

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第16號

原告 蘇繡花

游麗俐

共同

訴訟代理人 林福地律師

被告 菲爾資產有限公司

兼

法定代理人 黃忠湧

共同

訴訟代理人 許俊明律師

被告 陳宏義

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國111年1月6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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）被告黃忠湧於民國103年間於被告菲爾資產有限公司（下稱菲爾資產公司）位於臺北市松山區之辦公室（下稱系爭辦公室）以菲爾資產公司執行長身分向伊等介紹購買英國開發商Hill & Standard Developments公司（下稱HS公司）位於英國Whitebreak House, Park Street West 郵編：LU1 3BG之建案（下稱系爭建案）。伊等聽信黃忠湧

所言系爭建案買賣價款均由律師監理之履約信託帳戶專款專用之方式管理等說詞，乃另於103年10月2日分別與黃忠湧簽訂委託訂購單暨協議書（下稱原委訂協議書），由原告蘇繡花購買系爭建案編號11、12之不動產，原告游麗俐購買系爭建案編號46、51之不動產，並各開立票面金額新臺幣（未註明為英鎊者，下同）10萬元之支票作為斡旋定金（下稱系爭支票）交給黃忠湧。嗣因伊等擔心系爭建案之價金支付安全及完工交屋等問題，黃忠湧遂邀集伊等再於103年11月5日在系爭辦公室討論，因黃忠湧斯時擔保若系爭建案賣方無法退款時，其會負責加計利息退還買賣價款，遂合意將原委訂協議書違約條款第2條：「因可歸責於賣方之事由致契約最終不能『簽訂時』，賣方及受託人應返還已收之全部價金，本契約得以解除」條款內容中之「簽訂時」修改為「交屋時」，並經被告陳宏義以律師身分見證（下稱系爭委訂協議書，其中前開第2條之約定，下稱系爭條款），黃忠湧同時簽立SPA合約重點檢核表（下稱系爭檢核表）交予伊等。伊等遂於103年11月6日透過黃忠湧協助，與HS公司完成系爭建案買賣合約書之簽署，蘇繡花、游麗俐並已分別支付英鎊11萬1,837元、英鎊9萬6,476.5元（依匯款當時利率計算分別為539萬0,905元、464萬3,882元，下稱系爭買賣價金）匯入系爭建案專案履約帳戶。詎系爭建案迄今竟未曾動工，更無從依約定期限即106年12月31日交屋，致伊等受有系爭買賣價金之損害。

（二）黃忠湧依系爭委訂協議書違約條款第2條約定，應返還系爭買賣價金予原告；黃忠湧為菲爾資產公司之執行長即受僱人，因黃忠湧執行不動產仲介業務及委任事務顯有過失，且未盡居間人之報告及調查義務，菲爾資產公司及黃忠湧應就伊等系爭買賣價金之損失負擔契約賠償責任；陳宏義以律師身分配合黃忠湧演出、擔任見證人，並保證系爭買賣價金必能取回，應與黃忠湧、菲爾資產公司負共同

01 侵權行為之連帶賠償責任。爰依系爭委訂協議書、民法第
02 184條第1項後段、第2項、第185條、第188條第1項、第22
03 7條、第544條、第567條、不動產經紀業管理條例第21條
04 第3項、第26條第2項之法律關係，請求被告連帶賠償伊等
05 系爭買賣價金之損失。

06 (三) 並聲明：被告應給付蘇繡花539萬0,905元、游麗俐464萬
07 3,882元，及均自107年1月1日起至清償日止，按週年利率
08 5%計算之利息；並願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告方面：

10 (一) 菲爾資產公司辯以：本件交易過程乃黃忠湧個人向原告介
11 紹購買海外不動產之事件，菲爾資產公司未曾介入或簽署
12 過任何文件。又系爭委訂協議書之契約關係係存在於原告
13 與黃忠湧之間，系爭建案買賣契約之契約關係則存在於原
14 告與英國開發商之間，均與菲爾資產公司無涉等語。

15 (二) 黃忠湧辯以：系爭條款真意僅係將伊提供之仲介服務時間
16 由原先僅至原告與HS公司「簽訂時」延長至「交屋時」，
17 並非約定倘嗣後HS公司未能交屋時，應由伊返還系爭買賣
18 價金。且系爭條款係記載「受託人返還『已收』價金」，
19 然伊於返還系爭支票後，並未收取原告任何價金或服務費
20 用，自無返還之責。伊於事前多次前往英國考察，且已將
21 系爭檢核表、系爭建案中英文買賣契約書提供予原告確
22 認，並於得知HS公司無法履約後，始終積極處理原告與HS
23 公司間之退款事宜，除協助原告委任英國律師外，更自行
24 墊支英國律師委任費用，已盡調查及受託義務。原告系爭
25 買賣價金之損失，主因係HS公司無法履約，與伊受託訂購
26 之行為並無因果關係，且非伊事前得已預見，自無侵權行
27 為之過失或故意等語。

28 (三) 陳宏義辯以：伊於103年11月5日前往黃忠湧臺北松山區之
29 辦公室擔任系爭委訂協議書之見證人，當場僅係核對契約
30 雙方身分證件確認為本人簽約，並未介入契約內容之商
31 議。伊未曾收受原告之律師費或任何報酬，並否認有以律

01 師身分一再向原告表示本件買賣價金匯入專案履約帳戶，
02 有律師監管絕對不會有問題之情，原告應就伊有何侵權之
03 事實負舉證責任等語。

04 (四) 並均聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；並願供擔
05 保，請准宣告免為假執行。

06 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第5-7、27頁）

07 (一) 黃忠湧於103年間於系爭辦公室以菲爾資產公司執行長名
08 義向原告介紹購買系爭建案。

09 (二) 原告於103年10月2日分別與黃忠湧簽立原委訂協議書，並
10 開立系爭支票作為斡旋定金予黃忠湧。

11 (三) 原告於103年11月5日分別與黃忠湧簽立系爭委訂協議書，
12 修改系爭條款，且經陳宏義以律師身分在場擔任見證人。
13 黃忠湧於同日將系爭支票返還原告，並簽立系爭檢核表交
14 予原告。

15 (四) 蘇繡花以其子黃衍傑、黃衍豪之名義向HS公司購買系爭建
16 案編號11、12之不動產，游麗俐以其子蕭振漢之名義向HS
17 公司購買系爭建案編號46、51之不動產，上開買賣契約均
18 透過黃忠湧協助，於103年11月6日完成買賣合約之簽署。

19 (五) 原告為履行系爭建案買賣契約，蘇繡花、游麗俐於103年1
20 1月間陸續分別匯款英鎊11萬1,837元、英鎊9萬6,476.5元
21 （依匯款當時利率計算分別為539萬0,905元、464萬3,882
22 元）至系爭建案專案履約帳戶。

23 (六) 系爭建案原約定於105年12月間完工，惟至斯時止，系爭
24 建案尚未開工。於系爭建案買賣契約約定交屋日即106年1
25 2月31日時，亦未能交屋。

26 四、得心證之理由

27 原告主張被告應就其系爭買賣價金之損失負擔連帶賠償責任
28 等情，為被告所否認，並以前詞置辯。茲就本件爭點及本院
29 之判斷分述如下：

30 (一) 原告依據系爭委訂協議書之約定，請求黃忠湧應返還系爭
31 買賣價金，為無理由：

01 1. 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
02 之辭句，民法第98條定有明文。復按所謂探求當事人之真
03 意，乃在兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表
04 示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、
05 一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果
06 而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果
07 是否符合公平原則，以為判斷基礎，不能徒拘泥字面或截
08 取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院109年
09 度台上字第3080號、110年度台上字第2833號判決意旨參
10 照）。本件原告主張系爭條款業已約定若因可歸責於HS公
11 司事由致未能交屋時，黃忠湧應與HS公司一同返還系爭買
12 賣價金等語，黃忠湧則辯稱系爭條款僅係仲介服務時間之
13 延長，其至多僅負擔返還仲介服務費之責，是系爭委訂協
14 議書之契約雙方就系爭條款解釋有所爭執，依上開說明，
15 即應審究系爭委訂協議書所植基之原因事實、交易習慣、
16 一般客觀情事、誠信原則等要素，推其契約真意。

17 2. 經查，系爭條款約定：「因可歸責於賣方（按即HS公司）
18 之事由致契約最終不能交屋時，賣方及受託人（按即黃忠
19 湧）應返還已收之全部價金，本契約得已解除」等語（見
20 本院卷一第89、91頁），形式上文義觀察，固有如原告所
21 主張，而得解釋為系爭條款課予黃忠湧於系爭建案嗣後未
22 能交屋時返還系爭買賣價金之可能，惟查：

23 (1) 觀究原委訂協議書與系爭委訂協議書之前後對照，系爭
24 條款係將「契約最終不能簽訂時」修改為「契約最終不
25 能交屋時」，實屬就HS公司與黃忠湧應負違約責任之時
26 間為更改，難認黃忠湧就系爭條款修正前後就其所負擔
27 的「違約責任範圍」有所變動。依此，堪認黃忠湧就系
28 爭委訂協議書所約定之違約責任範圍，應與原委訂協議
29 書相同，僅其「負擔違約責任期間」，由原先之「契約
30 最終不能簽訂時」延長至「契約最終不能交屋時」。此
31 亦由原告迅於系爭委訂協議書簽訂當日即刻簽署系爭建

案買賣契約交由黃忠湧協助以電子郵件方式寄發予HS公司，並於翌日即完成系爭建案買賣契約簽定之情，益徵原告要求黃忠湧修改系爭條款之目的，應係慮及倘依原委訂協議書約定，黃忠湧負違約責任期間僅至系爭建案買賣契約簽訂為止，就買賣契約簽訂以後之期間，恐無人協助追蹤系爭建案買賣契約履行進度之故。依此，應堪認被告抗辯系爭條款之修改，僅係應原告要求延長仲介服務期間等語，尚非子虛。

(2)再者，依不動產仲介業之向來交易模式，殊無受託提供仲介服務業者於嗣後所仲介之不動產買賣因出賣人之故而未能履行時，應負擔賠償不動產本身之買賣價金予委託人之交易習慣。是依一般社會通念觀之，契約兩造於系爭條款約定時，應無課以黃忠湧於可歸責於HS公司之事由致契約無法簽訂／交屋時，負擔不動產交易價金即系爭買賣價金之返還責任。且黃忠湧依原委訂協議書所示，其自原告收取之服務對價僅各為10萬元，嗣後並已於系爭委訂協議書簽訂當日返還予原告，其所得報酬無幾，卻應就系爭買賣價金負擔返還責任，其契約解釋結果亦與誠信原則有違，難稱公平。況依原告與黃忠湧間之Line通訊軟體對話紀錄內容，在HS公司開始顯現未依系爭建案買賣契約進度履行時，原告於104年11月至107年9月間均未曾以系爭條款向黃忠湧請求返還系爭買賣價金（見本院卷二第195-291頁），蘇繡花於108年3月7日致黃忠湧討論後續英國律師費用支出之談話過程中，亦未曾提及此情，主要係請求黃忠湧分擔律師費用（見本院卷二第328-344頁）。倘如原告所主張，於系爭條款修改時，黃忠湧確有擔保若HS公司無法退款，則由其加計利息返還系爭買賣價金之情，則原告殊無於前開期間均不曾以此向黃忠湧主張返還責任之可能。

(3)由上諸情，可認原告主張系爭條款課予黃忠湧負擔返還系爭買賣價金之契約責任之契約解釋，應與一般社會通

念、交易習慣及誠信原則有違，且與訂約前後契約雙方之聯絡脈絡未合。被告主張系爭條款僅係其為原告提供仲介服務時間之延長，較屬合理。

3. 綜上，依上開契約解釋之結果，黃忠湧依據系爭委訂協議書所負擔之受託人違約責任，至多僅係於系爭建案嗣後因可歸責於HS公司致無法交屋予原告時，應負擔返還已收領之委託報酬。是本件原告執系爭條款為據，請求黃忠湧應返還其系爭買賣價金之損失，為無理由。

(二) 原告主張黃忠湧、菲爾資產公司應依不動產經紀業管理條例負連帶賠償責任，為無理由：

1. 按「廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任」、「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：四、不動產廣告稿。五、不動產說明書。六、不動產租賃、買賣契約書」、「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說；前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章」、「雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章；前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分」、「經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定」、「經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任」，不動產經紀業管理條例第21條第3項、第22條第1項第4至6款、第23條、第24條、第24條之2第3至6款、第26條第2項分別定有明文。

01 2. 原告雖主張黃忠湧、菲爾資產公司未依前開規定提供由HS
02 公司簽章之系爭建案說明書，並於解說前交由原告簽章，
03 未盡調查及審核義務，確認廣告內容是否與事實相符，復
04 未告知系爭建案之瑕疵、未協助原告為必要之檢查，至其
05 受有系爭買賣價金之損害等語。惟查：

06 (1) 本件黃忠湧固未曾依前開規定提供有HS公司簽章之系爭
07 建案說明書，並於解說前將系爭建案交由原告簽章，而
08 僅曾提供系爭檢核表、系爭建案買賣契約中英文版本
09 （見本院卷一第93-170頁）。然觀諸原告於本件考量是
10 否出資購買系爭建案之過程中，顯然始終未將此點作為
11 締約與否之重要考量因素，由此可見無論黃忠湧、菲爾
12 資產公司是否有提出系爭建案說明書並經HS公司、原告
13 簽章等節，均與原告決意與黃忠湧簽訂系爭委訂協議
14 書，並與HS公司簽訂系爭建案買賣契約，進而交付系爭
15 買賣價金之行為，並無影響。是原告主張黃忠湧、菲爾
16 資產公司此部分違反不動產經紀業管理條例第22至24條
17 所定就不動產說明書之解說、簽章義務之行為，即難認
18 與原告所受之系爭買賣價金之損害具有相當因果關係。
19 原告此部分之請求，並未可採。

20 (2) 次就原告主張黃忠湧、菲爾資產公司違反不動產經紀業
21 管理條例第24條之2第3至6款規定部分：查系爭建案於
22 原告訂購後始終未予興建動工、完工，則黃忠湧、菲爾
23 資產公司自無事先告知原告系爭建案瑕疵、或協助原告
24 對系爭建案為必要檢查之作為可能，自難認有違反此等
25 義務之情事存在。又黃忠湧、菲爾資產公司業已提供系
26 爭檢核表、系爭建案買賣契約中英文版本予原告確認，
27 已如前述，原告對此並未進一步指明黃忠湧、菲爾資產
28 公司就其所指「應提供而未提供」之關於系爭建案之必
29 要資訊為何，或其等有何違反「其他經中央主管機關為
30 保護買賣或租賃當事人所為之規定」之行為，難認原告
31 已盡其具體化說明及舉證之義務，自難遽認黃忠湧、菲

爾資產公司有何違反本條各款規定之情。

(3)再關於原告主張黃忠湧、菲爾資產公司就系爭建案原以前5年保證獲益10%、5年期滿HS公司保證以133%價格買回等作為銷售廣告之誘因，因HS公司嗣未履約，則其等應有廣告不實、未盡調查審核義務等違反不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項規定之情，並提出系爭建案廣告資料為證（見本院卷一第27-83頁）。惟查，黃忠湧與原告陸續簽立原委訂協議書、系爭委訂協議書後，即協助原告與HS公司簽立系爭建案買賣契約，觀諸系爭建案買賣契約內容確有載明HS公司自交屋時起持續5年保證原告有每年10%之租金收入，且原告對於HS公司亦有權於交屋滿5年後以131%之價格要求HS公司購回房屋等內容（見本院卷一第103、105、117、119、131、133、145、147、157、161頁），而上開系爭建案買賣契約條款內容（即保證原告購買後之收益成數）均與黃忠湧、菲爾資產公司廣告所示大致相同，尚難僅因HS公司嗣後因無履約能力而未能建成系爭建案，或將約定租金收益給付原告，即反推黃忠湧、菲爾資產公司就系爭建案仲介銷售當時有廣告不實之情。原告復未能舉出其他事證說明黃忠湧、菲爾資產公司有何刊登廣告銷售內容與事實不符之情事，復未具體指明黃忠湧、菲爾資產公司就原告所稱其等「應調查審核而未為之」事證為何，則尚與不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項所定應負損害賠償責任之要件有所未合。故原告主張黃忠湧、菲爾資產公司違反前開規定而據以請求損害賠償，自無可採。

3. 綜上，本件尚難因HS公司嗣後未能履行系爭建案買賣契約所約定給予原告之收益，或由HS公司退還原告所投入之系爭買賣價金，即謂黃忠湧、菲爾資產公司應依上開不動產經紀業管理條例相關規定，就原告系爭買賣價金之損害負擔賠償責任。原告以此請求損害賠償，洵為無據。

01 (三) 原告主張黃忠湧、菲爾資產公司處理委任事務有過失、未
02 盡居間之報告及調查義務，應負不完全給付之連帶賠償責
03 任，亦無理由：

04 1. 按「受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為
05 所生之損害，對於委任人應負賠償之責」、「居間人關於
06 訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無
07 履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒
08 介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人履行能力或
09 訂立該約之能力，有調查之義務」，民法第544條、第567
10 條分別定有明文。又按當事人主張有利於己之事實者，就
11 其事實有舉證之責任，則為民事訴訟法第277條前段所明
12 定。原告既主張系爭買賣價金所匯入之帳戶並非如黃忠
13 湧、菲爾資產公司所稱係律師監管之系爭建案專案履約帳
14 戶，且未就其等所知之訂約事項如實向原告報告，且未事
15 先進行相關調查等情，違反受任、居間契約義務而應負不
16 完全給付之損害賠償責任，自應就前開事實各別均盡舉證
17 之責，如無從證明之，即難為有利於原告之認定。

18 2. 經查，原告系爭買賣價金所匯入之國外銀行帳戶，經核均
19 與系爭檢核表、系爭建案廣告及系爭建案買賣契約附件3B
20 所載相符（見本院卷一第30、94、96、98、100、167
21 頁），原告雖主張前開帳戶根本不是所謂律師監管之履約
22 帳戶等語，然對此並未舉證證明，自難徒因嗣後原告未能
23 取回系爭買賣價金，即逕指黃忠湧、菲爾資產公司對此部
24 分之付款交易流程有處理委任事務之過失。此外，就原告
25 主張違反居間義務一節，復未見原告就黃忠湧、菲爾資產
26 公司有何未將其所知之訂約事項刻意隱瞞原告一節為具體
27 說明，亦未就黃忠湧、菲爾資產公司有何應調查而未予調
28 查之事項提出相關證據，則依上開說明，自均難為對原告
29 有利之認定。是原告主張黃忠湧、菲爾資產公司有違反上
30 開受任、居間義務之情事，並應依民法第227條規定負不
31 完全給付之損害賠償責任等語，即難認有據。

01 (四) 原告主張黃忠湧、菲爾資產公司、陳宏義應負擔共同侵權
02 行為之連帶賠償責任，為無理由：

03 1. 按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害
04 賠償責任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負
05 賠償責任，民法第184條第1項後段、第2項分別定有明
06 文。原告主張黃忠湧應依前開規定，就原告系爭買賣價金
07 之損害負侵權行為之賠償責任，自應就黃忠湧有侵權之故
08 意，或有違反他人之法律等情負舉證之責。

09 2. 經查，原告此部分所主張之下列事實：(1)黃忠湧於簽署系
10 爭委訂協議書一再承諾若無法交屋將返還原告全部價金，
11 且(2)黃忠湧明知系爭買賣價金所匯入國外帳戶並非由律師
12 監理之專案履約帳戶，(3)其並有違反不動產經紀業管理條
13 例相關保護不動產買受人之相關法令等情，經本院審酌卷
14 內事證後，均難認原告所主張之上開事實為真，此均已依
15 序析述如前。原告主張黃忠湧前開行為該當民法侵權行為
16 責任之要件，應就其系爭買賣價金之損害負賠償責任等
17 語，即難謂有據。是就原告對菲爾資產公司依民法第188
18 條第1項所為之僱用人侵權行為連帶責任之請求，自無理
19 由，應不待言。

20 3. 至原告主張陳宏義於系爭委訂協議書簽訂時，以律師身分
21 出席見證，係配合黃忠湧演出以鬆懈原告心房，其與黃忠
22 湧應負共同侵權之連帶賠償責任等情，業經陳宏義所否認。
23 衡以一般律師執業慣例，因律師受有法律專業訓練，
24 作為私人間契約之見證者實屬其經常性業務內容，而其見
25 證之作用大抵僅在確認契約雙分身分及締約事實無誤，並
26 不會亦不願涉入契約當事人間之權利義務關係，是陳宏義
27 辯稱其僅係見證人身分，對於系爭委訂協議書內容並無所
28 悉等語，尚與常情無違，應堪採信。原告泛稱陳宏義係配
29 合黃忠湧引誘原告簽約，並同時出言保證系爭買賣價金絕
30 對不會有問題等情，亦未提出證據證實，自難認陳宏義有
31 何故意侵權並造成原告系爭買賣價金損失之情。況本件已

01 難認定黃忠湧就原告系爭買賣價金之損失應負侵權行為之
02 賠償責任，業如前述。原告此部分之主張，亦無理由。

03 五、綜上所述，原告依系爭委訂協議書、民法第184條第1項後
04 段、第2項、第185條、第188條第1項、第227條、第544條、
05 第567條、不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2
06 項等法律關係，擇一請求被告連帶給付蘇繡花539萬0,905
07 元、游麗俐464萬3,882元，及均自107年1月1日起算之法定
08 遲延利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其
09 所為假執行之聲請即失所附麗，爰併予駁回。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
11 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併
12 此敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 111 年 2 月 10 日

15 民事第二庭 審判長法 官 林鈺琅

16 法 官 陳雅瑩

17 法 官 郭子彰

18 以上正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 111 年 2 月 10 日

22 書記官 李真萍