臺灣桃園地方法院民事判決

115年度訴字第1186號

原　　告　劉芳君

000000000000000000

訴訟代理人　黃暖琇律師

　　謝明道律師

被　　告　台灣房屋仲介股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　春明瑋

訴訟代理人　翁永灝

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國115年9月24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：

原告前與被告簽署不動產專任委託銷售契約書、不動產銷售授權書（下稱系爭授權書），約定自112年9月28日起至113年3月27日止，由被告專任銷售原告所有位在桃園市○○區○○路000號12樓之房屋（下稱系爭不動產），委託銷售金額為新臺幣（下同）14,200,000元，並同意授權被告在買方出價12,800,000元以上時予以成交。惟被告竟得訴外人即買方陳亞珠後，竟於議價過程中將系爭授權書內容向陳亞珠公開，已違反不動產經紀業管理條例第25條規定之保密義務，使陳亞珠獲知原告委售系爭不動產之底價，並得以低價買進系爭不動產，致原告受有損失，原告得依不動產經紀業管理條例第26條第1項之規定請求被告賠償損害。嗣原告依約給付被告居間報酬，然依民法第571條規定，被告應不得請求居間報酬，故被告所受領之居間報酬應屬不當得利。為此，

依民法第179條、不動產經紀業管理條例第26條第1項等規定，擇一為有利請求被告返還不當得利、賠償損害等語，並聲明：被告應給付原告512,000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；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

被告居間系爭不動產買賣時，並無洩漏原告底價予陳亞珠之行為，未違反不動產經紀業管理條例第25條所定之保密義務，且原告已售出系爭不動產，未受有損害，不得依不動產經紀業管理條例第26條第1項請求賠償等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項：（本院卷第32、55頁）

㈠原告委託被告銷售系爭不動產，委託總價為14,200,000元，原告以系爭授權書授權被告在買方出價達12,800,000元以上時得以成交。

㈡被告於112年10月6日為原告覓得陳亞珠，買賣雙方並於同日在被告處進行議價，系爭不動產最終以12,800,001元之價格成交。

㈢原告已依約給付被告居間報酬512,000元。

四、本院得心證之理由：

㈠原告未舉證證明被告有洩漏系爭不動產底價之事實：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文，負舉證責任者，須就利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任。原告主張被告有洩漏系爭不動產之底價等節，既為被告所否認，依前述規定，應由主張被告有洩漏底價之原告，就此有利事實負擔舉證責任。

2.經查，原告主張被告於仲介系爭不動產買賣時，買賣雙方並未見面議價，而是由周士傑居間協調買賣雙方之報價，然陳

亞珠並不知悉系爭不動產之底價，竟願意以12,800,001元購買系爭不動產，可推知定為被告洩漏系爭不動產底價等語，惟此僅為原告之個人主觀臆測，原告對此並未能舉證證明之，難認可採。

3.此外，原告、陳亞珠就系爭不動產之價金為買賣雙方合意議定乙節，業據原告自認在卷（本院卷第75頁），可徵原告乃自願以12,800,001元出售系爭不動產，在市場機制下，若當事人斟酌情況，權衡損益，為追求其經濟效益或其他正當之目的而締結契約，法院自應予以尊重，俾免過度限制自由市場之機能。又在自由經濟體制下，當事人締結契約，本應自行考量其風險承擔與利益分配，本於自主意思及自主決定訂立契約，尚非得在契約成立後，遽指契約訂定時存有瑕疵。是原告以系爭授權書授權被告覓得買方出價12,800,000元以上時，系爭不動產即可出售與買方，依契約嚴守原則，兩造本於自由意思訂定系爭授權書此一契約，該契約已合法成立，兩造即應依從該契約之內容或本旨而履行，兩造私法上之權利義務，亦應受其拘束，非原告於事後所能主張增減。

㈡原告依不當得利法律關係，請求被告返還已受領之居間報酬，為無理由：

1.依民法第179條規定請求返還不當得利，必以無法律上原因受利益，致他人受損害為要件，此觀該條規定自明，是倘若受利益具有法律上原因，即無不當得利可言。按稱居間者，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項分別定有明文。是居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬。

2.經查，原告與陳亞珠間就系爭不動產之買賣係透過被告居間之事實，業據原告自認在卷（本院卷第75頁），則被告受領原告所給付之居間報酬，乃基於兩造間之居間法律關係所為，自具有法律上原因，並非無法律上原因，即無不當得利

可言，是原告請求被告返還不當得利，自無理由。

3.至原告主張被告洩漏系爭不動產之底價，違反不動產經紀業管理條例第25條所規定之保密義務，依民法第571條規定不得請求居間報酬等語。惟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人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明文。而居間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利之事實負舉證責任。然查，原告主張被告洩漏系爭不動產之底價之事實，並未舉證以實其說，是原告此部分主張，難認可採。

㈢原告依不動產經紀業管理條例第26條第1項規定，請求被告賠償系爭不動產低價銷售之損失，並非有據：

1.按關於債務不履行之損害賠償請求權，以請求人受有損害為要件，無損害即無賠償可言。主張受損害之請求人，應就其所受之損害，負舉證之責。

2.原告主張因被告洩漏系爭不動產之底價，致原告受有低價銷售系爭不動產之損失云云，則原告就此部分主張，自應負舉證責任。惟查，原告自承原告本得高價售出系爭不動產，然因買方已知底價，故無法推知系爭不動產實際售出之價金金額等情（本院卷第75頁），可徵原告無法證明實際受損金額。據此，原告未能證明被告或其經紀人員曾洩漏授權價格，亦未能證明系爭不動產之成交價格與所稱洩漏行為間具有相當因果關係，故其損害賠償請求無從成立。至於損害數額之認定，因損害發生之前提尚未獲證明，無民事訴訟法第222條第2項之適用。從而，原告依不動產經紀業管理條例第26條第1項規定，請求被告賠償損失，亦非有據。

五、綜上所述，原告依民法第179條規定、不動產經紀業管理條例第26條第1項，請求被告應返還居間報酬、賠償損害，併給付法定遲延利息，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲明亦失所附麗，爰併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法

與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故不一一加予論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　30　　日

民事第二庭　法　官　李思緯

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　　115　　年　　10　　月　　30　　日

書記官　林慧安