

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南簡字第1675號

原告 許貞貞

訴訟代理人 許鈴佩

林錫恩律師

被告 鴻運富不動產開發有限公司

設臺南市○○區○○路0段000號0樓

法定代理人 李應吉

訴訟代理人 王偉龍律師

上列當事人間請求確認報酬請求權不存在事件，經本院於民國113年6月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟陸佰伍拾元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：請求確認被告對原告之新臺幣(下同)250,000元報酬請求權不存在。嗣於本院審理中，變更聲明如後述(本院卷第180、345頁)，核屬擴張應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國112年9月17日簽立不動產買賣意願書願以新臺幣(下同)18,500,000元承買坐落臺南市○區○○段000地號土地，及其上門牌號碼臺南市○區○○路00巷0號房屋(下稱系爭不動產)，並簽立買方給付服務費承諾書，委託被告居間仲介購買系爭不動產，且約定居間報酬為250,000元。然於簽立上開不動產買賣意願書前，被告公司之仲介人員蔡

01 慶龍曾於112年8月9日告知原告，系爭不動產土地為27坪，
02 其樓地板面積日後可達80建坪，新建電梯透天價值約3,500
03 萬元，扣除建物成本，土地價值約2,300萬元。惟嗣後經原
04 告確認實際上依系爭土地容積率計算樓地板面積僅可建築5
05 6.7坪，其價值僅有1,480萬元。足見被告之仲介人員並未
06 盡其調查之義務，其顯有誤導並提供錯誤訊息予原告，致
07 原告信任其判斷，而委託被告仲介就系爭不動產之價格協
08 調斡旋，而於112年9月23日就系爭不動產簽立買賣契約。
09 被告經營仲介業務，違反調查義務，自無受領報酬之權
10 利，為此依民法第571條、第179條規定，請求確認被告對
11 原告之100,000元服務報酬請求權不存在，並返還150,000
12 元居間報酬等語。

13 (二)聲明：

- 14 1、請求確認被告對原告之100,000元之報酬請求權不存在。
15 2、被告應給付原告150,000元及自民事訴之追加狀繕本送達翌
16 日即113年1月13日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
17 息。
18 3、願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告抗辯：

- 20 (一)原告於112年7月19日，向被告詢問含系爭不動產在內之2物
21 件，被告業務人員蔡慶龍(下稱蔡慶龍)即提供售屋資訊，
22 亦告知原告系爭不動產部分為增建。嗣於112年8月9日原告
23 復詢問系爭不動產之出價價格，蔡慶龍依其仲介經驗針對
24 系爭不動產價格、未來發展及效益給予評估，並強調系爭
25 不動產目前價格偏高，亦建議原告購買其他物件，另於112
26 年8月13日帶看其他物件。惟原告考慮許久，仍認雖系爭不
27 動產老舊，然因媒體大篇幅報導該區域之成交行情，並認
28 該區域具都更效益，即請蔡慶龍協助系爭不動產議價事
29 宜。嗣後原告於112年9月17日正式簽署系爭不動產買賣意
30 願書，願以18,500,000元購買系爭不動產，而蔡慶龍斯時
31 提供系爭不動產說明書，並為詳細解說。於原告簽訂買賣

01 契約書前即113年9月22日，蔡慶龍亦就系爭不動產法定空
02 地相關事宜，向原告講解。故被告並無違反就訂約事項之
03 調查義務，自無違民法第517條之規定，原告之請求應無理
04 由。

05 (二)聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准免為
06 假執行。

07 二、兩造不爭執事項：

08 (一)原告於112年9月18日所簽署之不動產買賣意願書內容載明願
09 以18,500,000元購買系爭不動產(建物門牌：臺南市○區○
10 ○路00巷0號)。

11 (二)原告於112年9月17日所簽署之買方給付服務費承諾書內容載
12 明願支付買方服務費250,000元。

13 (三)原告於112年9月23日所簽署之幸福家不動產服務費確認單，
14 內容載明願支付買方服務費250,000元。

15 (四)原告就上開酬金已給付被告15萬元。

16 三、兩造爭執事項：被告有無誤導並提供錯誤訊息予原告，承買
17 上開土地，違反居間義務？

18 四、得心證之理由：

19 (一)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
20 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益
21 者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條固定
22 有明文，惟本條之適用，依其文義，須居間人違反其對於
23 委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反
24 誠實及信用方法，由相對人收受利益者，始足當之，如居
25 間人違反委託義務，並無利於委託人之相對人之行為，或
26 其違反誠實及信用方法，未自相對人收受利益者，依上開
27 文義之相反解釋，如居間契約已成立，居間人應仍得請求
28 報酬。

29 (二)次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
30 任，民事訴訟法第277條定有明文。且按民事訴訟如係由原
31 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告不能舉

證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，亦應駁回原告之請求(最高法院82年度台上字第1723號判決意旨參照)。

(三)本件原告固主張被告違反調查義務，誤導原告為買賣，依民法第571條，請求確認100,000元之報酬請求權不存在，並提出其與蔡慶隆之112年8月9日LINE對話為證(本院卷第263、265頁紅色螢光筆所示)。惟查，觀諸上開LINE對話(詳如附表編號2所示)，雖蔡慶龍於對話中提及「這一間土地為27坪，如果這個地段蓋好建坪約80坪的電梯透天約成交3500萬元，如果扣除建築成本1200萬元，土地約有2300萬元價值」(見卷第21頁)。觀其文義，該LINE對話並未提及系爭土地容積率究竟多少?以及系爭房屋拆除後可以蓋80坪的建物。是原告單以上開LINE對話逕指被告誤導原告，似太過牽強。再系爭不動產交易價格超過千萬，依一般不動產買賣交易經驗，如原告認為「容積率」多少非常重要，而為其決定是否購買系爭房屋以及出價金額之重要因素，應會多次再跟被告一再反覆詢問及確認才是。但綜觀兩造間LINE對話內容(詳如附件、附表所示)，原告僅於112年8月9日(附表編號2)提及「我想請你幫忙議價系爭不動產」、「你覺得出價多少比較適合?」(見卷第257-265頁)，原告該LINE對話中完全沒有提及系爭不動產之「容積率」多少，期間亦完全沒有詢問或提及系爭不動產「容積率」。僅有在112年9月22日附表編號4部分詢問蔡慶龍法定空地幾坪?而蔡慶龍回覆原告法定空地部分符合法令規定屬於正確資訊(卷第319-329頁)。

另依兩造間之LINE對話(時間軸見附件所示)，無論係112年8月9日之LINE對話內容，抑或112年8月21日LINE對話內容，蔡慶龍在此期間為原告分析系爭不動產可建築之坪數及未來價值效益後，均認為系爭不動產日後需要花一大筆錢整修才能出租，故其並不推薦原告購買系爭不動產，反而推薦得有利於原告日後出租收益之榮譽街透天厝。是原告於1

01 12年8月21日附表編號3回覆蔡慶龍「我考慮的角度是老房
02 子除了整修自住出租外，未來尚有都更的潛在效益，雖然
03 未必等得到，但新房子反而較無此空間」、「目前房價太
04 高，房租的投資報酬率其實未必高，投資幾千萬，以榮譽
05 街的房租收益率反而太低，未來更無都更效益，所以對我
06 而言較不適」(卷第267-271頁)。由上可知，原告購買系
07 爭不動產重點在日後都更效益，根本不是系爭不動產容積
08 率多少。本院綜合上情，認為蔡慶龍確實就原告考慮中之
09 物件確實有逐一分析，且其並不推薦系爭不動產，故依上
10 開對話內容，尚難遽認原告就系爭不動產容積率為重要因
11 素，而蔡慶龍就容積率有誤導及提供錯誤訊息予原告，而
12 有違反調查之義務，自無違反其對於委託人即原告之義
13 務。從而，原告依民法第571條，請求確認被告對於報酬請
14 求權不存在，自屬無據，不應准許。

15 (四)再查，被告仲介之系爭不動產業經原告與訴外人許婉玲於11
16 2年9月23日簽訂買賣契約，此為兩造所不爭執，則被告本
17 自得依其與原告間之居間契約受領居間報酬250,000元，被
18 告依居間契約受領報酬，係有法律上之原因，原告固主張
19 受蔡慶龍誤導而簽訂系爭不動產買賣契約，惟原告所舉之
20 證據均不足以證明蔡慶龍有誤導，且違反調查義務之行
21 為，原告之主張並非可採，已如前述。則被告所受領原告
22 給付居間報酬150,000元之部分，即有法律上之原因。從
23 而，原告依民法第571條及不當得利之法律關係，請求被告
24 返還報酬150,000元，亦屬無據。

25 五、綜上所述，原告依民法第571條及不當得利之法律關係，請
26 求確認被告對其之100,000元報酬請求權不存在，及返還15
27 0,000元，均無理由，應予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
29 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

30 七、末按訴訟費用，由敗訴之事人負擔；法院為終局判決時，應
31 依職權為訴訟費用之裁判，此民事訴訟法第78條、第87條

第1項定有明文。本件訴訟費用為2,650元(即第一審裁判費)，本件為原告敗訴之判決，應由原告負擔訴訟費用。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 6 月 28 日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法 官 田玉芬

以上正本係照原本作成。

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。

中 華 民 國 113 年 6 月 28 日

書記官 黃紹齊

附表：

編號	時間	LINE對話內容	備註
1	112年7月19日	原告代理人許鈴佩：Hi 慶龍您好。暑安~想跟您詢問這兩間房子，有空再請您回復，謝謝。 原告代理人許鈴佩：我還是在台北。請問第一間，4樓透天1880萬，方便知道地址嗎？我可以先透過Google map了解周邊環境。 原告代理人許鈴佩：其次，第二間，南紡邊間2000萬，我先前看過，只是想確認一下，其資料地坪27坪，但是感覺不大，房子感覺占地小小的，而建坪26.1坪，是否每層樓只有13坪？對這間有點興趣，只是對房屋及土地面積有點困惑。如果方便，可以請教您詳情嗎？	本院卷第245頁

2	112年8月9日	原告代理人許鈴佩：我想請您幫忙議價莊敬路58巷1號這間 原告代理人許鈴佩：〔圖片〕 原告代理人許鈴佩：您覺得出價多少比較適合？不急，先不打您午休 被告業務蔡慶龍：好的，我來做一下功課，晚一點跟您討論 原告代理人許鈴佩：好的，麻煩您了 被告業務蔡慶龍：許小姐您好，這一間目前開價2000萬，屋主其實蠻長一段時間，而且隨著市場的變化往上調整，目前我得到的資訊是屋主議價空間為一百萬內。(即成交價可能落在1900~2000萬) 這一間土地為27坪，如果這個地段蓋好建坪約80坪的電梯透天約成交3500萬，如果扣掉建物成本約1200萬的話，土地約有2300萬價值。(當然扣掉建商利潤可能也大約2000萬) 如果以目前透天老房子建物不考慮價值，以土地2000萬27坪來說，每坪大約70來萬；以這邊來講的話，如果蓋大樓的土地每坪大約120萬是有的。 但是透天土地70來萬是比較高，如果具有店面效應則差不多。 因此目前價格，感覺比較高，但是他多少又有店面效應(例如	本院卷第257-265頁
---	----------	---	---------------------

		咖啡館之類的效應)，而且地點也是未來發展的主要地段。 因此還是看您想法，不動產的投資買賣都是看個人的眼光及直覺；如果問我這間2千萬是否可以買，我會說價格有點高，但是因為周邊比較難釋出，因此會有一定的價值，再請許小姐這邊斟酌考量，謝謝您。 原告代理人許鈴佩：非常感謝慶龍的分析！您的服務與建議一直都是非常優質的！	
3	112年8月21日	原告代理人許鈴佩：謝謝您！我個人比較喜歡莊敬路那間，想以1600萬談談看，不行就算了。其次，考慮東興街11巷，但其室內肉地址有18坪在考慮價格。榮譽街則價格有點高。 原告代理人許鈴佩：您覺得是否可以由莊敬路那間先幹旋呢？ 被告業務蔡慶龍：了解，莊敬路那間目前沒有機會，屋主有表示未來可能還要調價格，我覺得您若還想殺價不如再比較其他物件。 被告業務蔡慶龍：我是覺得東興路跟榮譽街都不算貴啦 原告代理人許鈴佩：好 被告業務蔡慶龍：磚造房子的經濟耐用年數比較低(約43年)，買了之後未來陸陸續續整修也要花不少錢。	本院卷第267-271頁

		而且您買來是要投資收租，房客除了考慮地點之外，屋況新舊其實也是決定租金高及是否容易出租。 相比之下，榮譽街這間屋齡新、地點好、容易出租、有發展性、店面與套房可分開出入…等優點。 長期來看是很不錯的；東區現在獨門獨院店面住宅全新透天至少都3、4千萬起跳，這間屋屋齡只有10年2千多萬很划算，只要拿出頭款，用穩定的租金繳貸款即可。(東興路跟莊敬路與需要再花一大筆錢整修才會好出租) 以上意見提供您參考 原告代理人許鈴佩：是，您說的沒錯。 我考慮的角度是老房子除了整修自住出租外，未來尚有都更的潛在效益，雖然也未必等得到，但新房子反而較無此空間。 目前房價太高，房租的投資報酬率其時未必高，投資幾千萬，以榮譽街的房屋收益而言太低，未來亦無都更效益，所以對我而言較不適。 這是我個人的考量因素。	
4	112年9月22日	原告代理人許鈴佩：辛苦了！但很不好意思！還是麻煩您有	本院卷第319-329頁

		空時請同事協助詢問法定空地有幾坪，感謝！ 被告業務蔡慶龍：〔台南市○區○○段地號548-30(地…1：500). pdf檔案〕 被告業務蔡慶龍：〔台南市○區○○路00巷0號東光段建…(見果圖). pdf檔案〕 被告業務蔡慶龍：〔圖片〕 被告業務蔡慶龍：許小姐您好，上面的檔案室地籍圖及建物測量圖，您將建物測量圖完整點開可以看到他的測量情況，我們從中可以判斷建物投影面積大約一樓的登記面積43.26平方公尺(約13坪)，因此我們可以推算出本建物保留的之空地為$90-43.26=46.74$平方公尺(即約14.13坪)。 這些面積就是前面車庫，旁邊走道，還有後面廚房(增建的地方)。 被告業務蔡慶龍：建築法規只會規定建蔽率上限，但是只要不超過，要蓋小一點也都是可以的；以上資訊提供您參考。(產權蠻單純的，不用擔心) 原告代理人許鈴佩：謝謝 也就是一半以上都是法定空地請問可以知道隔壁鄰居的狀況嗎？地坪、建坪等？ 被告業務蔡慶龍：因為老房子都蓋得比較少，而且我們是加	
--	--	--	--

		強磚造，當時樓層等都有規範。 您房子如果不是要整間拆掉重蓋，重新申請建照，不用擔心這類問題。 〔圖片〕 我們跟鄰居差別，只是面稍寬一些，多出旁邊走道，建物面積差不多。 剛剛同事有再一次跟代書確認，這個案子產權沒問題，貸款OK的啦。 隔壁(3號)經查詢為土地20.57坪，建物登記25.41坪；大概路少我們一些，我們主要多出旁邊走道空間。 以上提供您參考。	
--	--	--	--