臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1563號

原　　告　展勤不動產有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳佳曄

訴訟代理人　朱政勳律師

被　　告　葛于瑄

　　葛錦友

000000000000000000

　　葛誠友

共　　同

訴訟代理人　陳丁章律師

上列當事人間請求給付報酬等事件，本院於民國112年5月2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。

訴訟費用新臺幣伍仟陸佰貳拾元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）被告前於民國111年3月4日，委由訴外人葛定勝與原告簽立不動產一般委託銷售契約書、成屋不動產標的現況說明書（下稱系爭現況說明書），約定將被告共有門牌號碼：桃園市○○區○○路000巷00弄00○0號建物及其坐落基地（下稱系爭房地）委託原告銷售，委託銷售價格為新臺幣（下同）990萬元，委託銷售期間自111年3月4日起至6月3日止。嗣兩造於111年3月7日簽立契約內容變更同意書，將委託銷售價格變更為907萬元，並將委託銷售期間終期變更為111年3月31日，暨約定委託銷售價格為被告實拿之金額，逾此金額則為原告居間報酬，相關稅費各自負擔。

（二）被告經原告居間而於111年3月7日與訴外人林思妤簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）、標的物現況確認

書（下稱系爭現況確認書），約定買賣總價金為935萬元，林思妤並已依約將簽約款95萬元匯入履保專戶。

（三）詎料，被告於111年3月8日突向原告表示希冀林思妤簽立自願拋棄瑕疵擔保之切結書，原告不解而持續追問，被告始坦承其等之父約於35年前因飲酒過量在系爭房地自縊輕生等語，原告驚駭不已，林思妤得知上情後，亦不願購買系爭房地，甚懷疑係原告夥同被告施詐，嗣經原告居中協調，兩造同意解除契約，約定由被告賠償林思妤30萬元，及給付原告居間報酬30萬元。然被告反悔，不願給付。

（四）系爭房地業經原告居間簽立買賣契約，原告自得請求被告依前開協議，給付原告居間報酬30萬元。又原告為避免商譽受損，先與林思妤達成協議，將被告原先承諾賠償林思妤之款項降低為22萬元並由原告代墊，原告得依民法第311條第1項規定及不當得利之法律關係，請求被告返還代墊款項22萬元，且原告之所以代墊款項，係因被告隱瞞凶宅此一重大交易訊息，原告亦得依侵權行為之法律關係，請求被告給付代墊款項等語。

（五）並聲明：⑴被告應給付原告52萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；⑵願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）被告委託原告銷售系爭房地時，曾委由葛定勝告知所悉之事實，訴外人即原告營業員孫均杰則表示，因係發生在被告取得產權之前，且經送醫死亡即非凶宅。又系爭現況說明書關於產權持有期間是否發生非自然死亡之情形乙欄，係由孫均杰填載、葛定勝簽名。惟被告在葛定勝與林思妤於111年3月7日簽立系爭買賣契約、系爭現況確認書並攜回該等文書後，方發現系爭買賣契約固係就產權持有期間之非自然死亡情形為約定，然系爭現況確認書關於非自然死亡之聲明未限於產權持有期間，被告為免爭議，於111年3月8日向孫均杰表示系爭現況確認書有誤，請求更正或

要求林思妤簽立免責聲明文件，孫均杰仍告以系爭房屋不合於應揭露之非自然死亡要件，葛于瑄則堅持應請林思妤簽立免責聲明文件，孫均杰即稱待其調整該文件內容，其後被告於111年3月10日催促孫均杰辦理，孫均杰竟於111年3月12日表示林思妤要求減價買受，被告至此始知，林思妤未曾被告知非自然死亡之情形。

（二）本件爭議係肇因原告營業員孫均杰未將非被告持有產權期間之非自然死亡情事告知林思妤所致，足見原告履行義務，違反誠信原則，本不得請求給付報酬，且對於被告而言，乃屬加害給付或侵權行為，則原告既因侵權行為取得報酬請求權，被告亦得拒絕給付；又被告與林思妤係合意解除契約，約定後續不再追訴求償及追究相關法律責任，則原告所稱代為墊付22萬元予林思妤云云，顯與被告無涉等語，以資抗辯。

（三）並答辯聲明：原告之訴駁回。

三、關於本件應適用之法律：

（一）無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。給付，有左列情形之一者，不得請求返還：三、因清償債務而為給付，於給付時明知無給付之義務者。民法第179條、第180條第3款定有明文。

（二）因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。民法第184條第1項定有明文。

（三）稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565條、第568條第1項定有明文。

四、得心證之理由：

（一）關於返還代墊款之請求：

1.本件原告主張：被告前於111年3月4日，委由葛定勝與原

告簽立不動產一般委託銷售契約書、系爭現況說明書，約定將被告共有系爭房地委託原告銷售，委託銷售價格為990萬元，委託銷售期間自111年3月4日起至6月3日止。嗣兩造於111年3月7日簽立契約內容變更同意書，將委託銷售價格變更為907萬元，並將委託銷售期間終期變更為111年3月31日，暨約定委託銷售價格為被告實拿之金額，逾此金額則為原告居間報酬，其餘相關稅費兩造各自負擔；被告經原告居間而於111年3月7日與林思妤簽立系爭買賣契約、系爭現況確認書，約定買賣總價金為935萬元，林思妤並已依約將簽約款95萬元匯入履保專戶；嗣被告於111年3月8日突向原告表示希冀林思妤簽立自願拋棄瑕疵擔保之切結書，並稱渠等之父約於35年前因飲酒過量在系爭房地自縊輕生，林思妤得知上情而與被告合意解除契約等情，並提出不動產一般委託銷售契約書、系爭現況說明書、土地登記謄本、建物登記謄本、契約內容變更同意書、系爭買賣契約、系爭現況確認書及匯款委託書等件為證（見本院中壢簡易庭111年度壢司調字第82號卷〔下稱調解卷〕第8至23頁），且為被告所不爭執，堪可採認。

2. 原告主張：被告與林思妤經原告居中協調，合意解除買賣契約，被告並應賠償林思妤30萬元，嗣原告又與林思妤協議將被告原先承諾賠償林思妤之款項降低為22萬元，且經原告代墊，並依民法第179條、第311條規定，請求被告償還代墊之賠償云云。這部分主張，在法律上就顯無理由。這是因為：⑴原告主張其為被告代墊賠償，其給付顯屬因清償債務而為，且於給付時明知無給付之義務，縱使構成不當得利，依民法第180條第3款規定，不得請求返還；⑵民法第311條不是求償權的規定，而是保護求償權的規定，以求償權存在為承受權利的前提，本件原告既無從求償，自無從承受。

3. 關於這一點，本院前以裁定命原告補正，原告具狀陳稱：「原告之所以代替被告向林思妤給付原約定好之賠償金，

是因為被告隱匿凶宅重大交易訊息在前，又於三方協議合意後反悔在後，買方得知上情完全不能接受，更將箭頭指向原告，質疑原告也是隱瞞重大交易訊息的詐欺共犯，原告思及仲介門市品牌之良好商譽端賴長年在地經營，得來不易，又現今網路通訊極其發達，各種未審先判之無實據爆料、民眾公審隨時可見，為避免對於原告商譽造成事後無法彌補之重大遺憾，原告不得已遂先行代替被告為給付」云云（見本院卷第64頁），這是在說明原告動機良善又迫不得已，但民法第180條第3款的規定才不管什麼動機，只問是否因清償債務而為給付、是否於給付時明知無給付之義務。原告這些主張，改變不了其不得請求返還的結論。

4. 再者，被告否認有賠償30萬元的約定存在，關於這項約定存在的事實，原告應負舉證責任，而原告顯然舉證不足。依卷附郵政存簿儲金簿、新竹第一信用合作社匯款委託書所示（見調解卷第23頁），原告確於111年3月18日匯款24萬元予林思妤，匯款委託書固然有「成功路理賠」字樣，上面打字列印的文字並稱「凶宅未告知仲介賠償22萬」，所以賠償的是仲介也就是原告，不是被告，這些文字顯然看不出原告所稱兩造與林思妤的協議存在。

5. 至於原告依民法第184條第1項規定就同一款項對被告請求損害賠償部分，依後述說明，被告並沒有隱匿凶宅之重大交易訊息，自不構成侵權行為。

6. 據此，原告請求返還代墊款，為無理由，應予駁回。

（二）關於給付居間報酬部分：

1. 依民法第565條規定，居間人的義務是為委託人報告訂約之機會或為訂約之媒介，其報告或媒介應依債之本旨為之，乃屬當然。另依民法第568條第1項規定，居間人的報酬請求權，在契約因其報告或媒介而成立時發生，但這並不表示，只要契約因其報告或媒介而成立，縱使其報告或媒介違背債之本旨，居間人仍有報酬請求權。居間報酬請

求權發生的要件，是居間人依債之本旨為報告訂約之機會或為訂約之媒介，以及契約因其報告或媒介而成立。

2. 於本件之情形，原告主張其依兩造與林思妤之協議，請求被告給付居間報酬30萬元云云，被告否認有這項約定，而如前所述，原告無法證明這項協議的存在，其據以請求給付，為無理由。

3. 況且，系爭現況說明書第36項「本建物（專有部分）於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形？」經勾選為「否」（見調解卷第9頁背面），惟被告之父前在飲酒後自系爭房地二樓跌落一樓送醫後死亡等情，為兩造所不爭執。之所以會這樣勾選，孫均杰於111年3月12日對被告說明時自承：「我當初聽到的事實是，我聽到的，因為那時候沒有講得很清楚，那我自己的主觀意思是講說從樓上二樓因為喝酒，然後摔到一樓，然後送醫急救。」「定勝有講，類似，但是我打斷他了，對，這個部分是我的問題，我打斷他了，我照著我的意思去解讀了這個事情，那造成了後面的狀況。」（見錄音譯文，本院卷第190頁）

4. 在更早之前，111年3月8日的通訊軟體Line群組對話中，葛于瑄就告訴葛定勝：「要麻煩你跟仲介說一聲，標的物現況確認書第27項，我們已告知他有非自然死亡情形，還勾錯了，應更正為是，並請買方2天內簽回」等語，孫均杰（暱稱為孫Chun-Chieh）則回應：「非自然死亡需要有兩個要點符合，發生地＋死亡地，若是口述所說在不久後發現，緊急送醫後仍然不治，其實不符合非自然死亡的要件」等語（見對話紀錄，本院卷第113、114頁）。

5. 據此，被告與葛定勝確實有告知或至少試著告知孫均杰，被告之父前在飲酒後自系爭房地二樓跌落一樓送醫後死亡的事實，孫均杰卻仍在現況說明書上為如上之勾選。葛定勝有沒有講出自殺、自縊、自裁等用語，不是重點，重點是，按誠信原則就居間契約所為補充解釋，原告有按被告

陳述，協助原告填寫系爭現況說明書的義務，其履行輔助人孫均杰卻只聽被告代理人葛定勝講到一半，就判斷這不是應該在系爭現況說明書第36項勾選「是」的情況，進而造成林思妤不知道有這件事，就跟被告簽訂系爭買賣契約，然後又在知悉這件事以後與被告解約。原告所為報告與媒介不合乎兩造間居間契約之本旨甚明。

6. 證人孫均杰雖到庭結證稱：「我當時會這樣說的原因是希望公司不要只付了這些違約金，所以我用能使對方願意再讓我們處理的方式跟賣方溝通。我們是想要把這個案子完成，並不是想要上法院，所以用比較軟性的方式跟賣方溝通」云云（見本院卷第204頁），按本院理解，這似乎是在陳稱，錄音錄到孫均杰所說那些對原告不利的話，都只是場面話，葛定勝其實沒有講、更沒有講到一半被孫均杰打斷。當然這不是完全沒有可能，但是錄音錄不到孫均杰的內心話，本院又沒有讀心術，只能按照法庭上呈現的證據進行判斷，而孫均杰在法庭外從來沒有否認過，葛定勝曾告訴他那件事情，又無論是通話紀錄裡的措辭，還是錄音檔案裡的語氣，看起來、聽起來，孫均杰都不像是為了安撫被告才委婉說出不存在的事實，其事後到庭所說這些話，反而更像是為了脫免原告的責任才改口翻供。

7. 原告另主張被告的祖父前於系爭房地後方曬衣場自縊云云，但林思妤並不是因為知道這件事情才跟被告解約；換句話說，這件事實（假使確有其事）跟林思妤與被告解約之間，沒有因果關係，對於原告有無依債之本旨履行居間契約上義務，不生影響，附此敘明。

8. 據此，原告所稱給付30萬報酬的約定不存在，其所為報告與媒介，也與兩造間居間契約之本旨不符，其請求被告給付居間報酬，為無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告本於居間契約、不當得利、侵權行為之法律關係，請求被告給付52萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，

應予駁回；其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。民事訴訟法第87條第1項、第78條定有明文。本件訴訟費用即第一審裁判費5,620元應由原告負擔，爰判決如主文第2項。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　26　　日

民事第二庭　法　官　孫健智

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

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　　112　　年　　5　　月　　30　　日

書記官　鄧竹君