

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度消字第38號

原告 王傳壽
訴訟代理人 盧之耘律師
被告 永慶房屋仲介股份有限公司

法定代理人 孫慶餘

被告 陳金萍

共同

訴訟代理人 連根佑

複代理人 倪華德

被告 林煜濤（原名：林緯華）

林敦強

廖科百（原名：廖家捷）

共同

訴訟代理人 連根佑

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年10月9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

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：(一)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）154萬元，及自民國111年5月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告應連帶給付原告16萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，

01 按週年利率5%計算之利息；(三)願供擔保，請准宣告假執
02 行。嗣於113年7月3日當庭變更聲明第二項為：被告永慶房
03 屋應給付原告15萬4,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
04 清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷一第486
05 頁），核原告前開所為變更，屬減縮應受判決事項之聲明，
06 與前揭規定相符，應予准許。

07 貳、實體方面

08 一、原告主張：

09 (一)原告於109年5月間，因被告永慶房屋仲介股份有限公司永利
10 店（下稱被告永慶房屋）之銷售廣告，得知訴外人洪采潔、
11 洪紫倪（下稱洪采潔等二人）欲出售渠等所有門牌號碼新北
12 市○○區○○路0段000巷00號1樓房屋暨其坐落土地（下稱
13 系爭不動產），原告遂於109年5月28日與被告永慶房屋就系
14 爭不動產簽立不動產買賣意願書（下稱系爭意願書），並於
15 當日交付10萬元斡旋金。嗣原告與洪采潔等二人於109年6月
16 2日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約）及增補契約
17 （下稱系爭增補契約），以買賣價金1,540萬元購入系爭不
18 動產，並依系爭契約給付簽約款154萬元及簽發本票2紙，另
19 依系爭意願書給付被告永慶房屋服務費15萬4,000元。

20 (二)依系爭契約所附不動產說明書（下稱系爭不動產說明書）之
21 產權調查表中建物標示及標的物現況說明書（下稱系爭標的
22 物現況說明書）所載，系爭不動產建物部分並未包含車位。
23 詎被告永慶房屋於系爭契約及系爭增補契約簽立後，於109
24 年6月12日向新北市政府工務局申請系爭不動產建物之竣工
25 圖，因竣工圖顯示系爭不動產之建物內有「停車空間」，原
26 告始知悉此情，原告因此於109年7月1日寄發存證信函予洪
27 采潔等二人，依民法第88條第1項、第92條第1項規定撤銷系
28 爭契約之意思表示，另依民法第359條第1項規定解除系爭契
29 約，請求洪采潔等二人將原告已給付之154萬元暨本票2紙返
30 還原告，惟洪采潔等二人拒不返還，復於109年11月11日將
31 系爭不動產出售與第三人，並向臺灣新北地方法院（下稱新

01 北地院) 訴請原告給付價金，經新北地院判決原告應同意洪
02 采潔等二人向合泰建築經理股份有限公司(下稱建經公司)
03 領取履約保證專戶內之154萬元，及給付洪采潔等二人自111
04 年5月7日起至清償日止，依本金154萬元計算之本息確定在
05 案(下稱另案給付價金訴訟)。

06 (三)原告於109年8月21日向主管機關檢舉上情，經臺北市政府地
07 政局以被告永慶房屋違反不動產經紀業管理條例第24條之2
08 規定裁罰3萬元罰鍰，足見系爭不動產是否有停車位，影響
09 原告權利甚鉅，且為交易之必要資訊，被告已於調閱之系爭
10 不動產建物複丈(勘測)結果圖查知建物內含停車位，縱使
11 該建物複丈(勘測)結果圖未繪製停車空間之相應位置，亦
12 應進一步申請建物使用執照竣工圖，釐清是否確實有停車
13 位，而被告永慶房屋受原告之委託，被告林煜濤為被告永慶
14 房屋永利店店長、被告陳金萍為被告永慶房屋經紀人、被告
15 林敦強與廖科百則先後擔任系爭不動產買賣之仲介人員，渠
16 等執行系爭不動產買賣之仲介事務，自應忠實履行任務，然
17 被告林敦強與廖科百卻在銷售系爭不動產之廣告、系爭標的
18 物現況說明書上未確實記載系爭不動產建物有停車空間，且
19 系爭不動產說明書係被告林煜濤、廖科百、林敦強及陳金萍
20 共同製作，其等於系爭不動產建物複丈(勘測)結果圖已可
21 得知系爭不動產建物內含停車位，卻未載明於系爭不動產說
22 明書上，亦未依仲介專業釐清是否確實有停車位情形，而有
23 未提供原告系爭不動產之必要資訊、未告知原告依其等仲介
24 專業應查知之事項，亦未協助原告對系爭不動產進行必要之
25 檢查等情，是被告執行仲介業務顯有過失，並違反不動產經
26 紀業管理條例第24條之2第3至5款所定之義務，致原告受有
27 已給付之價金154萬元本息遭沒收之損害，爰依民法第184條
28 第1項前段及第2項、第188條、類推適用第544條、消費者保
29 護法第7條、不動產經紀業管理條例第26條之規定，請求被
30 告就原告所受損害負連帶賠償責任，請求擇一為有利判決。

31 (四)又被告永慶房屋為房屋仲介公司與原告間成立居間契約，就

01 訂約事項負有調查義務，並應就其所知向原告據實告知，被
02 告永慶房屋未依照仲介契約，善盡其調查及據實告知義務，
03 且明知系爭不動產建物內含停車位之瑕疵，與系爭不動產說
04 明書之說明已有不符之情形，仍書立系爭增補契約令原告簽
05 立，以免除洪采潔等二人之瑕疵擔保責任，顯係違反誠信原
06 則並致洪采潔等二人受有利益，違反民法第567條之規定，
07 依民法第571條之規定，被告永慶房屋自不得向原告請求給
08 付報酬，是被告永慶房屋受領服務費15萬4,000元並無法律
09 上原因，屬不當得利，依民法第179條、第571條規定，應返
10 還原告，請求擇一為有利判決。

11 (五)並聲明：

- 12 1.被告應連帶給付原告154萬元，及自111年5月7日起至清償日
13 止，按週年利率5%計算之利息。
- 14 2.被告永慶房屋應給付原告15萬4,000元，及自起訴狀繕本送
15 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 16 3.願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告則均以：

18 (一)系爭契約雖未標示系爭不動產含有停車空間，然原告可由系
19 爭不動產說明書之「四、提醒事項」及建物複丈（勘測）結
20 果圖中知悉系爭不動產建物內可能有停車空間，且原告如有
21 疑義，可自費申請竣工圖調查系爭不動產建物於原始規劃中
22 有無停車空間之設置；再者，系爭增補契約第4條約定：

23 「甲乙雙方確認，雙方合意於用印前由永慶房屋代為向建管
24 機關申請竣工平面圖供甲方確認（申請費用由甲方負擔），
25 不論申請或確認結果為何，甲方均願概括承受且同意不得再
26 就該部分之屋況理由，向乙方及永慶房屋為任何請求」，原
27 告自不得因申請竣工平面圖後確認系爭不動產內含有停車空
28 間，而向被告訴請賠償；且原告具有不動產交易專業，應具
29 有現場勘查、確認買賣標的狀況之能力，自可得知系爭不動
30 產建物之規劃可能存在停車空間，卻於實際至現場查看買賣
31 標的後，認定系爭不動產之條件符合其購屋需求及經濟效

01 益，逕自簽訂系爭契約及系爭增補契約，自難認被告有何未
02 盡調查告知之義務。又被告陳金萍雖係系爭不動產說明書上
03 之經紀人，然實際上並未介入系爭不動產之買賣交易過程，
04 原告逕以系爭不動產說明書上有其印章即認被告陳金萍有過
05 失行為，似嫌殊率。原告係因系爭給付價金訴訟經法院判決
06 違反契約義務而須給付洪采潔等二人違約金154萬元之本
07 息，與被告之行為間並無因果關係，原告請求被告連帶賠償
08 其損害為無理由。又被告永慶房屋並未以違反誠信原則之方
09 法使洪采潔等二人收取利益，並無民法第567條規定之情
10 形，原告依民法第179條、第571條規定請求永慶房屋返還15
11 萬4,000元，顯無理由等語，資為抗辯。

12 (二)答辯聲明：

- 13 1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。
- 14 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

15 三、兩造不爭執事項（見本院卷一第559頁、本院卷二第11頁，
16 並依相關事證略做文字修正）：

- 17 (一)原告於109年6月2日由被告永慶房屋居間仲介，以1,540萬元
18 買受洪采潔等二人名下所有系爭不動產，並簽立系爭契約及
19 系爭增補契約。
- 20 (二)原告於109年6月2日、同年月5日分別給付簽約款10萬元、
21 144萬元；於109年6月5日給付用印款6,000元，共計154萬
22 6,000元，前揭款項皆已匯至履約保證專戶。
- 23 (三)原告於109年6月5日給付服務費15萬4,000元，並匯至履約保
24 證專戶，其中10萬7,800元業經永慶房屋依約向建經公司請
25 求撥付。
- 26 (四)洪采潔等二人向原告提起另案給付價金之訴，經新北地院
27 111年度訴字第1002號民事判決原告應同意洪采潔等二人領
28 取保證專戶內之154萬元，並應給付渠等自111年5月7日起算
29 之法定遲延利息確定。
- 30 (五)洪采潔等二人於109年8月11日寄發存證信函向原告為解除系
31 爭契約之意思表示，該意思表示並已到達原告。

01 (六)原告向洪采潔等二人提起給付違約金之訴，經新北地方法院
02 以110年度訴字第1760號判決駁回確定。

03 (七)原告向洪采潔等二人、蕭碧華、洪政典、林敦強、廖科百、
04 林煜濤、陳金萍、孫慶餘等人提起刑事詐欺等告訴，經臺灣
05 新北地方檢察署（下稱新北地檢）檢察官以111年度偵字第
06 481號為不起訴處分，原告不服提起再議，經新北地檢署檢
07 察官以111年度偵續字第171號為不起訴處分，嗣經臺灣高等
08 檢察署檢察長以111年度上聲議字第6818號駁回原告之再議
09 而確定。原告再向新北地院聲請交付審判，復經同院以111
10 年度聲判字第118號駁回在案。

11 四、得心證之理由：

12 原告主張被告執行仲介業務有過失，並違反不動產經紀業管
13 理條例第24條之2第3至5款所定之義務，致其受有損害，應
14 連帶負損害賠償責任；另被告永慶房屋違反誠信原則致洪采
15 潔等二人受有利益，被告因而不得向原告請求給付報酬，被
16 告永慶房屋應返還所受領之服務報酬等節，均為被告所否
17 認，並以前詞置辯。是本件之爭點厥為：(一)原告依民法第
18 184條第1項前段及第2項、第188條、類推適用第544條、消
19 費者保護法第7條、不動產經紀業管理條例第26條規定，請
20 求被告連帶賠償154萬元本息，有無理由。(二)原告依民法第
21 179條、第571條規定，請求永慶房屋返還15萬4,000元，有
22 無理由。茲分述如下：

23 (一)被告執行仲介業務並無違反告知及調查義務或未盡善良管理
24 人注意義務而有過失，難認有可歸責事由：

25 1. 接受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己
26 事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意
27 為之；居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當
28 事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之
29 人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事
30 人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第
31 535條、567條分別定有明文。所謂盡善良管理人之注意，係

01 指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡
02 之注意者而言，故如已施予必要注意，即難認有未盡善良管
03 理人注意義務而生過失之情形。次按經營仲介業務者經買賣
04 或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並
05 依下列規定辦理：……三、提供買受人或承租人關於不動產
06 必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之
07 不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要
08 之檢查，不動產經紀業管理條例第24條之2第3至5款定有明
09 文。是依上開規定，執行仲介業務應盡相當之告知及調查義
10 務，惟上開所謂告知及調查義務應以相當合理之範圍為其限
11 度，倘已盡善良管理人之注意義務，尚不得認為有過失，且
12 並非不動產說明書之記載與現實情況有所落差，不動產經紀
13 業者及經紀人員即應負損害賠償責任，仍應以不動產經紀業
14 者或經紀人員有可歸責之事由，及交易相對人有無損害、其
15 間有無因果關係等要件為必要。

16 2. 本件原告主張被告由系爭不動產建物複丈（勘測）結果圖已
17 可得知系爭不動產建物內含停車位，卻於系爭不動產銷售廣
18 告、標的物現況說明書、不動產說明書上載明無停車位，未
19 依仲介專業釐清是否確實有停車位、未提供原告系爭不動產
20 之必要資訊、未告知原告依其仲介專業應查知之事項、亦未
21 協助原告對系爭不動產進行必要檢查等缺失，故認被告執行
22 仲介業務顯有過失，違反善良管理人注意義務及不動產經紀
23 業管理條例第24條之2第3至5款所定之義務等情，並提出系
24 爭不動產之銷售廣告、系爭契約等為證（見本院卷一第27
25 頁、第35-151頁）。本件系爭不動產之銷售廣告、標的物現
26 況說明書、不動產說明書中，就系爭不動產是否有停車位乙
27 節，均勾選或標示「無 / 否 / N」或未記載，而系爭不動產
28 建物實際現況確無停車位，然系爭不動產之建物複丈（勘
29 測）結果圖載有「住宅室內停車位」、建物使用執照竣工圖
30 上則標示有停車位等節，為兩造所不爭執，並有系爭不動產
31 之銷售廣告、系爭標的物現況說明書、系爭不動產說明書暨

01 附件建物複丈（勘測）結果圖等附卷可參（見本院卷一第27
02 頁、第37頁、第73頁、第119頁），此部分之事實固堪認
03 定。

04 3.原告固主張被告未盡調查、告知之義務而有過失云云，然觀
05 諸系爭不動產之銷售廣告，其下附註載明「室內格局示意圖
06 未依實際比例及座像繪製，可能為現況格局或重新規劃之格
07 局。本室內格局示意圖僅供參考使用，其建物面積及權利範
08 圍仍應依地政機關登載為準……建物登記用途請以地政機關
09 辦法為準……」等語（見本院卷一第27頁），而系爭不動產
10 說明書所附建物登記第二類謄本，並未有任何停車位或室內
11 停車空間之記載（見本院卷一第113-114頁），則系爭不動
12 產之銷售廣告未記載車位、系爭不動產說明書於「壹、產權
13 調查表」、「一、建物標示」之「車位」或「停車位」欄位
14 記載「N」或「無」等情，核與地政機關之登記相符，已堪
15 認定。再者，「標的物現況說明書」既為現況說明書，即係
16 就現況為說明，系爭不動產建物現況並無停車位，則系爭標
17 的物現況說明書就系爭不動產建物是否有停車位勾選否，亦
18 與實情相符，是系爭不動產銷售廣告、不動產說明書、現況
19 說明書均難認有何填寫、記載不符實情之處。

20 4.又系爭不動產說明書附有系爭不動產之土地謄本、建物謄
21 本、地籍圖、建物複丈（勘測）結果、土地使用分區證明影
22 本、300公尺周邊設施等文件（見本院卷一第109-121頁、第
23 125頁），其中建物複丈（勘測）結果，其平面圖上亦未有
24 任何停車位或停車空間之標示，雖其建物基層欄位載有「住
25 宅室內停車位」等字樣（見本院卷一第119頁），然系爭不
26 動產說明書於「壹、產權調查表」、「四、提醒事項」已載
27 明：「提醒您，下列事項須請買賣雙方於簽約前再次確認，
28 請務必留意……本案建物型態於原始規劃中常有標示通道、
29 停車位、機電設備、化糞池等設施或變更原規劃用途作其他
30 用途使用……買方若欲確認本標的物是否確有上述情事，得
31 經所有權人同意後，由買方負擔費用申請竣工平面圖進一步

01 調查。」等語（見本院卷一第79頁），且系爭契約第3條約
02 定：「甲方（即原告）於簽約前已至標的物所在地現場詳細
03 檢視，並充分瞭解永慶房屋仲介股份有限公司提供之不動產
04 說明書及產權等相關資料無誤。」、系爭不動產說明書亦載
05 明：「買賣雙方同意永慶房屋得同時接受雙方委託，並為雙
06 方代理人，且買賣雙方皆經解說並已詳細審閱不動產說明書
07 內容及附件資料等無誤。」，前開文書均經原告簽名確認
08 （見本院卷一第41、71頁），堪認被告已就系爭不動產為相
09 關合理之調查，並告知原告系爭不動產建物可能有原始停車
10 位空間，若有疑義可在取得所有權人同意後申請建物竣工圖
11 確認，原告對此業已簽名確認表示同意，則倘原告就系爭不
12 動產建物是否有停車位乙節有疑義，自可經所有權人同意
13 後，申請竣工平面圖確認，然原告未提出質疑，逕自簽署系
14 爭契約及系爭增補契約，自難認被告有何違反告知及調查義
15 務或未盡善良管理人注意義務而有過失之情，依此，自難認
16 被告有可歸責事由。

17 5.原告雖主張被告未依仲介專業釐清系爭不動產是否確實有停
18 車位，而未提供原告系爭不動產之必要資訊，亦未協助原告
19 對系爭不動產進行必要之檢查而有過失等語。然參以原告曾
20 以前開主張向新北地檢提出刑事告訴，於偵查中原告陳稱其
21 為營造公司老闆，顯見原告對於不動產之交易應具備較一般
22 社會智識程度之人更高之專業水準；而被告林敦強於偵查中
23 曾稱：「標示較明確的竣工圖需用屋主身分證、權狀去申
24 請，仲介拿不到」等語，此有新北地檢111年度偵續字第171
25 號不起訴處分書附卷可參（見本院卷一第298至299頁），堪
26 認被告無法直接申請竣工圖，故於系爭不動產說明書向原告
27 說明系爭不動產建物可能有停車位，若有疑義，原告可在取
28 得所有權人同意後申請建物竣工圖確認，並無原告所稱未提
29 供必要資訊、未進行必要檢查之情形。衡以原告於簽約前已
30 取得系爭不動產說明書、建物複丈（勘測）結果圖，而建物
31 複丈（勘測）結果圖中記載「住宅室內停車位」，顯見原告

01 已知悉系爭不動產可能含有停車位空間，然原告於簽署系爭
02 契約前均未就系爭不動產建物是否有停車位提出質疑，甚且
03 於簽署系爭增補契約約定：「甲乙雙方（按即買賣雙方）確
04 認，雙方合意於用印前由永慶房屋代為向建管機關申請竣工
05 平面圖供甲方確認（申請費用由甲方負擔），不論申請或確
06 認結果為何，甲方均願概括承受且同意不得再就該部分之屋
07 況理由，向乙方及永慶房屋為任何請求。」（見本院卷一第
08 53頁），亦即原告於尚未取得竣工圖即簽署系爭契約購入系
09 爭不動產，堪認原告業已清楚知悉系爭不動產交易之風險，
10 於審慎評估後仍執意為之，自不得事後反悔，以被告未於原
11 告簽署契約前提供竣工圖，主張被告係有前開過失而請求賠
12 償。再者，被告固經臺北市政府地政局以109年11月25日北
13 市地權字第10960309982號裁處書，認被告未提供原告關於
14 系爭不動產之必要資訊，違反不動產經紀業管理條例第24條
15 之2第3款規定處以罰鍰3萬元（見另案給付價金判決卷宗第
16 239-241頁），然此為行政機關本於其職權所為之行政處
17 罰，不拘束法院於訴訟中之判斷，故本院自得依調查證據之
18 結果為獨立之判斷；況違反前開規定不必然即有過失，被告
19 仲介系爭不動產並無過失，業經本院認定如前，自難僅憑前
20 開裁罰之處分，驟認原告主張為可採。

21 (二)原告依民法第184條第1項前段及第2項、第188條、第544
22 條、不動產經紀業管理條例第26條規定，請求被告連帶賠償
23 154萬元本息，為無理由：

24 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
25 任。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
26 任。但能證明其行為無過失者，不在此限；受僱人因執行職
27 務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害
28 賠償責任。但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之
29 注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負
30 賠償責任；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之
31 行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第184條

01 第1項前段、第2項、第188條第1項、第544條分別定有明
02 文。次按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過
03 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
04 償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2條亦有明文。而
05 損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二
06 者之間，有相當因果關係為成立要件，如不合於此項成立要
07 件者，即難謂有損害賠償請求權存在。

08 2.查被告執行仲介業務並無違反告知及調查義務或未盡善良管
09 理人注意義務而有過失之情，難認有可歸責事由，業經本院
10 認定如前，則原告以被告執行仲介業務有過失，並違反不動
11 產經紀違反不動產經紀業管理條例第24條之2第3至5款所定
12 之義務，依民法第184條第1項前段及第2項、第188條、類推
13 適用第544條、不動產經紀業管理條例第26條規定，請求被
14 告連帶賠償154萬元本息，即屬無據，不應准許。

15 (三)原告依消費者保護法第7條規定，請求被告連帶賠償154萬元
16 本息，為無理由：

17 1.按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於
18 提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服
19 務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性；企業經
20 營者違反前2項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負
21 連帶賠償責任，但企業經營者能證明其無過失者，法院得減
22 輕其賠償責任，消費者保護法第7條第1項、第3項分別定有
23 明文。

24 2.查被告已就系爭不動產為相關合理之調查，所製作之不動產
25 說明書已詳載相關交易資訊，並與地政機關之登記相符，雖
26 建物複丈（勘測）結果載有「住宅室內停車位」等字樣，然
27 被告業已告知原告系爭不動產建物可能有停車位，若有疑義
28 可以取得所有權人同意後申請建物竣工圖確認。原告雖主張
29 被告永慶房屋經臺北市政府地政局認定未提供原告建物竣工
30 圖，違反不動產經紀業管理條例第24條之2第3款規定，遭處
31 以罰鍰3萬元，然該行政處分僅為行政機關依據個案所為之

01 認定，原告並未舉證證明被告提供之服務有何不符合當時科
02 技或專業水準可合理期待之安全性，則原告依消費者保護法
03 第7條第1項、第3項規定，請求被告負損害賠償責任，亦無
04 所據，為無理由。

05 (四)原告依民法第179條、第571條規定，請求永慶房屋返還15萬
06 4,000元，為無理由：

07 1.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
08 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
09 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明
10 文。是居間人不得向委託人請求報酬及償還費用之要件，必
11 須違反其對於委託人之義務而為有利於相對人之行為，或違
12 反誠實及信用方法由相對人收受利益者，始足當之，如居間
13 人違反委託義務，並無有利於相對人之行為，或其違反誠實
14 及信用方法，未自相對人收受利益者，依上開文義之反面解
15 釋，居間人仍得請求報酬。又無法律上之原因而受利益，致
16 他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後
17 已不存在者，亦同，民法第179條亦定有明文。

18 2.原告主張永慶房屋未依照仲介契約善盡其調查及據實告知義
19 務，且明知系爭不動產建物內含停車位之瑕疵，與系爭不動
20 產說明書之說明已有不符之情形，仍書立系爭增補契約令原
21 告簽立，以免除洪采潔等二人之瑕疵擔保責任，是違反誠信
22 原則並致洪采潔等二人受有利益等語。然被告永慶房屋並無
23 違反調查及告知義務，業經本院認定如前，且依系爭不動產
24 交易過程難認被告永慶房屋有何違反誠實及信用方法之情，
25 此外，原告並未舉證證明被告永慶房屋有自洪采潔等二人收
26 受利益，則其依民法第571條規定主張被告永慶房屋不得向
27 其請求給付報酬，被告永慶房屋受領服務費15萬4,000元為
28 無法律上原因，依民法第179條、第571條規定，應返還15萬
29 4,000元予原告，即屬無據。

30 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第2項、第188
31 條、類推適用第544條、消費者保護法第7條、不動產經紀業

01 管理條例第26條規定，請求被告連帶賠償154萬元本息；及
02 依民法第179條、第571條規定，請求被告永慶房屋返還15萬
03 4,000元，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其
04 假執行之聲請即失其依據，應併予駁回。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
06 不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

09 民事第八庭 法官 陳威帆

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

14 書記官 黃文芳