店請求賠償或返還不當
06 利得。

07 (七)就原告主張何春菊所簽訂委託銷售契約書期日為111年3月20
08 日，林楹楹卻在此之前之111年3月19日完成簽訂買賣議價委
09 託書，甚為荒謬等語，實乃何春菊於111年3月20日前數日左
10 右，已口頭委請被告銷售並張貼廣告，至111年3月20日何春
11 菊始正式簽立專任委託銷售契約書，與常情並無違背，又本
12 件被告已完成居間仲介之義務，買賣雙方已簽訂買賣契約，
13 何春菊自無從再向被告請求返還賣方已給付之系爭居間報
14 酬。

15 (八)爰聲明如主文所示。

16 貳、得心證之理由：

17 一、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
18 民事訴訟法第277條定有明文。次按「解釋意思表示，應探
19 求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。」，民法第98條
20 定有明文。而解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以
21 探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約
22 當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本
23 於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全
24 盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據
25 中一二語，任意推解致失其真意（最高法院111年度台上字
26 第1083號判決參照）。本件原告主張兩造間於簽立系爭買賣
27 契約時，有合意以系爭條件作為系爭買賣契約之停止條件，
28 惟後續因系爭房地之核貸結果不符合系爭條件，是本件兩造
29 間所簽立之系爭買賣契約因系爭條件未成就，依法自無法律
30 上之效力，且原告亦已於111年5月20日以律師函向被告表示
31 撤銷系爭買賣契約之意思表示，則系爭買賣契約因原告2人

01 撤銷而失其效力、系爭買賣契約給付義務之法律關係經解除
02 後已不存在，而被告受領上開簽約款200萬元，即均屬無法
03 律上原因受有利益，爰依不當得利之法律關係，請求被告如
04 數返還等事實，既為被告所否認，並以前詞置辯，是原告自
05 應就此有利於己之事實負舉證責任。

06 二、查原告前開主張係以系爭買賣契約第3條第2項付款方式之第
07 4期（尾款）欄位中所載「1900萬元整（房貸加信貸）」之
08 內容為據。觀諸原告所提系爭買賣契約之內容，可知系爭買
09 賣契約第3條第2項付款方式之第4期（尾款）欄，確有記載
10 兩造約定系爭房地之買賣價金尾款為1,900萬元，且於該欄
11 之尾款金額下方註記「（房貸加信貸）」等文字（見本院卷
12 第37頁），惟並無記載兩造間約定房貸、信貸之成數各為
13 何，以作為支付其尾款數額等詳細內容，更無約定房貸、信
14 貸之金額未達買賣價金尾款時，系爭買賣契約之效力為何，
15 被告亦否認其有同意以系爭條件作為兩造間買賣系爭房地之
16 承買條件，故上開欄位「（房貸加信貸）」之註記內容，至
17 多僅能認系爭買賣契約價金尾款之資金來源為房貸加信貸之
18 意，無從逕此推認兩造於簽立系爭買賣契約當時，有合意以
19 系爭條件，作為系爭買賣契約承買之停止條件存在。

20 三、林楹楹、許家鳳固於前事件一審法院於112年2月10日審理時
21 均證述兩造間確有系爭條件之約定（見前事件訴字2181卷第
22 151頁至第157頁、第158至161頁）。然系爭條件對於本件系
23 爭房地之買賣事宜甚為重要，兩造斷無於系爭買賣契約中，
24 僅簡要以「（房貸加信貸）」之文字，作為兩造有合意以8
25 成房貸加1成信貸為系爭買賣契約停止條件之約定記載。是
26 上開證據及證詞不足證明原告與何春菊確有合意以系爭條件
27 作為系爭買賣契約之停止條件及被告於居間媒合時有以系爭
28 條件作為買賣契約之停止條件之事實。

29 四、原告主張被告所提供之系爭房地售屋明細表，明白顯示系爭
30 房地設定值高達2017萬元，又高浚承曾向林楹楹表示系爭房
31 地原先就有貸款2000多萬，並據此聲稱以「8成房貸+1成信

01 貸」貸得1900萬元之金額絕無問題，使原告陷於錯誤而簽立
02 系爭買賣契約等語，經查，觀諸系爭房地之土地登記第一類
03 謄本（見前事件訴字2181卷第283至299頁），何春菊於104
04 年初次設定最高限額抵押權予臺灣土地銀行股份有限公司，
05 抵押債權總額為1022萬元，嗣後於107年二度設定最高限額
06 抵押權予臺灣土地銀行股份有限公司，抵押債權總額為217
07 萬元，末又於111年10月設定最高限額抵押權予中租迪和股
08 份有限公司，抵押債權總額則為1200萬元。雖於111年10月
09 所設定之最高限額抵押權，抵押債權總額為1200萬元，該次
10 設定之抵押標的物，除系爭房地外，尚有其他房地如地號大
11 學段0459號土地及建號000095號建物，且系爭房地於111年3
12 月下旬所積累之抵押債權總額僅有1239萬元（計算式：第一
13 次設定之抵押債權額1022萬元＋第二次設定之抵押債權額
14 217萬元=1239萬元），且系爭房地售屋明細表其上雖載有
15 「設定：2017萬」之記載（見前事件訴字2181卷第237
16 頁）。惟依一般人所知悉之購屋申貸常情，貸款之核准及其
17 成數，均係由銀行考量不動產價值、所有權人債信以及債權
18 回收風險等因素而為判斷，並非仲介業者或代書等相關非屬
19 銀行人員所能左右之，房屋買方本應就自身之經濟能力財務
20 狀況預為評估。系爭房地前後累積申貸總額為2439萬元，可
21 證何春菊以系爭房地向銀行進行申貸，其所申貸之金額合計
22 確可達到2000餘萬元之額度，故被告告知系爭房地可貸款
23 2000餘萬元或系爭房地售屋明細表所載可設定2017萬元之內
24 容，並非全然無憑。另證人即代書涂詩旋於前事件一審法院
25 於112年2月10日審理時證稱：其有於111年3月21日在惠双文
26 心店協助原告與何春菊簽訂系爭買賣契約；而於簽訂系爭買
27 賣契約前，高浚承曾與其聯絡，表示系爭房地之總價大概
28 2000多萬，需要貸款9成，但依其經驗及資歷，以現今之銀
29 行估價來看，系爭房地要貸款到9成有其困難度，於簽約當
30 日，其有向買方說明房貸的成數大約是7成，如要貸款到9成
31 一定要搭配一些小額的信用貸款，其想說盡量幫買方湊貸

款、盡量補足1900萬元，因此我才會於系爭買賣契約上加註1900萬元貸款是房貸加信貸，而原告也有同意我做這樣的註記；原告於簽約當日並無表示若系爭房地無法貸到1900萬元之足額，兩造間之系爭買賣契約就無效，或者就不購買系爭房地之情形存在，因為如果買方如果有做這樣的要求、表示，其會於系爭買賣契約第17條之其他約定事項中載明，也會在契約書上註記訂金退回、簽約款退回，或沒收多少錢等，就看買賣雙方當時如何協議。而簽約當天，其僅有跟原告說系爭房地無法貸款到1900萬元時，買方要於完稅時補足差額等語（見前事件訴字2181卷第248至256頁）。系爭契約第4條第2項末段亦約定有：「若金融機構之核貸額度少於尾款，買方應於完稅前將貸款與尾款之差額存匯入專戶。」等內容，核與證人涂詩旋證述相符一致，堪信為真。是原告於簽約當時，既已知悉貸款1900萬元需搭配房貸及信貸，且有貸款不足額之風險，自難以被告告知系爭房地之貸款紀錄與原告事後申貸金額有落差一節，遽認被告有何詐欺之行。況依系爭錄音譯文內容，確有銀行核貸1600萬元（見本院卷第64頁），與高浚承告知之房貸8成及涂詩旋證述現行銀行房貸成數大約7成，大致相符，亦難認原告有何陷於錯誤之情。原告既對於系爭買賣契約之出賣人、標的物及系爭買賣契約之內容均無誤認，主張被告未善盡其仲介應盡之義務，難認有據，自不足採。

五、至原告主張：高浚承不具不動產經紀人資格，而未善盡調查系爭房地之義務，且提供錯誤之不動產重大交易資訊予原告等語，惟按非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人10萬元以上30萬元以下罰鍰，不動產經紀業管理條例第32條第1項定有明文。而該條例所謂「經紀業」，乃指依該條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。而高浚承係自然人，而非公司或商號，自非屬不動產經紀業管理條例第32條所指之「經紀業」，況且我國民法之居間，並不以經商業登記者為

01 限；且不動產經紀業管理條例係為管理不動產經紀業，建立
02 不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健
03 全發展而制定，此觀該條例第1條之規定即明。而該條例第
04 7條第1項前段雖規定：「經紀業經主管機關之許可，辦妥
05 公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得
06 營業，並應於6個月內開始營業；逾期未開始營業者，由主
07 管機關廢止其許可」，然未經主管機關之許可而從事不動產
08 經紀業，僅係是否應受主管機關懲處之問題，於當事人間居
09 間契約之效力並不生影響，且被告對系爭房地之居間交易，
10 未有何未盡仲介義務之情，已如前述，原告此部分主張亦不
11 足採。

12 六、次按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
13 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因
14 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、
15 第568條第1項分別定有明文。再按居間人於契約因其媒介
16 而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報
17 酬並無影響（最高法院49年度台上字第1646號民事判決要旨
18 參照）。經查，何春菊確有委託惠双文心店居間銷售系爭房
19 地，雙方間成立系爭居間契約，業據何春菊於前事件言詞辯
20 論庭中所陳述甚詳（見前事件一審卷第83頁），並有專任委
21 託銷售契約書（下稱專銷契約）、服務費確認單、仲介分店
22 業績分配表（下稱業績分配表）附卷可稽（見本院卷第77
23 頁、79頁、159至162頁），又依專銷契約第6條第1項約定
24 有：買賣雙方價金與條件一致時，買賣契約即為成立，甲方
25 應與乙方所仲介成交之買方另行簽訂不動產買賣契約書，同
26 條第2項約定有：甲方（指何春菊，以下就專銷契約甲方所
27 指為何人部分均同）同意買賣契約成立後，即有按買賣成交
28 總價格的百分之4（含稅）支付乙方（指惠双文心店，以下
29 專銷契約乙方所指為何人部分均同）服務報酬之義務（最高
30 不得超過中央主管機關之規定），並應於簽訂書面買賣契約
31 時以現金一次給付約定服務報酬之全部，或自履保帳戶中撥

01 款支付，而乙方應開立統一發票以為憑據。第18條特別約定
02 事項約定有：底價為2000萬元整實拿等內容，原告與何春菊
03 所簽訂之履保申請書第4條專戶支出第1項第3款約定有：

04 「甲乙雙方同意安新建經三方履約結果及相關約定，逕由第
05 3條第5項之專戶中代為支付甲乙方應給付丙方之仲介服務報
06 酬，甲乙雙方同意由安新建經於買賣契約簽訂後訖專戶結清
07 出款前，即依丙方所提供之服務費確認單或仲介分店業績分
08 配表等相關證明文件將約定仲介服務報酬給付予丙方…本項
09 約定非經三方同意不得撤回、撤銷或變更。」等內容，系爭
10 服務費確認單及業績分配表記載服務費給付金額為100萬
11 元，何春菊並於付款人欄簽名，業績分配表亦記載服務費給
12 付金額為100萬元之內容，基此，惠双文心店向安新建經申
13 請自履保專戶撥付100萬元作為仲介服務報酬，既係基於其
14 與何春菊間之系爭居間契約之原因關係，即與民法不當得利
15 之要件不符。

16 七、原告雖以履保專戶撥付之服務費100萬元係其所匯，專銷契
17 約簽約期日為111年3月20日，林楹楹卻在此之前之111年3月
18 19日已完成簽訂買賣議價委託書確認單，且惠双文心店蓋大
19 小印章、未勾選支付方式，系爭買賣契約亦經原告與何春菊
20 成立調解後合意解除，均足證系爭居間契約未生效力等語，
21 經查，居間契約並非要式，惠双文心店與何春菊簽訂專銷契
22 約書日期固在林楹楹簽訂買賣議價委託書之後，惟被告辯稱
23 何春菊早與111年3月20日前數日已以口頭委託惠双文心店居
24 間銷售系爭房地等語，何春菊於前事件中亦未見其爭執系爭
25 居間契約之效力，業經本院核閱前事件卷證屬實，自不因其
26 簽訂專銷契約日期在後，而影響已成立之系爭居間契約，且
27 原告與何春菊確於111年3月21日就系爭房地簽訂系爭買賣契
28 約，惠双文心店依系爭居間契約約定內容，確已取得居間報
29 酬請求權，亦不因買賣議價委託書確認單未蓋有惠双文心店
30 大小印章、未勾選支付方式之書面瑕疵而受影響，雖系爭買
31 賣契約嗣後經原告與何春菊成立調解合意解除，但無解系爭

買賣契約曾成立生效，惠双文心店之報酬請求權確已生效之事實，此觀諸專銷契約第6條第5項第2款約定有：因不可歸責乙方之事由，而有書面買賣契約無效，被撤銷或解除時，甲方不得拒絕服務報酬之給付義務之內容，其理自明。故服務費之款項來源雖為原告所匯入，既係基於系爭買賣契約所給付，再由何春菊基於專銷契約、買賣價金履約保證申請書約定，撥付給惠双文心店，惠双文心店之受領非無法律上原因，原告主張依民法第179條規定向惠双文心店請求不當得利，自屬無據。

參、綜上所述，原告依民法第224條、第227條第1、2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項，請求被告連帶給付80萬元，及依民法第179條，請求惠双文心店返還系爭居間報酬100萬元，為無理由，自應駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

肆、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
民事第一庭 法 官 廖聖民

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 1 月 17 日
書記官 曾惠雅