臺灣高雄地方法院民事判決

111年度簡上字第186號

上　訴　人　林正庸

被　上訴人　永慶房屋仲介股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　孫慶餘

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　連根佑

被　上訴人　信築房屋仲介公司明誠河堤加盟店

000000000000000000

法定代理人　林剛瑋

000000000000000000

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國111年3月29日本院高雄簡易庭111年度雄簡字第2087號第一審判決，提起上訴，本院合議庭於民國111年10月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：上訴人於民國109 年6 月7 日與被上訴人信築房屋仲介公司明誠河堤加盟店（下稱信築公司）簽立專任委託銷售契約書，委託被上訴人銷售上訴人所有門牌號碼高雄市○○區○○○路000 ○0 號房屋（下稱系爭房屋），及坐落基地即高雄市○○區○○段○000地號土地，委託銷售價格為新臺幣（下同）1,399萬元，委託期間自109 年6 月7 日起至同年9 月8 日止，期間屆滿前，於同年8 月31日簽立委託事項變更契約書，變更委託期間至同年12月31日止，復於同年10月31日簽立委託事項變更契約書，變更委託期間至110 年4 月30日止，委託價額變更為650 萬元（前開

契約下合稱銷售契約）。詎被上訴人信築公司自專任委託迄今已逾一年，僅於報紙刊登廣告二次，顯然並無實益，損害上訴人權益。又委任期間因系爭房屋坐落基地與訴外人財團法人臺灣省私立高雄仁愛之家（下稱仁愛之家）之建物坐落於同一基地，須仁愛之家協助辦理土地分割，始能取得系爭房屋坐落部分之土地，以利出售系爭房屋，上訴人多次以即時通訊軟體Line要求被上訴人信築公司和仁愛之家聯繫購買土地事宜，然訴外人即被上訴人信築公司員工傅俊銘均拒未履行，委託迄今均無作為，致上訴人受有嚴重財務損失81萬4,000 元（含另行租屋18萬4,000元、房屋貶值33萬元、銀行借款20萬元、搬家費10萬元），本件先請求35萬元。此外，被上訴人永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶公司）應與被上訴人信築公司連帶負賠償責任。爰依銷售契約及民法債務不履行規定提起本件訴訟等語。並聲明：被上訴人應連帶給付上訴人35萬元。

二、被上訴人部分：被上訴人信築公司已有刊登系爭房屋銷售廣告；又上訴人僅委託被上訴人信築公司銷售系爭房屋，並未委託被上訴人信築公司洽購系爭房屋坐落之基地，基地部分上訴人應自行處理，被上訴人信築公司並無違背銷售契約；且被上訴人永慶公司非銷售契約當事人，被上訴人亦分屬不同獨立法人，雙方無任何從屬關係，無須負連帶賠償責任；此外，租金損害亦與銷售契約無關聯等語，資為抗辯。並聲明：上訴人之訴駁回。

三、原審審理結果，為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並於本院聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應連帶給付上訴人35萬元。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、不爭執事項：

㈠上訴人於109年6月7日與被上訴人信築公司簽立專任委託銷售契約書，銷售系爭房地，委託銷售價格為1,399萬元，委託期間自109年6月7日起至同年9月8日止，期間屆滿前，於同年8月31日簽立委託事項變更契約書，變更委託期間至同

年12月31日止；復於同年10月31日簽立委託事項變更契約書，變更委託期間至110年4月30日止，委託價額變更為650萬元。

㈡109年6月7日專任委託銷售契約書第7條第1、2項約定：「乙方（即被上訴人信築公司）受託處理仲介事務應以善良管理之注意為之。」、「乙方應努力透過市場流通管道儘速尋找買方，並應隨時依甲方（即上訴人）之查詢，向甲方報告業務處理狀況。...」，並於特約事項約定：「①本約含土地面積37.815平方公尺，權利範圍全部，目前分割重測過戶登記中。...」。

㈢109年8月31日委託事項變更契約書之特約條款載明：「本案土地已向地主申請購買中，權利範圍持分或全部是依與地主約定，約37.815m2，（約11.439坪）。」、109年12月31日之委託事項變更契約書特約事項載明：「本案僅售地上建物所有權。土地所有權屬仁愛之家，由買方自行購買，賣方可協助，但無義務。然賣方已向地主申請協調購買中。」

㈣上訴人於109年3月4日前即向仁愛之家商談承購系爭房屋坐落基地部分。

㈤被上訴人信築公司就系爭房屋銷售事宜，有於自由時報、蘋果日報等版面刊登。

五、本件爭點：

㈠被上訴人信築公司有無違反銷售契約？

㈡如有，被上訴人永慶房屋仲介股份有限公司應否連帶賠償上訴人？若是，應賠償之項目及金額為何？

六、本院之判斷：

㈠被上訴人信築公司有無違反銷售契約？

1.上訴人主張被上訴人信築公司未依約為其銷售系爭房屋云云，然被上訴人信築公司就系爭房屋銷售事宜，有於自由時報、蘋果日報等版面刊登廣告等情，為上訴人所不爭執，業如前述；此外，證人傅俊銘即被上訴人信築公司員工到庭證述：我是系爭房屋銷售專員，我有於報紙及網路上刊登銷售

資訊，有盡量配合原告需求，一週會刊登1-2次等語（見原審卷第370頁），顯見被上訴人信築公司已盡其義務刊登廣告為上訴人銷售系爭房屋，上訴人主張被上訴人信築公司未善盡銷售系爭房屋、刊登廣告之責任云云，並不可採。

2. 上訴人又主張被上訴人信築公司未處理其與仁愛之家間之土地分割事宜，違反銷售契約云云，然上訴人與被上訴人信築公司間之銷售契約，僅約定被上訴人信築公司為上訴人銷售系爭房屋，並未約定被上訴人信築公司處理上訴人與仁愛之家間土地分割事宜；此外，證人傅俊銘亦到庭證稱：簽約時並無約定須由被上訴人信築公司向仁愛之家購買系爭房屋坐落基地，因為上訴人是仁愛之家土地上建物之所有人，為優先購買權人，我只是針對銷售事宜做產權調查，並沒有義務要替上訴人購買取得系爭房屋坐落基地，我也沒有權限可以保證，我只是協助盡產權調查之義務等語（見原審卷第369至370頁），更可證被上訴人信築公司並無義務與仁愛之家協談土地分割事宜，上訴人主張被上訴人信築公司未處理其與仁愛之家間之土地分割事宜，違反銷售契約云云，並無可採。

㈡本件被上訴人信築公司並未違反銷售契約等情，業已認定如前，則其餘爭點毋庸審究。

七、綜上所述，上訴人請求被上訴人應連帶給付上訴人35萬元，為無理由，應予駁回。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，自無理由，應予駁回。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條規定，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　9　　日

民事第一庭　審判長　法　官　蔣志宗

法　官　趙彬

法　官　韓靜宜

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　9　　日

書記官　陳雅雯