

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度簡上字第226號

上訴人 許貞貞

訴訟代理人 陳樹村律師

龔曄翔律師

宋瑞政律師

被上訴人 鴻運富不動產開發有限公司

法定代理人 李應吉

訴訟代理人 連昱程

王偉龍律師（已解除委任）

上列當事人間請求確認報酬請求權不存在等事件，上訴人對於民國113年6月28日本院臺南簡易庭112年度南簡字第1675號第一審簡易判決提起上訴，經本院於民國114年6月18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、按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決；判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之，民事訴訟法第454條第1項前段、第2項前段定有明文。上開規定於簡易程序第一審裁判之上訴程序準用之，同法第436條之1第3項亦有明定。本判決應記載之事實、理由及關於攻擊或防禦方法之意見暨法律上之意見，除以下補充外，均與原審判決相同，爰依上開規定予以引用，合先敘明。

二、上訴人即原告方面：

01 (一)上訴人之陳述均引用原判決之記載，並補稱：

02 1.上訴人前於民國112年9月17日與被上訴人簽訂不動產買賣意
03 願書，由上訴人支付現金新臺幣（下同）10萬元向訴外人許
04 婉玲幹旋位於臺南市東區莊敬路之房地（本院按：即坐落臺
05 南市○區○○段000○00地號土地及其上同段285建號建物即
06 門牌號碼臺南市○區○○路00巷0號房屋，以下分稱為系爭
07 土地、系爭房屋，合稱系爭房地），實際上購屋資金係由證
08 人即上訴人胞姐許鈴佩支付。系爭房屋屋齡老舊，交易重點
09 應在土地價值，依證人許鈴佩證述可知其當時購屋目的並非
10 單純購買透天中古屋，係為尋找可以改建、重建及都更之房
11 地，且證人即被上訴人業務蔡慶龍與證人許鈴佩說明系爭土
12 地之容積率時，僅憑「直覺」空口稱可蓋80坪之電梯透天
13 厝，未提出系爭土地之使用分區資料佐證，故意隱匿交易資
14 訊，以誇大話術讓證人許鈴佩信以為真，無從本於正確之交
15 易資訊評估判斷。

16 2.證人蔡慶龍在居間過程中，從未提供系爭房地登記謄本予上
17 訴人確認，證人許鈴佩係自行委人調閱謄本時，始發現系爭
18 土地之土地謄本上有註記「部分法定空地」，遂急忙向證人
19 蔡慶龍詢問，證人蔡慶龍僅草率用系爭房地之建物測量圖及
20 地籍圖估算，並未自請或請賣方向主管機關調取系爭房地之
21 建築執照、使用執照內之建築圖說，一再向證人許鈴佩稱貸
22 款沒有問題。嗣證人許鈴佩向中國信託商業銀行詢問時僅能
23 估到1,400萬至1,600萬，和成交價1,850萬元差距甚大。且
24 證人許鈴佩購買系爭房地首重系爭房屋能否拆除改建，此一
25 左右買方意願之問題，證人蔡慶龍原可輕易請賣方委託證人
26 蔡慶龍或親自向臺南市政府工務局查證，證人蔡慶龍卻捨此
27 不為，並未詳實調查及給予分析，致證人許鈴佩及上訴人無
28 法取得正確及完備之交易資訊，仍信任仲介對於房地之專業
29 知識進行簽約。則被上訴人就與系爭房地實際價值及核貸息
30 息相關之事務未善盡調查義務及據實報告，已違反民法第56
31 7條所定善良管理人之注意義務，依同法第571條規定，不得

01 向委託人請求報酬。為此，提起本件訴訟，請求確認被上訴
02 人對上訴人10萬元之報酬請求權不存在（本院按：約定報酬
03 為25萬元，詳如後述），並依民法第179條規定，就被上訴
04 人已受領之報酬15萬元請求返還等語。

05 (二)於原審聲明：1.確認被上訴人對上訴人之報酬請求權10萬元
06 不存在；2.被上訴人應給付上訴人15萬元，及自民事訴之追
07 加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
08 之利息；3.願供擔保，請准宣告假執行。原審為上訴人全部
09 敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並於本院聲明：1.原判
10 決廢棄；2.如原審聲明第1項、第2項所示。

11 三、被上訴人即被告方面：

12 (一)被上訴人之陳述均引用原判決之記載，並補稱：

13 1.緣系爭房地係許婉玲委託訴外人浚大不動產開發有限公司即
14 幸福家不動產成大加盟店銷售，初始委託價格定為2,000萬
15 元，經證人許鈴佩向證人蔡慶龍詢問，證人蔡慶龍帶看系爭
16 房地後，歷經2個月以上之溝通，期間證人蔡慶龍亦曾以系
17 爭房地過於老舊建議證人許鈴佩考慮其他物件，證人許鈴佩
18 考慮許久後，仍於112年9月17日與被上訴人簽訂不動產買賣
19 意願書及買方給付服務費承諾書，表示願以1,850萬元承買
20 系爭房地，經證人蔡慶龍與賣方多次協調斡旋達成協議，由
21 上訴人、許婉玲於112年9月23日簽訂不動產買賣契約。上訴
22 人考慮許久才決定以上開價格購買，且證人蔡慶龍亦有製作
23 不動產說明書詳實說明系爭房地之產權狀態、周邊區域行情
24 等重要事項，被上訴人銷售過程均謹守法定規範，程序上應
25 無瑕疵可言。

26 2.本件交易物件為中古透天房屋，並非供建築之建地，相較建
27 地著重於法令規範下之土地重劃運用，建蔽率、容積率大小
28 關乎建築面積與建築量體之上限，有追求商業投資利益最大
29 化之考量，中古屋功能在於供人居住使用，系爭土地之建蔽
30 率、容積率或法定空地占比，均不影響系爭房地居住使用之
31 功能，並非中古屋交易之締約重點。被上訴人依民法第567

條所負善良管理人之注意義務，應受不動產經紀業管理條例第23條第1項、第24條之2之規範，且其查證義務應以相當合理之範圍為限，上訴人主張法定空地之占比及日後改建獲利之資訊，均非內政部公告「不動產說明書應記載及不得記載事項」所定之應記載事項，嗣證人蔡慶龍在證人許鈴佩詢問後，亦於通訊軟體LINE（下稱LINE）對證人許鈴佩說明，經證人許鈴佩充分了解後，上訴人仍本於自主意識與許婉玲簽訂買賣契約。至系爭房屋拆除改建之建坪坪數及未來都市更新之潛在價值，要屬上訴人購買系爭房地之動機，證人蔡慶龍或被上訴人從未作出任何承諾或保證，自難認被上訴人有何調查或報告義務之違反等語置辯。

(二)於本院答辯聲明：上訴駁回。

四、得心證之理由：

(一)經查，上訴人前於112年9月17日與被上訴人簽訂不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書，由上訴人支付現金10萬元向許婉玲斡旋購買系爭房地，經被上訴人仲介人員即證人蔡慶龍居間協調後許婉玲同意以1,850萬元出售，雙方於112年9月23日簽訂不動產買賣契約；另依上開買方給付服務費承諾書記載上訴人同意給付被上訴人之買方服務費約定為25萬元，且上訴人已給付其中15萬元等情，有不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書、不動產買賣契約書、幸福家不動產服務費確認單影本各1份在卷可稽（見簡字卷第73頁至第97頁、第107頁），並經本院調閱臺南市政府消費爭議調解委員會112年度調字第663號事件（下稱系爭調解事件）卷宗查對無訛，且為兩造所不爭執（見簡字卷第347頁，本院卷第99頁至第100頁）。此部分事實，均堪認定。

(二)上訴人另主張證人蔡慶龍對系爭土地之容積率故意為不實說明，就法定空地及系爭房屋是否能拆除重建等節則未盡調查義務，違反民法第567條所定之義務，致上訴人於資訊不正確之情況下簽訂買賣契約購買系爭房地等情（見本院卷第267頁至第268頁），則均為被上訴人所否認，並以前揭情詞置

01 辯，本院分述如下：

02 1.證人許鈴佩於本院審理時證述：系爭房地是我要買給我妹妹
03 住的，接洽過程都是我負責。因為我妹妹之前沒工作，又要
04 租房屋，我跟證人蔡慶龍說除了給妹妹自己住，還要出租，
05 所以我要能改建成幾個套房的，1間給他住，其他的出租才
06 能付房貸，我妹妹會年長，所以要尋覓可以改建成有電梯的
07 房屋，要有土地才能改建，所以我看的是透天老房子才能都
08 更；因為系爭房屋太小，我有明確跟證人蔡慶龍講我要改
09 建，他說那個地方是未來發展很有效益；證人蔡慶龍說建蔽
10 率7成，法定空地是百分之30，房子可以蓋小一點，貸款沒
11 有問題，而且銀行的估價跟我成交價差不多，後來代書估出
12 來都不是這個價格，我覺得房子沒那個價值，另外就是土地
13 太小，會沒有辦法改建，證人蔡慶龍當時說如果是電梯透天
14 可以蓋到80坪，我才覺得是划算的，後來好像容積率是百分
15 之225，可以蓋到60坪，我不太確定，是我解約後自己上網
16 查的，實際上可以蓋幾坪我不知道等語（見本院卷第219頁
17 至第220頁、第222頁至第223頁）。

18 2.證人蔡慶龍證稱：證人許鈴佩說要找舊的透天，要給妹妹住
19 1間，其他要改裝成套房分租，讓妹妹管理。系爭房屋符合
20 證人許鈴佩的需求，因為舊透天就是把房間整理好，加裝廁
21 所就可以出租，市面上很多房屋都是這樣改裝。我的認知是
22 不可能改建，因為那是建商1次蓋20多戶，都是共同壁，不
23 可能隨便拆掉1間。我們接洽2年多，過程中都有很多次溝
24 通。房仲銷售房屋時會不會和買家說明容積率和法定空地，
25 要看消費者的需求，如果消費者用途是整個打掉重建或改
26 建，是要當建地用途，要重新起造，我們就會把所有容積
27 率、法定空地、分區使用證明和對方說明。這件我有說明這
28 是住宅區，建蔽率和容積率沒有說明很清楚，只說是老房子
29 就是這樣使用。證人許鈴佩問我這裡大約的行情，我也沒有
30 提到容積率或一定能蓋到多少坪，建坪80坪是依據我的經
31 驗，容積率大概是百分之266，因為建地30坪通常都可以蓋

到80坪，還有獎勵容積，有的還可以蓋到100多坪，我只是依照我的經驗回覆。在帶看之前，我就已經有跟證人許鈴佩討論關於土地建物和增建的問題，他也很清楚土地27坪多，合法建物比較少，3樓都是增建，實際上我們介紹舊房子都是以現況為主，不會強調建蔽率、法定空地多少。系爭房屋違建滿多的，現況已經隔好間，至少有5間臥室可以出租，在帶看時沒有說至少可以隔幾間，主要是看現況，老房子一定是看現況。如果真的要拆除重建，最後可以建到多少坪數也不能確定，要建築師去算。證人許鈴佩和我討論法定空地，我是用建物測量圖畫的，這樣可以看到建物投影面積，讓證人許鈴佩知道空地的範圍，大概可以推算空地占14坪，實際上這裡的建蔽率是百分之60，法定空地只有11坪多。當時是社區興建，建商登記是部分法定空地，所有房子都是這樣登記，是社區一起蓋的，不能拆掉重建，上訴人下幹旋前，我和他講解不動產說明書，講到謄本的時候上訴人有問到，我有跟他說這是因為建商是一起蓋的，全部都是連棟的，我有跟上訴人確定用途，我跟上訴人說如果不是全部打掉重建就不用理會這個記載。證人許鈴佩在9月22日詢問我法定空地，起因就是證人許鈴佩詢問的銀行告訴他法定空地可能會影響貸款，我跟他解釋，然後又跟簽約代書確認沒有貸款的問題後有告訴他。事前評估都只是產權評估，證人許鈴佩自始至終都不提供貸款的資料，簽完約就立刻後悔了，完全不配合，沒有送件，銀行也沒辦法核貸。透天房屋土地持分比較高，用估價法來估價時，土地的價值比較高是正常的，證人許鈴佩要的就是這個地段，使用也是這個房子，現況有他的使用價值；一般我們說明法定空地時，不會去和建管機關調資料，除非買家的用途是要全部拆掉再重建，那塊土地是屋主使用，鄰居不會用到，我有告訴證人許鈴佩如果不是整間拆掉重看，不用擔心這個問題等語在卷（見本院卷第226頁至第232頁）。

3.上訴人固以證人許鈴佩之證述，主張系爭房屋屋齡老舊，是

01 認系爭房地之交易價值重在土地及日後開發之價值等語。然
02 證人許鈴佩於本院證述時亦不諱言稱買房子是提供上訴人自
03 住及出租、收租使用（見本院卷第219頁至第220頁），雖其
04 與證人蔡慶龍在討論過程中有提及改建、都更，但從未明確
05 表示要立刻將房屋全部打掉重建，此觀卷附112年8月21日LI
06 NE對話紀錄，證人蔡慶龍曾稱「磚造房屋的經濟耐用年數比
07 較低（約43年），買了之後未來陸陸續續整修也要花不少
08 錢。而且您買來是要投資收租，房屋除了考慮地點之外，屋
09 況新舊其實也是決定租金高及是否容易出租」等語，證人許
10 鈴佩回覆：「是，您說的沒錯。我考慮的角度是老房子除了
11 整修自住出租外，未來尚有都更的潛在效益，雖然也未必等
12 得到，但新房子反而是較無此空間」等語（見簡字卷第271
13 頁），證人許鈴佩之用詞為「整修」，而證人蔡慶龍亦有提
14 到「屋況新舊」將影響房屋出租之市場行情，足知其等討論
15 自住或出租之使用，均係針對房屋現況而言，並非欲將系爭
16 房屋拆除重新起造新屋。上訴人雖稱被上訴人在簽訂不動產
17 買賣意願書前，從未提供系爭土地登記謄本予上訴人或證人
18 許鈴佩閱覽（見本院卷第160頁），然細繹被上訴人於系爭
19 調解事件時提出之不動產說明書，已記載包括「土地產權
20 （謄本）調查資料」在內，及「買方經解說後已詳閱並瞭解
21 不動產說明書內容及附件資料無誤」等語，並經上訴人簽
22 名，日期記載為112年9月17日即斡旋當日（見簡字卷第275
23 頁、第75頁），有不動產說明書影本1紙附於系爭調解事件
24 卷宗可查，均與證人蔡慶龍證述之過程一致（見本院卷第22
25 9頁），證人許鈴佩自稱是在自己調閱土地謄本才看到等
26 語，縱然屬實，亦係上訴人與證人許鈴佩間之溝通導致訊息
27 出現落差，並非被上訴人未據實說明或有何義務之違反。況
28 所謂法定空地，係依建築法第11條規定於建築基地內應留設
29 之空地，即都市計畫及建築法規對建築密度之行政管制，與
30 成屋之現況使用並無直接關聯。嗣證人許鈴佩於112年9月22
31 日在LINE向證人蔡慶龍詢問時，證人蔡慶龍告知「您房子如

01 果不是要整間拆掉重蓋，重新申請建照，不用擔心這類問
02 題」等語（見簡字卷第327頁），與臺南市政府工務局114年
03 4月29日南市工管一字第1140617157號函覆本院「……辦理
04 拆除執照並拆除完竣後，將併同解除該土地之建築套繪，後
05 續得依建築法相關規定檢討申請建造執照」之程序尚無不符
06 （見本院卷第263頁至第264頁），即證人蔡慶龍對「法定空
07 地註記」之說明內容並無不正確之處，亦未因證人蔡慶龍主
08 觀認知系爭房屋能否單獨拆除，或其有無如上訴人主張再向
09 建管機關查證致結論有所不同。遑論倘上訴人交易後隨即將
10 系爭房屋全屋拆除，重新起造新屋，即與建物需達一定屋齡
11 之都市更新條件不符，與證人許鈴佩自陳看房所考量能否都
12 更之潛在利益（見本院卷第221頁、第222頁），本質上亦不
13 能併存，若證人許鈴佩只為單純追求土地開發價值，何必要
14 以「老屋」為看屋目標，反而應以未建有實際建物之建築用
15 地為其首選，更可節省購買房屋之價金及打除現有建物之成
16 本費用。綜上證人許鈴佩與證人蔡慶龍之溝通過程，擬訂之
17 擇屋條件，且在簽約前1日證人蔡慶龍明確告知「除非整間
18 拆掉重蓋」等語後，證人許鈴佩亦未對證人蔡慶龍表達欲將
19 全屋拆除，進而詢問更多拆除重建之相關資訊（見本院卷第
20 232頁），嗣上訴人仍於112年9月23日與許婉玲完成簽約等
21 情，堪認證人許鈴佩出資為上訴人購買系爭房地，係因系爭
22 房屋現況提供自住及出租、收租之經濟目的，確已得滿足證
23 人許鈴佩之需求。證人蔡慶龍證稱本件為中古屋買賣，房屋
24 本身有其使用價值等語，洵屬可採，至證人許鈴佩所稱之改
25 建，其意應指現有房屋之「擴建」並非「打除重建」，而增
26 建如何申請建築執照以符合建築法規之問題，亦與系爭土地
27 現有法定空地之套繪或解除無涉。上訴人另以證人蔡慶龍隱
28 匿關於系爭土地容積率、建蔽率之正確資訊，質之系爭土地
29 日後開發價值甚至系爭房地之實際交易價格云云，均與系爭
30 房地為中古屋買賣，首重供人居住使用之功能無關，自難認
31 被上訴人有上訴人主張違反民法第567條所定調查義務之情

事，亦無民法第571條規定適用之餘地。從而，上訴人請求
確認被上訴人對上訴人10萬元之報酬請求權不存在，及依民
法第179條規定，請求被上訴人返還已受領之報酬15萬元，
均難認有據。

五、綜上所述，上訴人請求確認被上訴人對上訴人10萬元之報酬
請求權不存在，及依民法第179條規定，請求被上訴人給付1
5萬元及法定遲延利息，均無理由，應予駁回。原審為上訴
人敗訴之判決，理由雖有不同，惟結論並無二致。上訴人仍
執前詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁
回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
決結果均無影響，爰不另一一論述。

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
3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 7 月 9 日
民事第四庭 審判長法官 羅郁棣

法 官 蔡岳洲

法 官 徐安傑

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 114 年 7 月 9 日
書記官 顏珊珊