

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第1418號

原告 劉育昌

李竺芸

共同

訴訟代理人 林明信律師

被告 有翔不動產開發有限公司

法定代理人 徐紳富

被告 林展鵬

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年12月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告有翔不動產開發有限公司應給付原告劉育昌新臺幣35,800元，及自民國112年6月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告有翔不動產開發有限公司應給付原告李竺芸新臺幣34,000元，及自民國112年6月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應連帶給付原告劉育昌新臺幣10,757元，及自民國112年6月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、被告應連帶給付原告李竺芸新臺幣10,631元，及自民國112年6月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告有翔不動產開發有限公司負擔28%，被告連帶負擔8%，餘由原告負擔。

七、本判決第1至4項均得假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告經合法通知，均無正當理由而未於最後言詞辯論期日到

場，且核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段之規定，依原告之聲請（見本院卷第117頁背面），由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)伊2人於民國110年9月7日透過台慶不動產蘆竹南崁加盟店即被告有翔不動產開發有限公司（下稱有翔公司）及有翔公司仲介人員林展鵬之居間，分別與郭文慶簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約）；劉育昌部分，以新臺幣（下同）3,580,000元向郭文慶購買坐落桃園市○○區○○段00地號土地（權利範圍：1/7），已付畢全部價金3,580,000元，並於110年10月12日辦理所有權移轉登記完竣；李竺芸部分，以3,405,000元向郭文慶購買坐落桃園市○○區○○段00地號土地（權利範圍：1/42），亦已付畢全部價金，並於110年10月8日辦理所有權移轉登記完竣（上開2筆土地合稱系爭土地）。

(二)伊在購買系爭土地前，即已明確向被告表明購入之目的係為長期置產並俟將來捷運綠線區段徵收後申請配發抵價地。而決定購入系爭土地，係因被告及郭文慶均宣稱系爭土地位於捷運綠線徵收預定範圍。被告在介紹系爭土地時，即出示地主勾選之現況說明書，以手寫文字明確註明「捷運綠線」來媒合交易。伊在簽約當下，也多次向被告確認系爭土地確實位於「捷運綠線徵收預定地」，因而同意簽約；詎嗣後伊發現系爭土地並非位於「捷運綠線」預定徵收範圍，乃向郭文慶提起訴訟，主張依民法第88條第1項撤銷錯誤之意思表示，並請求郭文慶返還買賣價金，業經本院111年度重訴字第435號（下稱另案）判決勝訴確定。

(三)林展鵬為有翔公司之履行輔助人，林展鵬明知伊在系爭土地交易之最初接洽及簽約時，即明確表達必須要是捷運綠線的徵收地才要購買，詎被告就系爭土地未盡詳實報告義務，且未完整告知依仲介專業應查知之不動產現況，依民法第571條之規定，應不得向伊請求仲介報酬；然伊2人已分別給付

01 有翔公司仲介報酬35,800、34,000元，有翔公司受領上開金
02 額並無法律上原因，自應返還。

03 (四)林展鵬就系爭土地未盡詳實報告義務，且未完整告知買受人
04 依仲介專業應查知之不動產現況，其違反善良管理人注意而
05 有過失，依民法第184條第1項前段、不動產經紀業管理條例
06 第26條第1、2項規定，應與有翔公司負連帶賠償責任，而伊
07 因被告之侵權行為導致締結買賣契約後又再向郭文慶提告，
08 劉育昌、李竺芸分別支出系爭土地登記移轉費用、地政士代
09 辦費用與地政規費各10,757、10,631元、向郭文慶提告之律
10 師費各45,000元及裁判費35,101、35,100元，此等損害應得
11 請求被告連帶賠償。

12 (五)爰依民法第179條、第184條第1項前段、不動產經紀業管理
13 條例第26條第1、2項規定，提起本件訴訟等語，並聲明：1.
14 如主文第1項所示；2.如主文第2項所示；3.被告應連帶給付
15 劉育昌90,858元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
16 按週年利率5%計算之利息；4.被告應連帶給付李竺芸90,73
17 1元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
18 5%計算之利息；5.願供擔保，請准宣告假執行。

19 三、被告之抗辯：

20 (一)有翔公司部分：簽約當下伊有提供完整資料地籍圖及地號予
21 原告，沒有任何隱瞞；桃園市政府之函文亦表明都市計畫尚
22 未實施，所以無法確認系爭土地是否在徵收範圍等語，資為
23 抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

24 (二)林展鵬部分：簽約當下已提供完整資料地籍圖及地號予原
25 告，原告應有判斷的能力；且一般房仲在都市計畫公開展覽
26 期間但尚未經內政部審核通過前，買賣此區段徵收土地時，
27 並不會在土地現況說明書上「是否為徵收範圍」之欄位勾選
28 「是」，因為都市發展局無法確認是否為徵收範圍，伊原本
29 在土地現況說明書上勾選「否」，但簽完約後，原告之代理
30 人以脅迫手段要求伊改勾選「是」，伊主張民法第92條之脅
31 迫等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

01 四、不爭執之事項（見本院卷第85頁及背面）：

02 (一)劉育昌、李竺芸因購買系爭土地，分別給付有翔公司仲介報
03 酬35,800、34,000元。

04 (二)劉育昌、李竺芸因購買系爭土地，分別支出登記移轉費用、
05 地政士代辦費用與地政規費10,757、10,631元。

06 (三)劉育昌、李竺芸因向系爭土地之出賣人郭文慶提起訴訟，支
07 出律師費各45,000元，且各支出裁判費35,101、35,100元。

08 五、得心證之理由：

09 原告主張被告就系爭土地未盡詳實報告義務，且未完整告知
10 依仲介專業應查知之不動產現況，有翔公司應不得請求仲介
11 報酬，且被告應連帶賠償原告所受損失等節，則為被告所否
12 認，並以前詞置辯，是本件之爭點厥為：(一)原告請求有翔公
13 司返還仲介報酬，有無理由？(二)原告請求被告連帶給付其因
14 購買系爭土地所支出之費用，有無理由？(三)原告請求被告連
15 帶給付其因向郭文慶提起訴訟所支出之律師費、裁判費，有
16 無理由？茲分述如下：

17 (一)原告請求有翔公司返還仲介報酬，為有理由：

18 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
19 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事
20 項，應就其所知，據實報告於各當事人；以居間為營業者，
21 關於訂約事項，有調查之義務；居間人違反其對於委託人之
22 義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用
23 方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還
24 費用，民法第565條、第567條、第571條定有明文。次按仲
25 介業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業
26 務；經紀房屋仲介之相關人員應以不動產說明書向與委託人
27 交易之相對人解說，不動產經紀業管理條例第4條第5款、第
28 23條第1項分別定有明文。次按仲介業之業務，因涉及房地
29 買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事
30 宜，既支付仲介業者高額之報酬，則仲介業之從業人員自應
31 就其所從事之業務盡善良管理人之注意義務，善盡預見危險

01 及調查之義務（最高法院84年度台上字第1064號民事判決意
02 旨參照）。而在房地產仲介業業務，涉及房地買賣之專業知
03 識，此所以一般消費者願委由仲介業者處理買賣事宜之原
04 因。而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高
05 額之酬金，即應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之
06 義務，始能就其所知，依民法第567條第1項之規定，據實報
07 告於各當事人（最高法院91年度台上字第1660號民事判決意
08 旨參照）。揆諸上開說明，從事不動產仲介之業者及從業人
09 員，對於所媒介之不動產現況，應善盡調查之義務，並據實
10 報告當事人，如違背此義務，而為利於相對人之行為，自不
11 得請求報酬。

12 2.查林展鵬於本院另案言詞辯論程序中具結證稱：我是原告方
13 的仲介，簽約是由李佳燕代理原告簽約，原告是從實價登錄
14 找到我的，一開始要我介紹綠線案件，本件是委賣已經簽約
15 一段時間…一開始是由李佳燕和我接洽，李佳燕有說原告只
16 要買綠線，不是綠線不要介紹…我在向原告推薦系爭土地
17 時，有拿說明書向原告、原告代理人稱本物件是位於捷運路
18 線的範圍…因都市計畫公展期間，沒有任何人可以確認土地
19 之後是否會徵收，因此我認為無法確定所謂的徵收地為何，
20 但李佳燕確實有表示過要是徵收地才要購買，依我的經驗，
21 如計畫已經確定，行文至主管機關詢問土地是否為徵收範
22 圍，機關就會回答是或不是，但像綠線這種尚未確定的，機
23 關只會回答應依公展內容為準，但不會明確回答是否為徵收
24 範圍等語（見本院卷第76至79頁）。

25 3.李佳燕亦於另案同日言詞辯論程序中具結證稱：我是代理原
26 告與郭文慶簽立系爭土地買賣契約之人，我是原告的秘書助
27 理，是原告授權我與仲介接洽及代理簽約，原告從事土地買
28 賣，希望購買捷運綠線土地，來作抵價地的申請，我在簽約
29 前及與仲介接洽期間有清楚表明必須是綠線徵收範圍，原告
30 才要購買，因為土地現況說明書記載為捷運綠線徵收地，因
31 此原告才會購買，在原告發現系爭土地可能不是綠線徵收範

01 圍後，就通知仲介即林展鵬說這塊土地沒有被徵收，要求郭
02 文慶原價返還…林展鵬會傳訊息給我，且表示土地是綠線徵
03 收地，我給原告看過價格符合需求，確認處於徵收地才會決
04 定購買，一開始就有向林展鵬說明我們是要購買徵收地等語
05 （見本院卷第80至81頁）。李佳燕與林展鵬之證詞均明確提
06 及原告於接洽購買系爭土地時起，即有明確表示其需求係購
07 買捷運綠線徵收地，若非徵收地即不會購買等語，其等證詞
08 互核相符，堪信為真。

09 4.又劉育昌、李竺芸購買系爭土地時，有翔公司所交付之標的
10 物現況說明書上，確於「土地是否位於政府徵收預定地」欄
11 位勾選「是」，並以手寫文字註明「捷運綠線」，有上開標
12 的物現況說明書在卷可憑（見本院卷第14、19頁）。益徵原
13 告在接洽購買系爭土地時，自始至終均明確向被告表明係欲
14 購買捷運綠線之徵收預定地，作為申請抵價地使用。原告既
15 已清楚表明其欲捷運綠線徵收預定地，被告即應盡善良管理
16 人之注意義務，就系爭土地是否屬於捷運綠線徵收範圍善盡
17 調查義務，並據實報告於原告。

18 5.惟經另案法院函詢桃園市政府都市發展局，該局以111年10
19 月21日函文覆以：系爭土地使用分區為農業區，於桃園市政
20 府109年5月18日公告公開展覽「變更南崁地區都市計畫（配
21 合桃園都會區種捷運系統航空城捷運線【綠線】G12、G13、
22 G13a站周邊土地開發計畫）案」內規劃為第一種住宅區，非
23 屬該區段徵收範圍等語，有前開函文在卷可稽（見本院卷第
24 75頁）。足見桃園市政府於109年5月18日公告公開展覽捷
25 運綠線相關都市計畫時，系爭土地即未列於該都市計畫之區
26 段徵收範圍內。有翔公司身為居間人，林展鵬則為有翔公司之
27 履行輔助人，就系爭土地負有調查並據實報告原告之義務，
28 其竟未予查閱確認，而逕行交付載明系爭土地位於捷運綠
29 線徵收預定地之土地現況說明書予原告，致原告信任土地現
30 況說明書之記載而向郭文慶購買系爭土地，顯已違反其對於
31 原告之義務，而為利於相對人之行為，有翔公司自不得請求居

間報酬。

6.被告固辯稱：桃園市政府說該都市計畫尚未實施，所以無法告訴我們是否徵收云云。按都市計畫於公告展覽期間，尚未確定實施，當然有變動之可能性，惟系爭土地於109年5月18日公告公開展覽之都市計畫中，並非劃入徵收範圍，是依原告購買系爭土地當時（即110年9至10月間）可查閱之都市計畫公開展覽資訊，根本無從確認系爭土地屬於徵收範圍內，被告即不應交付記載系爭土地位於徵收預定地之土地現況說明書。被告徒以都市計畫尚未實施為由，抗辯尚無法確認系爭土地是否徵收云云，與客觀事證不符，並無足採。至林展鵬另抗辯：伊原本在土地現況說明書上勾選「否」，但簽完約後原告之代理人以脅迫手段要求伊改勾選「是」，屬民法第92條之脅迫云云，亦無任何證據可資證明，顯屬臨訟杜撰之詞，亦無可採。

7.有翔公司既不得請求居間報酬，其受領劉育昌、李竺芸給付之報酬35,800、34,000元，即無法律上原因。原告依民法第179條規定，請求有翔公司返還居間報酬，為有理由。

(二)原告請求被告連帶給付其因購買系爭土地所支出之登記移轉費用、地政士代辦費用與地政規費，為有理由：

按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26條第2項定有明文。查林展鵬為有翔公司之經紀人員，其於執行仲介業務時，未確實查核系爭土地是否位於預定徵收範圍內，自具過失。依前開規定，有翔公司即應與林展鵬連帶負損害賠償責任。劉育昌、李竺芸因購買系爭土地，分別支出登記移轉費用、地政士代辦費用與地政規費10,757、10,631元，此部分損害與林展鵬之過失間，應具因果關係，是原告請求被告連帶給付上開費用，為有理由。

(三)原告請求被告連帶給付其因向郭文慶提起訴訟所支出之律師費、裁判費，為無理由：

01 劉育昌、李竺芸因向系爭土地之出賣人郭文慶提起訴訟，支
02 出律師費各45,000元，且各支出裁判費35,101、35,100元，
03 固經認定如前。惟按我國第一、二審民事訴訟尚未採行律師
04 強制代理制度，當事人選擇自行委任律師為第一、二審之訴
05 訟代理人，因而支付之律師費用，尚難認屬必要之支出。是
06 原告主張被告應賠償其向郭文慶提告所支出之律師費各45,0
07 00元，於法未合，尚難准許。又按訴訟費用，由敗訴之當事
08 人負擔，民事訴訟法第78條定有明文。而裁判費乃訴訟費用
09 之一部，原告向郭文慶提告獲得全部勝訴判決，裁判費自應
10 由敗訴之當事人即郭文慶負擔，而非另行向被告請求。是原
11 告請求被告賠償裁判費，並無理由，不應准許。

12 六、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
13 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
14 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
15 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
16 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
17 息，而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
18 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前
19 段及第203條分別定有明文。查本件原告對被告之損害賠償
20 及不當得利債權，係以支付金錢為標的，且無確定期限，又
21 未約定利息，則被告應自受催告時起，負遲延責任，則原告
22 就上述得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達翌日即112
23 年6月14日（見本院卷第58、61頁）起至清償日止，按週年
24 利率5%計算之利息，同為有據。

25 七、綜上所述，原告依民法第179條、不動產經紀業管理條例第2
26 6條第2項規定，請求被告給付如主文第1至4項所示，為有理
27 由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

28 八、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
29 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規
30 定，應依職權宣告假執行。至原告雖聲明願供擔保請准宣告
31 假執行，惟本院既已職權宣告假執行，其此部分聲請，核僅

01 為促請本院職權發動，自無庸另為准駁之諭知。另原告敗訴
02 部分，假執行之聲請駁回。

03 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與本
04 案事實及判決結果不生影響，爰不予一一審究，併此敘明。

05 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項本
06 文、第2項。

07 中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
08 桃園簡易庭 法 官 林宇凡

09 以上為正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
11 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
15 書記官 楊上毅