

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度簡上字第95號

上訴人 王麗禎

被上訴人 永康不動產有限公司

法定代理人 陳菲

訴訟代理人 徐朝琴律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於本院新市簡易庭民國112年2月17日所為第一審判決（111年度新簡字第518號）提起上訴，本院於民國112年7月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)上訴人因被上訴人居間而買受臺南市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地），於上訴人與系爭土地原所有人董清源就系爭土地簽立買賣契約前，被上訴人雖調取系爭土地登記謄本及都市計畫土地使用分區證明書，但上開資料為一般民眾均已知且可調查之事實，被上訴人此行為僅符合一般人之注意義務。觀系爭土地使用分區證明書上記載「民國67/7/21高速公路永康交流道附近特定區計畫核定案」，及被上訴人就系爭土地所刊登之銷售廣告註明：「本標的物四周均被城鎮房舍圍繞、配合國土計畫法細部規劃、將於114年4月30日實行、發展潛力可期…」等語，可知被上訴人已調查系爭土地周圍相關國土規劃。若被上訴人於系爭土地周遭調查，及再進一步查閱相關資訊，必能察覺系爭土地部分將劃設成為道路。另臺南市政府都市發展局辦理「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）」案（下稱系爭變更計畫案），為增設道路規劃之需要，擬將系爭土地之部分農業區變更為道路用地使用，自100年8月

01 5日起陸續踐行登報徵求意見、公開展覽、再公開展覽、召
02 開公開展覽說明會、再公開展覽說明會等行政程序。被上訴
03 人以居間為業，就上情應詳實調查並記載於不動產說明書，
04 告知買賣雙方，始符合不動產經紀業管理條例第23、24條規
05 定之不動產經紀業者善良管理人注意義務。系爭土地係於10
06 9年11月3日移轉登記與上訴人，系爭變更計畫案則於109年1
07 0月28日公告生效，被上訴人有機會於登記完成前變更契約
08 ，剔除道路用地或重新議價，被上訴人捨此不為，放任上訴
09 人受損害。原判決竟認被上訴人已盡其經紀人之注意義務，
10 顯未調查詳盡，有認事用法之違誤。

11 (二)被上訴人違反上開調查及說明義務，致上訴人不知系爭土地
12 有遭開闢道路之重大瑕疵，被上訴人對此未依債之本旨所為
13 之不完全給付自有可歸責事由。又居間契約首重當事人間之
14 信賴，信賴一旦遭到破壞，締約基礎即喪失，屬不可補正之
15 瑕疵。上訴人依民法第227條第1項準用同法第226條第1項規
16 定，再依民法第256條規定，以112年3月22日民事上訴理由
17 狀繕本送達為解除兩造間之居間契約的意思表示。居間契約
18 既已合法解除，被上訴人受領仲介服務費用新臺幣（下同）
19 50萬元，即無法律上之原因。

20 (三)目前收購路地公司是以公告地價百分之50之價格在收購路地
21 ，系爭土地現在不能蓋農舍，也不能向銀行貸款，只能賣給
22 收購路地公司，造成上訴人受有鉅大損失，以被上訴人所屬
23 仲介人員李敏祺對土地之了解研究程度，李敏祺不可能不知
24 道系爭土地已經劃為道路用地，本件可能係原地主與仲介合
25 謀欺騙上訴人以謀取其等之利益。董清源已斟酌上訴人所受
26 損害，減價退還上訴人884萬元價金，被上訴人自應按前開
27 退款金額與買賣總價金3,920萬元之比例計算，退還上訴人4
28 分之1之仲介費。為此依據不當得利之法律關係，請求被上
29 訴人返還12萬5,000元【計算式：50萬元×884萬元/3,920萬
30 元＝11萬2,755元，上訴人主張依4分之1比例計算為12萬5,0
31 00元】。

01 (四)並聲明：原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該
02 部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄；被上訴人應
03 給付上訴人12萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
04 償日止，按週年利率百分之5計算之利息（上訴人起訴時原
05 請求被上訴人應給付50萬元本息，經原審判決駁回後，上訴
06 人僅就其中12萬5,000元本息部分提起上訴，其餘未上訴部
07 分已確定，不在本院審理範圍）。

08 二、被上訴人則以：

09 (一)董清源於109年8月2日與被上訴人就系爭土地簽訂土地一般
10 委託銷售契約書，董清源並於土地標的現況說明書記載委託
11 銷售土地之現況，其中並無系爭土地業經都市計畫編定為計
12 畫道路之記載。連董清源都不知道系爭土地為道路用地，身
13 為受託人之被上訴人又豈會知悉。

14 (二)被上訴人居間斡旋，使董清源與上訴人就系爭土地達成買賣
15 合意，於109年9月9日日簽訂不動產買賣契約，簽約時，被
16 上訴人提出系爭土地登記第一類謄本、地籍圖謄本、土地複
17 丈成果圖、都市計畫土地使用分區證明書、農業用地作農業
18 使用證明書等供上訴人確認，並將之檢附於不動產買賣契約
19 書，買賣雙方亦於土地標的現況說明書簽名確認，該時系爭
20 土地確屬農業區，並非道路用地無誤。復依臺南市永康區公
21 所110年11月7日函所載，系爭土地雖位於高速公路永康交流
22 道附近特定區計畫範圍內，但67年7月21日至109年10月27日
23 係劃設為農業區，並非道路用地，直至109年10月28日系爭
24 變更計畫案確定生效時，使用分區才變更為部分農業區部分
25 道路用地，於此之前，被上訴人無從知悉系爭土地會被變更
26 為道路用地。109年9月9日簽約時，被上訴人已將得以查證
27 之土地資訊充分告知上訴人，業已盡到不動產經紀人應有之
28 責，並無未盡調查之疏失。

29 (三)況上訴人於取得系爭土地後，隨即於38日後之109年12月11
30 日委託被上訴人再次銷售，售價5,760萬元，上訴人於土地
31 標的現況說明書上，並未註明系爭土地部分為道路用地。上

01 訴人復於110年1月15日，經被上訴人媒合向訴外人林正焦以
02 3,068萬元購買同段2011地號土地，再於110年4月間以3,668
03 萬元轉手出售，上訴人並未抱怨2011土地位處高速公路永康
04 交流道附近特定計畫區範圍內，亦未抱怨該土地應該是道路
05 用地。上訴人顯然是土地投資客，無法讓上訴人快速賺取大
06 筆金錢時，就對被上訴人為不實指控。

07 (四)依照服務費確認單記載，本件居間報酬乃係約定50萬元之定
08 額，而非依買賣價金比例為約定，若依內政部規定之買賣價
09 金百分之2計算，本件居間報酬不止50萬元，且本件也不應
10 因原地主與上訴人間事後私下之協議而影響兩造間之居間報
11 酬給付。

12 (五)並聲明：上訴駁回。

13 三、兩造不爭執事項為：

14 (一)兩造於109年8月31日簽訂不動產買賣意願書，承買標的為系
15 爭土地，並於109年9月9日簽訂服務費確認單，約定服務費
16 為50萬元。

17 (二)上訴人於109年9月9日與董清源簽訂不動產買賣契約購買系
18 爭土地，並於109年11月3日辦理所有權移轉登記完畢，同日
19 給付被上訴人服務報酬50萬元完畢。

20 (三)系爭土地位於高速公路永康交流道附近特定區計畫範圍內，
21 67年7月21日至109年10月27日使用分區為農業區，109年10
22 月28日因系爭變更計畫案，使用分區變更為部分農業區部分
23 道路用地。

24 (四)上訴人嗣對董清源、被上訴人負責人陳菲及承辦人員李敏祺
25 提出刑事詐欺告訴，業經臺灣臺南地方檢察署111年度偵字
26 第9726號不起訴處分確定在案。

27 四、得心證之理由：

28 (一)兩造於109年8月31日簽訂不動產買賣意願書，由上訴人委託
29 被上訴人仲介購買系爭土地，並於同年9月9日簽訂服務費確
30 認單，約定服務費為50萬元。上訴人嗣於同年9月9日與董清
31 源簽訂不動產買賣契約購買系爭土地，並於同年11月3日辦

01 理所有權移轉登記完畢，同日給付被上訴人服務報酬50萬元
02 完畢等情，有不動產買賣意願書、服務費確認單、土地買賣
03 契約書等件為證（原審卷第127-129頁、第23-31頁），且為
04 兩造所不爭執（不爭執事項(一)至(三)），此部分事實堪可認定
05 。

06 (二)被上訴人並無違反善良管理人之注意義務：

07 1.按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
08 人；經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與
09 委託人交易之相對人解說；經營仲介業務者經買賣或租賃
10 雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並提供
11 買受人或承租人關於不動產必要之資訊、告知買受人或承
12 租人依仲介專業應查知不動產之瑕疵，民法第567條第1項
13 本文、不動產經紀業管理條例第23條第1項、第24條之2第
14 3、4款分別定有明文。復按依照內政部112年4月21日台內
15 地字第1120114274號函檢附之不動產說明書應記載及不得
16 記載事項壹、一、土地（素地）（五）使用管制內容：1.
17 使用分區或編定（1）都市土地，以主管機關核發之都市
18 計劃使用分區證明為準（本院卷第88頁）。依照上開規定
19 觀之，被上訴人為系爭土地之買賣居間事宜，應盡善良管
20 理人之注意義務，就訂約事項據實調查並報告給上訴人知
21 悉、提供上訴人關於不動產必要之資訊。而所謂善良管理
22 人之注意，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗
23 及誠意之人所具有之注意；同時仲介應予告知之事項，亦
24 係立基於仲介專業知識，與不動產買賣交易過程直接相關
25 ，且依其可取得之資料予以調查之事項而言，惟不包括應
26 負查閱已公開展覽但未生效之都市計劃，並記載於不動產
27 說明書之義務。

28 2.系爭土地位於高速公路永康交流道附近特定區計畫範圍內
29 ，67年7月21日至109年10月27日使用分區為農業區，109
30 年10月28日因系爭變更計畫案，使用分區變更為部分農業
31 區部分道路用地，有臺南市永康區公所110年11月17日所

經建字第1100777166號函可參（原審卷第37頁）；另系爭變更計畫案自109年10月28日零時起發布實施生效，亦有臺南市政府109年10月23日府都規字第1091243187A號函可佐（原審卷第79頁）；又系爭變更計畫案係由臺南市政府都市發展局於103年5月9日公告「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案」公開展覽及於108年8月5日公告「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」再公開展覽，有該局112年4月20日南市都規字第1120515574號函在卷可稽（本院卷第75-82頁），足見上訴人與董清源於109年9月9日就系爭土地簽訂買賣契約時，系爭變更計畫案雖已由臺南市政府都市發展局公告「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」以及進行再公開展覽，然尚未生效，亦即系爭土地使用分區仍屬農業區，被上訴人於該時不知悉上情，自無從告知上訴人。又不動產仲介人員就居間之土地，既不包括應負查閱已公開展覽但未生效之都市計畫，並記載於不動產說明書之義務，業經認定如上，則被上訴人即使未將系爭變更計畫案記載於不動產說明書上，亦難認有何違反善良管理人之注意義務。

3.至上訴人另主張以被上訴人所屬仲介人員李敏祺對土地之了解研究程度，不可能不知道系爭土地已經劃為道路用地，本件可能係原地主與仲介合謀欺騙上訴人以謀取利益云云；經核上訴人此部分之主張，僅屬臆測，並未提出任何證據以實其說。況上訴人於購買系爭土地後再行委託被上訴人出售系爭土地時，該土地專任委託銷售契約書所附土地標的現況說明書亦未記載系爭土地使用分區變更為部分農業區部分道路用地，有該契約書在卷可稽（原審卷第131-134頁），益徵被上訴人在居間系爭土地買賣時確實不知系爭變更計畫案，是上訴人此部分主張，要無可採。

4.又觀諸系爭土地買賣契約書，其後不僅有上訴人及董清源

01 簽名之土地標的現況說明書，尚附有109年9月8日系爭土
02 地登記第一類謄本，記載使用分區為空白；109年8月28日
03 使用分區證明書，列載系爭土地屬農業區，現行都市計畫
04 名稱為「67/07/21高速公路永康交流道附近特定區計畫核
05 定案」（原審卷第23-35頁），堪認被上訴人於系爭土地
06 買賣時，已依前開規定，向買賣雙方解說，並以主管機關
07 核發之都市計畫土地使用分區證明，記載系爭土地之使用
08 類別為農業區，與前開規定均相符，難認被上訴人於執行
09 仲介業務，有何未就系爭土地之現況為調查、說明義務之
10 情事。上訴人主張被上訴人未善盡上開義務，自難憑採。

11 (三)次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，若其他部分之履
13 行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全
14 部不履行之損害賠償。因可歸責於債務人之事由，致為不完
15 全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使
16 其權利。債權人於有第226條之情形時，得解除其契約。民
17 法第226條、第227條第1項及第256條分別定有明文。查被上
18 訴人為上訴人媒介系爭土地之買賣，雙方成立居間契約，被
19 上訴人於系爭土地買賣契約簽訂時，並無未善盡其就系爭土
20 地現況為調查、說明之義務，業經認定如上，因此，上訴人
21 主張其業已依民法第227條、第226條及第256條規定，解除
22 兩造間之居間契約，於法無據，難認已生解除居間契約之效
23 力。

24 (四)上訴人另主張目前收購路地公司是以公告地價百分之50之價
25 格收購路地，而且系爭土地現在不能蓋農舍，也不能向銀行
26 貸款，只能賣給收購路地公司，其受有鉅大損失等語；惟核
27 上訴人所述上開損失，應認係出賣人董清源履行買賣契約所
28 生，本與本件居間契約無涉，且上訴人既已就「系爭土地使
29 用分區變更為部分農業區部分道路用地」此部分，與出賣人
30 董清源達成減價884萬元之調解，自不得再以此事由對被上
31 訴人為主張，是上訴人此部分主張，要難採憑。

01 (五)第按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求
02 報酬，民法第568條第1項定有明文。上訴人與董清源就系爭
03 土地已完成買賣契約之簽訂，系爭土地所有權並於109年11
04 月3日移轉登記為上訴人所有，被上訴人已居間完成上訴人
05 與董清源就系爭土地之買賣，故被上訴人受領報酬有法律上
06 之原因，非屬不當得利，應可認定。至上訴人另主張董清源
07 斟酌上訴人所受損害，退還上訴人884萬元，被上訴人應依
08 此按前開退款金額與買賣總價金之4分之1比例計算，退還仲
09 介費12萬5,000元云云；惟查，依照兩造間簽立之服務費確
10 認單（原審卷第129頁），乃係約定服務費為50萬元之一定
11 數額，並非按董清源與上訴人之買賣價金為一定比例之約定
12 ，故即使董清源與上訴人另行協議退還買賣價金，亦僅係其
13 二人間之關係，要難認兩造間之居間報酬應受該退款之拘束
14 ，是上訴人此部分之主張，亦無可採。因此，上訴人依不當
15 得利之法律關係，請求被上訴人返還12萬5,000元，於法並
16 無依據。

17 五、綜上所述，上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人給
18 付12萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
19 按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原
20 判決駁回上訴人此部分之請求，於法核無不當。上訴意旨猶
21 執前詞，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

22 六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法
23 及訴訟資料，經本院斟酌後，認均與判決結果不生影響，爰
24 不一一論駁，併此敘明。

25 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
26 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 112 年 8 月 2 日

28 民事第四庭 審判長法官 林勳煜

29 法官 曾仁勇

30 法官 張家瑛

31 以上正本係照原本作成。

01 本判決不得上訴。

02 中 華 民 國 112 年 8 月 2 日

03 書記官 陳雅婷