臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第2985號

原　　告　薛舜文
被　　告　永慶房屋仲介股份有限公司
法定代理人　孫慶餘
訴訟代理人　連根佑
被　　告　張麗慧
　　徐弼群

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國108 年3 月18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：

(一)被告徐弼群原為被告永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋）之新莊幸福店業務員。原告於民國92年底，委託被告徐弼群居間仲介銷售原告所有改制前為台北縣○○市○○路○段○○○號房屋及其基地，被告徐弼群有誠實告知及調查房屋行情之義務，詎被告徐弼群竟與被告張麗慧共同欺騙原告，明知被告張麗慧所出新臺幣（下同）830萬元之價格不合理，仍於92年11月15日在被告永慶房屋之新莊幸福店，向原告佯稱倘若系爭房地非租給統一超商使用，只值約6、700萬元之價格等語，致原告陷於錯誤，而同意將系爭房地以830 萬元之價格出售予被告張麗慧，並於簽訂系爭房地買賣契約。

(二)嗣原告得知訴外人即其弟薛瑞一所有同路段183 號及183 號之1房屋，於數月後亦委託被告永慶房屋新莊幸福店仲介銷售，出售價格共計1,440萬元，遠較其所有系爭房地及原告另委託他人以220萬元之價格出售之同路段185號之1房地之合計售價總額1,050萬元為高，始發現受被告徐弼群、張麗慧欺騙。況被告張麗慧於向原告購買系爭房地後之93年5 月25日，即將系爭房地以1,130萬元之價格轉售予訴外人徐國

榮，賺取價差300萬元，然92、93年間台北市某一知名建案，其房價並無上漲，系爭房地竟有高達300萬元之轉賣價差，顯與事理不符，足徵被告徐弼群有故意將系爭房地估價低於市價之情形。是系爭買賣契約係原告受被告徐弼群、張麗慧欺騙所簽訂，故該契約無法律上之依據，應予解除，而被告張麗慧轉賣系爭房地之差價為不當得利，應予返還原告，另被告永慶房屋及徐弼群未履行誠實告知、調查行情之義務，致原告受有賤價出售系爭房地之損害，是請求被告永慶房屋及徐弼群連帶返還居間仲介服務費33萬2,000元。為此提起本件訴訟等語。並聲明請求：（一）被告張麗慧應返還原告300萬元；被告永慶房屋、徐弼群應連帶返還原告33萬2000元，及均自93年5月25日起至清償日止，按年息百分之20計算之利息。（二）請准予解除與被告張麗慧之買賣契約。（三）原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告方面：

(一)被告張麗慧：

1、被告張麗慧於92年11月15日透過被告永慶房屋，以總價830萬元向原告購買系爭房地，而被告張麗慧已付清價款，原告亦已於同年12月間交屋完畢，是雙方就系爭房地之買賣契約均已完成履約義務，被告張麗慧並無任何債務不履行之問題。而被告張麗慧於取得系爭房地後，先將系爭房地出租收益，嗣因鄰房183號所有權人徐國榮主動洽詢，被告張麗慧始將系爭房地出售，是被告張麗慧係就自己所有之財產為有權處分，對原告自無負不當得利返還之義務。原告前向臺灣板橋地方檢察署對被告張麗慧及被告徐弼群提出詐欺告訴，業經檢察官查明後為不起訴處分，而觀諸該不起訴處分書之內容，可知原告與被告張麗慧間係經過磋商後而成交並簽約，根本無原告所指詐欺情事。

2、於92年間因臺灣適逢SARS疫情，雖被告張麗慧購買系爭房地時，SARS疫情已好轉，然房地產之市場仍不佳，於93年間景氣始好轉，並持續7 年之房產多頭行情。是以被告張麗慧於

93年5 月25日出售系爭房地時，房地產景氣已逐漸復甦，出售價格高於購買價格即屬合理現象。倘以原告所述，被告張麗慧出售系爭房地予徐國榮後，系爭房地107 年之售價高於被告張麗慧之售價，則被告張麗慧豈不是亦得向徐國榮請求不當得利，原告之主張顯不合理。

3、被告張麗慧購買系爭房地之主要目的為投資收租，因當時有連鎖超商承租系爭房地，經原告出示租約予被告張麗慧，且該租約載明租賃期間自90年8 月1 日起至96年7 月31日止，被告張麗慧相信系爭房地可帶來固定收益，始與原告簽訂系爭買賣契約購入系爭房地。詎系爭房地交屋不久後該連鎖超商即提前終止租約，致被告張麗慧無法繼續收取租金，被告張麗慧亦因此受有損害，足徵被告張麗慧當時購買系爭房地並非為賺取差價。嗣後被告張麗慧因出租不順利，碰巧因徐國榮提出購買意願，被告張麗慧始改變心意出售系爭房地予徐國榮。

4、又原告之弟薛瑞一係於93年5 月12日出售與系爭房地同路段之183 號、183 之1 號房地，與被告張麗慧購買系爭房地之時間間隔有半年之久，被告張麗慧亦無預期以1,130萬元之價格出售系爭房地予徐國榮，或係因房價上漲，或因徐國榮之需求願意提出該價格購買，並非如原告所稱以台北市某一知名建案房價走勢，比附證明新莊區房價走勢，而忽視各案價格成交之原因，完全不合邏輯。

5、系爭房地係被告張麗慧本於所有權人所為之有權處分，是被告張麗慧處分後之利益係有法律上原因，與原告無涉。且系爭房地之售價係因各種原因有不同認定，已如前所述，而本件系爭房地售價係原告與被告張麗慧合意決定，尚難謂事後被告張麗慧因景氣回溫出售獲利，即認該獲利係原告之損害。再者，縱認原告可能或因急售系爭房地而少獲利300 萬元，並認係其損害，然被告張麗慧因處分系爭房地獲利，可能係景氣上升等原因，係被告張麗慧合法處分資產所獲得，與原告少獲利300 萬元間並無相當因果關係，是原告之主張，

自屬無據。

6、系爭買賣契約已履行完畢，且被告張麗慧並無任何給付遲延、給付不能或不完全給付之情事，亦無任何解約之事由存在，是以原告主張解除系爭買賣契約，顯無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：（一）駁回原告之訴及假執行之聲請。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)被告永慶房屋：

1、本件原告之請求權基礎、原因事實及何以得請求連帶等節，均未見原告具體敘明，且原告固主張解除契約，係欲與何人解除何種契約，其請求權基礎、原因事實均未敘明。被告永慶房屋對原告提出之新聞、系爭房地照片、系爭房地之建物登記謄本及異動索引、與系爭房地同路段之183號、183之1號房屋之建物登記謄本及異動索引、臺灣新北地方檢察署99年度偵字第21104號不起訴處分書、100年度偵續一字第56號不起訴處分書影本之形式真正均不爭執，惟除2份不起訴處分書外，其餘均與原告請求返還不當得利事件之爭點無涉，亦無法證明原告之主張。

2、不動產之成交價格因受經濟景氣、地段、周圍環境、不動產使用情形、所有權人之經濟情況等各項因素影響，本非固定，是系爭房地縱經被告張麗慧於93年5月25日以1130萬元之價格轉售予他人，亦屬被告張麗慧自行評估後轉售之差價利益，不得逕認該差價利益為不當得利。且衡諸經驗法則，一般人於出售不動產時，除公開出售不動產及出售價格等訊息，經仲介邀同有意購買者前往看屋、出價，再由買賣雙方協商、仲介居間協調。而原告為一具有相當社會經驗之成年人，實不可能遭被告徐弼群詐欺，況被告徐弼群於仲介系爭房地買賣過程，並無傳遞不實訊息之情事，亦無與被告張麗慧對原告施用詐術，雙方於簽訂系爭買賣契約時，態度平合，是原告主張其遭詐欺云云，顯與事實不符。

3、原告出售系爭房地之價格雖不及其鄰居、胞弟薛瑞一於同路段之房屋，亦低於被告張麗慧轉賣之價格，然該等房屋之面

積、位置、出售時間及買受人均不相同，其價格本有差異，自難僅以其售價偏低及被告張麗慧轉賣價格高於原購買價格300萬元，即認被告徐弼群、張麗慧有何詐欺行為，況渠等業經臺灣新北地方檢察署為不起訴處分確定在案，非原告可任意指摘。

4、仲介服務費為仲介服務所收取之服務報酬，本為合理支付之費用，該費用通常在簽訂服務契約時已為約定，並無於仲介過程，任意加減報酬之問題，然被告永慶房屋與原告約定系爭買賣契約買賣價金830萬元之仲介服務報酬為33萬2000元，而原告已於92年11月15日與被告張麗慧就系爭房地達成買賣合意，並簽訂系爭買賣契約，則被告徐弼群之居間義務即已完成，自無任何不當得利之情事。是原告請求被告徐弼群、永慶房屋返還居間服務報酬，顯無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：（一）駁回原告之訴及假執行之聲請。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(三)被告徐弼群：被告為本件系爭房地買賣之仲介業務員，當時係原告至被告永慶房屋之新莊幸福店門市表示欲出售系爭房地，永慶房屋與被告即接受原告之委託，被告係按照同一地段之市價為系爭房地做估算，售價亦經過原告同意，並無低價賤賣系爭房地之情事，且因系爭房地出售時係於92年間，當時房地產之交易很淡等語，資為抗辯。並答辯聲明：（一）駁回原告之訴及假執行之聲請。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)被告徐弼群原為被告永慶房屋之新莊幸福店業務員。原告民國92年底，委託被告徐弼群居間仲介銷售原告所有之系爭房地，原告於92年11月15日將系爭房地出售予被告張麗慧，約定買賣價金為830萬元，並與被告張麗慧簽訂系爭買賣契約。嗣後，被告張麗慧於93年5月25日將系爭房地以1130萬元出售予訴外人徐國榮等情，有系爭房地所有權移轉登記申請書影本2份在卷可佐（見本院卷第95至122頁）。

(二)原告前對被告徐弼群提出詐欺等告訴，經臺灣板橋地方檢察署檢察官以99年度偵字第21104號處分書為不起訴處分，原告不服聲請再議，經臺灣高等檢察署發回續行偵查，復經臺灣板橋地方檢察署檢察官以100年度偵續一字第56號處分書對被告徐弼群、張麗慧為不起訴處分，原告復聲請再議，經臺灣高等檢察署以100年度上聲議字第6399號處分書駁回其聲請在案，此有上開各處分書影本附卷為憑（見本院卷第51至55頁、第133至143頁、第145至151頁）。

四、兩造爭執事項要點：

(一)原告主張其係受被告徐弼群、張麗慧欺騙而賤價出售系爭房地，請求解除與被告張麗慧之買賣契約，有無理由？

(二)原告請求被告張麗慧返還不當得利300萬元；請求被告永慶房屋與徐弼群連帶返還不當得利33萬2000元，及均按年息百分之20計算之利息，有無理由？

五、本院之判斷：

(一)原告主張其係受被告徐弼群、張麗慧欺騙而簽訂系爭買賣契約，請求解除其與被告張麗慧之買賣契約，有無理由：

1、原告曾對被告徐弼群提起詐欺、背信等告訴，經檢察官為不起訴處分，其理由略以：被告張麗慧係依當時系爭房地週遭地段之銷售行情出價，且其所出價格原未及830萬元，經原告要求加價後，始以上開價格成交，而原告於簽約時亦無爭執，足認該屋之買賣，確係經由被告徐弼群之居間仲介，由被告張麗慧與原告雙方合意而成立，難認被告徐弼群有何施用詐術或違背任務之行為。雖系爭房屋所售之價格，不及其鄰居及其弟薛瑞一於同地段之房屋所售出之價格，然不動產之個別價值差異甚大，受面積、地段、樓層、出售之時間等因素影響甚鉅，甚至同一樓層之不動產，亦因方位、位置不同而有相當之差異，自難僅以售價不及其鄰居及其弟於同地段之房屋，即認被告徐弼群有何施用詐術使原告出售上開房屋或違背其仲介任務之行為，而以刑法詐欺、背信罪名相繩。此外，復查無其他積極證據足認被告徐弼群涉有何詐欺、

背信犯行，揆諸前揭說明，應認其罪嫌不足。此有臺灣板橋地方檢察署檢察官99年度偵字第21104號為不起訴處分書附卷可證（見本院卷第51至55頁）。

2、其後原告聲請再議，經臺灣高等檢察署檢察長發回續行偵查，並追加張麗慧為共同被告，再經檢察官為不起訴處分。其理由略以：原告前於92年11月10日委託永慶房屋新莊幸福店出售系爭一、二樓房地，原定之委託售價為1050萬元，嗣因原告只要出售一樓、不出售二樓，乃於同日變更委託售價為800萬元，翌（11）日再變更為880萬元。於92年11月15日，原告與被告張麗慧成立不動產買賣契約，成交金額為830萬元。原告自陳當時伊只跟被告徐弼群聲稱我要賣市價等語。被告張麗慧於偵查中供稱：伊在簽約時有見過賣方，當時是大約以830 萬元成交，伊也有看過該屋的斜對面邊間的房子，成交價也差不多是這個價位，伊買完後，對面賣檳榔的人還對伊說伊買的有點貴；伊一開始是開800萬元，後來對方說要加30萬元，所以才以830萬元成交，對方也沒有再嫌太少，當時的房屋價錢就差不多是這樣子，簽約時賣方也沒有跟伊抱怨什麼。有本件房屋之專任委託銷售契約書、委託事項變更契約書、不動產買賣意願書書、定金收據等足憑。原告不服聲請再議，經臺灣高等檢察署駁回再議確定。以上有臺灣板橋地方檢察署檢察官100年度偵續一字第56號不起訴處分書、臺灣高等檢察署100年度上聲議字第6399號處分書附卷可憑（見本院卷第133至143頁、145至151頁）。

3、衡諸經驗法則，不動產之交易金額甚大，一般人於購買或出售不動產時，均會利用各種管道設法比價，再經由買賣雙方協商、議價。本件原告原委託被告永慶房屋及徐弼群係要出售系爭一、二樓房地，原定之委託售價則為1050萬元，嗣因原告改變心意，只要出售一樓、不出售二樓，乃於同日變更一樓委託售價為800萬元，翌（11）日再追加售價變更為880萬元。而被告張麗慧原來出價為800萬元，經原告要求加價後，雙方始以830萬元成交。由此可見，系爭房地以上開價

格成交，確係由原告與被告張麗慧雙方經過議價後合意而成立。未見被告徐弼群及被告張麗慧於仲介或議價過程有何施用詐術之情事，難謂其等有詐欺或違背仲介任務之行為。且系爭不動產買賣契約已履行完畢，被告張麗慧並無任何給付遲延、給付不能或不完全給付之情形，原告復未能舉證證明有何得解除契約之事由存在，是原告主張解除其與被告張麗慧之系爭買賣契約，難為有利之認定。

(二)原告請求被告張麗慧返還不當得利300萬元；請求被告永慶房屋及徐弼群連帶返還不當得利33萬2000元，及均按年息百分之20計算之利息，有無理由：

1、原告主張被告張麗慧以低於市價之價格向其購買系爭房地，復於93年5月25日將系爭房地轉售他人，因而賺取價差300萬元，故被告張麗慧應返還不當得利300萬元；被告徐弼群未踐行其居間仲介之誠實告知及調查房屋行情義務，故意將系爭房地估低於市價之價格，致原告以低於市價之價格出售系爭房地而受有損害，故請求被告徐弼群與被告永慶房屋應連帶返還居間仲介服務費33萬2000元云云。

2、按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，民法第179條定有明文。是以原告對不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，亦即原告必須證明其與被告間有給付之關係存在，且被告因其給付而受有利益以及被告之受益為無法律上之原因，始能獲得勝訴之判決（最高法院28年上字第1739號判例、91年度台上字第1673號裁判意旨可供參照）。依前所述，系爭房地係由原告與被告張麗慧透過被告徐弼群及永慶房屋磋商後，雙方始合意以830萬元之價金而成交，難謂被告三人有何施用詐術或違背仲介任務之行為。而原告與被告張麗慧簽訂系爭房地買賣契約書後，因而移轉登記系爭房地之所有權予被告張麗慧，被告張麗慧亦已給付價金完畢，故被告張麗慧取得系爭房地之所有權及其後轉售得利，均非無法律上原因；被告徐弼群及永慶房屋公司既已完成仲介，則

其等依約取得仲介服務費，亦非無法律上原因，是原告依不當得利之法律關係，請求被告張麗慧返還300萬元，請求被告永慶房屋與徐弼群連帶返還33萬2000元，及按年息百分之20計算之利息，均為無理由。

(三)綜上所述，原告請求解除其與被告張麗慧系爭房地之買賣契約；請求被告張麗慧返還不當得利300萬元及請求被告永慶房屋與徐弼群連帶返還33萬2000元，及均自93年5月25日起至清償日止，按年息百分之20計算之利息，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、結論：原告之訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　18　　日

民事第四庭　法　官　毛崑山

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20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　　108　　年　　4　　月　　18　　日

書記官　喻誠德