

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第267號

原告 邱寶慧

訴訟代理人 陳士綱律師

複代理人 胡書瑜律師

複代理人 劉奕伶

被告 九天資產管理股份有限公司

法定代理人 林楠桂

訴訟代理人 胡峰賓律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國108年6月17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、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，均不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款、第3款定有明文。本件原告於起訴狀，依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第544條、第227條、第184條第2項規定，請求被告負損害賠償責任，要求賠償美金255,800元，依民法第179條規定，請求被告返還居間報酬新臺幣153,480元（本院卷一第8、9頁，以下提及本院卷時均簡稱為「卷一」或「卷二」），於聲明第一項請求被告應給付原告美金255,800元及遲延利息，於聲明第二項請求被告應給付原告新臺幣153,480元及遲延利息。嗣於民國107年6月5日言詞辯論期日當庭以言詞修正訴訟標的，表明聲明第一項請求權基礎為不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項、民法第184條第2項、第544條、第227條，而聲明第二項請求權基礎為民法第179條、第571條（卷一第259頁背面），由於請求

之基礎事實同一，且無礙被告防禦及訴訟終結，其追加應予准許。原告就聲明第二項，另於108年4月24日具狀修正為被告應給付原告新臺幣117,480元及遲延利息（卷二第287頁），此應屬聲明之減縮，於法亦應准許。

二、原告起訴主張：

(一)被告事業集團旗下之買購國際地產於民國103年10月、11月間就位於印尼日惹之Majestic Best Western建案（下稱系爭建案）舉辦房地產投資說明會，依被告於說明會上之說明及所提供文件，系爭建案已領有建照執照，於103年7月開始施工，預計於104年11月完工，共有四種房型，購買單價分別為豪華套房美金60,000元、尊榮套房美金67,900元、行政套房美金76,000元、總統套房美金112,500元，並向投資人保證「包租回酬」，即買方付完款後第一年保證回酬價金之9%，第二年保證回酬價金之9%、第三年除保證回酬價金之9%外，賣方並會以原價金之110%向買方買回購買標的。被告向原告行銷系爭建案時，僅以簡報方式介紹系爭建物之地理位置、周邊建設、房間格局規劃及系爭建案之投資獲利方式，就委託其代銷之建商則以「當地開發商、十年以上資歷、政府關係良好」一語帶過，並未提供公司經營許可或證照、當地主管機關核准建築開發文件之中譯本，原告詢問被告如何解決系爭建案如未能完工之消費爭議，被告表示系爭建案標的不大，其事業集團旗下之興得建設會接手完造系爭建案，並不斷以系爭建案即將完售為由催促原告決定。原告表示購買意願後，被告向原告收取訂金，訂金並於日後買賣契約成立時，與每一交易標的收取之服務費用扣抵，被告共計收取服務費用新臺幣117,480元。原告於103年11月6日先預定尊榮套房一間，並於103年11月24日由中國信託銀行天母分行匯出購買價金美金67,900元，系爭建案之賣方則於103年12月8日匯入第一年之9%保證回酬美金6,111元。嗣原告又購買尊榮套房一間及豪華套房二間，並於103年12月29日匯出三件買賣標的之購買價額及匯款手續費共美金187,935

元【67,900元(尊榮房間一間)+60,000元×2(豪華套房二間)+35元(匯款手續費)=187,935元】，系爭建案之賣方則於104年1月9日匯入前開三件買賣標的第一年之9%保證回酬美金16,991元。惟因系爭建案之賣方並未於105年1月匯入第二年之保證回酬，原告去電詢問始悉系爭建案之賣方建商已不知去向，系爭建案亦尚未完工，現於印尼當地進行拍賣程序，且須待抵押權人受償後方能償還投資人之損失。

(二)被告經營不動產經紀業，於網路上公布不動產投資說明會之訊息，係為投資人報告訂約機會之要約，原告於被告設立之網頁報名並與業務另相約於咖啡廳由業務為投資說明，而為承諾，兩造於此階段係成立居間契約。又系爭建案位於印尼，與一般國內不動產仲介業者居間報告訂約機會後，買受人得自行至現場檢視週邊環境及買賣標的物，得藉由審閱契約確認是否與實際標的物相符，有所區別，且系爭建案之契約為英文撰擬，出賣人之相關證件、權證均為印尼文，原告自身並無查證能力，遂委任被告赴印尼確認系爭建案工程進度，並為相關之查證確保契約提供之文件影本與實際現況相符，此階段則係成立委任契約，故原告與被告間係成立居間與委任混合之無名契約。被告從事國外不動產仲介及代銷業務，其代銷系爭建案之相關程序、應提供文書及應盡義務，依不動產經紀業管理條例第5條第2項及內政部105年12月5日內授中辦地字第1051309673號函釋，仍應受不動產經紀業管理條例之規範。

(三)被告未盡揭露、解說不動產交易重要資訊義務，且未依法提供不動產說明書、買賣契約中譯本，致原告因資訊不對等而無法有效評估出賣人履行契約之能力，而受有支付買賣價金即美金255,800元【67900元(103年11月24日匯出)+187900元(103年12月29日匯出，不計匯款手續費)=255800元】之損害。依不動產經紀業管理條例第21條、第22條第1項第4款規定，被告經營不動產經紀業，必須盡詳細調查義務，而非單純仲介。原告未收到住宿券及銀行信用狀，系爭建案

廣告內容即與事實不符，被告提供廣告，卻未確認廣告內容應與事實相符。被告已於書狀自承未提供不動產說明書，而被告提供給原告之所有權產證均為印尼文，原告於簽約時陷於資訊不對等狀況，深信被告受原告委託會盡調查之責，且聽信被告報告印尼建商係可靠之建商，方購買系爭建案而受有上開損害。兩造間係成立居間及委任之混合契約，原告所有與印尼往來均透過被告代為處理，被告就系爭建案未盡其調查及注意義務，具有過失。系爭建案買賣契約有保證不以系爭建案向銀行設定抵押擔保，印尼建商捲款潛逃後，原告於系爭建案房地遭拍賣時，始知悉系爭建案土地已有抵押權登記；而土地權利登記狀態為不動產說明書應記載事項之一，被告未就系爭建案房地權利登記狀態、工程進度，盡調查與審核義務。被告違反不動產經紀業管理條例第21條、第22條第1項第4、5、6款、第23條、第24條、第24條之2第3、5款，應依同條例第26條第2項規定，對原告負損害賠償責任。被告處理委任事務有過失，應依民法第544條規定對原告負損害賠償責任。被告未盡上開調查報告等義務，就兩造契約有不完全給付之債務不履行情事，應依民法第227條規定對原告負損害賠償責任。以上請求權基礎為選擇合併之訴，請求擇一為原告勝訴判決。

(四)被告未盡民法第567條居間之調查及據實報告義務，應返還居間報酬即服務費用新臺幣117,480元。兩造原約定被告每一交易標的收取2%之服務費用，被告就編號522A、302單位之服務費均以2%計，編號307、307A單位之服務費改以1%計，302、307、307A單位均有留存服務費用單據，522A單位雖未尋獲服務費用單據，惟依該套房之訂購單可知原告確有購入該套房並支出相對應之服務費用，原告就上述四單位共已支付服務費用新臺幣117,480元。被告經營不動產經紀業務，依法就房地之必要資訊有調查及揭露義務，前揭義務亦為被告身為居間人對於委託人之調查及據實報告義務，然被告未盡該等義務，依民法第571條規定自不得請求報酬，其向

原告收取居間報酬即服務費用，即屬無法律上而受利益，並致原告受有金錢上損害，原告得依民法第179條規定，請求被告返還新臺幣 117,480元。

(五) 聲明為：

1. 被告應給付原告美金 255,800元，及自訴狀送達日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
2. 被告應給付原告新臺幣 117,480元，及自訴狀送達日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
3. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則抗辯：

(一) 被告代銷系爭建案，與原告間純屬居間關係。被告代理銷售印尼建商 Majestic land (PT.GRAHA ANGGORO JAYA) 公司之系爭建案，並於103年7月至11月間舉辦投資說明會講座，僅係提供原告投資資訊及協助原告與 Majestic land公司簽定不動產買賣契約，故被告與原告間僅成立居間契約，並得向原告請求報酬。系爭建案之建商分別於103年12月及104年1月間將9%之現金優惠共美金23,102元匯款與原告，則由被告居間之原告與印尼商間買賣契約確實已成立生效，被告向原告請求居間報酬，自屬有據。

(二) 系爭建案之代銷行為並無不動產經紀業管理條例之適用。不動產經紀業管理條例係針對中華民國境內不動產銷售所制定之法律，而本件印尼系爭建案之銷售係屬於中華民國境外之不動產物件，被告於103年銷售系爭建案時，中華民國法律對於海外不動產銷售尚未有法律規範，故立法者於105年12月5日始增加「不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範」之規定，藉以管理海外不動產銷售。系爭規範係以內政部105年12月5日內授中辦地字第1051309673號函公布生效，被告係於103年7月至11月間舉辦投資說明會講座，與原告陸續於103年11月20日、同年12月5日成立居間契約，斯時尚無系爭規範，自不得以系爭規範之標準拘束被告於公布前之行為。

01 (三)被告已盡居間人之調查及據實報告義務。被告於103年6月
02 受邀至印尼日惹考察全球著名連鎖旅館Best Western之系爭
03 建案，並在當地進行探訪及查證，取得印尼建商（開發商）
04 與當地營建場PT.ADHI KARYA之承攬合約。被告並曾向 Best
05 Western 確認是否有與 Majestic land公司合作系爭建案，
06 Best Western表示與 Majestic land公司確有合作系爭建案
07 ，且出示二公司間之合作契約，其網站亦有系爭建案之介紹
08 ，該二公司更有簽署管理合約，原告與 Majestic land公司
09 就系爭建案簽訂之買賣契約載明系爭建案土地確屬建商名下
10 所有，被告因此認定系爭建案確實存在，於103年6月24日
11 與 Majestic land公司簽署代銷合約。被告確已就系爭建案
12 相關資訊善盡調查義務，方於103年7月至11月間舉辦投資
13 說明會講座，更將系爭建案相關資料據實提供予原告，且針
14 對建商買賣合約提供中譯本，並與原告詳細解說及進行討論
15 ，已盡揭露、解說不動產交易重要資訊之義務，另有定期向
16 原告報告工程進度及提供照片。被告提供予原告之買賣契約
17 及其中譯本，附有建商公司執照、建商身分證明、護照影本
18 、地契等資料，並詳載系爭建案之房型格局圖、樓層平面圖
19 與酒店式公寓之設備與建材規格與型號，要求建商提供資金
20 與財力證明，即 Majestic land公司當時開給印尼國有營造
21 廠之三張全額付清工程款之支票證明，該建商顯有履約能力
22 。被告已就建商之身分及履約能力、建案格局規劃等事項，
23 以通常所能查證之方法詳加調查，業已盡調查義務，且已盡
24 揭露、解說不動產交易重要資訊之義務。

25 (四)印尼建商倒閉一事，連印尼日惹當地政府、Best Western及
26 當地營建場亦感錯愕，實非被告所能預料，被告一察覺印尼
27 建商有狀況時即積極處理，先於103年10月6日派遣業務至
28 印尼對印尼建商之土地進行假扣押，協助原告及其他買家跨
29 海提告，更預先支付向印尼建商追討款項之相關費用，原告
30 並於105年3月28日簽訂授權協議書委託被告協助處理印尼
31 建商破產一事，被告均定時向原告以line報告系爭事件處理

01 進度。印尼建商於105年4月經泗水法院宣告破產，其名下
02 含系爭建案共有三建案進行拍賣，其中一筆已於106年11月
03 底拍定，價金現由印尼執行官代收保管，後續二建案之法拍
04 程序仍在進行中，被告仍持續向原告及其配偶報告相關法拍
05 進度。被告確實已盡民法第567條所定居間調查及據實報告
06 義務，縱認兩造之間係委任關係，被告亦已盡善良管理人之
07 注意義務。Majestic land公司破產實非被告所能預料，且
08 被告被告已積極協助原告及其他買家採取後續相關措施，並
09 無故意或過失情事。本件損害並非侵權行為之自然、正常發
10 產歷程，客觀上兩造亦未有得合理預見該損害結果之可能性
11 ，被告之代銷行為與損害間並無相當因果關係，顯不構成不
12 動產經紀業管理條例第26條第2項之損害賠償責任；另被告
13 已盡善良管理人注意義務，自不負民法第544條之損害賠償
14 責任；被告亦無違反保護他人之法律致原告損害之情事。

15 (五)被告於103年間給客戶（包括原告）之廣告文宣，實際上均
16 已經由不動產經紀人檢視、審核，並查明不動產買賣契約書
17 內容。所謂住宿卷，須待Best Western酒店式公寓於105年
18 11月竣工後始有兌換可能，且此住宿卷優惠為Best Western
19 與印尼建商之合作配套，與被告無關，被告與印尼建商係簽
20 訂代銷合約，相關之銷售配套由印尼建商負責告知被告，乃
21 業界合理之合作常規。另匯豐銀行開立信用狀之條件，只需
22 存戶提供銀行現金即可開出一張等值信用狀，其信用狀等同
23 現金，此乃印尼建商之配套方案之一，且為選擇性配套，依
24 原告於103年11月20日、同年12月5日所簽署之買賣合約，
25 建商可以選擇用現金給付或銀行信用狀給付，本件建商選擇
26 以現金給付，原告並於103年12月及104年1月收受建商已
27 付之9%房價匯款現金以取代銀行信用狀。又系爭建案自銷售
28 開始即並無向任何銀行設定抵押，否則印尼日惹土地局無法
29 對土地進行假扣押。

30 (六)被告銷售系爭建案時為103年，當時法規並未規定銷售海外
31 不動產需具備不動產說明書，內政部係至105年12月5日始

頒布「不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範」，系爭建案建商所提供之買賣合約中詳細附上建商公司執照、建商身分證、護照影本、地契、房型格局圖、樓層平面圖與酒店式公寓之設備與建材規格與型號，實際上已比不動產說明書應載內容更詳盡。被告雖未提供印尼建商與當地營建場間之承攬合約、與Best Western間之合作契約、與被告間之代銷合約等文件之中譯本，惟被告舉辦投資說明會時，已將系爭建案之相關資料詳盡且據實提供予原告，並針對建商買賣合約提供中文譯本。不動產交易金額動輒數百萬至數千萬，殊難想像原告在不了解買賣合約內文之情況，仍分別於103年11月20日及同年12月5日合計購買4個單位，況原告配偶係曾在臺大醫院任職之牙醫師，為高級知識份子，豈會不向被告業務索取中文譯本或無法讀懂系爭建案買賣合約書之英文而盲目購買，顯已違背論理及經驗法則。退步言之，系爭建案之印尼建商已於103年12月與104年1月將9%現金優惠美金23,102元匯回予原告，縱認被告應負損害賠償責任，原告之損失金額至少應扣除23,102美元。

(七)聲明為：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執事項（卷二第370至371頁）：

(一)被告公司登記所營事業中包含不動產代銷經紀業，負責企劃並代理銷售位於印尼日惹之Majestic Best Western建案（下稱系爭建案）。系爭建案之開發商為Majestic land公司（即PT.GRAHA ANGGORO JAYA）。

(二)被告於103年10月、11月間在臺灣舉辦房地產投資說明會，在前述說明會上行銷系爭建案之內容。原告參與前述投資說明會，經被告居間介紹，原告於103年11月20日購買系爭建案之編號522A單位、金額為美金67,900元，於103年12月5日購買系爭建案之三個單位：編號302單位、金額為美金67,900元，編號307單位、金額為美金60,000元，編號307A單位

、金額為美金 60,000 元。被告提供原證 4 之原文契約書供原告簽立。原證 1 之廣告係由被告提供予原告。

(三)原告已依被告指示，於 103 年 11 月 24 日匯款美金 67,900 元、另於 103 年 12 月 29 日匯款美金 187,900 元，共給付美金 255,800 元。

(四)開發商 Majestic land 公司（即 PT.GRAHA ANGGORO JAYA）曾於 103 年 12 月 8 日匯款 6,111 美元予原告，復於 104 年 1 月 9 日匯款 16,991 美元予原告（共計匯款 23,102 美元予原告）。

(五)開發商 Majestic land 公司嗣後倒閉，已被印尼法院宣告破產並作成判決，系爭建案之土地拍賣中。

(六)上開各點，業據兩造於言詞辯論期日合意列為不爭執之事項（卷二第 370 至 371 頁），且有原告提出之「MyGo.com 買購房地產網絡」廣告文件（原證 1）、訂購單（BOOKING FORM）、買賣契約書（原證 4，SALES AND PURCHASE AGREEMENT）、原告中國信託銀行天母分行外幣帳戶之存摺封面及明細在卷可稽（卷一第 31 至 43 頁、第 49 至 87 頁、第 88 至 89 頁），及被告提出之印尼泗水地方法院判決書中譯本附卷可參（卷一第 231 至 237 頁），均足堪作為本件得心證理由之基礎。

四、兩造爭執要旨（卷二第 371 頁）：

(一)原告已給付予被告之新臺幣數額為多少？

(二)兩造間之契約關係，是否僅為居間關係？抑或係屬居間與委任之混合契約？

(三)原告得否依不動產經紀業管理條例第 21 條第 3 項、第 26 條第 2 項，或民法第 184 條第 2 項、第 544 條、第 227 條第 1 項之規定，請求被告給付美金 255,800 元？

(四)原告得否依民法第 179 條、第 571 條之規定，請求被告給付新臺幣 117,480 元？

五、得心證之理由：

(一)原告已給付予被告之服務費用為新臺幣 117,480 元：

1.原告於起訴之初主張已交付被告之新臺幣數額為 153,480 元

（購買四個單位之價金共計美金 255,800 元，以匯率 1:30 計，服務費以百分之 2 計； $255800 \times 30 \times 2\% = 153480$ ），嗣後改稱已交付被告之新臺幣數額為 117,480 元，其中編號 522A、302 單位之服務費均以 2% 計，編號 307、307A 單位之服務費均以 1% 計，並提出由被告開立之收款收據為證（卷一第 44 至 48 頁）；被告抗辯僅收取服務費共計新臺幣 97,110 元（522A 單位以 1% 計收，302 單位以 2% 計收，307、307A 單位以 1% 計收），另代辦律師費新臺幣共 4 萬元（每單位新臺幣 1 萬元）係由原告支付臺灣律師見證費用，並非被告之服務費等情。關於原告已交付被告之金錢數額，既為積極事實，應由原告負舉證之責任。

2. 查原告所提由被告出具之收款收據共計 3 紙，開立日期分別為 103 年 11 月 6 日（1 紙）及 103 年 12 月 4 日（2 紙），於 11 月 6 日之收據表明收到定金（收據記載「訂金」）新臺幣 10 萬元，於 12 月 4 日之收據表明收到新臺幣 740 元及新臺幣 6,000 元，且有計算式文件，記載購買編號 302 單位部分，房價美金 67,900 元，以匯率 1:30 計（美金 1 元換算為新臺幣 30 元），收取 2% 之服務費用計為新臺幣 40,740 元，加計客戶代辦律師費新臺幣 10,000 元，再由定金轉買方服務費扣除新臺幣 50,000 元後，要求原告匯款新臺幣 740 元予被告；另就購買編號 307、307A 單位部分，房價各為美金 60,000 元，仍以匯率 1:30 計，收取 1% 之服務費用計為新臺幣 36,000 元，加計客戶代辦律師費新臺幣 20,000 元，再由定金轉買方服務費扣除新臺幣 50,000 元後，要求原告匯款新臺幣 6,000 元予被告。至於編號 522A 單位部分，原告陳稱此戶服務費用單據遍尋不著，然被告確有向原告報告此戶拍賣進度等情事，可見原告就此戶亦已支付服務費用，係以 2% 計收等情，而被告並不爭執已收到此戶服務費用，僅就金額及計算方式與原告有異。兩造均肯認此戶價金為美金 67,900 元，原告主張係以 2% 計收服務費用，被告陳稱此戶原係以 2% 計收，惟因原告嗣後加購另三戶（302、307、307A），三戶服務費原均以 1% 計收

，惟原告要求將302單位之優惠轉至編號522A單位，故522A單位以1%計收，302單位以2%計收等情，經查對卷證資料，522A單位與302單位價格相同（均為美金67,900元），原告先於103年11月20日購入522A單位，復於103年12月5日一次購入302、307、307A單位，上開計算式文件顯示302單位係以2%計收並與先前已付之定金抵付扣減後計算原告應再匯予被告之金額，應認兩造就302單位本即約定以2%計收，且被告自承兩造就522A單位原係以2%計收，又無證據佐證兩造另有合意將302單位1%優惠轉至編號522A單位，致302單位以2%計收、522A單位改以1%計收等情，準此，應認原告主張編號522A、302單位之服務費均以2%計，編號307、307A單位之服務費均以1%計，應屬可採，被告所辯上情則不足採。至於被告辯稱計算式文件所列「客戶代辦律師費」係指因簽立契約需由原告支付臺灣律師（莊振農律師）見證費用，故由被告代收轉付，並非被告收取之服務費用等情，惟實際上，原告主張之新臺幣數額117,480元本即並未計入上述「客戶代辦律師費」。從而，原告為購買系爭建案標的與印尼開發商簽立買賣契約等事宜，已給付予被告之服務費用，應認定為新臺幣117,480元（ $67900 \times 30 \times 2\% \times 2 = 81480$ ， $60000 \times 30 \times 1\% \times 2 = 36000$ ， $81480 + 36000 = 117480$ ）。

（二）兩造間契約之性質應為居間契約：

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為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明文。故居間係居於兩造簽約當事人之間，為之報告或媒介契約之行為，亦即於居間人與委託人間成立之契約。另按「經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。代銷業務：指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。」不動產經紀業管理條例第4條第4、5、6款定有明文。現行不動產經紀業管理條例係於100年12月30日修正，前揭條例第5條尚規定「……經營國外不

動產仲介或代銷業務者，應以公司型態組織依法辦理登記為限」，可知就國外不動產經營仲介或代銷業務者，仍有前揭條例之適用。被告於103年間就系爭建案為仲介及代銷業務，促使原告與印尼開發商於103年11月及12月簽立契約，雖係就國外不動產為仲介及代銷，惟被告登記所營事業中包含不動產仲介經紀業及不動產代銷經紀業（卷一第90至91頁），且有經營仲介及代銷業務之事實，即應受前揭管理條例之規範，則原告主張被告於仲介及代銷系爭建案時應受不動產經紀業管理條例之規範，並無不合。惟原告所提之「不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範」（卷一第16至21頁），係內政部於105年12月5日以內授中辦地字第1051309673號令訂定發布，前揭規範既係在系爭不動產買賣契約簽立後才制定發布，依法律不溯及既往之原則，自無從溯及適用於103年11月及12月間簽立之契約。

2. 系爭建案係由被告為印尼開發商在臺灣進行代銷事宜（代理銷售系爭建案），原告就系爭建案之買賣契約書（共計4個單位，編號522A、302、307、307A單位）均係與印尼開發商簽立（賣方簽章欄為印尼開發商、買方簽章欄為原告）等情，有原告提供之契約書影本可參（卷一第49至87頁），且為兩造所不爭執。系爭建案買賣契約既存在於原告與印尼開發商之間，且被告係受印尼開發商之委託而代理銷售系爭建案，僅係對原告提供投資資訊，報告締約之機會，媒介原告與印尼開發商締結買賣契約而已，則原告與被告之間應係成立居間關係。原告主張兩造間係居間及委任之混合契約云云，經被告抗辯僅係居間契約等情，關於原告主張尚有委任關係、係屬混合契約一節，應由原告舉證以實其說。又所謂混合契約，係以二個以上有名契約應有之內容合併為其內容之單一契約，兩者有不可分割之關係；此與契約之聯立，係為數個契約便宜上互相結合，兩者並無不可分割之關係，有顯著之區別。然而，原告所稱「委任」而要求被告以受任人身分處理之事務範圍及被告承諾處理範圍究竟為何，並無書證可

01 明確特定，原告於書狀中泛稱：委任被告往赴印尼確認系爭
02 建案工程進度，並為相關查證以確保契約提供之文件影本與
03 實際現況相符（卷一第8頁），未說明就前述事項究係要求
04 被告於何時辦理（於103年11月及12月簽立買賣契約書之前
05 或於簽立後辦畢），更未明示究竟係依被告受委任實地查證
06 確認後向原告報告之何等內容，決定與印尼開發商簽立系爭
07 買賣契約，原告前揭主張自難認可採。原告復稱倘僅係居間
08 契約，被告應不得收取費用，因被告有收取服務費，可認非
09 僅居間關係云云，然而，民法所定委任契約以無償為原則，
10 居間契約則有計算報酬（民法第535條、第565條參照），
11 原告既係因被告搓合而與印尼開發商簽立買賣契約，依民法
12 第568條規定，則被告以系爭買賣契約係因其報告及媒介而
13 成立契約為由，向原告收取居間報酬（服務費用），顯於法
14 有據，並非如原告所述居間人即被告依法不得收取報酬。是
15 以，被告抗辯兩造間應屬居間契約之法律關係，係屬可採，
16 原告主張係居間及委任之混合契約云云，應不足採。

17 (三)關於原告與印尼開發商締結之買賣契約關係：

- 18 1.原告提出「買購房地產網絡」廣告文件（原證1，卷一第31
19 至33頁），經被告自認係其提供予原告。前揭文件記載建案
20 名稱為「Majestic Best Western」，列有系爭建案地址、
21 基地面積、總樓高、興建戶數等事項，開工日期為2014年7
22 月、（預期）完工日期為2015年11月，建案類型為三星旅館
23 ，規劃有豪華客房（24平方米、7.26坪）、尊榮客房（28平
24 方米、8.47坪）、行政套房（32平方米、9.68坪）、總統套
25 房（67.76平方米、20坪）之四種房型，並規劃1樓有咖啡
26 廳、酒吧、會議中心，1至4樓為客房，頂樓為餐廳、游泳
27 池，並記載「包租回酬：有，每年9%（起算自付清日）」、
28 「付款方式：1.一個月內付清。2.簽約後10個工作天內付40
29 %，尾款一個月內付清。」「建商優惠：1.免買賣合約印花
30 稅。2.美金進美金出，無需付房產交易稅金。3.全印尼住宿
31 券，每年21張，一年為限。4.銀行信用狀。」「備註欄：1.

01 附贈三年63張住宿券，一年21張免費住宿。2.付完款後第一
02 年保證回酬9% Bank Guarantee。3.第二年保證回酬9% Bank
03 Guarantee。4.第三年保證回酬9% Bank Guarantee外加保證
04 買回110%」，並有各層樓客房位置圖供參，堪認系爭建案係
05 規劃經營Best Western（最佳西方）三星旅館，原告與印尼
06 開發商簽立之買賣契約書，實係就系爭建案購買其中某特定
07 單位（客房）之使用權，約定在系爭契約關係存續期間可領
08 取約定之回酬，日後並可由開發商以原價之110%價格買回。

09 2.被告提出原告與印尼開發商所簽立系爭建案買賣契約書中文
10 譯本（卷二第43至54頁），原告對於譯文內容並未爭執（僅
11 爭執於簽約時並未收到中文譯本），其中序文第G.點提及「
12 甲方（指印尼開發商）業已同意賣出而乙方（指原告）業已
13 同意買進物件使用權的25年租賃權，……甲方業已同意，物
14 件由乙方以物件買進價格買進，甲方自其收到乙方全額付款
15 後三年內，以物件買進價格的110%作為買回價格從乙方買回
16 物件，以終止乙方買進的25年租賃權。」（卷二第44頁）。
17 於「9%年度保證報酬費」，提及「甲方業已同意，甲方從乙
18 方收訖全額付款後，每年向乙方支付年度保證報酬費，年度
19 保證報酬費是買進價格的9%。」「甲方提供乙方免費住宿最
20 佳西方酒店的免費住宿63點，該63點免費住宿不限於在日惹
21 的最佳西方酒店，也可在印尼其他地方的最佳西方酒店，但
22 最終解釋權屬於甲方。」又就「110%買回保證」之定義解釋
23 ，提及「甲方業已同意，以物件買進價格的110%，當作從買
24 方買回物件的買回價格」。「甲方業已同意，以甲方從乙方
25 收訖全額付款之日起算至第1095天內，從買方買回物件。」
26 「乙方接受甲方的買回（以110%的物件買進價格當作買回價
27 格）要約：乙方業已同意終止物件25年租賃權的租賃權轉移
28 合約，或於乙方業已收到買回的銀行保證或等額現金後，將
29 區分所有權轉移回到甲方。」另有「銀行保證」之相關約定
30 （卷二第46、47頁），就上開約款內容與前揭廣告文件內容
31 互核觀之，彼此並無不合。準此可知，原告簽立契約購買之

01 標的，實非系爭建案某特定單位（客房）之所有權，而係「
02 使用權租賃權」（享有客房出租收益），且與印尼開發商
03 約定以上開方式給付報酬（利潤）。而前揭廣告文件上所載
04 保證給付之內容，係印尼開發商於系爭買賣契約約定向原告
05 保證給付，並非由被告所保證給付。

06 3. 被告抗辯其於103年6月受邀至印尼日惹考察全球著名連鎖
07 旅館Best Western之系爭建案，並在當地進行探訪及查證，
08 取得印尼開發商與當地營建廠PT.ADHI KARYA之承攬合約，
09 且向Best Western確認是否與前述印尼開發商合作系爭建案
10 ，Best Western表示與前述印尼開發商確有合作系爭建案，
11 並出示二公司間之合作契約，Best Western網站上亦有系爭
12 建案之介紹，Best Western與印尼開發商尚有簽署管理合約
13 ，被告因此認定系爭建案確實存在，並於103年6月24日與
14 印尼開發商簽署代銷合約等情，此經被告提出印尼開發商與
15 PT.ADHI KARYA之承攬合約（卷一第143至151頁，中譯本
16 見卷二第73至93頁）、與Best Western簽立之合作契約（卷
17 一第152至170頁，中譯本見卷二第95至125頁）以及管理
18 合約（卷一第172至199頁）、Best Western網站列印資料
19 （卷一第171頁）、被告與印尼開發商於2014年6月26日簽
20 立之代銷合約（卷二第127至131頁、中譯本見卷二第133
21 至142頁）為證，核與被告所述均相符，可認被告對於印尼
22 開發商主觀上之信賴，係有相當依據，亦堪認被告抗辯已先
23 進行相關調查，認定系爭建案確實存在，而與印尼開發商簽
24 立代銷合約，於臺灣代銷系爭建案，在103年7月至11月間
25 舉辦投資說明會講座，仲介原告與印尼開發商簽立系爭建案
26 買賣契約等情，係屬可信。

27 (四) 原告就聲明第一項（請求給付美金255,800元），所列之請
28 求權基礎為不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第
29 2項、民法第184條第2項、第544條、第227條，茲分別
30 析述如下：

31 (1) 不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項：

- 01 1.按「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷
02 售。前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名
03 稱。廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。」
04 前述條例第21條定有明文。另按「經紀業因經紀人員執行仲
05 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
06 業應與經紀人員負連帶賠償責任。」前述條例第26條第2項
07 定有明文。
- 08 2.前述條例第21條第3項，須以廣告及銷售內容與事實不符為
09 前提，被告始應對原告負損害賠償責任。查被告向原告提供
10 之廣告文件內容及所仲介、代銷之銷售內容，與系爭買賣契
11 約書所載內容並無不合，此於核對廣告文件與系爭買賣契約
12 書（英文版、中譯版）應足查知（前述第三點參照）。原告
13 主張未收到住宿券及銀行信用狀，質疑廣告及銷售內容與事
14 實不符云云，惟由上開廣告內容及買賣契約可知，印尼開發
15 商就9%年度保證報酬費及110%買回保證均係以「現金」或「
16 提供銀行保證（信用狀）」方式擇一為之，原告既自承有收
17 到印尼開發商第一年回酬（共計美金23,102元，列為不爭執
18 事項第四點），自難認被告提供之廣告及銷售內容有與事實
19 不符可言，而免費住宿券部分，上開契約約款既有提及免費
20 住宿63點等事宜，亦難據此認定廣告有與事實不符。
- 21 3.前述條例第26條第2項，須以被告之經紀人員執行仲介或代
22 銷業務有故意或過失致原告受損害者，則被告應與經紀人員
23 負連帶賠償責任。原告主張被告並未提供不動產說明書，提
24 供之所有權產證等文件係印尼文，提供之買賣契約書係英文
25 ，未提供中文譯本，且未揭露系爭建案之土地上有設定抵押
26 權，致原告陷於資訊不對等狀態下簽立契約而受有損害，依
27 前述條例第26條第2項要求被告負損害賠償責任。然而，被
28 告所稱損害額美金255,800元，即為系爭買賣契約4個單位
29 之總價金；印尼開發商確係真實存在，且與Best Western、
30 當地營建廠、被告分別簽有合約書，就系爭建案亦開工施作
31 中，倘印尼開發商於客觀上係欠缺履約能力，衡情當地營建

廠、Best Western又豈會輕易與之締約。印尼開發商因嗣後經營狀況異常，對於系爭建案無力完工，並經印尼法院宣告破產，此乃被告居間仲介原告與印尼開發商簽立契約後所新生之事項，於居間仲介時應無從預見。是以，原告本於系爭買賣契約所能向印尼開發商請求給付之內容，縱有陷於給付不能，此應為可歸責於印尼開發商之事由所致，且係原告與印尼開發商簽立契約後所發生，被告之經紀人員於執行仲介、代銷業務之際無從預見，尚難認係因被告人員於執行仲介或代銷業務當時有何故意或過失所致。被告雖自承未提供不動產說明書予原告，且於言詞辯論終結前未提出曾交付買賣契約中譯本予原告之書面證明，惟被告於上開廣告文件已就系爭建案有所說明，且於系爭買賣契約書中亦有提供印尼開發商之公司執照、建商身分證明、護照影本、地契等資料（卷一第219至224頁），則原告因印尼開發商無法履約所受損害，與被告有無提供不動產說明書、有無提供中譯本等事，難認有相當因果關係，自無從依上開規定要求被告負損害賠償責任。又原告係憑藉Best Western與印尼開發商簽立之管理合約中譯本載有「抵押」章節（卷二第201頁），主張系爭建案之土地有設定抵押一事，業經被告否認在卷，經對照前揭「抵押」章節提及之附件E（卷二第223頁），並無敘及系爭建案土地有被設定抵押權，堪認被告所稱「抵押」章節僅係制式約款（如有抵押權設定，則在附件E敘明詳情），實際上該建案土地並無被設定抵押權情事，應屬有據。被告抗辯其已有將系爭建案相關資料據實提供予原告，並與原告詳細解說及進行討論等情，應屬可信，原告主張被告之人員執行仲介、代銷業務有故意或過失致原告受損害云云，舉證尚有不足。

(2) 民法第184條第2項、第544條、第227條：

1. 按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履

行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。民法第567條定有明文。被告經營仲介、代銷業務，以居間為營業，與原告間有居間契約關係，依上開規定，其關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人，且關於訂約事項及當事人履行能力或訂立該約能力，有調查之義務。查被告就其所知事項已有據實向原告報告，並無刻意隱瞞任何對原告不利情事，且已先進行相關調查，此由被告提出之上述承攬合約、合作契約、管理合約、Best Western網站列印資料及被告與印尼開發商間之代銷合約等資料，即足查知，堪認被告確實已盡居間人應負之注意義務，應無因故意或過失導致原告受財產損害之可言。

2. 民法第184條第2項規定：「違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。」原告主張被告違反不動產經紀業管理條例之規定，而屬違反保護他人之法律，致原告受有損害等情，惟依上揭說明，印尼開發商經營不善及宣告破產，係兩造之居間契約成立及原告與印尼開發商簽立契約後所發生，尚無從認原告所指被告就該條例未完全恪遵之情形，與原告所指損害結果（決意與印尼開發商簽立契約而支付價金）之間，具有相當因果關係。原告因系爭買賣契約之對造即印尼開發商有無法履行契約情事，倘受有債務不履行之損害者，應依系爭買賣契約之法律關係向印尼開發商請求損害賠償，原告主張被告應依民法第184條第2項規定負侵權行為損害賠償責任，並無可採。

3. 民法第544條規定「受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責。」然而，兩造間應係成立居間契約，並非如原告所指成立居間與委任之混合契約，業經說明如前述，自不適用民法第544條委任契約之相關規定，且被告並無因故意或過失導致原告受損害可言，原告據此要求被告負損害賠償責任，即無可採。

4. 民法第227條規定「因可歸責於債務人之事由，致為不完全

給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。」原告主張被告未盡調查、報告等義務，致原告簽立契約受有支付買賣價金之損害，對原告有不完全給付債務不履行情事，要求被告負損害賠償責任。惟被告已盡居間人應負之注意義務，業經說明如前述，且印尼開發商經營不善及宣告破產，致無法對原告繼續履行契約，此應非可歸責於被告之事由，難認被告有不完全給付情事，原告主張被告應依民法第227條規定對原告負債務不履行之損害賠償責任，亦無可採。

(五)原告就聲明第二項(請求給付新臺幣117,480元)，所列之請求權基礎為民法第179條、第571條。茲分別析述如下：

1.民法第571條係規定：「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。」被告代銷系爭建案，與印尼開發商之間就系爭建案本即有代銷合約關係，須依前述代銷合約對於印尼開發商負其契約上義務。被告與原告間有居間契約，且被告已盡居間人應負之注意義務，業經說明如前述，原告主張被告有違反上開規定而不得向原告請求報酬之情形，惟依卷附證據，尚不足以認定被告有違反居間人義務而為利於印尼開發商之行為，或違反誠實信用方法使印尼開發商收受不正利益之情事。被告受領由原告給付之服務費用(報酬)新臺幣117,480元，係依民法第568條「居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬」之規定為之，於法並無不合；原告主張被告因不得請求報酬，應將已受領之報酬返還原告云云，並無理由。

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；民法第179條前段定有明文。又不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以

外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）或法律規定或事件所成立之不當得利。在「給付型之不當得利」應由主張不當得利返還請求權人（受損人），就不當得利成立要件中之「無法律上之原因」負舉證責任（最高法院100年度台上字第899號判決意旨參照）。主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。如受利益人係因其給付而得利時，所謂無法律上之原因，即指其給付欠缺給付之目的，故主張該項不當得利請求權存在之當事人，自應舉證證明其欠缺給付之目的，始符舉證責任分配之原則（最高法院99年度台上字第2019號、99年度台上字第1009號判決意旨參照）。原告援引民法第179條規定，請求被告返還已付之服務費用新臺幣 117,480元，然而，原告係因兩造間居間契約關係而給付前述服務費用予被告，且被告亦係基於居間契約關係而受領前述服務費用，則被告受領前述利益顯係具有法律上原因，居間契約即屬被告受領報酬之法律上原因。原告既未提及該居間契約有何無效或業經合法撤銷之情事存在，原告前揭主張顯不合於「無法律上原因」之要件，則其依民法不當得利之規定請求被告返還前述服務費用，自無理由。

六、綜上所述，原告依不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項，或民法第184條第2項、第544條、第227條第1項之規定，請求被告應給付原告給付美金 255,800元，另依民法第179條、第571條之規定，請求被告應給付原告新臺幣 117,480元，暨上述二者均自訴狀送達日起至清償日止按法定利率週年百分之5計算之遲延利息，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提其餘未經援用之證據資料，經本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不予逐一論述。又被告於言詞辯論期日之末，聲請傳訊

證人陳祐薇（員工）、周宣安（客戶）到庭，欲證明被告有交付買賣契約中文版予原告等情，本院認其於本件訴訟程序之末聲請傳訊證人，有延滯訴訟情形，不予准許；又被告於言詞辯論終結後具狀提出新證據（印尼法院破產管理人函文及中譯本、原告之合約簽收條、莊振農律師出具之聲明書），聲請再開言詞辯論，惟本院依言詞辯論終結前卷內之證據資料已足形成心證，認無再開言詞辯論之必要，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由。訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 7 月 11 日

民事第四庭 法官 張婷妮

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 7 月 11 日

書記官 鄭以忻