# 臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度壢簡字第338號

原　　告　田國富

被　　告　桃金企業社

000000000000000000

法定代理人　陳文宏

000000000000000000

訴訟代理人　游嶸彥律師

複代理人　　徐易呈律師

　　葉冠彣

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年5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：原告於民國113年間委託被告居間仲介向訴外人曾慶韋受讓其購買「康捷雲鑽建案B7棟2樓預售房屋(含坐落土地」(下稱系爭房屋)之權利(即曾慶韋為系爭房屋之原買受人，原告、曾慶韋需與建商另以換約方式，將原告變更為系爭房屋買受人)，由於原告是第一次購買預售屋沒有經驗，在被告要求下簽署承諾給予被告買賣成交價金2%計算之服務費。然被告居間服務過程令原告大失所望，當原告要求系爭房屋要實價登錄時，被告剛開始表示不能按照原告購買之價格新臺幣(下同)1050萬元實價登錄，原告向被告表示可以去跟曾慶韋或建商要求實價登錄，但被告收取原告高額報酬，卻未站在原告立場積極幫原告爭取權利。嗣原告於同年11月11日接到曾慶韋之存證信函表示如未依約定進行系爭房屋換約手續，其將以原告違約論，而沒受原告已支付之351萬元充作違約金等語，被告不僅沒有站在原告立場做溝通橋樑，反而站在賣方立場告知原告如未依約定換約就是違約等

語，原告因而於這種脅迫下被迫簽字換約。又被告於原告要求看屋時，不僅未幫原告向建商爭取看屋權利，反而幫建商說換約可以、看屋不行，導致原告嗣後與建商必須透過消費爭議申訴解決問題，原告看屋、驗屋及交屋之流程因此延後4個月。被告上述行為就居間仲介契約之履行，顯然構成不完全給付，造成原告受有延遲交屋4個月之損害，原告並受有精神上痛苦，得請求非財產上損害，爰請求被告賠償10萬5000元。為此，依民法不完全給付規定提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告10萬5000元。

二、被告則以：被告為原告與曾慶韋居間成立系爭房屋買賣契約，已完成兩造約定居間義務，被告就原告所詢問相關事務，已就所知據實向原告報告並詳盡說明。原告所謂實價登錄之事，本為原告與建商間之約定事項，與居間契約內容無涉，被告已積極協助向建商轉達需求，遭到建商拒絕後，被告亦向原告告知，原告稱被告未向建商爭取並非事實。另曾慶韋之存證信函，係因先前因原告個人因素已延後換約日期，其係善意提醒如原告仍因個人因素無法依約完成換約收續，恐構成違約並面臨違約金之問題，曾慶韋及被告並無脅迫或其他不法之情事。又被告協助原告與建商換約後，原告與建商間之紛爭與原告無涉。被告已依約履行居間仲介義務，並無原告所稱債務不履行之情形，原告請求被告負不完全給付損害賠償責任，無理由。且原告並未舉證其受有何等之損害，及該損害與被告有何因果關係，故原告之主張顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)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。居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。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565條、第567條第1項前段、第2項分別定有明文。再按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。亦為民法第227條所明定。而契約成立生效後，債務人除負有給付義務(包括主給付義務與從給付義務)外，尚有附隨義務。所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保護債權人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力及告知義務以輔助實現債權人之給付利益。倘債務人未盡此項義務，債權人即得依不完全給付請求損害賠償(最高法院100年度台上字第2號民事判決參照)。是如有因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付，並發生履行利益以外之損害時，債權人自得依不完全給付請求損害賠償(最高法院107年度台上字第2208號民事判決參照)。

(二)經查，本件原告已經由被告居間仲介向曾慶韋受讓其購買系爭房屋之權利，原告並已透過換約方式變更為系爭房屋買受人，有系爭房屋買賣契約書在卷可參(見本院卷第16-17、32-34頁)，且為兩造所不爭執，可知被告已完成居間之義務。

(三)原告固主張被告有前揭不完全給付之情形。惟查，原告與建商間買賣契約之權利義務，需原告與建商間合意，始能成為契約內容，並非原告或被告單方意思表示即可成立，原告雖主張被告未積極幫原告爭取實價登錄，然建商是否同意實價登錄並非被告所能決定，且依原告提出之原告、曾慶韋及建商間三方契約書(見本院卷第32頁)，已明文記載依原契約(曾慶韋與建商間之契約)買賣價格申報，顯然原告亦同意以此方式做實價登錄。而原告並未提出其於委託被告居間仲介購買系爭房屋時，有與被告約定出賣人需同意依最後實際成交價格時價登錄，始同意購買房屋之條件之相關證據，故除買賣價金及買賣標的外，實價登錄之內容為，顯非原告委託被告居間購買房屋之重點，則原告與建商之買賣契約並未約定以最後買賣價格實價登錄，難認被告有何違反給付義務之情形。

(四)原告復主張被告站在賣方立場告知原告如未依約定換約就是

違約等語，原告因而於這種脅迫下被迫簽字換約等語。惟觀諸曾慶韋寄發之存證信函內容(見本院卷第6至7頁)，曾慶韋係表示前約定113年10月15日及同年11月7日完成換約手續，均因原告因素無法完成換約，如原告又因個人因素，未於約定之同年11月19日完成換約手續，將依契約主張沒收原告以支付之款項充作違約金等語。該內容係提醒原告不要再未依約履行換約手續，內容並無任何該當於脅迫之言論，且原告與曾慶韋間之契約確實有違約金約定條款(見本院卷第16頁)，此為曾慶韋合法催告及主張權利之存證信函。而被告於對話紀錄中僅是告知被告如不依完成換約手續會構成違約，亦難認有何脅迫之情事，原告以此主張被告有不完全給付，亦屬無據。

(五)原告另主張被告不僅未幫原告向建商爭取看屋權利，反而幫建商說換約可以、看屋不行，導致原告嗣後與建商必須透過消費爭議申訴解決問題，原告看屋、驗屋及交屋之流程因此延後4個月等語。惟查，原告提出之對話紀錄中，被告曾向原告表示已詢問過建商，建商表示看屋沒辦法等語(見本院卷第8頁)，可見被告並非未依原告之要求詢問建商是否可以看屋，係因建商拒絕始無法進行看屋。而被告既已完成居間促成原告、曾慶韋與建商間換約，使原告順利購買系爭房屋，被告之居間義務即已完成，而原告於本院言詞辯論期日亦自陳系爭房屋無重大瑕疵或漏水(見本院卷第70頁)，被告顯然已應就其所知，據實報告於原告。至於原告與建商間後續買賣契約之看屋、驗屋及交屋時程問題，屬原告與建商間買賣契約履行之問題，非被告所應負之仲介、居間之義務範圍，自難認被告有何不完全給付之情事。

(六)從而，原告對於被告居間服務之過程縱使有所不滿意，然原告所主張之事實，尚難認被告有未依債之本旨提出支付之情形，則原告主張被告有不完全給付，並請求被告賠償財產即分財產上損害，應無理由。

六、綜上所述，原告依民法不完全給付規定，請求被告給付10萬

5000元，無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果不生影響，不再一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。爰就訴訟費用部分諭知如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　11　　日

中壢簡易庭　　法　官　張博鈞

以上為正本係照原本作成。

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訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　114　　年　　6　　月　　11　　日

書記官　黃建霖