

臺灣雲林地方法院民事判決

114年度訴字第715號

原告 林寶翎

沈書立

共同

訴訟代理人 李文潔 律師

被告 誼榕建設有限公司

法定代理人 許展榕

被告 沐沐房屋有限公司

法定代理人 簡妙珠

被告 蘇歆雅

上二人共同

訴訟代理人 張智學 律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國115年3月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告誼榕建設有限公司應各給付原告新台幣壹佰參拾參萬元，及自民國一一四年十一月十九日起至清償日止，依年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告誼榕建設有限公司負擔新台幣參萬肆仟壹佰貳拾貳元；餘由原告負擔。

本判決第一項於原告各以新台幣肆拾伍萬元供擔保後得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

01 事實及理由

02 壹、程序部分：

03 一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在
04 地之法院管轄。其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之
05 法院管轄（民事訴訟法第10條）。而所謂其他因不動產涉
06 訟，係指因不動產之物權或其分割或經界以外，與不動產有
07 關之一切事項涉訟者而言。其次，當事人得以合意定第一審
08 管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限（同法
09 第24條第1項）。查，原告與被告誼榕建設有限公司（下稱
10 誼榕公司）間就座落雲林縣○○鄉○○段000 ○0 ○000 ○
11 0 地號土地及其上建物（即同段165 建號，門牌：雲林縣○
12 鄉○○0000 號房屋），與同段982 -10地號土地及其上
13 建物（即同段166 建號，門牌：雲林縣○○鄉○○0000 號
14 房屋）買賣事宜，曾約明若發生爭議（見合約第14條）時，
15 雙方同意以上開不動產所在地法院為第一審管轄法院乙節，
16 此有原告所提出之上開不動產買賣契約書（均影本）各1份
17 在卷（見卷內第27-37、41-49頁）可稽。職是，原告以上
18 開不動產買賣契約已為渠等所解除，乃依民法第259條第2
19 款規定對誼榕公司提起本訴，請求誼榕公司應將渠等所交付
20 之價金並附加利息償還之，依上開規定，本院就此部分訴訟
21 自有管轄權，合先敘明。

22 二、又被告誼榕公司未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第
23 386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其就此部分一造辯
24 論而為判決。

25 貳、實體部分：

26 一、原告方面：

27 (一)聲明：

28 1.被告應連帶給付渠等每人新台幣（下同）1,330,000元，
29 及自起訴狀送達最後一位被告翌日起至清償日止，按年利
30 率5%計算之利息。

31 2.被告沐沐房屋有限公司（下稱沐沐公司）應各給付渠等每

01 人177,600 元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年
02 利率5%計算之利息。

03 3.原告均願供擔保為假執行之宣告。

04 (二)陳述：

05 1.民國114 年1 月間，渠等經由被告蘇歆雅（即被告沐沐公
06 司員工）之媒合分別向同案被告誼榕公司購買門牌雲林縣
07 ○○鄉○○00○0 ○00○0 號房地（下稱系爭房地）【前
08 者買受人為林寶翎；後者買受人為沈書立】。詎在交易過
09 程中，蘇歆雅竟擅將買賣雙方於同年、月2 日所簽立之「
10 價金信託保管同意書」抽離，致渠等所分別交付之系爭房
11 地買賣價金各133 萬元，處於無保障狀態。

12 2.114 年4 月間，系爭房地乃為第三人向鈞院聲請執行假扣
13 押（114 年度司執全助字第32號）在案，致誼榕公司迄今
14 仍無法履行系爭房地買賣契約相關事宜，渠等乃於同年7
15 月間發函（虎尾郵局224 號存證信函）向誼榕公司表示解
16 除系爭房地買賣契約，為此爰依民法第259 條第2 款規定
17 請求誼榕公司應將渠等所支付之上開買賣價金加計利息返
18 還之。

19 3.被告蘇歆雅及沐沐公司因違反善良管理人之注意義務，致
20 渠等先前所支付之上開買賣價金各133 萬元無法經由履約
21 保證制度獲得保障，蘇歆雅及沐沐公司應依民法第184 、
22 185 、188 、227 、535 條，不動產仲介經紀業倫理規範
23 第14、15條，消費者保護法第7 條第3 項等規定，與誼榕
24 公司就上開金額負連帶賠償責任。

25 4.另渠等乃經由被告沐沐公司之媒合而與同案被告誼榕公司
26 簽訂系爭房地買賣契約，詎沐沐公司竟未告知渠等履約保
27 證契約未成立之事實，沐沐公司顯已違反對渠等所負之居
28 間義務，依民法第571 條規定，自應將向渠等所收取之報
29 酬各177,600 元返還之。

30 二、被告方面：

31 (一)誼榕公司部分：

01 未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述
02 。

03 (二)沐沐公司、蘇歆雅部分：

04 1.聲明：駁回原告之訴；如受不利判決願供擔保免為假執行
05 。

06 2.陳述：

07 (1)原告所提出之「價金信託保管同意書」上僅有原告之簽
08 名，尚未經同案被告誼榕公司之簽章，也未送交第三人
09 第一建築經理股份有限公司（下稱第一經建公司），故
10 該價金信託契約尚未發生效力。

11 (2)系爭房地買賣第1、2期款計133萬元，乃係原告自行
12 匯入同案被告誼榕公司之帳戶。

13 (3)系爭房地買賣契約內容，乃原告與誼榕公司雙方所自行
14 協商訂定，自難認渠等應依消費者保護法第7條第3項
15 規定負賠償責任。

16 (4)就系爭房地買賣，沐沐公司已為原告完成相關仲介事
17 宜，原告竟仍分別請求沐沐公司應返還渠等所支付之仲
18 介費各177,600元云云，自無理由。

19 三、得心證之理由：

20 (一)按契約解除時，當事人雙方互負回復原狀之義務，除法律另
21 有規定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自
22 受領時起之利息償還之（民法第259條第2款）。其次，應
23 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
24 率為百分之五（同法第203條）。查，原告主張：渠等前分
25 別向被告誼榕公司購買系爭房地，且誼榕公司已分別向渠等
26 收取部分價金各133萬元，惟系爭房地現為第3人向鈞院聲
27 請假扣押中，誼榕公司因而無法履行系爭房地買賣契約相關
28 事宜，渠等已向誼榕公司為解約之表示等各情，業據渠等提
29 出與所述相符之不動產買賣契約書、系爭房地登記第2類謄
30 本、虎尾郵局224號存證信函（均影本）等在卷（見卷內第
31 27—58、69—72頁）為證；而誼榕公司對於原告之上開主張

01 已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，
02 亦未提出準備書狀爭執，職故原告之前揭主張應為可採信。
03 從而，原告請求誼榕公司應將先前渠等所給付予誼榕公司之
04 上開金額，加計自起訴狀繕本送達翌日（即114年11月19日
05 ）起至清償日止，依年利率5%計算之利息，核符上開規定，
06 應予准許。

07 (二)次按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任
08 （民法第184條第2項前段）；揆其性質屬於「轉介條款」
09 及「概括條款」，自須引入連結該條以外之其他公私法中之
10 強制規範，使之成為民事侵權責任的內容，俾該項不明確之
11 法律規範得以充實及具體化。而所謂「保護他人之法律」，
12 亦屬抽象之概念，應就法規之立法目的、態樣、整體結構、
13 體系價值，所欲產生之規範效果及社會發展等因素綜合研判
14 之。原告主張：渠等經由被告蘇歆雅之仲介而向同案被告誼
15 榕公司購買系爭房地，詎蘇歆雅竟刻意將買賣雙方所簽立之
16 「第一經建保管同意書」自系爭房地買賣文件中抽離，顯然
17 未善盡《不動產仲介經紀業倫理規範》第14、15條所定之注
18 意義務，依民法第184條第2項前段規定，蘇歆雅就渠等所
19 各別支付予同案被告誼榕公司之上開款項（即133萬元）應
20 負賠償責任；另被告沐沐公司既為蘇歆雅之僱用人，則就渠
21 等所支付之上開款項，應依同法第188條第1項前段規定，
22 與蘇歆雅負連帶賠償責任云云，雖據提出渠等所分別簽署之
23 第一經建保管同意書各1份（均影本）在卷（見卷內第73、
24 164頁）為佐。但為被告蘇歆雅及沐沐公司所否認，並以上
25 開情詞為辯。經查：

26 1.觀諸原告所提出之上揭第一經建保管同意書（見卷內第73
27 、164頁）其上僅有原告之簽名，並未有誼榕公司之用印
28 或其代表人之署押。

29 2.其次，原告所各別交付誼榕公司之上揭133萬元，其中簽
30 約款50萬元，原告乃係以現金方式交付誼榕公司；另其餘
31 83萬元（即用印款）則係以匯款方式付給誼榕公司等各

01 情，此亦有原告所提出之系爭房地買賣契約書中之收款明
02 細及郵政跨行匯款申請書等（均影本）在卷（見卷內第37
03 、49、61頁）可稽。

04 3. 綜上各情可知，原告雖有意與同案被告誼榕公司委託訴外
05 人第一經建公司就系爭房地買賣價金辦理信託事宜，但該
06 契約僅有原告單方之簽名，而無誼榕公司之用印或其代表
07 人之署押，顯然該契約並未成立，嗣原告復將系爭房地買
08 賣契約之部分價金（即簽約款及用印款）合計133萬元，
09 以現金或匯款方式直接交予誼榕公司，足徵原告亦知悉前
10 揭價金信託契約並未成立，方將系爭房地買賣部分價款直
11 接交由誼榕公司收執，則被告蘇歆雅及沐沐公司上開所辯
12 情節，應非虛妄，自屬可採。準此，原告以其所簽之價金
13 信託保管同意書為蘇歆雅所擅自抽離致渠等受有損害，乃
14 依侵權行為法則，請求蘇歆雅及沐沐公司應就渠等所各別
15 支付予同案被告誼榕公司之上開款項（即133萬元）負賠
16 償責任云云，即無所據，不應准許。

17 (三) 又稱居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
18 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約（民法第565條）。
19 再者，居間人於契約因其報告或媒介而成立時，即得請求報
20 酬（同法第568條）；縱其後該契約因故解除，於其所得報
21 酬並無影響（最高法院49年台上字第1646號民事裁判要旨可
22 參）。另居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人
23 之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利
24 益者，居間人固不得向委託人請求報酬及償還費用（同法第
25 571條）；惟委託人主張間居人要有上揭各項情事致喪失對
26 其之報酬請求權，應就此事項事實負舉證之責任。查，原告
27 主張：沐沐公司未盡居間注意義務，致渠等所支付之系爭房
28 地買賣部分價金各133萬元無法經由履約保證制度獲得保
29 障，依同法第571條規定，沐沐公司應將渠等前所支付之仲
30 介費各177,600元返還云云，但為被告沐沐公司所否認，而
31 原告復未就渠等所主張之上開情事舉證以實。則原告據依上

01 開規定提起本訴，請求沐沐公司應將渠等先前所支付之仲介
02 費各177,600 元返還，即無理由，不應准許。

03 三、假執行之宣告：

04 原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就其勝訴部分核無不
05 合，爰酌定相當擔保金額准許之。至渠等其餘請求部分既經
06 本院駁回，則渠等就該部分之假執行聲請即缺乏宣告依據，
07 應併予以駁回之。

08 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
09 經核與判決結果不生影響，爰不再一一論列，併予敘明。

10 五、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法
11 第385 條第1 項前段、第79條、第85條第1 項前段、第390
12 條第1 項，判決如主文。

13 中 華 民 國 115 年 3 月 17 日
14 民事第一庭 法 官 蔣得忠

15 以上正本係照原本作成。

16 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 115 年 3 月 17 日
19 書記官 李欣芸