

臺灣臺北地方法院小額民事判決

113年度北小字第3015號

原告 永旭保險經紀人股份有限公司

法定代理人 范國樑

訴訟代理人 許惠婷律師

被告 易信國際不動產有限公司

法定代理人 王東陽

被告 黃信益

訴訟代理人 王東陽

上列當事人間請求返還斡旋金事件，本院於民國114年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

理由要領

一、原告起訴主張略以：原告有租屋需求，於民國113年4月30日前，與被告易信國際不動產有限公司（下稱易信公司）所屬仲介被告黃信益聯繫，表明需要面積至少120坪之物件，嗣被告黃信益提供3個物件供原告選擇，原告擇定其中條件為「中國人壽大樓 離行天宮捷運站7分鐘 坪數144.45 室內110坪」者，進而磋商該物件之租金、租期、冷氣噪音等事宜，原告於113年5月10日與被告易信公司簽訂委託承租契約書（下稱契約），於同年月14日匯款新臺幣（下同）10萬元作為被告與物件所有人洽談承租條件用，翌日原告員工、被告黃信益、設計師等人一同至上述物件測量，設計師表示實際使用坪數不足110坪，被告黃信益此時方稱物件坪數約102坪，原告發覺受被告黃信益詐欺，實際使用坪數與告知者不符，不敷使用，故原告依民法第88條、第92條第1項規定撤銷訂立契約之意思表示，並依民法第179條、第184條第1項

前段、第2項、第245條之1第1項第1款規定，請求被告黃信益給付原告所匯款項10萬元，被告易信公司依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定應與被告黃信益負連帶責任。爰依民法第179條、第184條第1項前段、第2項、第245條之1第1項第1款、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定提起本訴等語。並聲明：被告應連帶給付原告10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：被告就物件資訊如實告知，並盡力提供文件供原告觀覽、解說予原告知悉，已盡告知義務，原告所指設計師係其公司御用設計師，當日並未帶測量儀器到場、亦未現場實際測量，聲稱物件實際面積未達110坪並無任何根據，經被告測量物件面積約124坪，實則原告係因建築師、消防、室內裝修許可申請費用高昂、流程繁複、需時甚久，而不欲承租，並非被告提供服務有何瑕疵等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

原告主張其與被告易信公司於113年5月10日簽訂契約，並因此匯款10萬元等語，為被告所不爭執，堪信為真正。原告主張被告黃信益故意提供不實資訊即物件面積約110坪，使其誤信物件符合使用需求，因而與被告易信公司簽訂契約，並匯款10萬元，今原告撤銷訂立契約之意思表示，被告黃信益依民法第179條、第184條第1項前段、第2項、民法第245條之1第1項第1款規定應返還10萬元等語，為被告否認，並以上詞抗辯。經查：

按債務人負有依債務本旨為給付之義務，違背債務之本旨為給付，即屬不完全給付，為瑕疵之給付，是以債務人如主張其已為完全給付，當由其負證明之責，雖債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人損害賠償，關於給付不完全之點，應轉由債權人負舉證責任，惟不完全給付，非有可歸責於債務人之事由，為債務人免責要件，故債務人以不完全給付係因非可歸責於己之事由所致為抗辯，就

01 此仍應由債務人證明。是必以債務人業經債權人證明有不
02 完全給付情形，始應由債務人就其免責事由負舉證之責。次按
03 被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項規定，表意人
04 固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應
05 就此項事實，負舉證之責任。準此，無論原告欲依被告黃信
06 益違反契約義務、依民法第88條第2項規定、或受詐欺為由
07 再為意思表示以消解契約法律關係，抑或令被告黃信益負損
08 害賠償責任，均須就物件可用面積未達110坪一事負舉證之
09 責，惟原告未能就應證事實提出任何證據以實其說，本院自
10 無從准其主張。原告雖聲請至物件所在地就可用面積為測
11 量，然該物件已整修完畢刻正出租，無法入內測量一情，有
12 本院公務電話記錄表2份在卷可稽（見本院卷第153頁、第15
13 5頁），故本院無從至現場進行測量，以釐清物件可用面
14 積。另原告又聲請訊問證人張馥捷、李姓設計師，欲證被告
15 黃信益當時對現場之人稱物件面積僅102坪等語，惟被告黃
16 信益否認此情，而物件面積又得以測量方式客觀呈現，故本
17 院認縱使該2名證人到庭對原告為有利證述，亦未必可信為
18 實，是認無傳訊必要，附此敘明。

19 四、綜上所述，原告依民法第179條、第184條第1項前段、第2
20 項、第245條之1第1項第1款、不動產經紀業管理條例第26條
21 第2項規定，請求被告連帶給付原告10萬元，及自起訴狀繕
22 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為
23 無理由，應予駁回。

24 五、本件事證已臻明確，二造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後
25 核與本件之結論，不生影響，爰不一一論駁，附此敘明。

26 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
27 額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

28 中 華 民 國 114 年 7 月 31 日
29 臺北簡易庭 法 官 江宗祐

30 以上正本證明與原本無異。

31 如不服本判決，須以違背法令為理由，應於判決送達後20日內向

01 本庭（臺北市○○○路○段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造
02 當事人之人數附繕本）。

03 中 華 民 國 114 年 7 月 31 日

04 書記官 高秋芬

05 計 算 書

06 項 目	金 額（新台幣）	備 註
07 第一審裁判費	1,000元	
08 合 計	1,000元	

09 附錄：

10 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

11 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
12 理由，不得為之。

13 二、民事訴訟法第436條之25：

14 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

15 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

16 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。