

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壢簡字第431號

原告 詹月花
被告 泛星企業社

法定代理人 張上進

被告 中信房屋仲介股份有限公司

法定代理人 鄭余正全

訴訟代理人 鍾運凱

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國112年4月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告泛星企業社為被告中信房屋仲介股份有限公司（下稱中信公司）之加盟店。原告於民國110年8月1日經被告泛星企業社仲介，以總價新臺幣（下同）1,080萬元價金（下稱系爭價金）購買門牌號碼為桃園市○○區○○路000巷0號房屋（下稱系爭房屋），並約定原告應給付被告系爭價金2%即216,000元，作為服務報酬。惟原告給付系爭價金後，完成系爭房屋移轉登記前，後悔購買系爭房屋，遂與被告泛星企業社、賣方協商解除上開買賣契約。又原告因長年患有焦慮及失眠、失憶等病症，解除買賣契約時因精神不濟而未詳查退款金額明細，被告泛星企業社竟趁原告精神狀態不佳之際，擅自扣除系爭價金之6%即648,000元（下稱系爭款項）被告被告泛星企業社因而受有432,000元之不當得利。又被告泛星企業社為被告中信公司之受僱人，且原告係信賴被告中信公司知加盟品牌，始受有上開損失，被告應依民法第188條第1項之規定，與被告泛星企業社負連帶損害賠

01 償責任。為此，爰依民法第179條前段、第188條第1項規
02 定，請求被告返還超收之432,000元予原告等語。並聲明：
03 被告應連帶給付原告432,000元，及自起訴狀送達翌日起至
04 清償日止，按年息5%計算之利息。

05 二、被告部分：

06 (一)被告泛星企業社則以：原告同意給付服務報酬違約金648,000
07 元，且有簽立解約協議書及服務報給付同意書（下分稱系爭
08 協議書、系爭同意書）等語，以資抗辯。並聲明：原告之訴
09 駁回

10 (二)被告中信公司則以：被告中信公司雖授權被告泛星企業社得
11 使用其商標及標章，然被告泛星企業社執行業務時，仍係以
12 自己之名義為之，非受被告中信公司指揮、監督。又原告解
13 除買賣契約後，兩造已另訂解系爭協議書、系爭同意書，並
14 將服務報酬自系爭價金2%變更為6%，原告給付系爭款項係經
15 原告書面同意，並非被告擅自扣款。原告未提出證據證明其
16 簽訂系爭協議書及同意書時，其精神狀況足使其所為之意思
17 表示有瑕疵，且被告泛星企業社至多成立不當得利，並無不
18 法侵害之行為，被告中信公司自不負連帶賠償責任，原告之
19 主張無理由等語，以資抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受
20 不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、得心證之理由：

22 原告主張被告泛星企業社受有不當得利，被告中信公司應與
23 泛星企業社連帶賠償432,000元等語，則為被告所否認，並
24 以前揭情詞置辯，是本件爭點為：(一)被告泛星企業社是否
25 受有不當得利？原告得否請求被告泛星企業社給付432,000
26 元？(二)原告得否依民法第188條之規定請求被告中信公司負
27 擔損害賠償責任？茲分述如下：

28 (一)被告泛星企業社是否受有不當得利？原告得否請求被告泛星
29 企業社給付432,000元？

30 1. 原告主張其與被告泛星企業社原僅有約定2%之服務費即216,
31 000元，被告泛星企業社竟擅自扣款648,000元云云。然查，

01 原告已於系爭協議書及同意書中同意給付違約金服務費共計
02 648,000元，此有系爭協議書及同意書在卷可佐(見本院卷第
03 32、33頁)，足認被告所辯堪以採信。

04 2. 至原告主張其簽名時系爭協議書及同意書並未填寫6%及金
05 額，然系爭同意書已明確記載原告同意支付一定金額之服務
06 報酬，其顯然會造成原告與被告泛星企業社間權利義務之變
07 動，原告又豈會在未知自己應給付之金額時貿然簽名，原告
08 前開主張，顯與常情不符，殊難採信，原告復未舉證金額及
09 百分比係在其簽名後始填寫，難認原告主張為真。另原告主
10 張其簽署系爭協議書及同意書時，因遭屋主威脅提告，且精
11 神不濟才會簽名云云，並提出機焦慮、失眠症之診斷證明書
12 為證(見本院卷第15頁)，然原告所提出大園敏盛醫院診斷證
13 明書，診斷日期為111年11月28日，其相距系爭協議書及同
14 意書簽名日即110年9月3日甚久，其自無從證明原告於110年
15 9月3日時不具有意思及行為能力，復原告就此部分主張亦未
16 提出任何證據供本院審認，不足採信。

17 3. 從而，被告泛星企業社依系爭協議書及同意書向原告收取64
18 8,000元之違約金，難認被告泛星企業社有何不當得利可
19 言，原告主張，顯無理由，應予駁回。

20 (二)原告得否依民法第188條之規定請求被告中信公司負擔損害
21 賠償責任？

22 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
23 民事訴訟法第277條定有明文，故民事訴訟如係由原告主張
24 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證
25 實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
26 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

27 2. 原告主張被告泛星企業社為被告中信公司之受僱人，被告中
28 信公司應依民法第188條負損害賠償責任云云，然原告並未
29 就被告泛星企業社有何故意、過失之侵權行為及被告間為雇
30 傭關係乙節，舉證以實其說，難謂原告已盡其舉證之責，本
31 院自無從為有利原告之認定，原告主張，不足採信，應予駁

01 回。

02 四、綜上所述，原告依不當得利及民法第188條之法律關係請求
03 被告連帶給付432,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至
04 清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

05 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
06 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 112 年 6 月 1 日
09 中壢簡易庭 法 官 江碧珊

10 以上為正本係照原本作成。

11 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
12 訴理由。

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 112 年 6 月 1 日
15 書記官 張育誠