

宣 示 判 決 筆 錄

112年度湖簡字第111號

原 告 李碧芬
被 告 榮騰建設有限公司

法定代理人 施國名

訴訟代理人 尤東啓

上列當事人間112年度湖簡字第111號債務不履行損害賠償事件，
本院於中華民國112年3月27日言詞辯論終結，並於112年3月27日
在本院公開宣示判決。

出席職員如下：

法 官 許凱翔

法院書記官 許慈翎

通 譯 白珊華

朗讀案由。

到場當事人：

如報到單所載。

法官依民事訴訟法第434條第2項、第1項宣示判決主文如下，不
另作判決書：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由要領

一、本件事實要領引用兩造書狀與言詞辯論筆錄。

二、經本院當庭偕同兩造整理爭點，本件爭點洵為：被告是否違
反系爭委託銷售契約第7條第1項之義務，依民法第571條
規定，無由領取居間報酬，進而構成不當得利？。

三、按民法第565條之規定，居間契約係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，故被告就本件
居間契約之義務，依法應僅限於為原告報告系爭房屋買賣訂
約機會，或為相關之媒介，尚不包含為原告管理系爭房屋，

01 或注意系爭房屋樓上有無漏水情事。再遍查原告所提出之系
02 爭委託銷售契約書，亦無約定被告有為原告保持系爭房屋現
03 狀完整堪用之義務。且被告為房屋仲介，並非買賣契約之相
04 對人，就原告與訴外人李涵宇間之買賣契約亦不負何等瑕疵
05 擔保義務。是縱使系爭房屋受樓上漏水之影響而有客觀上之
06 交易價值減損，原告固應自行負擔，或另行向樓上房屋屋主
07 主張權利，難謂被告有何違反居間契約義務之情形。再查，
08 依照系爭服務報酬收取確認單（本院卷第55頁），原告親自
09 同意被告領取仲介報酬，縱依原告所述，兩造約定交屋後才
10 能領取剩下30%報酬，然系爭房屋已經交屋之事實，也為原
11 告當庭坦承，是被告依系爭居間契約約定領取報酬，於法有
12 據。

13 四、至原告主張被告不法侵佔新臺幣30萬房屋價金云云，與本件
14 原告依不當得利法律關係向被告請求係不同訴訟標的法律關
15 係，自不在本件審究範圍。原告另外主張被告迫使伊簽立不
16 公平協議書等情事，請求依民法第74條撤銷該法律行為云云
17 ，惟查該協議書（見支付命令卷第38頁）係原告、李涵宇約
18 定由屋主就系爭房屋負擔法定瑕疵擔保責任，與原告本件請
19 求不當得利並無關係，併此敘明。

20 中 華 民 國 112 年 3 月 27 日

21 臺灣士林地方法院內湖簡易庭

22 書記官 許慈翎

23 法 官 許凱翔

24 以上正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
26 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
27 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

28 中 華 民 國 112 年 3 月 27 日

29 書記官 許慈翎