

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第1794號

原告 春嬌志明不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 石春芳

訴訟代理人 謝今生

李汶宜律師

被告 陳美惠

訴訟代理人 楊偉聖律師

上列當事人間請求返還金錢等事件，本院於民國110年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍佰貳拾捌萬柒仟柒佰肆拾貳元，及自民國一百零九年十一月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十二，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國109年1月1日簽立預收買方幹旋金契約書，出價新臺幣(下同)11,000,000元購買系爭不動產（臺南市○○區○○路00巷00號及14號建物暨基地應有部分9分之1），委由原告幹旋買賣事宜（下稱系爭居間契約）；賣方即訴外人陳劍英同意出售系爭不動產，因被告要求於簽約及過戶前保密身分，被告於109年1月16日簽立不動產委託代理人簽約書，委託原告員工即訴外人王雪蓉代理簽訂買賣契約；王雪蓉乃於109年1月17日代理被告與陳劍英簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）；詎被告竟以「誤以為地坪68坪才下幹旋及訂金」、「王雪蓉係以自己名義簽訂買賣契約」為由，認為原告有銷售不實且員工涉犯侵占背信等罪名，向臺南市消費爭議調解委員會聲請調解，原告於調解不成立後仍繼續與被告協商，最後同意「解除系爭買賣契約並

退還斡旋金及簽約金」，惟被告要求須於109年4月7日下午12時以前收到款項才願解除契約，因履約保證專戶轉撥匯款需作業時間，原告另向承辦系爭不動產過戶登記的地政士洪慧鵬借款4,000,000元，才及時將斡旋金及簽約金共5,030,000元匯入指定帳戶，故解除系爭買賣契約之意思表示於此時已合致（下稱系爭和解契約）；被告卻以匯款人非王雪蓉為由反悔，於109年4月10日將第三期款匯入履約保證專戶，施壓洪慧鵬立刻辦理過戶事宜，原告遂以存證信函催告被告返還上開匯款5,030,000元（起訴狀誤載為5,000,000元）；由於陳劍英希望儘速解決紛爭，兩造與陳劍英於109年6月2日簽立和解書，並完成系爭不動產所有權移轉登記，惟此和解內容未包含解決兩造間糾紛，爰提起本件訴訟；茲被告藉故不願解除系爭買賣契約，係因可歸責於自己的事由致給付不能，原告依民法第256條規定解除系爭和解契約，再依民法第259條第1款規定請求返還簽約金5,000,000元，復依民法第216條規定請求賠償損害465,000元；如認原告不能依債務不履行相關規定為請求，則其依民法第179條請求返還簽約金5,000,000元；另被告應依約給付代書費用19,161元，洪慧鵬已將此債權讓與原告，故原告依民法第296條請求被告給付此費用；此外，原告亦得依系爭居間契約請求被告給付報酬268,581元等語。並聲明：被告應給付原告5,752,742元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：原告於簽訂系爭買賣契約後提供授權書給被告簽名，被告才知道原告係以王雪蓉名義與陳劍英簽訂系爭買賣契約；嗣兩造因買賣基地面積與售屋資訊不符發生爭議，經臺南市消費爭議調解委員會調解不成立，兩造又經多次電話協議才合意解決系爭買賣契約；原告雖依合意將5,030,000元匯入指定帳戶，惟被告與陳劍英聯繫後發現系爭買賣契約實未解除，被告為免訂金遭沒收等後續糾紛難以解決，仍依約將剩餘款項匯入履約保證專戶，兩造與陳劍英後來經多次

01 協商才成立和解；原告雖主張被告未履行系爭和解契約，然
02 系爭買賣契約當事人實為王雪蓉與陳劍英，原告未指示王雪
03 蓉向陳劍英協商解決系爭買賣契約，自不可歸責於被告；況
04 兩造與陳劍英間已成立和解並完成移轉登記，當認系爭和解
05 契約業經合意終止，故被告無違約情事；原告向洪慧鵬借款
06 所生利息亦與被告無關；至於原告返還簽約金所匯5,000,00
07 0元，係因系爭和解契約而來，並應抵充被告因原告提供不
08 實資訊及隱名居間所生損害，故非無法律上原因或被告於行
09 使抵銷權後已無返還義務；另被告出價已內含原告報酬及代
10 書服務費，原告不得再請求被告給付報酬及代書費等語，資
11 為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如
12 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、兩造不爭執事實

14 (一)陳劍英委託原告出售系爭不動產後，原告將系爭不動產出售
15 資訊「……2房2廳2衛浴，建地坪數34.37，房屋坪數27.79
16 坪……售價600萬元……4房3廳3衛浴1陽台，建地坪數34.3
17 7，房屋坪數27.79坪……售價728萬元……」提供被告，被
18 告於109年1月14日簽立預收買方斡旋金契約書（按：契約書
19 所載109年1月1日非實際簽立日期），出價11,000,000元(含
20 服務費及過戶所有費用)委請原告斡旋，並要求原告於簽約
21 過戶前保密其身分。陳劍英後來願以10,700,000元出售系爭
22 不動產，被告於109年1月16日將面額5,000,000元支票交付
23 原告，作為買賣系爭不動產的訂金，嗣王雪蓉（即原告員
24 工）以自己名義與陳劍英於109年1月17日成立系爭買賣契
25 約。

26 (二)被告因買賣基地為「2戶34.37坪」非「1戶34.37坪」而有爭
27 執，向臺南市政府消保官申訴，經通知於109年4月1日進行
28 調解，被告當時提出「解除系爭買賣契約並退還斡旋金30,0
29 00元、簽約金5,000,000元」或「繼續履約並透過訴訟解決
30 雙方爭執」等方案，因原告不同意而不成立。惟兩造透過電
31 話聯繫，終於還是達成「原告由王雪蓉出面與陳劍英解除系

01 爭買賣契約，並返還斡旋金30,000元及簽約金5,000,000
02 元」的合意。嗣原告於109年4月7日將斡旋金及簽約金共5,0
03 30,000元匯入被告指定帳戶。

04 (三)被告於109年4月10日將完稅款5,700,000元匯入履約保證專
05 戶。被告於109年4月28日寄發存證信函建議三方（即兩造與
06 陳劍英）協商減價以消彌爭議。嗣兩造與陳劍英於109年6月
07 2日成立和解並完成所有權移轉登記。

08 四、兩造間爭執事項

09 (一)原告得否依系爭和解契約（或無名契約）向被告請求賠償債
10 務不履行所生損害（簽約金5,000,000元及利息損失465,000
11 元）？如否，原告可否依不當得利請求被告返還簽約金？如
12 可請求賠償損害或返還不當得利，被告主張因原告提供不實
13 資訊受損5,000,000元，據以行使抵銷權，有無理由？

14 (二)洪慧鵬可否依委任契約請求被告給付代書費用19,161元？如
15 可，原告主張經洪慧鵬讓與該債權並據以請求被告給付代書
16 費用19,161元，有無理由？

17 (三)原告可否依系爭居間契約請求被告給付報酬268,581元？

18 五、本院得心證理由

19 (一)原告無法證明被告藉口改稱不願解除系爭買賣契約，所以不
20 可以請求賠償因為債務不履行所受損害，但後來原告將5,00
21 0,000元匯給被告的原因已經不存在，所以被告應該將5,00
22 0,000元還給原告。被告雖主張原告因提供不實資訊而應賠
23 償5,000,000元，可是被告沒辦法先證明自己受到的損害金
24 額，自然也沒辦法用這個債務抵銷對原告所負債務。

25 1.被告對基地面積有爭執而向臺南市政府消保官申訴，經通
26 知於109年4月1日進行調解，因原告不同意被告所提解決
27 方案而不成立；嗣兩造經電話聯繫後合意「原告由王雪蓉
28 出面與陳劍英解除系爭買賣契約，並返還斡旋金30,000元
29 及簽約金5,000,000元」等事實，為兩造所不爭執，應堪
30 認定。兩造雖就此約定的法律性質或名稱有疑義，惟此係
31 兩造為終止爭執而互相讓步之契約，故應屬和解契約。

01 2.原告雖稱：「被告……藉口匯款人非……王雪蓉，改口不
02 願解除買賣契約」（見本院109年度訴字第1794號民事卷
03 宗〔下稱院卷〕第11頁）、「被告……同意與出賣人陳劍
04 英解除買賣契約後，即得由……王雪蓉代理與出賣人陳劍
05 英解除買賣契約，被告無須出面與出賣人陳劍英簽署相關
06 文件，然被告……改口不願解除……系爭買賣契約未能解
07 除，顯係可歸責於被告之事由」等語，並提出對話紀錄列
08 印資料1份為證（見院卷第37頁至第38頁），惟該對話僅顯
09 示被告質疑匯款人非王雪蓉（可能因金流不對而衍生納稅
10 義務），無法證明被告撤回解除系爭買賣契約之授權，本
11 院自難率信原告此部分主張為真。從而，原告不得依系爭
12 和解契約請求被告賠償債務不履行所生損害。

13 3.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
14 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；民法
15 第179條定有明文。所謂「雖有法律上之原因，而其後已
16 不存在」係指法律上原因事後消滅之情形，例如：法律行
17 為解除條件成就或終期屆滿、當事人事後合意解除契約等
18 情形。被告雖是因系爭和解契約而受領原告所匯5,000,00
19 0元（在此不含原告未請求返還的斡旋金30,000元），惟
20 系爭買賣契約因三方（即兩造與陳劍英）成立和解而履行
21 完畢，堪認系爭和解契約業如兩造所述已合意終止而不存
22 在（見院卷第111頁及第168頁），原告自得依民法第179
23 條後段規定請求返還。至於被告辯稱：「原告……提供不
24 實房地資訊……以隱名居間名義與出賣人陳劍英簽訂系爭
25 房地買賣契約，使被告受有損害，顯已債務不履行，被告
26 已……表示將……500萬元……抵充被告所受之損害……
27 自非無法律上原因」（見院卷第113頁），係被告得否另
28 行請求損害賠償的問題，即使假設被告得據以行使抵銷權
29 或抵充，仍與是否自始或嗣後無法律上原因沒有關係。被
30 告此部分答辯顯是對法律有所誤會，當非可採。

31 4.被告雖又稱：「原告雖係隱名居間人，仍不解免……據實

01 報告之義務，系爭2戶房屋基地合計34.37坪，原告卻提供
02 錯誤資訊，使被告誤信為1戶基地34.37坪，而願出價1,10
03 0萬元購買……出賣人不同意解約，依系爭房屋市場周邊
04 忠義街基地30多坪4樓透天厝實價登錄成交價不到700萬
05 元，原告購買系爭2戶房屋(基地34.37坪)竟高達1,070萬
06 元，受有損害，此損害與原告未盡據實報告義務有因果關
07 係，原告自應負賠償責任，被告如需負返還責任時，則以
08 所受損害與返還義務相抵銷」(見院卷第199頁)等語，並
09 提出實價登錄查詢列印資料1份為證(見院卷第217頁)。惟
10 姑且不論被告是否確實因原告提供不實資訊而受損，不動
11 產價格受區位及屋況與市場行情等多種因素影響，被告卻
12 僅以該實價登錄資料為據即謂受有損害5,000,000元，當
13 非已足。從而，被告未能先舉證證明得請求損害賠償金額
14 為何，自無從以此金額不詳債務與所負上開債務互為抵
15 銷。

16 (二)兩造約定「出價金額11,000,000元包含服務費及過戶所有費
17 用」而不是「被告不用付服務費及過戶所有費用」，所以被
18 告還是要付服務費及所有過戶應負擔費用，只是這些費用總
19 額為11,000,000元。換句話說，如果系爭不動產交易金額跟
20 過戶費用較高，原告收的服務費就會變少；如果系爭不動產
21 交易金額跟過戶費用較低，原告收的服務費就會變多；被告
22 應付費用總額不管怎樣都是11,000,000元。除非被告提出其
23 他已經給付完畢的證據，否則依卷內證據只能認為被告已給
24 付10,712,258元，還有287,742元沒有清償。因此，原告可
25 以請求被告給付287,742元(即代書費19,161元與仲介報酬2
26 68,581元)。

27 1.洪慧鵬為被告辦理系爭不動產移轉登記所收取相關費用合
28 計19,161元，業經原告提出洪慧鵬地政士事務所出具收據
29 影本2張為證(見院卷第69頁至第71頁)，應堪認定。參
30 以辦理過戶通常是由仲介為當事人委託代書處理，被告對
31 此亦未爭執而僅爭執已含於出價(見院卷第113頁)，可

01 知洪慧鵬係經原告受被告及陳劍英委任辦理系爭不動產過
02 戶登記之地政士，洪慧鵬與被告間就辦理系爭不動產過戶
03 登記有委任契約關係存在，洪慧鵬對被告有請求給付代辦
04 費用19,161元的債權。洪慧鵬既將該債權讓與原告並簽立
05 債權讓與同意書，原告於訴訟中亦透過送達繕本而將該同
06 意書提示被告（見院卷第67頁、第91頁），對於被告自己
07 生債權讓與之效力，故原告經讓與該債權後據以請求被告
08 給付代辦費用19,161元，為有理由。

09 2.兩造於109年1月14日成立系爭居間契約，約定原告為被告
10 斡旋買賣系爭不動產，被告則應給付11,000,000元（含服
11 務費及過戶所有費用）之事實，為兩造所不爭執。準此可
12 知，被告仍應給付原告服務費及所有過戶應負擔費用，只
13 是應給付總額為11,000,000元。嗣被告與陳劍英因原告媒
14 介而成立系爭買賣契約，亦為兩造所不爭執。原告自得依
15 系爭居間契約請求被告給付報酬，惟該報酬計算應以出價
16 金額扣除買賣價金及所有過戶應負擔費用後為準。依卷內
17 和解書、不動產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交
18 確認書（買方）、收據（見院卷第59頁、第61頁、第69頁至
19 第71頁）所載金額計算，原告得請求報酬金額為268,581
20 元（計算式：出價金額11,000,000元－買賣價金10,700,00
21 0元－過戶費用19,161元－契稅12,258元＝268,581元）。

22 3.被告雖辯稱：「被告所出價1,100萬元……含服務費及過
23 戶所有之費用，買方買清的……被告自無給付服務費及代
24 書費之義務」（見院卷第113頁至第115頁）等語。然此約
25 定僅係限定被告應給付費用總額，而非免除被告給付服務
26 費及過戶相關費用之義務。此係兩造間所為特別約定，除
27 因原告逾越授權範圍而衍生爭議外，亦不影響洪慧鵬得請
28 求被告給付相關費用之權利。如被告確已支付11,000,000
29 元（含陳劍英後來和解時願意返還的400,000元），固得
30 依個案具體事實及相關法規約定行使權利或抗辯，然被告
31 依卷內事證只能認定已給付10,712,258元（見院卷第61

頁），尚有287,742元仍未依約給付，自不能據以抗辯無給付服務費及代書費之義務。

(三)原告請求被告所為給付均係金錢且無確定期限，被告於收受訴狀時起負遲延責任，原告得請求依法定利率計算之遲延利息。從而，原告請求被告給付遲延利息，核與民法第203條、第229條第2項、第233條第1項前段等規定相符，亦應准許。

六、綜上所述，原告依系爭和解契約（債務不履行）請求被告給付5,465,000元，及自起訴狀繕本送達翌日（即109年11月23日，見院卷第91頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，洵屬無據，應予駁回。原告分別依不當得利、委任契約暨債權讓與、居間契約之法律關係，請求被告給付5,000,000元、19,161元、268,581元（共5,287,742元），及均自109年11月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，則為有理由，應予准許。

七、被告除請求駁回起訴外，雖另答辯聲明：(一)假執行之聲請駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行（見院卷第103頁）。惟原告既未聲明願供擔保請准宣告假執行，亦未經職權宣告假執行，自無駁回聲請及准許供擔保後免為假執行之必要，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 110 年 6 月 15 日
民事第五庭 法官 陳谷鴻

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費（參照民事訴訟法施行法第9條：上訴人有律師為訴訟代理人，或依書狀上之記載可認其明知上訴要件有欠缺者，法院得不行民事訴訟法第442條第2項及第444條第1項但書之程序）。

01 中 華 民 國 110 年 6 月 15 日
02 書記官 曾盈靜