

臺灣基隆地方法院民事判決

113年度訴字第509號

01  
02  
03 原 告 冉啟芳  
04 訴訟代理人 余梅涓律師  
05 被 告 好友不動產經紀有限公司

06  
07 法定代理人 施秋馨  
08 訴訟代理人 池泳陞  
09 陳英傑

10 被 告 李珈羽

11  
12 訴訟代理人 李崇弘

13 上列當事人間返還價金等事件，本院於民國114年10月2日言詞辯  
14 論終結，判決如下：

15 主 文

16 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

17 訴訟費用由原告負擔。

18 事實及理由

19 壹、程序方面：

20 按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為  
21 本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回，被告於期日到  
22 場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場  
23 或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10  
24 日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1  
25 項、第4項分別定有明文。再按訴狀送達後，原告不得將原  
26 訴變更或追加他訴。但被告同意者，不在此限，民事訴訟法  
27 第255條第1項第1款亦有明定。經查，本件原告起訴時原以  
28 訴外人賴美朱、第一建築經理股份有限公司(下逕稱其名)、  
29 被告好友不動產經紀有限公司為被告，並先位聲明：(一)被  
30 告第一建築經理股份有限公司應返還原告新臺幣(下同)80萬  
31 元，及自本訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利

01 息(二)被告好友不動產經紀有限公司應返還原告16萬元，及  
02 自本訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息(三)  
03 原告願供擔保請准宣告假執行；備位聲明：(一)被告賴美朱  
04 應返還原告80萬元，及自本訴狀送達翌日起至清償日止，按  
05 年息5%計算之利息。(二)被告好友不動產經紀有限公司應返  
06 還原告16萬元，及自本訴狀送達翌日起至清償日止，按年息  
07 5%計算之利息。(三)原告願供擔保請准宣告假執行。嗣於11  
08 3年12月3日言詞辯論期日當庭撤回對第一建築經理股份有限  
09 公司之訴，並經曾為本案言詞辯論之第一建築經理股份有限  
10 公司當庭表示同意；再於113年12月10日以民事追加被告暨  
11 撤回狀，請求追加李珈羽為被告，並撤回對賴美朱之訴，且  
12 變更聲明為：(一)被告好友不動產經紀有限公司應返還原告  
13 16萬元，及自本訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算  
14 之利息。(二)被告二人應連帶給付原告80萬元，及自本訴狀  
15 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。經查，賴美  
16 朱對於原告訴之撤回未提出異議，應已生撤回之效力；而原  
17 告前揭訴之變更追加業經被告好友不動產經紀有限公司同意  
18 (見本院114年10月2日言詞辯論筆錄)，揆諸前揭規定，自應  
19 准許，先予敘明。

20 貳、實體方面：

21 一、原告起訴主張略以：

22 (一)原告於民國113年3月8日與被告好友不動產經紀有限公司成  
23 立居間仲介契約(下稱系爭居間契約)，經該公司專員即被告  
24 李珈羽仲介，買受門牌號碼基隆市○○區○○街00號之房屋  
25 及其坐落基地(下合稱系爭不動產)，原告於簽約前即一再  
26 向被告李珈羽表示，必須以訴外人即原告之子余孟庠(下逕  
27 稱其名)為系爭不動產之登記所有權人及貸款人，始願意購  
28 買，若余孟庠無法向銀行貸得款項，即不願意購買系爭不動  
29 產。經被告李珈羽一再向原告保證只要再加送其自行製作之  
30 余孟庠之在職證明(下稱系爭在職證明)，並向指定之銀行專  
31 員以配合說詞對應即可順利貸得款項，並交付該在職證明予

01 原告，原告對被告李珈羽之保證深信不疑，遂於5日後即同  
02 年月13日上午簽署系爭不動產之買賣契約書(下稱系爭買賣  
03 契約)，並將簽約款80萬元匯入訴外人第一建築經理股份有  
04 限公司履約保證專戶，另給付仲介費16萬元予被告好友不動  
05 產經紀有限公司。詎被告李珈羽事後竟以余孟庠無法貸得款  
06 項，要原告自行想辦法並繼續履行系爭買賣契約。被告李珈  
07 羽為被告好友不動產經紀有限公司之受僱人，應就影響不動  
08 產之判斷重要因素、貸款可能性及成數盡居間人之調查、報  
09 告義務，惟原告於簽約前即已告知余孟庠有過動及自閉傾  
10 向，被告李珈羽仍一再向原告保證可以余孟庠為貸款人及登  
11 記人，原告始與賴美朱簽立系爭買賣契約，被告好友不動產  
12 經紀有限公司未履行前揭調查、報告義務即屬不完全給付，  
13 原告自得依民法第227條準用第256條規定解除系爭居間契  
14 約，並依同法第259條規定請求被告返還已給付之報酬16萬  
15 元。又被告李珈羽未履行受任人注意義務及居間人之調查報  
16 告義務，未注意余孟庠是否足以承貸，且一再保證沒有問  
17 題，最終因余孟庠為自閉症而為銀行拒貸亦無法登記為所有  
18 權人，致原告無法履約而遭沒收80萬違約金，已違反不動產  
19 經紀業管理條例第26條第1項、第2項規定，故原告亦得依民  
20 法184條第2項規定，請求被告等連帶賠償上開損害。

21 (二)並聲明：

- 22 1. 被告好友不動產經紀有限公司應返還原告16萬元，及自原告  
23 113年12月10日民事追加被告暨撤回狀送達翌日起至清償日  
24 止，按年息5%計算之利息。
- 25 2. 被告應連帶給付原告80萬元，及自原告113年12月10日民事  
26 追加被告暨撤回狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之  
27 利息。
- 28 3. 願供擔保請准宣告假執行。

29 二、被告等則均聲明請求駁回原告之訴，並答辯略以：

30 (一)被告好友不動產經紀有限公司部分：

- 31 1. 原告向被告請求返還16萬元為無理由

01 原告因欲買受賴美朱所有之系爭不動產，而於113年3月8日  
02 與被告公司成立系爭居間契約，並簽署「買賣議價委託書」  
03 (下稱系爭委託書)及「確認書」(下稱系爭確認書)，約定以  
04 800萬元委由被告進行議價，並支付議價保證金5萬元。嗣原  
05 告以買賣總價800萬元與賣方簽訂不動產買賣契約，被告之  
06 居間義務已完成。依系爭確認書第2條之約定，議價成功委  
07 託人應支付以購屋總價額2%計算之服務費用予受託人，並於  
08 簽定不動產買賣契約書之同時一次支付；故本件於原告簽訂  
09 系爭買賣契約後，被告即得依系爭確認書之約定向原告請求  
10 服務報酬，原告亦於簽約當日簽署服務費確認單，可見其亦  
11 肯認被告已完成居間義務，被告收取服務報酬16萬元洵屬有  
12 據。嗣原告雖因貸款問題致未能依系爭買賣契約履行義務，  
13 經賣方催告解約後沒收已給付價金，惟依最高法院49年台上  
14 1646號判例意旨，居間人於契約因其媒介而成立時，即得請  
15 求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響，故原  
16 告請求被告返還已付之服務報酬16萬元為無理由。

17 2. 本件係原告悔買，而非被告詐欺或未盡居間義務：

18 (1)原告早在與被告簽訂系爭委託書前，即與被告公司業務員即  
19 被告李珈羽透過通訊軟體了解系爭不動產需重新裝潢、無車  
20 位等狀況，亦表示資金尚不足、欲以余孟庠名義登記等規  
21 劃，顯見原告並非倉促下所作成買受系爭不動產之決定，亦  
22 非對於買賣不動產毫無觀念。且原告於被告協助接洽金融機  
23 構辦理貸款之際，尚向被告李珈羽探詢系爭不動產樓上之物  
24 件狀況，並表示須待台北的房子賣掉再來考慮等語，顯見原  
25 告對於資產規劃及不動產買賣有相當之認知。

26 (2)另就貸款部分，因金融貸款涉及個人債信與清償能力，自非  
27 被告所能預見，不可能向原告保證貸款沒問題等語。又原告  
28 先以余孟庠之名義辦理貸款，惟未能核貸，嗣原告再以前配  
29 偶余東曉名義申請辦理貸款，並經淡水第一信用合作社核准  
30 672萬元之貸款，且已完成對保及設定契約書予承辦地政  
31 士。倘原告係受詐欺，不可能主動再以前配偶之名義申請貸

01 款，且將銀行設定契約書交付予承辦地政士，顯見其主張與  
02 事實不符。

03 (3)原告於貸款核准，提供予代書抵押權設定文件後，未依約給  
04 付完稅款，經賴美朱於113年5月28日以安樂路郵局第161號  
05 存證信函向原告催告，並經第一建築經理股份有限公司於11  
06 3年5月29日以台北體育場郵局第629號存證信函催告履約，  
07 惟原告均置之不理；嗣經賴美朱於113年6月13日以安樂路郵  
08 局第237號存證信函主張解除系爭買賣契約，並依系爭買賣  
09 契約第8條第1項約定，沒收原告已付價款80萬元。原告既因  
10 違反買賣契約之約定致被賣方沒收已付之價款，自不能以此  
11 另向被告為任何主張及請求。

12 (二)被告李珈羽部分：

13 原告於簽立系爭不動產前即已同意以余孟庠或前配偶余東曉  
14 (下逕稱其名)名義申辦貸款，嗣余孟庠申請貸款遭拒，原告  
15 即改以余東曉名義申貸，並經淡水第一信用合作社核准貸  
16 款，且已完成對保及抵押權設定登記程序；又原告於通訊軟  
17 體LINE中曾向被告李珈羽表示遭詐騙無法履行合約，可見原  
18 告係因自身因素無法履行系爭買賣契約，不得向被告等請求  
19 賠償。

20 三、經查，原告前經被告好友不動產經紀有限公司專員即被告李  
21 珈羽仲介，有意買受門牌號碼基隆市○○區○○街00號房屋  
22 及其坐落基地，並於113年3月8日與被告好友不動產經紀有  
23 限公司成立居間仲介契約，簽署「買賣議價委託書」及「確  
24 認書」，約定以800萬元委由被告公司進行議價，並支付議  
25 價保證金5萬元。嗣原告於同年月13日上午與賴美朱簽立系  
26 爭不動產之買賣契約書，約定買賣價金為800萬元，並將簽  
27 約款80萬元匯入訴外人第一建築經理股份有限公司履約保證  
28 專戶，另給付仲介費16萬元予被告好友不動產經紀有限公司  
29 等事實，有系爭買賣契約、系爭議價委託書、系爭確認書等  
30 件影本附卷可稽，並為兩造所不爭執，應堪信為真實。

31 四、原告雖主張其於簽約前即一再向被告李珈羽表示若余孟庠無

01 法向銀行貸得款項，即不願購買系爭不動產，經被告李珈羽  
02 一再向原告保證只要再加送其自行製作之余孟庠之在職證  
03 明，並向指定之銀行專員以配合說詞對應即可順利貸得款  
04 項，原告始與賴美朱簽立系爭買賣契約，詎余孟庠嗣遭拒  
05 貸，被告好友不動產經紀有限公司未履行居間人之調查、報  
06 告義務即屬不完全給付，原告自得解除系爭居間契約，並依  
07 同法第259條規定請求被告返還已給付之報酬16萬元云云，  
08 並提出系爭在職證明為證。惟查，系爭在職證明為被告李珈  
09 羽為使余孟庠順利向銀行貸款，而要求實際上未僱用余孟庠  
10 之家樂居家清潔公司所開立之事實，雖為被告等所不爭執  
11 (見本院114年10月2日言詞辯論筆錄)，惟查，被告李珈羽於  
12 113年4月9日以通訊軟體LINE傳送訊息予原告稱「爸爸那邊  
13 確認好了嗎」、「他們怕銀行打過去」、「突然他會嚇  
14 到」，原告則回以「好了」「有說銀行會跟他聯絡」，被告  
15 李珈羽又於113年4月23日對原告稱「沒問題 現在還在送貸  
16 款 有新進度我都會跟你說」，原告除傳送「謝謝」之貼圖  
17 外，並於次日通知被告李珈羽「妹，代書李秘書要麻煩妳轉  
18 給她」，復於被告李珈羽同日通知「貸款核下來了」時，回  
19 以「有通知了」、「名字就給前夫，不用寫借據」，惟告嗣  
20 於113年5月8日傳送訊息予被告李珈羽稱「妹，我放棄了，  
21 老闆說無法再借，到底了.....」，且於被告李珈羽回以  
22 「真的沒辦法的話 就要跟屋主談解約了」時，表示「對，  
23 妳可以跟她說，我的錢被詐騙了，不是不成交，我也報警處  
24 理了」、「盡力了」等語，有被告李珈羽提出之通訊軟體LI  
25 NE對話紀錄附卷，足見原告雖初以余孟庠名義申請貸款，惟  
26 於余孟庠貸款遭拒時，隨即以其前夫名義申請貸款及登記名  
27 義人，並提供必要資料，嗣於貸款核撥後始因個人財務問題  
28 無法繼續履行系爭買賣契約，是被告李珈羽雖曾提供系爭在  
29 職證明供余孟庠貸款之用，然此事實至多僅能證明原告欲優  
30 先以余孟庠之名義貸款，而與原告所主張「若余孟庠無法向  
31 銀行貸得款項，即不願購買系爭不動產」乙節，全然無關。

01 此外，原告迄本院言詞辯論終結時止，復未提出其他證據舉  
02 證以實其說，則其此部分主張自非可採。而原告既未以「余  
03 孟庠順利貸款」為簽立買賣契約之條件，復以其前夫名義  
04 順利貸款，自難認被告好友不動產經紀有限公司有何未履行  
05 居間人就貸款可能性及成數之調查、報告義務之不完全給付  
06 情形，是原告依民法第227條第1項、第226條第1項、第256  
07 條規定解除系爭居間契約，並依民法第259條規定請求被告  
08 好友不動產經紀公司返還居間報酬16萬元，自非有理。

09 五、原告固又主張被告李珈羽未履行前揭受任人注意義務及居間  
10 人之調查報告義務，最終因余孟庠為自閉症而為銀行拒貸亦  
11 無法登記為所有權人，致原告無法履約而遭沒收80萬違約  
12 金，已違反不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項規  
13 定，故被告等應依民法184條第2項規定連帶賠償原告80萬元  
14 云云。按因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委  
15 託人受損害時，由該經紀業負賠償責任；經紀業因經紀人員  
16 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，  
17 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  
18 條例第26條第1項、第2項固有明文。惟查，原告雖初以余孟  
19 庠名義申請貸款，惟於余孟庠貸款遭拒時隨即以其前夫名義  
20 申請貸款及登記名義人，並提供必要資料，嗣於貸款核撥後  
21 始因個人財務問題無法繼續履行系爭買賣契約等節，既如前  
22 述，則被告等自無不動產經紀業管理條例第26條第1項所定  
23 「不能履行委託契約」之情形，亦無同條第2項所定之「故  
24 意過失」可言。況查，依系爭買賣契約約定，原告應於113  
25 年5月20日前給付完稅款，惟原告逾期未履行，經賴美朱於1  
26 13年5月28日以安樂路郵局第161號存證信函催告原告給付，  
27 第一建築經理股份有限公司亦於113年5月29日以台北體育場  
28 郵局第629號存證信函催告履約，惟原告均未依約給付，賴  
29 美朱乃於113年6月13日以安樂路郵局第237號存證信函通知  
30 原告解除系爭買賣契約，並依系爭買賣契約第8條第1項約  
31 定，沒收原告已付價款80萬元等事實，有被告好友不動產經

01 紀有限公司提出之存證信函影本附卷可稽，益徵原告遭賴美  
02 朱沒收已給付價金80萬，係因其於貸款核撥後未依約給付完  
03 稅款，而與余孟庠貸款遭拒無關，原告依民法第184條第2項  
04 規定請求被告等連帶賠償該80萬元，亦屬無據。

05 六、綜上所述，原告依民法第227條第1項、第226條第1項、第  
06 256條、第259條、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2  
07 項、民法第184條第2項規定，請求被告好友不產經紀有限公  
08 司給付16萬元，及自原告113年12月10日民事追加被告暨撤  
09 回狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並請求  
10 被告等連帶給付80萬元，及自原告113年12月10日民事追加  
11 被告暨撤回狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利  
12 息，均無理由，不應准許。原告之訴既經駁回，其假執之行  
13 聲請亦失所附麗，應併予駁回。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
16 逐一論列，附此敘明。

17 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，  
18 判決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

20 民事第二庭法官 姚貴美

21 以上正本係照原本作成。

22 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴  
23 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人  
24 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁  
25 判費。

26 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

27 書記官 翁其良