

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

111年度竹北簡字第54號

原告 黃俊瑛

被告 洋洋不動產仲介經紀有限公司(有巢氏房屋竹北高

法定代理人 劉秀富

訴訟代理人 路春鴻律師

複代理人 葉文海

黃昌仁

上列當事人間請求返還服務費等事件，本院於民國112年1月16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、原告原起訴請求被告退還居間報酬新臺幣（下同）30萬元
（見本院卷第9頁），嗣基於同一基礎事實，追加請求違約
金、利息、他案訴訟費用等，聲明如二、（二）所示（見本
院卷第231至240頁、第377至391頁、第431至457頁、第459
頁、第465至467頁、第473頁），依民法第255條第1項第2款
規定，自應准許，先予敘明。

二、原告之主張：

（一）原告於民國109年12月8日委由被告為其居間出售其所有門
牌號碼新竹縣○○鄉○○○街000號房屋及其坐落土地
（下稱系爭房地），並約定服務報酬為買賣價金2%。嗣
原告與訴外人張智鈞於110年5月5日以總價1500萬元簽訂
買賣契約（含特約條款：一、110年6月10日前，買方完成
全部款項支付。二、110年6月25日前，賣方完成過戶。

01 三、上述兩條，任一條未於期限內完成，賣方得無條件解
02 除買賣合約。賣方因第1條或第2條解約，以及整筆交易未
03 能於6月25日前完成，賣方因此產生之費用，由買方全部
04 負擔。），原告並已給付30萬元居間報酬（下稱系爭報
05 酬）予被告。詎被告處理委任事務，具下列重大瑕疵，爰
06 提起本訴。被告之重大服務瑕疵如下：

- 07 1. 隸屬於被告之代書吳文媛（以下簡稱代書）逕自決定金額
08 較高之一般稅額報土地增值稅，並未經原告同意，逕自從
09 履約專戶中扣款。
- 10 2. 代書逕自決定交屋日為110年6月25日並寫在買賣契約書
11 上，被告之仲介謝文正（以下簡稱仲介）明知原告需要兩個
12 月時間（即110年7月間）交屋，竟於簽約時未提醒原告與
13 代書，致後續原告與買方不斷爭執交屋日期。
- 14 3. 原告於簽約當晚即透過仲介向買方提出交屋日訂於7月3日
15 或4日，仲介明知買方拒絕，也明知原告仍居住於其中，
16 當時正臨新冠病毒疫情最嚴重時期，仲介竟未以原告利益
17 為優先，反而多次拜託原告讓買方帶裝潢公司進屋丈量與
18 估價，不顧原告及其家人生命健康安全，仲介僅以自身利
19 益與買方利益為優先，未盡善良管理人責任，仲介費應由
20 買方支付。
- 21 4. 代書明知買方未依約於110年6月10日前如期完成全部購屋
22 款，原告本得依特約條款解除契約，代書竟仍將原告房屋
23 過戶給買方，並向原告表示其他們是遵照合約流程、法律
24 規定等說詞，利用自身專業與經驗身分，刻意混淆原告，
25 仲介亦以履約保障作業流程與履約保證保障雙方、自己有
26 豐富買賣經驗等說詞，並出示個人擔保書，取信原告，致
27 原告不斷配合被告辦理提早搬家事宜，未依特約條款規定
28 行使解約權，此後又因房屋已過戶，解約增加困難而作
29 罷。此後，原告於110年7月7日（即110年6月28日交屋後1
30 0日內，應屬被告負責範圍），透過仲介要求買方交付購
31 屋款延遲金時，仲介卻不理會與處理。

- 01 5. 原告方曾質疑房屋已過戶，仍要扣住尾款400萬元作為交
02 屋款不合常理，被告於簽約前未告知此事，有隱瞞重要資
03 訊之事實，亦為服務買方的行為，應由買方支付服務費，
04 而非原告。
- 05 6. 因仲介虛偽陳述，表示交屋延遲金會由被告方負擔，致原
06 告誤信同意交付交屋文件，最後被告竟是拿原告交付的仲
07 介費中15000元給付給買方，被告有誤導與欺騙的嫌疑。
- 08 7. 仲介刻意繞過處理買賣的受任人夏雅玲，私訊不清楚買賣
09 細節的原告，使原告做不利於自身的決策。又經原告簽名
10 的部分文件，被告方未能即時將文件上傳LINE群組（包含
11 原告、仲介、受任人），致原告無法即時獲得資訊，造成
12 判斷錯誤，使原告權益受損。
- 13 8. 經原告客訴有巢式房屋後，被告裝作無此事，仍逕自從履
14 約保證專戶中扣款服務費，完全不認為自己所做有何不
15 妥，毫無和解行為，法院判決被告遲延返還服務費之利息
16 應計入。

17 (二) 聲明：

- 18 1. 被告為前述不利於原告之行為，違反有利於原告之作為義
19 務，原告依仲介服務契約及民法第567條、第571條、第15
20 3條第1項、第179條、第181條、第182條第2項不當得利規
21 定，主張返還服務費，聲明：被告應給付原告30萬元，及
22 自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
23 息。
- 24 2. 本件交屋日應為110年7月5日，但原告於110年6月28日即
25 已提早交屋，原告於該七日期間受有損害，依民法第250
26 條、第1條、買賣契約書第12條違約責任一日7500元計
27 算，被告應賠償原告52500元(計算式：7500*7=52500)，
28 聲明：被告應給付原告52500元，及自111年3月15日起至
29 清償日止，按年息5%計算之利息。
- 30 3. 本件特約條款第一條約定買家最後付款日為110年6月10
31 日，然實際付清款項日為同年6月16日，共計6日，按買賣

01 價款1500萬元週年利率百分之五計息，總計被告應交付原
02 告遲延利息12328元(計算式：1500萬*5%÷365*6日=1232
03 8)，依民法第184條第1款、第532條、第535條、第544
04 條、民法第571條、第182條第2項聲明：被告應給付原告1
05 2328元，及自111年3月15日起至清償日止，按年息5%計
06 算之利息。

07 4. 本件特約條款第一條約定買家最後付款日為110年6月10
08 日，然實際付清款項日為同年6月16日，共計6日，依買賣
09 契約書上違約責任一日7500元計算，被告應賠償原告4500
10 0元(計算式：7500*6=45000)，依民法第184條第1款、
11 第532條、第535條、第544條、民法第571條、第182條第2
12 項聲明：被告應給付原告45000元，及自111年10月18日起
13 至清償日止，按年息5%計算之利息。

14 5. 原告與買方張智鈞訴訟案件(本院110竹東小259號)審理
15 中，因被告公司證人仲介及代書之證詞，致原告敗訴而需
16 負擔訴訟費用，該案全部訴訟費用3500元，應由被告負
17 擔，依民法第544條聲明：被告應給付原告3500元，及自1
18 11年10月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

19 6. 訴訟費用由被告負擔。

20 三、被告之答辯：

21 (一) 本件原告與買方張智鈞(以下簡稱買方)間，就系爭房地
22 經被告公司居間仲介而簽訂買賣契約，且原告與買方間就
23 系爭房地之買賣契約亦已履行完畢，被告之居間工作已然
24 完成，原告依約即應給付被告公司成交價款百分之2之服
25 務報酬，被告公司經由合泰建經履約保證專戶核撥服務報
26 酬，並無任何不當之處。本件原告羅列之請求事實，多數
27 為買賣雙方或原告與代書間關於磋商或履約(如交屋、過
28 戶、增值稅申報)之事項，而與被告公司無涉。又，原告
29 於簽約過程中，因稅務新制(即俗稱房地合一稅2.0)將
30 於110年7月1日施行，為減少稅務負擔，原告表示希望過
31 戶事宜能在稅務新制實行前完成，故多次催促承辦代書完

01 成過戶手續，並交付權狀、印鑑證明等；再被告公司仲介
02 謝文正於銷售過程中已詳細說明土地增值稅事宜，110年5
03 月5日原告與買方簽訂買賣契約時，於第4條第1項中勾選
04 「一般」稅率，代書係依契約約定條款履行；另合泰建經
05 係依原告與買方簽訂買賣契約第4條第1項、第7項及價金
06 履約保證申請書中約定，於支付相應款項（如稅款、增值
07 稅款、清償原貸款、服務費等）及產權移轉交屋條件完成
08 後，始將履保專戶結算並將款項交付與原告，並於結算
09 後，明列支出款明細及數額，經原告簽名確認無誤而收取
10 尾款465萬9008元，價金付款及結算過程均依約進行，實
11 無原告主張「代書違約過戶、擅自決定土地增值稅」、
12 「扣押款項到交屋才給付」等瑕疵。又依證人吳文媛及謝
13 文正於鈞院110年度竹東小字第259號案件中證詞可知，系
14 爭買賣之過戶、款項撥付事宜係依原告與買方簽訂之契約
15 及貸款銀行間之約定憑為辦理，結算表中記載遲延金1500
16 0元由仲介費支付予買方等情，亦經原告表示同意，原告
17 之主張，係臨訟杜撰，均屬虛構，其請求應無理由。

18 （二）聲明：

- 19 1. 原告之訴均駁回。
20 2. 訴訟費用由原告負擔。

21 四、經查，兩造於109年12月8日簽訂一般委託銷售契約書、委託
22 事項變更契約書，由原告委託被告於109年12月9日起至110
23 年12月31日期間，以底價1468萬元為原告銷售系爭房地，原
24 告同意以買賣價金之2%給付被告服務費。嗣經被告居間仲
25 介，由原告以1500萬元將系爭房地出售予買方張智鈞，雙方
26 於110年5月5日簽訂不動產買賣契約書（以下簡稱系爭房地
27 買賣契約書）、價金履約保證申請書及特約條款，於110年6
28 月10日完成所有權移轉登記，買方張智鈞於110年6月16日付
29 清購屋款至履約保證專戶，原告於110年6月28日完成交屋，
30 被告則係於110年6月18日由履約保證專戶出款服務費30萬
31 元，此有兩造間簽訂之一般委託銷售契約書、委託事項變更

01 契約書、系爭房地買賣契約書、價金履約保證申請書及特約
02 條款、價金履約專戶明細暨點交證明書、履約專戶明細、原
03 告房貸清償戶頭明細、系爭房地建物、土地登記謄本、交屋
04 結算表、服務費確認單在卷（見本院卷第27至31頁、第35至
05 60頁、第121頁、第123頁、第125頁、第127至129頁、第131
06 頁、第169頁），亦為兩造所不爭執，堪信與事實相符，先
07 予敘明。

08 五、本院之判斷：

09 （一）按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
10 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，居間人以契約因
11 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565
12 條、第568條第1項定有明文。次按居間人於契約因其媒介
13 而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得
14 報酬並無影響（最高法院49年台上字第1646號判決意旨參
15 照）。是居間人之報酬請求權乃繫於一定之條件（即契約
16 之成立），縱事後該契約因故未履行或解除，亦不影響居
17 間人所應得之報酬。經查，本件兩造間簽訂一般委託銷售
18 契約書、委託事項變更契約書約定：「內含2%賣方服務
19 費」、「第五條：服務報酬、、、甲方（即原告）同
20 意、、、自履保帳戶中撥款支付」，於110年5月5日簽立之
21 服務費確認單約定：「應付總服務費：30萬元，一次給
22 付，給付日：110年5月5日、繳款方式『履保轉』、注意
23 事項：1. 依合泰建經價金履約保證申請書第2條第1項，自
24 履保專戶中代買賣雙方支付仲介服務費。2. 若本成交案件
25 為履保件或有保留款時，則服務費均直接由履保專戶或保
26 留款中扣除。、、、」等語，本件原告前透過被告仲介售
27 出系爭房地，原告與訴外人即買方張智鈞間，於110年5月
28 5日簽立系爭房地買賣契約書，買賣契約業已成立，則被
29 告之居間工作已然完成，原告應給付被告成交價款百分之
30 2即30萬元之服務報酬，被告依兩造前揭契約約定，於110
31 年6月18日經由合泰建經履約保證專戶核撥服務報酬，當

屬有理由。原告主張「經原告客訴有巢式房屋後，被告裝作無此事，仍逕自從履約保證專戶中扣款服務費，應屬不當」等語（如前述二、（一）8.）為請求返還服務費之理由，顯屬無據，先此敘明。

（二）按民法第571條規定：「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。」，至其他義務之違反，致委託人受有損害者，則應依債務不履行之規定，請求損害賠償。民法第571條規定之法律效果，為居間人不得向委託人請求報酬及償還費用，委託人就已支付之報酬，尚非得逕依本條規定為請求返還，且本條之適用，依其文義，須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，始足當之；如居間人違反委託義務，並無利於委託人之相對人之行為，或其違反誠實及信用方法，未自相對人收受利益者，依上開文義之相反解釋，如居間契約已成立，居間人應仍得請求報酬（臺灣高等法院101年度上字第481號判決意旨參照）。再接受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之。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，民法第535條、第544條分別定有明文。

1. 本件原告主張被告提供居間仲介服務之瑕疵事項，包含「被告之代書吳文媛（以下簡稱代書）逕自決定金額較高之一般稅額報土地增值稅，並未經原告同意，逕自從履約專戶中扣款」、「代書逕自決定交屋日為110年6月25日並寫在買賣契約書上」、「代書明知買方未依約於110年6月10日前如期完成全部購屋款，竟仍將原告房屋過戶給買方」（如前述二、（一）1.、2.、4.）云云，經被告否認吳文媛為其公司履行輔助人或使用人。經查，代書即地政

01 士吳文媛（以下均稱吳文媛）為「益鼎地政士聯合事務
02 所」地政士，其為原告及買方張智鈞不動產交易雙方代辦
03 移轉登記之相關作業事項，經交易雙方約定，由原告支付
04 地政士業務執行費，此為系爭買賣契約書第十條第四點所
05 明訂，足見訴外人吳文媛為受原告所託獨立處理事務之
06 人，非屬被告之使用人或履行輔助人甚明。原告固提出吳
07 文媛之名片1紙（見本院卷第223頁）為其主張之佐證，然
08 該紙名片之文字記載：「吳文媛隸屬『益鼎地政士聯合事
09 務所』」等語，實難以此認定吳文媛為被告之使用人或履
10 行輔助人，而該名片上固另印有「有巢氏房屋」之商業名
11 稱及商標，然該名片及兩造簽立之一般委託銷售契約書中
12 已載明「有巢氏房屋每一家加盟店均為獨立經營之經紀
13 業」、「有巢式房屋每一家加盟店為獨立經營之經紀業，
14 加盟店與加盟總部為不同之法人，財務與法律責任各自獨
15 立，以保障您的交易安全」等語，則吳文媛縱為「有巢氏
16 房屋」加盟總部之特約地政士，因被告與該加盟總部間，
17 本屬獨立之法人，亦難以此認定吳文媛為被告之使用人或
18 履行輔助人。從而，訴外人吳文媛在為原告辦理系爭房地
19 買賣契約書簽立、不動產移轉登記之相關作業時，是否有
20 未盡注意義務致原告受有損害之情事，乃被告得否向訴外
21 人吳文媛主張權利之問題，與非該獨立契約當事人之被告
22 無涉，原告主張被告應就吳文媛之疏失負責云云，實不足
23 採。

24 2. 原告另主張被告之履行輔助人即房屋仲介謝文正(以下簡
25 稱謝文正)提供仲介居間服務，具前述二、（一）2. 至7.
26 所示情形云云，亦為被告所否認，就此部分分述如下：

27 (1)原告固主張謝文正有「明知原告需要兩個月時間（即110
28 年7月間）交屋，竟於簽約時未提醒原告與代書，致後續
29 原告與買方不斷爭執交屋日期」、「簽約前未告知房屋過
30 戶後，仍要扣住尾款400萬元作為交屋款不合常理之重要
31 事項」等情（即前述二、（一）2.、5.），然查：本件系

01 爭房地買賣契約書、特約條款及價金履約保證申請書為原
02 告本人與買方張智鈞親自簽立，此為原告所不否認之事
03 實，關於系爭房地之「交屋日期」及「尾款給付日期」部
04 分，於系爭房地買賣契約書第4條一、業已明確記載：
05 「新台幣1200萬元，交屋日期定於110年6月25日，甲方
06 （即買方）應依約付清尾款」、特約條款第二條約定「11
07 0年6月25日前，賣方完成過戶」，而原告與買方張智鈞簽
08 立之價金履約保證申請書第1條第2項及第7條另約定：
09 「履約專戶款項於支付第2條款項後，於系爭房地產權移
10 轉交屋後，依合泰建經認定之結果，將專戶內餘款撥付與
11 應得之人」，依前揭契約文字之文意，可認定買賣雙方於
12 簽立契約時合意於110年6月25日前過戶，於110年6月25日
13 交屋，並於交屋後由履約保證專戶付清尾款等情，另證人
14 吳文媛於他案（即本院110年度竹東小字第259號）言詞辯
15 論程序中，亦曾證稱：「我是負責系爭買賣之土地代書。
16 （決定交屋日期部分）當場我有問買賣雙方，我有說一般
17 簽約日期大約2個月會完成，但本件比較特殊，因為超過6
18 月底過戶完成，會有房地合一稅2.0，會增加賣方的稅，
19 所以討論提早5個工作天到110年6月25日，當場都有宣讀
20 給雙方聽，雙方同意才簽名。交屋之前，一定要過戶完
21 成，我說交屋日是110年6月25日，就是表明當天要交屋。
22 與賣方接觸的時候，並沒有聽到希望110年7月5日交屋一
23 事。」等語（本院卷第261至277頁），核與證人謝文正於
24 該案言詞辯論程序中證稱：「當時兩造約定交屋時間為11
25 0年6月25日，因為賣方希望房地合一舊制前完成交易，新
26 制是110年7月1日，所以為了保險起見，就抓110年6月25
27 日完成整個交易。原告知道交屋的意義，簽約當下代書
28 在，三方都在，我們有再敘述一次。交屋日期為110年6月
29 25日，同時買方也應付清尾款，這是成屋的履約保證，尾
30 款就是交屋當天會簽立結案單，履約保證戶才會出款給賣
31 方。」等語相符（本院卷第283頁），足認原告本人於簽

立系爭房地買賣契約書、特約條款、履約保證申請書前，就前揭契約約定「交屋日」、「尾款交付條件及日期」均有充分之認識且於同意後始簽立前揭契約。原告固提出原告、夏雅玲及謝文正三人LINE群組通話內容為其前揭主張之佐證（即原證5，本院卷第61至159頁），然而，本件系爭房地買賣契約書簽立前，原告本人於該群組或其與謝文正間LINE通話中，均未曾表示「以簽約後2個月後交屋為訂約條件」之語（見本院卷第61至81頁、第135至159頁），而夏雅玲固曾於三人群組5/4 16：48前之對話中表示：「2個月內交屋」等語，然其於5/4 16：48要求加入買賣契約條文，僅包含與特約條款內容相同（文字略有修正）之文字，而刪除「2個月內交屋」之條件（見本院卷第78至79頁），此後，直至原告與買方張智鈞簽約前之訊息，亦均無「2個月內交屋」之條件（見本院卷第79至81頁），再依夏雅玲於原告與買方簽立系爭房地買賣契約後，於同年5月6日該群組內撰寫：「所以要選哪天交屋？（有巢小謝：合約上是6/25），不是簽約後起算2個月嗎？那這樣，早知道壓這條，以後不給買方什麼方便了，到頭來又是累到我們自己」等語（見本院卷第81至82頁），依夏雅玲所述「早知道壓這條」之語，應可推論其認知其亦知悉系爭買賣契約書內並未包含「交屋日期為簽約後2個月」之條件，實難以前揭證據為有利於原告認定。依前所述，原告前述主張，難認與事實相符。

(2)原告固另主張謝文正有「簽約後，明知買方拒絕原告要求交屋日訂於7月3日或4日，卻多次拜託原告讓買方帶裝潢公司進屋丈量與估價，不顧原告及其家人生命健康安全」、「以履約保障作業流程與履約保證保障雙方、自己有豐富買賣經驗等說詞，並出示個人擔保書，取信原告，致原告不斷配合被告辦理提早搬家事宜，未依特約條款規定行使解約權」、「虛偽陳述，表示交屋延遲金會由被告方負擔，致原告誤信同意交付交屋文件，最後被告竟是拿

原告交付的仲介費中15000元給付給買方」等情（即前述二、（一）3.、4.、6.），然查：

①依謝文正與原告本人間，於110年5月11日、同年月25日LINE通訊軟體對話內容：「5/11（有巢小謝：黃先生，買方約這星期六下午4-6點時間丈量一下，可以嗎？）可以，只是亂而已，在搬東西。」、「5/25（有巢小謝：買方貸款銀行有申請到一個+1的裝潢款，但是需要裝潢公司到現場估價開發票才可以，買方詢問這週六日可以再過去一趟嗎？我知道現在非常時期，但是他們對保完銀行這樣跟他們說。）星期日，戴好戴滿口罩就好」（見本院卷第150至151頁、第152至153頁），及系爭房地買賣契約書特約條款約定買方需付款之時間觀察，謝文正轉達買方依貸款銀行要求欲協同裝潢公司進入系爭房地丈量開立發票等要求，當包含使原告得以儘速取得買賣價金為目的，其轉達買方要求後，亦經原告本人表示同意配合，並無違反原告委託義務，而為利於買方之行為，亦無違反善良管理人之注意義務。

②再者，依原告、夏雅玲、謝文正於2021/6/7三人LINE群組對話內容：「Tiffany【即夏雅玲】：等你回復，然後討論解約事情（有巢小謝：剛剛宣布三級延長至6/28，我們真的已經盡力協調，買方認為按照合約走即可，未來發生其他疫情改動再來討論協調，不管您們決定如何，我們都會提供協助，謝謝）。Tiffany【即夏雅玲】：待會黃俊瑛會送解約書過去，先停止所有法律行為。（有巢小謝：我們剛剛有詢問過法務，建議要以書面通知買方，合約記載：第十三條其他約定第五項：甲乙雙方相互間所為之洽商、徵詢或通知辦理事項如以書面通知，應以本契約所載之聯絡地址為通信地址，如發生無法送達或當事人拒收時，蓋以郵遞日視為送達生效日。、收到後我們會轉達給買方知曉。）」（見本

院卷第114頁），依此，謝文正已於110年6月7日告知原告：關於系爭房地買賣契約解約程序，需透過原告以書面通知買方之方式進行，被告之履行輔助人謝文正並無未向原告說明解約程序、方式之情事；又，系爭房地買賣契約書特約條款約定：「一、110年6月10日前，買方完成全部款項支付。、三、上述兩條，任一條未於期限內完成，賣方得無條件解除買賣合約。」等語，為原告要求另行簽立，而非被告所提供之定型化契約條款內容，此為原告所不爭執之事實，就原告而言，其對特約條款約定之內容當屬清楚知悉，其所提出原證11文件（見本院卷第133頁），為謝文正於6月6日簽立，內容與買方6月10日付款期限等均無關連，原告以此該文件主張係因誤信該個人擔保書而未行使解約權，實難採信。又，依原告、夏雅玲、謝文正3人LINE群組、原告與謝文正2人及原告與代書吳文媛2人之LINE通訊內容可知，110年6月10日19：24以後，原告本人曾表示「問清楚狀況」，此後於同日20：31、同年月11日20：58 與吳文媛通話，並於同年月15 日將同年月16日匯款帳號、還款金額提供予吳文媛，並詢問：「（黃俊瑛：現在我等到銀行通知完成塗銷後送地政，剩交屋匯款而已？）對，交屋好雙方簽名即可撥款。、6/28確定買方已請假，麻煩您搬家時間要安排好，因為疫情不好排假所以6/28不會變動吧？（黃俊瑛：恩！我在那天之前會清空所有物品）」，此後原告於同年月23日與吳文媛以LINE通訊軟體聯繫：「（黃俊瑛：1500萬扣除銀行貸款，剩下的都放在履約專戶對嗎？）對。（黃俊瑛：查看的到嗎？也就是點交完屋後我才拿到錢 對了，我還要做什么嗎？）搬家交屋。」，於6/27與謝文正聯繫：「（黃俊瑛：努力清空，明天有跟代書他們說下午13：30點交屋。、對了，明天點交房屋房子也過了戶，錢未匯入我戶頭（原則上看是要簽完名沒問題（通知代

書)或是我需收到款再交出鑰匙。)有巢小謝：會簽名，買方也要簽，買方預計兩點到公司簽名之後當下就可以出款了。需要您明天提供您的帳戶，出款會有簡訊通知。、、、我們是雙方簽名沒問題即刻請履保公司出款。(黃俊瑛：所以我跟你點然後你再跟他們點是這樣子)有巢小謝：對」等語(見本院卷第115至119頁、第157至159頁、第161至163頁)，足認原告本人於110年6月10日以後，對於買賣交易過程均有掌握，且知悉於6月28日交屋買賣交易雙方確認後，剩餘款項始匯入原告帳戶等情事，於該期間，原告本人從未向謝文正、被告或買方主張解除契約情事，此亦經原告表示：「(簽立交屋結算書即本院卷第131頁)前，我本人沒有向買方或被告表示要解除契約」等語(見本院卷第410頁)。原告以此主張被告違反原告委託義務，違反善良管理人注意，而為利於買方之行為等情，亦屬無理由。

- ③此外，就交屋遲延金部分，原告於6月28日簽立之「交屋結算表」記載：「賣方補貼延遲交屋金1萬5000元，上述金額由洋洋不動產仲介經紀有限公司代為補貼。故發票金額為新台幣28萬5000元。」等文字下簽名，此有前揭「交屋結算表」在卷(見本院卷第131頁)，原告本人於本院詢問及他案(本院110年度竹東小259號)法官詢問時均表示：「點交當天，謝文正先生有說會產生這筆費用，他會從服務費裡面去扣，當天我說如果從服務費裡面扣是可以接受的」(見本院卷第247頁)、「本院卷131頁右下角文字是謝文正寫的，謝文正寫完以後，我看過才簽名在下面。」(見本院卷第409頁)「(法官問：15000元是何費用?)相對人【即張智鈞】：當時約定交屋日是110年6月25日，但聲請人說他們搬家不及，直到110年6月28日才將房屋交給我，所以這是補貼給我的延遲交屋金，本來是25至28日總共3天，我只計算2天。聲請人【即本件原告】我是聽仲介

和我說的。交屋後仲介說他會從仲介費扣抵給他，當時我也有同意這樣做」（見本院卷第255頁），核與證人謝文正於他案（即本院110年度竹東小259號）言詞辯論程序中，以證人身份證稱：「買方希望110年6月25日交屋，110年6月27日他沒辦法也只能同意，交屋遲延金是買方堅持的，補貼的部分是希望交屋順利，我們犧牲部分服務費，希望買方能夠順利交屋。這個延遲金是我們仲介給的，我們從服務費撥出一部分當作延遲金，當時主管認為15,000元是買方拿走，所以簽收據就寫285,000元。我有向公司了解，公司後來有再開立15,000元的發票，至於發票開給何人我沒有詢問。當初簽立結算表時，原告到場，過程中都還算順利，」等語相符（見本院卷第281至293頁），原告關於交屋遲延金之給付記載內容既為簽認，亦表示其知悉且同意上開處理方式，上開遲延金15,000元由被告之仲介費用支出給付予買方張智鈞，應無疑義，原告以此主張被告違反原告委託義務、違反善良管理人注意義務而為利於買方之行為等情，顯屬無理由。

(3)原告再主張謝文正有「刻意繞過處理買賣的受任人夏雅玲參與，私訊不清楚買賣細節的原告，使原告做不利於自身的決策。又經原告簽名的部分文件，被告方未能即時將文件上傳LINE群組（包含原告、仲介、受任人），致原告無法即時獲得資訊，造成判斷錯誤，使原告權益受損。」等情（即前述二、（一）3.、4.、7.），然查：本件原告親自參與一般委託銷售契約書、委託事項變更契約書之簽立，兩造前揭契約書當事人欄位「代理人」處為空白，被告之履行輔助人謝文正就仲介居間事項，本應向原告本人詢問、報告。又原告本人於109年12月8日與被告簽立前揭契約書後，於109年12月8日起至110年6月29日間，亦始終親自以LINE通訊軟體就仲介居間事項及系爭房地之買賣、過戶、交屋等事宜，與謝文正聯繫（見本院卷第135至159

頁），而原告、夏雅玲及謝文正三人LINE群組係於110年5月3日成立，溝通過程中，原告本人從未表示不得與其個人聯繫之意思，亦於群組中以本人身分親自表達關於本件買賣適用稅制、簽約時間等疑問及意見（見本院卷第61至119頁），而夏雅玲就買賣系爭房地事項亦表示：「我要跟黃先生確認」、「黃先生你決定」等語（見本院卷第65頁、第89頁）、是謝文正就買賣事項與原告本人溝通、協商及報告，實無違反兩造間之契約義務情事，又原告於系爭房地買賣契約成立後，亦親自參與系爭房地買賣契約書、履約保證申請書、交屋結算表之製作及簽訂，此為原告所不爭執之事實，對於原告本人而言，既已親身參與前揭契約簽訂之過程，縱被告嗣後未將原告親自參與簽立之契約書上傳至三人群組中，亦難認為有何違反契約應負之報告義務情事，原告以此主張被告違反原告委託義務，違反善良管理人注意義務而為利於買方之行為，應屬無據。

3. 被告之履行輔助人謝文正並無原告所指違反委託義務而為利於買方之行為，亦無違反善良管理人注意之情事，已如上述，原告復未就被告有何違反委託義務而為利於買方之行為及違反善良管理人注意之情事，致委託之原告受損害之事由，舉證以實其說，應認原告主張均屬無理由。從而，原告請求被告返還仲介報酬之本息（如前述二、（二）1.），及要求被告賠償提早交屋之違約金及利息（如前述二、（二）2.）、買家交付款項遲延之違約金本息及遲延利息本息（如前述二、（二）3.、4.）及本院110年度竹東小字第259號案件訴訟費用本息（如前述二、（二）5.）等損害，應均屬無據。

六、綜上所述，原告主張依仲介服務契約及民法第571條規定，或解除契約並依民法第179條、第181條、第182條第2項不當得利規定，請求被告返還服務報酬如前述二、（二）1.，及依買賣契約及民法第250條、民法第184條第1款、第532條、第535條、第544條、民法第571條、第182條第2項規定，請

01 求損害賠償如前述二、（二）2.至5.，均為無理由，均應予
02 駁回。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所舉證據，經審酌
04 後認於判決結果無影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 112 年 2 月 24 日
07 竹北簡易庭 法 官 張詠晶

08 以上正本係照原本作成。

09 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。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 112 年 2 月 24 日
12 書記官 陳佩瑩