

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第551號

原告 吳麗娟  
訴訟代理人 吳麗秋  
複代理人 陳樹村律師  
邢振武律師

原告 吳麗秋  
吳麗紅  
吳麗春

上三人共同  
訴訟代理人 陳樹村律師  
邢振武律師

被告 吳峽  
吳秀珍

共同  
訴訟代理人 陳盈壽律師  
複代理人 廖珮羽律師  
被告 富譽慶豐有限公司

法定代理人 阮俊乾  
被告 富譽安立有限公司

法定代理人 阮俊乾  
陳阿雪  
被告 阮俊乾  
張明星

01 阮俊晏

02 上列當事人間請求給付買賣價金等事件，本院於民國115年7月13  
03 日言詞辯論終結，判決如下：

04 主 文

05 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

06 訴訟費用由原告負擔。

07 事實及理由

08 壹、程序方面：

09 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之  
10 基礎事實同一者者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第  
11 2款定有明文。本件原告起訴時主張與被告富譽安立有限公  
12 司（下稱富譽安立公司）間有委託銷售契約，委由其銷售如  
13 附表所示土地予被告吳秀珍、吳峽，原聲明：(一)被告吳秀珍  
14 應同意原告領取第一建築經理股份有限公司向第一商業銀行  
15 股份有限公司桃園分行申設、戶名為第一商業銀行受託信託  
16 財產專戶、帳號為00000-0000000000號帳戶（下稱60001履保  
17 帳戶）內之價金新臺幣（下同）987,500元；(二)被告吳秀珍  
18 應給付原告自起訴狀繕本送達翌日起至本判決確定之日止，  
19 依本金987,500元計算，按週年利率百分之5計算之利息；(三)  
20 被告吳峽應同意原告領取第一建築經理股份有限公司向第一  
21 商業銀行股份有限公司城東分行申設、戶名為第一商業銀行  
22 受託信託財產專戶、帳號為00000-0000000000號帳戶（下稱5  
23 5006履保帳戶）內之987,500元；(四)被告吳峽應給付原告自  
24 起訴狀繕本送達翌日起至本判決確定之日止，依本金987,50  
25 0元計算，按週年利率百分之5計算之利息；(五)被告吳秀珍應  
26 給付原告1,054,650元，及自民國113年8月24日起至本判決  
27 確定之日止，按日請求198元；(六)被告吳峽應給付原告1,05  
28 4,650元，及自113年8月24日起至本判決確定之日止。按日  
29 請求198元；(七)被告富譽安立公司、張明星、阮俊乾應連帶  
30 給付原告1,975,000元；(八)被告富譽慶豐有限公司（下稱富  
31 譽慶豐公司）應給付原告200,000元。迭經變更聲明，並追

01 加仲介人員即被告阮俊晏後（本院卷一第395至412頁），更  
02 正聲明如後開聲明所示，核其原訴及變更、追加後之主張均  
03 係本於同一買賣契約、委任契約之履行等同一基礎事實，合  
04 於上開規定，應予准許。

05 二、被告張明星未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第  
06 386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為  
07 判決。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：原告於112年8月12日與被告富譽安立公司簽立不  
10 動產專任委託銷售契約書，委由被告富譽安立公司為原告銷  
11 售如附表所示房地（下合稱系爭房地），約定報酬為20萬  
12 元，原告並向被告富譽安立公司告知系爭房地有遭他人占用  
13 之情形。嗣由被告富譽安立公司之員工即被告張明星仲介  
14 後，原告與被告吳秀珍於112年8月17日簽立不動產買賣契約  
15 書暨第一建經價金信託履約保證申請書（下稱編號1買賣契  
16 約、申請書），由被告吳秀珍向原告買受如附表編號1所示  
17 房地（下稱編號1房地），約定買賣價金為1,975萬元，被告  
18 吳秀珍應將買賣價金給付至60001履保帳戶；原告與被告吳  
19 峽於同年月29日簽立不動產買賣契約書暨第一建經價金信託  
20 履約保證申請書（下稱編號2買賣契約、申請書），由被告  
21 吳峽向原告買受如附表編號2所示房地（下稱編號2房地），  
22 約定買賣價金為1,975萬元，被告吳峽應將買賣價金給付至5  
23 5006履保帳戶。原告與被告吳秀珍、吳峽、共同委任之地政  
24 士即訴外人張育禎於同年10月25日至編號1、2房地參與鑑界  
25 後，原告已於同年11月21日依約將編號1、2房地分別辦理移  
26 轉登記予被告吳秀珍、吳峽。又依買賣契約第7條第1項約  
27 定，原告、被告吳秀珍、吳峽應於112年11月30日前點交編  
28 號1、2房地，惟原告聯絡張育禎、被告張明星未果，又無法  
29 聯絡被告吳秀珍、吳峽，是原告無法於前開期日點交房地。  
30 被告吳秀珍、吳峽後以編號1、2房地有遭他人占用之情形，  
31 故不願點交，經原告委由律師寄發律師函後，兩造於113年8

01 月23日始辦理點交完成，惟被告吳秀珍、吳峽仍以原告未排  
02 除他人占用房地為由，分別保留987,500元，不同意自60001  
03 履保帳戶、55006履保帳戶撥付前開款項予原告。

04 (一)被告吳秀珍、吳峽於知悉編號1、2房地有遭他人占用之情  
05 形，仍同意買受房地，被告吳秀珍、吳峽於明知前開瑕疵，  
06 自不得以有前開遭他人占用之情而不同意辦理點交及撥付款  
07 項，是原告自得依買賣契約第7條第3項、申請書第9條第2項  
08 約定，請求被告吳秀珍、吳峽同意自60001履保帳戶、55006  
09 履保帳戶各撥付987,500元。

10 (二)又被告吳秀珍、吳峽遲至113年8月23日始配合辦理點交房  
11 地，而違反買賣契約第7條第1項約定，且分別拒絕撥付987,  
12 500元，致原告無法受領前開價金，原告得依買賣契約第8條  
13 第1項前段約定，請求被告吳秀珍、吳峽給付自112年12月1  
14 日起每逾一日，按期款萬分之2計算之違約金，即自112年12  
15 月1日起至114年5月7日止，各2,069,800元，另自114年5月8  
16 日起至本判決確定之日止，按日以198元計算之違約金。

17 (三)原告與被告富譽安立公司間有居間及委任之混合契約關係，  
18 惟被告富譽安立公司、張明星、阮俊乾、阮俊晏未盡調查義  
19 務即調查買家是否願意接受系爭房地遭他人占用仍願購買之  
20 事項，又未向被告吳秀珍、吳峽詳實說明房地狀況，顯未基  
21 於原告之利益尋得確欲購買編號1、2房地之買家，原告聯絡  
22 被告張明星處理房地點交事宜，被告張明星未回應，且被告  
23 富譽安立公司、張明星、阮俊乾、阮俊晏均未處理之，最後  
24 係由原告委請律師寄發律師函始解決點交事宜；被告張明星  
25 更代理被告吳秀珍、吳峽以原告態度不佳為由，表明拒絕點  
26 交；又為被告吳秀珍、吳峽向原告表示：於處理他人占用情  
27 形前應保留5%價金；多給付費用即可協調順利點交等語，  
28 致原告無法如期於112年11月30日前完成點交，並2份契約各  
29 未取得987,500元，更使原告迄未能領取全部價金而受有損  
30 害，自得依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第544  
31 條、第227條第1項規定，請求被告富譽安立公司、張明星、

01 阮俊乾、阮俊晏連帶賠償未能領取前開款項之遲延利息，自  
02 112年12月1日起至115年1月14日計之，2份契約各791,217  
03 元，另自115年1月15日起至本判決確定之日止，按日以135  
04 元計算之遲延利息損害。

05 (四)被告富譽安立公司前開所為違反善良管理人注意義務，且未  
06 盡調查說明、妥善處理委託之義務，依民法第571條規定，  
07 不得向原告請求仲介報酬。然未受原告委任之被告富譽慶豐  
08 公司竟收受自履保帳戶出款之20萬元報酬，是被告富譽慶豐  
09 公司受理前開20萬元無法律上原因，原告得依民法第179條  
10 規定，請求返還；如認被告富譽安立公司得請求報酬，惟其  
11 實際付出之勞力、時間、費用，以報酬20萬元計算顯然過  
12 高，原告得依民法第572條規定，請求酌減之。

13 (五)爰依買賣契約第7條第3項、第8條第1項前段、申請書第9條  
14 第2項約定、不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第54  
15 4條、第227條第1項、第179條規定提起本件訴訟等語。並聲  
16 明：

- 17 1.被告吳秀珍應同意原告領取60001履保帳戶內之987,500元。
- 18 2.被告吳秀珍應給付原告自起訴狀繕本送達翌日起至本判決確  
19 定之日止，依本金987,500元計算，按週年利率百分之5計算  
20 之利息。
- 21 3.被告富譽安立公司、張明星、阮俊乾、阮俊晏應連帶給付原  
22 告791,217元，及自115年1月15日起至本判決確定之日止，  
23 按日連帶給付原告135元。
- 24 4.前二項給付中，如其一被告已為給付時，另一被告於該給付  
25 範圍內同免給付義務。
- 26 5.被告吳峽應同意原告領取55006履保帳戶內之987,500元。
- 27 6.被告吳峽應給付原告自起訴狀繕本送達翌日起至本判決確定  
28 之日止，依本金987,500元計算，按週年利率百分之5計算之  
29 利息。
- 30 7.被告富譽安立公司、張明星、阮俊乾、阮俊晏應連帶給付原  
31 告791,217元，及自115年1月15日起至本判決確定之日止，

按日連帶給付原告135元。

8.前二項給付中，如其一被告已為給付時，另一被告於該給付範圍內同免給付義務。

9.被告吳秀珍應給付原告2,069,800元，及自114年5月8日起至本判決確定之日止，按日給付198元。

10.被告吳峽應給付原告2,069,800元，及自114年5月8日起至本判決確定之日止，按日給付198元。

11.被告富譽慶豐公司應給付原告200,000元。

12.願供擔保，請准宣告假執行。

## 二、被告則以：

(一)被告吳秀珍、吳峽部分：被告吳秀珍、吳峽係委任被告富譽慶豐公司處理本件購屋事宜，被告張明星則為被告富譽慶豐公司指派之經理人，而原告吳麗紅向被告張明星告知僅面向如附表編號1所示房屋之南側土地有被相鄰同段201地號土地上之教堂占用情形，並表明原告已與教堂之所有人調解成立，願於買賣契約簽立後，經鑑界及排除占用後再點交房地。然被告吳秀珍、吳峽於112年10月25日鑑界當日發現除前開教堂占用情形，本件土地另有二面亦遭他人侵占，且原告亦拒不提出與教堂所有人調解之文件；兩造經多次往返律師函、存證信函後，於113年8月23日至地政士事務所協調，當日未完成點交，僅達成被告吳秀珍、吳峽保留系爭房地總價款百分之5暫不撥付，其餘款項撥付之協議（下稱系爭協議），是原告請求領取履保帳戶剩餘款項及違約金，自無理由；又原告縱否認有達成系爭協議，依編號1、2之買賣契約第7條約定，於買賣標的有瑕疵，且兩造就減少價金有爭議時，被告吳秀珍、吳峽就爭議金額本可保留系爭房地總價款百分之5於履保帳戶，是原告請求，亦無理由；本件自履保帳戶扣除仲介費用之原因乃係兩造於簽立買賣契約時，即同時簽立房屋費用確認單，非如原告主張未經同意撥付20萬元予被告富譽慶豐公司等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利益判決，願供擔保，請

01 准宣告免為假執行。

02 (二)被告富譽慶豐公司、富譽安立公司、阮俊乾：本件買賣之賣  
03 方即原告是委任被告富譽安立公司、買方即被告吳秀珍、吳  
04 峽是委任被告富譽慶豐公司，且買賣雙方均同意保留系爭房  
05 地總價款百分之5在履保帳戶，被告富譽慶豐公司、富譽安  
06 立公司是協調之角色，原告以此主張不付仲介服務費自無理  
07 由；另原告吳麗秋於112年8月17日簽立台灣房屋買賣不動產  
08 交易注意事項及確認書，其上載明仲介服務費20萬元由履約  
09 保證帳戶支出予被告富譽慶豐公司，是被告富譽慶豐公司受  
10 領仲介服務費自非無法律上原因等語，資為抗辯。並聲明：  
11 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利益判決，願  
12 供擔保，請准宣告免為假執行。

13 (三)被告阮俊晏部分：被告阮俊晏係被告富譽安立公司指派為原  
14 告執行仲介業務之仲介人員，否認原告主張有未善盡仲介職  
15 責、未基於原告利益尋得適切買家及妥善處理房地點交事宜  
16 等情，被告阮俊晏及公司均有協助處理、告知原告即屋主其  
17 中一人事情的狀況，因屋主沒有要處理，所以後來買賣雙方  
18 協商要把保留款存在履保公司內，其餘同其他被告之抗辯等  
19 語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁  
20 回；2.如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

21 (四)被告張明星未於最後言詞辯論期日到場，依其先前所為答辯  
22 及聲明略以：被告張明星並未受原告委託，而是由被告富譽  
23 慶豐公司指派擔任被告吳秀珍、吳峽之買賣經理人；被告張  
24 明星有向原告詢問房地狀況，原告僅有告知教堂侵占土地，  
25 其餘遭侵占部分隱瞞未告知；又本件土地經鑑界有發現三方  
26 土地被侵占，共有八戶房屋有占用土地之情形，因原告無法  
27 排除占用，而無法辦理點交，被告吳秀珍、吳峽要求原告買  
28 回，惟原告不願意，僅一直要求撥付價金，因買賣有糾紛，  
29 故於113年8月23日，原告同意暫不點交房地，先依內政部房  
30 屋買賣條例撥付百分之95之價金，剩餘百分之5則保留在履  
31 保帳戶內，是該日未完成點交等語，資為抗辯。並聲明：1.

01 原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利益判決，願供  
02 擔保，請准宣告免為假執行。

03 三、兩造不爭執事項（本院卷一第373至375、卷二第14至17、27  
04 1至273頁，並由本院依卷證及論述為部分文字修正）：

05 (一)原告於112年8月12日與被告富譽安立公司簽立不動產專任委  
06 託銷售契約書（本院卷一第31至38頁），委由被告富譽安立  
07 公司為原告銷售如附表所示房地，約定報酬為20萬元。標的  
08 現況說明書勾選標的有被他人占用（本院卷一第32頁）。

09 (二)被告張明星為被告富譽慶豐公司之員工，被告阮俊乾為被告  
10 富譽慶豐公司之法定代理人。

11 (三)被告吳秀珍、吳峽係委任被告富譽慶豐公司處理本件購屋事  
12 宜，被告張明星則為被告富譽慶豐公司指派處理之員工。

13 (四)原告與被告吳秀珍於112年8月17日簽立不動產買賣契約書暨  
14 第一建經價金信託履約保證申請書（本院卷一第39至20  
15 頁），由被告吳秀珍向原告買受如附表編號1所示房地，約  
16 定買賣價金為1,975萬元，被告吳秀珍應將買賣價金給付至6  
17 0001履保帳戶；原告與被告吳峽於同年月29日簽立不動產買  
18 賣契約書暨第一建經價金信託履約保證申請書（本院卷一第  
19 61至84頁），由被告吳峽向原告買受如附表編號2所示房  
20 地，約定買賣價金為1,975萬元，被告吳峽應將買賣價金給  
21 付至55006履保帳戶。

22 (五)原告已於112年11月21日、同年月28日將編號1、2房地分別  
23 辦理移轉登記予被告吳秀珍、吳峽（本院卷一第85至93  
24 頁）。

25 (六)原告與被告張明星、地政士張育禎有於112年10月25日至本  
26 件房地為鑑界；被告張明星於本院卷一第277頁勾選之三面  
27 土地有被占用之情形。

28 (七)依買賣契約第7條第1項約定，原告應於112年11月30日前點  
29 交編號1、2房地；前開時點屆至，房地尚未完成點交。

30 (八)於113年8月23日，在張育禎地政士事務所，被告吳秀珍、吳  
31 峽由被告張明星代理出席，賣方：原告、仲介方：被告富譽



01 慶豐公司及地政士：張育禎簽立專戶收支明細表暨點交確認  
02 單（本院卷一第107、109頁）。

03 (九)被告富譽慶豐公司有分別自60001履保帳戶、55006履保帳戶  
04 受領10萬元之仲介服務費。

05 (十)被告吳秀珍、吳峽以原告未排除他人占用房地為由，分別保  
06 留987,500元，不同意自60001履保帳戶、55006履保帳戶撥  
07 付前開款項予原告。

#### 08 四、得心證之理由：

09 (一)原告主張被告吳秀珍、吳峽明知系爭土地遭他人占用之瑕疵  
10 等情，業據提出標的現況說明書（本院卷一第32、55、71  
11 頁）為證，然為被告所否認，並辯稱：原告僅告知土地其中  
12 一側即土地南側遭教堂占用，而未將其餘遭占用之情形告知  
13 被告吳秀珍、吳峽等語。經查：依原告提出前開標的現況說  
14 明書，其中「是否有被他人占用」欄位係勾選「是」，惟後  
15 續欄位之「若是，請敘明被占用情形：」部分則空白未填  
16 寫，可知原告與被告吳秀珍就如附表編號1所示房地及原告  
17 與被告吳峽就如附表編號2所示房地間之買賣契約書內，賣  
18 方均有告知土地有被他人占用之情形，惟實際占用之情況則  
19 未見載明其中；被告雖辯稱原告僅告知土地其中一側即土地  
20 南側遭教堂占用等語，然該教堂既係在200地號土地臨南面  
21 土地，則依被告所辯，如附表編號2所示土地既未遭他人占  
22 用，何以於原告與被告吳峽就如附表編號2所示房地間之買  
23 賣契約書中，亦勾選土地遭他人占用土地，是被告所辯，尚  
24 非無疑。然本件土地於112年10月25日經鑑界，鑑界結果為2  
25 00地號土地之西面、南面、及197地號土地之北面、198地號  
26 土地之北面、西面、199地號土地西面均有被他人占用之情  
27 形（兩造不爭執事項(六)、本院卷一第277頁），可知前開土  
28 地多面均遭他人占用，標的現況說明書中又未載明遭占用之  
29 具體情形，自難以此認定被告吳秀珍、吳峽於簽約前即已明  
30 知系爭土地何部分遭他人占用、又占用之情形為何，是以，  
31 依原告所提證據，無法證明被告吳秀珍、吳峽知悉如附表編

01 號1、2所示土地各係何部分遭他人占用、又占用之具體情節  
02 為何，稽此，原告主張其有告知200地號土地之西面、南  
03 面、及197地號土地之北面、198地號土地之北面、西面、19  
04 9地號土地西面有遭他人占用之瑕疵，且均為被告吳秀珍、  
05 吳峽所明知等情，難認可採。至原告固稱：倘被告係於鑑界  
06 時始知土地三側遭占用，就如此重大瑕疵竟未向原告異議，  
07 並為相關法律上權利行使與主張，更續使系爭房地過戶完  
08 成，其等行為悖離常情等語，然被告吳秀珍、吳峽之付款、  
09 過戶等行為均係依約履行買賣契約，實無法以其等契約履行  
10 之行為推認其等於鑑界前已知鑑界之結果且對於鑑界結果無  
11 異議，況依原告主張，被告吳秀珍、吳峽因認系爭土地有遭  
12 他人占用之情事，故有拒絕點交或撥付款項等行為，益徵被  
13 告吳秀珍、吳峽對於鑑界結果非無異議，是原告此部分主  
14 張，亦難採信。

15 (二)原告主張依買賣契約第7條第3項、申請書第9條第2項約定，  
16 請求被告吳秀珍、吳峽同意自60001履保帳戶、55006履保帳  
17 戶各撥付987,500元等語，並提出買賣契約書（本院卷一第3  
18 9至83頁）、第一建築經理（股）公司專戶收支明細表暨點  
19 交確認單（賣方）（本院卷一第107至111頁）為證，然為被  
20 告吳秀珍、吳峽否認，並抗辯：兩造於113年8月23日達成暫  
21 不撥付前開款項協議；依買賣契約第7條約定，被告吳秀  
22 珍、吳峽可保留系爭房地總價款百分之5於履保帳戶等語。  
23 經查：依買賣契約第7條第7項約定：「如有瑕疵但非屬重大  
24 且解除契約顯失公平，買方僅得減少價金；減少或修繕之金  
25 額有爭議時，應保留爭議金額其餘款項先交付賣方。但買方  
26 主張保留金額限總價款百分之五內，若逾此部分買方應於賣  
27 方通知後七日內提起減價訴訟，逾期未起訴超出部分依賣方  
28 請求辦理。」，而如附表所示土地均有部分遭他人占用，核  
29 屬出賣之標的物存在瑕疵之情形，而原告未能證明被告吳秀  
30 珍、吳峽於買受時業經原告告知而已知悉全部之瑕疵等情，  
31 已如上述，是被告吳秀珍、吳峽主張依前開約定，得各保留

01 總價款5%為爭議金額，自有理由；另依原告提出第一建築  
02 經理（股）公司專戶收支明細表暨點交確認單（賣方），其  
03 上亦載明保留款987,500元續留存於履保專戶內，是被告吳  
04 秀珍、吳峽抗辯已達成協議各留存987,500元，亦屬有據。  
05 至原告稱：殊難想像賣方同意買方可保留價金撥付之前提  
06 下，為同時約定保留期限等語，然依原告提出之錄音譯文  
07 （本院卷二第23至24頁），原告方於112年8月23日偕同律師  
08 及原告之女李慧筠到場，其等並表示：「保留款就是並沒有  
09 要取款嗎？」、「有寫在這裡才可以撥款出來」、「保留款  
10 的話，就是你跟我們，要雙方同意才有可能」、「雙方同意  
11 才能保留」、「我們雙方都沒有人同意要動」、「那還是說  
12 雙方同意了才能支領？」、「這是一定的」等語，足認原告  
13 已明示同意將款項留存於履保帳戶，且原告與被告吳秀珍、  
14 吳峽於簽立該確認單時就2份契約各987,500元應作為保留款  
15 留存於履保帳戶內，並需經買賣雙方同意後始得撥款等達成  
16 合意，堪認原告與被告吳秀珍、吳峽確已於斯時達成系爭協  
17 議即暫不撥付該保留款款項，而兩造尚未釐清瑕疵責任歸  
18 屬，則被告吳秀珍、吳峽既未同意撥款，原告請求被告吳秀  
19 珍、吳峽同意自60001履保帳戶、55006履保帳戶各撥付987,  
20 500元，並無理由。

21 (三)原告主張被告吳秀珍、吳峽遲至113年8月23日始配合辦理點  
22 交房地，且拒不撥付系爭房地總價款百分之5之金額，依買  
23 賣契約第8條第1項前段約定，請求被告吳秀珍、吳峽給付自  
24 112年12月1日起至本判決確定之日止，每逾一日，按期款萬  
25 分之2計算之違約金等情，為被告吳秀珍、吳峽所否認，並  
26 以前詞置辯。經查：依買賣契約第7條第1項、第2項約定：  
27 「本買賣標的點交：一、買賣雙方約定最後履行契約義務期  
28 限為民國112年11月30日。二、前項期限屆至前完成移轉登  
29 記並塗銷他項權利登記，買賣雙方應於五日內完成點交手  
30 續，否則依違約事項計算違約金。」；又買賣契約書第8條  
31 第1項前段約定：「賣方違反契約之義務時，每逾一日按應

01 付期款萬分之二計算違約金（自逾期之次日起至完成給付日  
02 止）。」，觀之被告提出原告吳麗秋與張育禎之對話紀錄  
03 （本院卷二第235至244頁），張育禎於112年12月21日向原  
04 告吳麗秋表示：「仲介請我們先安排交屋然後保留款項在履  
05 保是嗎」，原告吳麗秋則回應：「請問有約在哪一天交屋  
06 嗎、請問保留是什麼情況」，張育禎於翌日回覆：「看是否  
07 先交屋保留款項」，其後原告吳麗秋詢問：是否約太平教會  
08 見面，可將有爭議款項保留在履保，請仲介及代書估計越界  
09 建築所生之我方損失及教會應賠償之金額及參考資料等語，  
10 然雙方後續因保留款項之金額有爭執，張育禎於112年12月2  
11 6日詢問：就保留款項金額之意見為何，可先安排交屋等  
12 語，然原告吳麗秋於112年12月31日回覆：你們一直拖不肯  
13 交屋…最後一次告知請儘速付款完成點交；後續交由原告吳  
14 麗紅協助與鄰居交涉，但不要再談保留款等語，又於113年1  
15 月5日表示：賣方應把款項全額匯入履保帳戶才能談交屋等  
16 語，是依前開對話紀錄，買方即被告吳秀珍、吳峽並無不配  
17 合交屋之情形，且被告吳秀珍、吳峽所提出之律師函（本院  
18 卷一第285頁）亦載明原告應依約點交或出面協調減少價  
19 金，並無拒絕點交之情事；此外，原告吳麗秋自承：伊從25  
20 日以後就知道要點交，一直在等電話，後來伊自己打給被告  
21 張明星，但被告張明星沒有接電話，伊聯絡張育禎後，張育  
22 禎說由其安排，因11月30日沒辦法，後續約了大家都有時間  
23 的那天約定要付款等語（本院卷二第90頁），是依其自述，  
24 亦未見被告吳秀珍、吳峽有拒絕點交之表示，則原告未舉證  
25 證明被告吳秀珍、吳峽有自112年12月1日起至113年8月23日  
26 止之期間拒絕配合點交之情，是其前開主張，自難採信；另  
27 被告吳秀珍、吳峽係各依買賣契約第7條第7項約定及系爭協  
28 議各將987,500元分別保留於60001履保帳戶、55006履保帳  
29 戶等情，已認定如前，則原告主張被告吳秀珍、吳峽違反買  
30 賣契約，請求給付違約金，亦難認有理。

31 (四)原告主張與被告富譽安立公司間有居間及委任之混合契約關

01 係，而被告張明星、阮俊乾、阮俊晏未基於原告之利益尋得  
02 確欲購買房地之買家，且未處理點交事宜，又被告張明星代  
03 理被告吳秀珍、吳峽表明拒絕點交、保留百分之5價金，致  
04 原告未能領取2份契約各987,500元而受有遲延利息損害，依  
05 不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第544條、第227  
06 條第1項規定，請求被告富譽安立公司、張明星、阮俊乾、  
07 阮俊晏連帶賠償791,217元，及自115年1月15日起至本判決  
08 確定之日止，按日連帶給付原告135元等情，為被告所否  
09 認，並以前詞置辯。經查：原告未能領取2份契約各987,500  
10 元乃係如附表所示之土地有遭他人占用之瑕疵，及被告吳秀  
11 珍、吳峽各依買賣契約第7條第7項約定及系爭協議將987,50  
12 0元保留於60001履保帳戶、55006履保帳戶所致，是原告既  
13 已同意將前開款項做為保留款而暫不撥付，又未證明前開保  
14 留款之給付期限屆至，自無遲延利息可言，則其主張受有遲  
15 延利息之損害據以請求被告富譽安立公司、張明星、阮俊  
16 乾、阮俊晏賠償，並無理由。

17 (五)原告主張被告富譽安立公司所為違反善良管理人注意義務，  
18 且未盡調查說明、妥善處理委託之義務，依民法第571條規  
19 定，不得向原告請求仲介報酬，被告富譽慶豐公司受領履保  
20 帳戶出款之20萬元報酬無法律上原因，依民法第179條規定  
21 請求返還；另被告富譽安立公司實際付出之勞力、時間、費  
22 用，以報酬20萬元計算顯然過高，原告得依民法第572條規  
23 定，請求酌減之等語，然為被告富譽慶豐公司、富譽安立公  
24 司否認，並以前詞置辯，復提出台灣房屋買賣不動產交易注  
25 意事項及確認書（本院卷二第225頁）為證。

26 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  
27 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，  
28 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明  
29 文。

30 2.經查：原告固主張有向被告張明星告知土地三面被占用之情  
31 事，然為被告張明星所否認（本院卷一第327頁），原告既

01 無法提出其他事證以佐其說，尚難單憑其說詞即予認定其有  
02 將上開土地全部占用情形均告知被告張明星，是本件並無法  
03 據以認定原告向被告富譽安立公司或被告張明星告知其土地  
04 遭他人占用之情形；另原告吳麗秋自承：本件是由被告張明  
05 星簽合約，伊認為被告張明星是雙方代理，被告張明星有發  
06 名片給伊，並介紹「汪先生」給伊，說給年輕人一個機會，  
07 伊還讚賞等語（本院卷二第81至84頁），可知被告張明星有  
08 介紹其他仲介予原告之行為，又原告就被告張明星有何代理  
09 其等出售系爭房地之行為乙節，未見舉證以實其說，自難以  
10 原告單方認知即謂被告張明星為原告之仲介人員；又被告吳  
11 秀珍、吳峽係委任被告富譽慶豐公司處理本件購屋事宜，被  
12 告張明星則為被告富譽慶豐公司指派處理之員工等情，既為  
13 兩造所不爭執（兩造不爭執事項(三)），則被告張明星為被告  
14 吳秀珍、吳峽之利益處理本件買賣事宜，自合於被告吳秀  
15 珍、吳峽與被告富譽慶豐公司間之委任契約約定，是原告主  
16 張被告張明星所為係利於其相對人之行為，故依民法第571  
17 條規定，被告富譽安立公司不得請求報酬等情，難認有據。

- 18 3.復依前開台灣房屋買賣不動產交易注意事項及確認書記載：  
19 原告吳麗秋同意將仲介服務費用20萬元由履約保證帳戶支出  
20 予被告富譽慶豐公司，並經原告吳麗秋簽名於其上，是被告  
21 富譽慶豐公司前開所辯，並非無據。又原告係委由被告富譽  
22 安立公司為原告銷售如附表所示房地，約定報酬為20萬元等  
23 情，為兩造所不爭執（兩造不爭執事項(一)），是前開20萬元  
24 之報酬債權人固應為被告富譽安立公司，然證人張建榮於11  
25 5年4月15日言詞辯論程序證稱：伊是被告富譽慶豐公司店  
26 長，被告富譽慶豐公司與富譽安立公司是聯賣店，兩間店協  
27 議本件買賣蓋章係蓋用被告富譽慶豐公司印章，而仲介費之  
28 撥付係由被告阮俊乾決定應撥付予何公司等語（本院卷二第  
29 132頁），是前開20萬元之報酬係經被告富譽慶豐公司與富  
30 譽安立公司之法定代理人即被告阮俊乾決定以被告富譽慶豐  
31 公司名義受領，則被告富譽慶豐公司受領該20萬元，自有法

01 律上原因，原告主張依民法第179條規定請求返還，並無理  
02 由。再原告與被告富譽安立公司間所約定之報酬20萬元，已  
03 於112年9月19日、同年11月17日給付完畢等情，有第一建築  
04 經理（股）公司專戶收支明細表暨點交確認單（賣方）（本  
05 院卷一第107至111頁）可參，是依前開規定，原告自不得請  
06 求返還，稽此，原告主張依民法第572條規定請求酌減並返  
07 還，亦無理由。

08 五、綜上所述，原告依買賣契約第7條第3項、第8條第1項前段、  
09 申請書第9條第2項約定、不動產經紀業管理條例第26條第2  
10 項、民法第544條、第227條第1項、第179條規定，請求(一)被  
11 告吳秀珍應同意原告領取60001履保帳戶內之987,500元；(二)  
12 被告吳秀珍應給付原告自起訴狀繕本送達翌日起至本判決確  
13 定之日止，依本金987,500元計算，按週年利率百分之5計算  
14 之利息；(三)被告富譽安立公司、張明星、阮俊乾、阮俊晏應  
15 連帶給付原告791,217元，及自115年1月15日起至本判決確  
16 定之日止，按日連帶給付原告135元；(四)前二項給付中，如  
17 其一被告已為給付時，另一被告於該給付範圍內同免給付義  
18 務；(五)被告吳峽應同意原告領取55006履保帳戶內之987,500  
19 元；(六)被告吳峽應給付原告自起訴狀繕本送達翌日起至本判  
20 決確定之日止，依本金987,500元計算，按週年利率百分之5  
21 計算之利息；(七)被告富譽安立公司、張明星、阮俊乾、阮俊  
22 晏應連帶給付原告791,217元，及自115年1月15日起至本判  
23 決確定之日止，按日連帶給付原告135元；(八)前二項給付  
24 中，如其一被告已為給付時，另一被告於該給付範圍內同免  
25 給付義務；(九)被告吳秀珍應給付原告2,069,800元，及自114  
26 年5月8日起至本判決確定之日止，按日給付198元；(十)被告  
27 吳峽應給付原告2,069,800元，及自114年5月8日起至本判決  
28 確定之日止，按日給付198元；(十一)被告富譽慶豐公司應給付  
29 原告200,000元，均無理由，應予駁回。本件原告之訴既經  
30 駁回，其所為假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無

影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 115 年 8 月 19 日

民事第六庭 法官 蔡汎沂

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中華民國 115 年 8 月 19 日

書記官 陳宇萱

附表：

| 編號 | 土地                         | 房屋                                    | 權利範圍 | 買受人   |
|----|----------------------------|---------------------------------------|------|-------|
| 1  | 坐落臺中市○○區○○段000地號土地         | 臺中市○○區○○段000○號建物（門牌號碼：臺中市○○區○○街00巷0號） | 全部   | 被告吳秀珍 |
| 2  | 坐落臺中市○○區○○段000○000○000地號土地 | 臺中市○○區○○段000○號建物（門牌號碼：臺中市○○區○○街00巷0號） | 全部   | 被告吳峽  |