

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第466號

原告 楊麗櫻

訴訟代理人 歐翔宇律師

複代理人 吳麗如律師

被告 佳佳不動產經紀有限公司

法定代理人 賴玉枝

訴訟代理人 蔡思玟律師

被告 林歆婕

林登科

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國111年3月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告林歆婕、佳佳不動產經紀有限公司應連帶給付原告新臺幣（下同）4萬4,710元，及被告林歆婕自民國110年3月1日起、被告佳佳不動產經紀有限公司自110年2月10日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告佳佳不動產經紀有限公司應給付原告10萬元，及自110年2月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告林歆婕、佳佳不動產經紀有限公司連帶負擔8%、被告佳佳不動產經紀有限公司另再負擔18%，餘由原告負擔。

五、本判決第一項、第二項得假執行。但被告林歆婕、佳佳不動產經紀有限公司如以4萬4,710元為原告預供擔保後；被告佳

01 佳不動產經紀有限公司如另以10萬元為原告預供後，各得免
02 為假執行。

03 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 壹、程序部分：

06 本件被告林歆婕未於言詞辯論期日到場，被告林登科未於最
07 後言詞辯論期日到場，核均無民事訴訟法第386條所列各款
08 情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

09 貳、實體部分：

10 一、原告主張：原告為購屋自住於108年8月間透過臺灣房屋新板
11 特區遠百特許加盟店即被告佳佳不動產經紀有限公司（下稱
12 佳佳公司）洽看房屋，並由仲介人員即被告林歆婕及林登科
13 （下逕稱其名，與佳佳公司合稱被告）為原告提供仲介服
14 務。經由被告居間仲介門牌號碼「新北市○○區○○街000
15 號4樓」房屋（下稱系爭房屋），被告告知系爭房屋現況雖存
16 有租賃契約，然至遲於109年5月21日即告終止，原告以前開
17 獲知之訊息評估，購屋後雖未能馬上入住，但待約莫8個月
18 租賃關係終止後即可收回房屋自住，尚屬可容許之範圍，符
19 合購屋自住之需求，遂與訴外人即賣方黃焜麟於108年9月1
20 日簽訂不動產買賣契約，原告已將全部價金及仲介服務費
21 給付完畢，系爭房屋所有權於108年10月2日移轉登記予原
22 告，並於被告協調下，依原租賃條件與訴外人即系爭房屋承
23 租人黃奕霈於108年10月8日重新簽訂房屋賃契約書，約定租
24 金費用仍為每月2萬6,000元，租賃期限變更為自108年10月8
25 日起至109年5月21日止。未料，原告竟於108年11月25日接
26 獲訴外人陳致宇委由律師寄發存證信函，聲稱其與賣方黃焜
27 麟就系爭房屋存有自106年10月16日起至116年10月15日止，
28 經公證之不動產租賃契約，原告應依經公證之租賃契約收取
29 租金。被告為專業仲介業者，並向消費者收取佣金，應就其
30 所從事之業務負善盡預見危險及調查，而系爭房屋是否有出
31 租及出租情形，屬於交易上之重要事項，被告所提供承租人

01 為黃奕霈之房屋租賃契約，與黃焜麟與承租人陳致宇簽訂租
02 賃期間為106年10月16日至116年10月15日之實際情況不同，
03 被告檢附之標的現況說明書漏未填寫備註說明，顯為故意規
04 避，復未告知系爭房屋正確之占用使用情形，有違調查告知
05 之義務，且有產權調查不清之過失。致原告誤信系爭房屋於
06 109年5月21日租約到期後即可收回自住使用。其次，原告原
07 得向承租人黃奕霈或於租約到期後自行出租收取每月租金2
08 萬6,000元，然因被告違反調查告知之義務，致使原告僅能
09 依據經公證之黃焜麟與陳致宇簽訂之租賃契約收取租金，產
10 生44萬4,000元之租金差額損失。再者，佳佳公司違反居間
11 人之義務，致使原告因誤為預期購屋後得以自住，而向房屋
12 出賣人表示同意買受，進而成立買賣契約並支付價金，促使
13 系爭買賣成交，依民法第571條之規定，佳佳公司不得向原告
14 請求報酬。原告亦於109年12月15日委託律師以存證信函
15 通知佳佳公司解除雙方不動產仲介服務關係，佳佳公司應返
16 還所受領之仲介服務費10萬元。因此依據民法第224條、第2
17 27條、第184條第1項前段、第2項、第188條及不動產經紀
18 業管理條例第26條第2項規定併予主張而為選擇合併，請求
19 擇一命被告連帶賠償原告租金差額損失44萬4,000元；依據
20 民法第571條及第179條不當得利法律關係、民法第567條及
21 第227條第1項不完全給付法律關係，併予主張而為選擇合
22 併，請求擇一命佳佳公司返還仲介服務費用10萬元。並聲
23 明：(一)被告應連帶給付原告44萬4,000元，及自起訴狀繕本
24 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告佳佳
25 不動產經紀有限公司應給付原告10萬元，及自起訴狀繕本送
26 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保請
27 准宣告假執行。

28 二、被告部分：

29 (一)、佳佳公司辯稱：

- 30 1.原告於108年9月1日委託被告居間向黃焜麟購買系爭房屋以
31 及五樓增建部分（下稱增建部分），並於同年10月2日完成

所有權移轉登記。準備進行買賣當時，被告經出賣人告知系爭房地以及增建部分有出租予黃奕霈及訴外人董偉博，故在原告取得所有權後，有通知該二人與原告進行換約，該二人換約時也未表示其原本之租賃契約並非與出賣人所締結，是以被告在履行本件不動產居間任務時，已將當時知悉之情形如實告知原告，並協助原告完成與原承租人更換新約，被告自無任何違反據實報告之義務。嗣後固然發現該不動產已經由黃焜麟出租予陳致宇，而上開二承租人實係向陳致宇承租房屋，但此部分之事實被告並不知情，且被告既已有協助找到承租人處理換約事宜，而承租人亦未告知有此情形，且配合換約，則被告根本無從得知尚有轉租情形存在，自無從履行此部分之告知義務。承租之事實乃係外顯之事項，屬被告應查知之範圍，但就是否存在轉租，僅當事人始可能知悉，若當事人有意不為說明，則旁人根本無從得悉。被告從未經由黃焜麟告知存有經公證租賃契約之事實。被告既未經告知系爭房屋存在轉租之事實，被告自無違反民法第567條所定義務或其他應盡之善良管理人注意義務。

2. 陳致宇與黃焜麟之租賃關係存在系爭房屋及增建部分，然因增建部分非在公證效力之範圍，不得拘束原告，故增建部分原告得收回自行使用收益。因此，原告除得依照黃焜麟與陳致宇經公證之租賃契約向陳致宇收取約定之租金外，又另外得以利用增建部分為使用收益而收取每月租金1萬9,500元，連同向陳致宇收取每月租金2萬1,000元，目前原告每月收取租金合計為4萬500元。至於原告主張與黃奕霈租約於109年5月21日到期後，得自行收取2萬6,000元租金，僅原告臆測之詞，並未具體舉證未來必有此收益。又縱使認為原告確實有所主張差額之損失，其性質亦屬純粹經濟上損失，而不得依民法第184條第1項前段之規定請求損害賠償。其次，被告就存有轉租事實並無知悉之可能，亦已善盡其調查義務，該轉租存在之事實，縱然造成原告受有損害，惟於交易時無法得悉並非被告之故意或過失，屬不可歸責於被告之事由，則被

01 告無違反不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定。再
02 者，被告履行本件居間義務並未違反任何義務或違反誠實及
03 信用方法，使出賣人受有利益，買賣雙方對於交易條件均達
04 意思表示合致，自無任一方有因此受利益或受損害之情形。
05 原告如認為與出賣人交易有任何違反前開條件之情形，理應
06 主張解除買賣契約，然原告對於買賣之條件以及結果顯然並
07 無異議，自無不動產經紀業管理條例第26條第2項以及民法
08 第571條所定有造成委任人損害之情形發生。況且本件存在
09 轉租之情形並非被告所能知悉，出賣人以及承租人均未告知
10 被告，已如前述，是以被告自不須為有轉租情形負責。原告
11 亦不得以此主張被告有何違反義務或債務不履行而主張解除
12 契約。

13 3.聲明：(1)原告之訴及假執行聲請均駁回。(2)如受不利判決被
14 告願供擔保請准宣告免假執行。

15 (二)、林登科則以：買賣房屋程序上是透過賣方仲介即林歆婕尋找
16 出售案件並經由屋主同意並與屋主簽訂不動產委託書，詳細
17 載明房屋標的的坪數、屋況、有無出租、是否為海砂屋、輻
18 射、凶宅等，盡到詳盡調查之義務與責任，並將不動產說明
19 書交回佳佳公司，經過佳佳公司嚴格審查始可買賣。原告委
20 託買方仲介即林登科尋找在新北市板橋區中山國中學區附近
21 自住三房兩廳的房子，原告看屋時，屋主代理人許皓青及郭
22 正傳親臨現場協助看屋，並未告知有二房東及公證租約，原
23 告經2至3次帶看後決定購買，租約到期日均在1年內，原告
24 原預計在109年7月暑假前收回房屋並整理自住，遂同意購
25 買，因本物件是有租約在，所以第一次換約時，原告因工作
26 關係及信任遂全權委託買方仲介林登科換約，林登科在換約
27 前均有提醒林歆婕換約前有无該注意的事項，換約時有問承
28 租人黃奕霈上面簽約為何與代理人名字不同，承租人回她只
29 是房屋管理者，亦未說明是房東或租約有公證；後來承貸銀
30 行要求原承租方與新房東即原告重簽租約時，經詢問後也沒
31 有提及二房東及公證租約。108年9月1日於佳佳公司1樓議價

01 及簽買賣契約，在代書、林歆婕、林登科、佳佳公司負責人的
02 的見證下，買賣雙方簽約時亦未提及二房東及公證租約。交
03 屋當日，約在地政士事務所，原告因工作關係及信任遂全權
04 委託林登科換約，屋主代理人許皓青及郭正傳親臨現場，透
05 過代書辦理交屋也沒有提及二房東及公證租約。交屋前林登
06 科完全不知有二房東及公證租約一事，原告於108年11月25
07 日接到二房東寄出的存證信函，方知有二房東及公證租約一
08 事，並要求林登科通知賣方仲介林歆婕盡速解決二房東及公
09 證租約，林歆婕經過2個月溝通無果後，原告委託林登科協
10 助解決二房東及公證租約一事，並於109年1月14日當面溝
11 通，二房東當面告知林歆婕在簽約前就已知曉二房東一事，
12 同時林歆婕證實確實知情二房東，只提到屋主代理人許皓青
13 會處理，因不動產說明書並未記載二房東之情事。本件之疏
14 失並非林登科引起等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告之訴
15 及假執行之聲請。如受不利判決，願供擔保請准宣告假執
16 行。

17 (三)、林歆婕未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或
18 陳述。

19 三、兩造不爭執事項（本院卷第238頁）：

20 (一)、原告委託被告居間向黃焜麟購買系爭房屋及增建部分，於10
21 8年9月1日簽訂買賣契約，並於同年10月2日完成所有權移轉
22 登記。

23 (二)、黃焜麟與陳致宇於106年8月14日就系爭房屋及增建部分簽訂
24 租賃契約，約定租期為106年10月16日至116年10月15日，租
25 金為106年10月16日至109年10月15日每月2萬元、109年10月
26 16日至112年10月15日每月2萬1,000元、112年10月16日至11
27 6年10月15日每月2萬2,000元，並將上開租約辦理公證。

28 (三)、陳致宇委託楊敏瑜與黃奕霈就系爭房屋締結租賃契約，租賃
29 期間至109年5月21日。被告於108年10月8日協助原告與黃奕
30 霈就系爭房屋重新簽訂租約。

31 (四)、陳致宇委託楊敏瑜與董偉博就增建部分締結租賃契約，租賃

01 期間至108年10月19日。被告於108年10月9日協助原告與董
02 偉博就系爭增建重新簽訂租約。

03 四、本院之判斷：

04 原告主張被告提供系爭房屋租用資訊與實際情形不同，違反
05 調查告知義務，及產權調查不清之過失，原告因被告違反調
06 查告知義務及債務不履行而受有租金差價損失44萬4,000
07 元。另被告違反民法第571條規定，且原告已以存在信函解
08 除與佳佳公司間不動產仲介契約，佳佳公司應返還已受領之
09 仲介服務費10萬元等語。惟為被告所否認，並以前詞置辯。
10 茲就本件爭執事項，論述如下：

11 (一)、原告依民法第184條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第
12 2項規定，請求被告連帶賠償租金差額收入，有無理由？

13 1.按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
14 人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，
15 不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項，有調查之
16 義務，民法第567條定有明文。次按仲介業務，係指從事不
17 動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務；經營仲介業務者
18 經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委
19 託，並提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊、告知買
20 受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵；經紀業因
21 經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受
22 損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經
23 紀業管理條例第4條第5款、第24條之2條第3款、第4款、第2
24 6條第2項分別定有明文。又仲介業之業務，涉及房地買賣之
25 專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜。而仲
26 介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣
27 金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務。以
28 仲介房屋買賣為業，其於仲介中自應審酌所有權狀及相關文
29 件之真偽，如未盡此注意義務致使被上訴人蒙受損失，即應
30 負過失侵權行為之責（最高法院84年台上字第1064號裁判意
31 旨參照）。佳佳公司及其受雇人林歆婕，對於買賣系爭房地

之必要資訊負有調查及誠實告知買受人即原告之義務。

2.經查，系爭房地不動產買賣契約書附件標的現況說明書中第9項有關標的出租情形，勾選「是」，該項備註說明欄記載：若是，請敘明租約是否經公證、租期、租金、押金、賣方於點交前終止租約或買方需承受租約，然備註說明欄之資料均空白未填寫等情，有標的現況說明書在卷可證（本院卷第27頁）。次查，證人許皓青於本院證稱：系爭房屋出售前，我是房屋真正所有權人，我麻煩郭正傳去委託出售系爭房屋，當時委託很多間，實際委託給誰，我不清楚，後來才知道有委託給佳佳公司；出售系爭房屋期間我有跟林歆婕接觸過，對林登科沒有印象，我在仲介公司跟林歆婕聊過買賣價金的問題，我有跟林歆婕講過系爭房屋有公證租賃的事情，我說有二房東的契約，租賃期間是10年，契約有公證；現況說明書的賣方簽名是我親自簽名，是仲介寫好給我簽名，我沒有仔細看，所以第9項出租情形的備註說明沒有填寫資料就簽名等語（本院卷第301至302頁）；參以陳致宇以Line簡訊向林登科表示，你們買賣關我們租客什麼事？賣方沒跟你們說清楚是他的問題，而且歆潔在交屋前早就知道我們二房東，他也叫許皓青要跟我們解約，怎麼一直說你們不知道二房東等語，有Line簡訊翻拍照片在卷可證（本院卷第107頁）。基上可知，系爭房屋賣方許皓青於委託期間已告知仲介人員林歆婕系爭房屋有經公證租賃期間10年之租賃契約，然林歆婕並未將實情告知原告，亦未將該情形要求賣方詳實記載於現況說明書，自有違反據實告知之義務。至於佳佳公司抗辯依據系爭房屋外顯之事實僅能查知有出租之情，而轉租之事實倘當事人故意不告知，旁人即無從知悉，黃焜麟從未告知被告系爭房屋有經公證租賃契約存在之事實，而證人許皓青為系爭房屋交易之出賣人，就本件爭議為利害關係人，且證詞多在避免自己陷於出賣人之民事賠償責任，故證詞閃爍且語焉不詳顯有不實等語。然查，除許皓青證述其已告知林歆婕系爭房屋有經公證之租賃契約外，該公證租賃

01 契約之承租人即陳致宇亦向林歆婕於系爭
02 房屋交屋前已知悉有二房東。復佐以林歆婕於本院審理期
03 間，經合法通知均未到庭或提出書狀為任何聲明及陳述，依
04 據民事訴訟法第280條第3項規定，林歆婕對於其於受委任期
05 間已知悉系爭房屋有經公證長期租賃契約存在之事實已視同
06 自認。次查，標的現況說明書已記載有出租之情形，然備註
07 說明欄應敘明之租約相關資料卻均未填寫，已難推論許皓清
08 於填寫現況說明書確未告知系爭房屋實際租約狀況，而係向
09 佳佳公司之仲介人員謊稱租約僅至109年5月21日及隱瞞長期
10 公證租約。又審諸佳佳公司及林歆婕為專業之仲介業者及從
11 業人員，既知悉系爭房屋有出租情形，即應本於善良管理人
12 之注意義務就系爭房屋出租情形為適當之調查，然佳佳公司
13 及林歆婕並未提出其就系爭房屋出租情形有何調查及查證作
14 為，更未要求賣方於出租事項之現況說明書備註說明欄填載
15 完整。又參以佳佳公司協助原告與系爭房屋之承租人黃奕霈
16 換約，顯已取得原租賃契約並知悉契約之出租人並非所有權
17 人黃焜麟或代理人許皓青，然卻未向賣方確認租賃契約出租
18 人與房屋所有權人之關係為何。足認林歆婕及佳佳公司對於
19 系爭不動產之必要資訊並未盡善良管理人之注意義務予以調
20 查。另佳佳公司以證人許皓青證詞抗辯原告在買受系爭房屋
21 前即已知悉有二房東及公證租約存在之事實等語。經查，證
22 人許皓青固證稱：我於簽約時有告知仲介系爭房屋有二房
23 東，但是我不知道是不是買方，因為買方也在現場，我覺得
24 買方也知道是因為坐著一起聊等語（本院卷第303至304
25 頁）。惟證人許皓青亦證稱：簽約當日，買賣雙方見面先聊
26 價錢，後來分開，討價還價，之後確定價格，之後就簽約等
27 語（本院卷第304頁）。審諸簽約當日買賣雙方及仲介人
28 員，並非全程都同時在場，仲介有將買賣雙方分開分別議價
29 之情形，因此不排除證人許皓青係在與買方分開後與仲介人
30 員單獨相處之時聊到系爭房屋有二房東之情形，自無從僅以
31 證人許皓青上開證詞即推論原告於買受系爭房屋前確實已知

01 悉二房東及公證租約存在之事實。綜上，林歆婕違反民法第
02 567條居間人應據實告知及調查義務，並違反不動產經紀業
03 管理條例第24之2條第3款提供買受人必要之資訊，自係違反
04 保護他人之法律，原告依據民法第184條第2項規定，請求林
05 歆婕負損害賠償責任；依不動產經紀業管理條例第26條第2
06 項規定，請求佳佳公司與林歆婕負連帶損害賠償責任，應屬
07 有據。

08 3.至於原告主張林登科應與林歆婕負共同侵權連帶損害賠償責
09 任。惟查，證人許皓青證稱，對於林登科沒有印象，不記得
10 在地政士辦理交屋事宜時，有在現場跟林登科提到系爭房屋
11 有二房東之情事等語（本院卷第303頁）。次查，林登科於
12 與承租人換約前以Line告知林歆婕需先與原屋主確認跟房客
13 在租屋上有無其他協議事項，並於換約現場說明等情，有Li
14 ne簡訊翻拍照片在卷可參（本院卷第97頁）。足證林登科抗
15 辯其為買方仲介，林歆婕為賣方仲介等情，應屬實在。審諸
16 林登科及林歆婕分別為買方及賣方之仲介，各自對於買方及
17 賣方履約及訂約能力負有調查之義務。且仲介人員基於各自
18 利益考量，買方仲介無法直接與賣方接洽聯繫，林登科有關
19 系爭房屋資訊均需透過賣方仲介林歆婕或佳佳公司提供後告
20 知買方。因此，自難認林登科對於系爭房屋之實際出租情形
21 亦與林歆婕負同等之調查義務。此外，原告並未提出林登科
22 於受託仲介期間即已知悉系爭房屋有經公證之長期租約而未
23 告知。因此，原告主張林登科亦有違反民法第567條及不動
24 產經紀業管理條例第24之2條第3款規定，應與林歆婕負共同
25 侵權行為人責任，應屬無據。

26 4.原告主張其於取得系爭房屋後，原已與系爭房屋承租人黃奕
27 需簽立每月租金2萬6,000元，租賃期間自108年10月8日至10
28 9年5月21日之租約。然因前屋主已與陳致宇簽立租期為108
29 年10月16日至116年10月15日，租金為每月2萬至2萬2,000元
30 之公證租約，依據民法第425條規定，該租約對於原告繼續
31 存在。故原告僅能依原屋主與陳致宇簽訂之租賃契約收取每

月2萬元至2萬2,000元租金，無法依照直接與黃奕霈簽訂之租約收取每月2萬6,000元租金，自108年10月16日至116年10月15日止，共減少租金收入44萬4,000元，因此請求林歆婕與佳佳公司連帶賠償該租金差額損失44萬4,000元等情。惟按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條定有明文。所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害，屬於消極的損害。又所失利益如具有繼續性之狀態，應就債權人在該繼續期間所可預期取得之利益，綜合加以評估調查，不能單以一時一地所失之利益作為認定之標準。經查，原告購買系爭房屋係供自住等情，業據原告陳報在卷，且其於取得系爭房屋後僅與原承租人簽訂108年10月8日至109年5月21日止之短期租賃契約，更加證明原告並無將系爭房屋長期出租之計畫，僅承接原屋主與原承租人之租賃契約，至109年5月21日即收回系爭房屋自住。因此，原告主張林歆婕及佳佳公司義務之違反造成其自108年10月16日至116年10月15日長達8年期間減少租金收入等情，即屬無據。其次，原告與黃奕霈簽訂租約之期間僅至109年5月21日止，僅憑該短期租約並無法推論原告至116年10月15日止，均能以每月2萬6,000元之條件順利無間斷出租系爭房屋。因此，原告以每月2萬6,000元計算系爭房屋未來8年可收取之租金，尚乏實據。茲審酌原告雖因林歆婕及佳佳公司義務之違反而無法如期於109年5月21日後收回系爭房屋自行居住，然仍取得系爭房屋完整所有權能，無損於對於系爭房使用收益之權利。唯一造成之損失為原計劃出租期間即108年10月8日至109年5月21日，僅能依據原屋主與陳致宇簽訂之租約收取租金14萬9,032元（計算式： $7 \times 20,000 + 14/31 \times 20,000 = 149,032$ ，元以下四捨五入），與其若直接與黃奕霈簽訂租約可收取租金19萬3,742元（計算式： $7 \times 26,000 + 14/31 \times 26,000 = 193,742$ ，元以下四捨五入）間之差

01 額即4萬4,710元（計算式：193,742－149,032＝44,710）。
02 此外，原告並未提出因林歆婕及佳佳公司違反告知及調查義
03 務所生其他損害之具體事證。因此，原告得請求林歆婕及佳
04 佳公司連帶賠償損失為4萬4,710元。

05 (二)、原告依民法第567條、第227條第1項規定，請求上訴人返還
06 已受領之系爭報酬，有無理由？

07 1.按居間人對於訂約事項，負有據實報告之義務，以居間為營
08 業者，對於訂約事項有調查之義務，此為居間人之忠實義
09 務，居間人如有違反忠實義務者，即應負債務不履行責任。
10 又可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得解
11 除居間契約，請求債務人回復原狀，民法第227條第1項，第
12 256條、第259條分別定有明文。

13 2.經查，林歆婕及佳佳公司未盡其調查及報告之給付義務，構
14 成民法第227條第1項之不完全給付等情，業據本院認定如
15 上。又原告已於109年12月15日以存證信函通知被告解除仲
16 介契約等情，有存證信函在卷可證（本院卷第49至50頁）。
17 據上，原告主張雙方間仲介契約業經合法解除，佳佳公司應
18 依民法第259條規定返還服務費用10萬元本息，即屬有據，
19 應予准許。

20 (三)、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
21 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
22 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
23 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
24 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
25 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
26 利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前
27 段、第203條分別定有明文。經查，本件原告請求林歆婕及
28 佳佳公司連帶賠償損害，係以支付金錢為標的，無確定期
29 限，又未約定利率，則其請求自起訴狀繕本送達林歆婕及佳
30 佳公司翌日即林歆婕自110年3月1日起（送達證書詳本院卷
31 第63頁）、佳佳公司自110年2月10日起（送達證書詳本院第

61頁），均至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，於法有據，應予准許。另佳佳公司應返還仲介費用10萬元部分，依據民法第259條第2款規定，利息應自受領起算。原告請求自起訴狀繕本送達翌日起算，有利於佳佳公司，亦應准許。

五、結論，林歆婕及佳佳公司於執行與原告間仲介契約，有違反民法第567條據實告知及調查義務，原告依民法第184條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求林歆婕及佳佳公司連帶賠償損失4萬4,710元，及林歆婕自110年3月1日起、佳佳公司自110年2月10日起，均至清償日止，按年息5%計算之遲延利息；依民法第567條、第227條第1項規定，請求佳佳公司給付10萬元，及自110年2月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。至於原告尚依民法第224條、第227條、第184條第1項、第188條規定請求被告連帶賠償其損失；依民法不當得利之法律規定請求佳佳公司返還受領之仲介服務費，均屬訴之選擇合併，其中請求被告連帶賠償損失部分，經核其他請求權基礎，未能使原告受更有利之認定；請求佳佳公司返還仲介服務費部分，則已准許原告之請求，均無庸就其餘請求權併予審究，附此敘明。

六、本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，此部分原告雖陳明願供擔保，聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不另為假執行准駁之諭知。至原告敗訴部分，假執行之聲請已失依據，應予駁回。另被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

七、本件事實、證據已經足夠明確，雙方所提出的攻擊或防禦方法及所用的證據，經過本院斟酌後，認為都不足以影響到本判決的結果，因此就不再逐項列出，併此說明。

八、據上論結：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，因此判決如主文。

01 中 華 民 國 111 年 4 月 13 日

02 民事第七庭 法 官 王婉如

03 以上正本係照原本作成。

04 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。如

05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 111 年 4 月 13 日

07 書記官 鄔琬誼