臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

111年度板簡字第2841號

原　　告　張慧瑩
　　王萬福
被　　告　都營不動產開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳興義
000000000000000000
訴訟代理人　黃逸榮

上列當事人間請求返還仲介費等事件，於中華民國112年5月19日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張:

㈠、原告於民國110年7月24日與被告簽訂一般委託銷售契約(下稱本件委託銷售契約，權利義務內容如本院卷第19頁契約書所載)，委託被告銷售原告所有之新北市○○區○○路000巷00號9樓、新北市○○區○○路000巷00號地下一樓車位及其坐落土地應有部分(下稱本件不動產)，後於110年7月25日與訴外人羅慶華簽訂本件不動產的買賣契約(下稱本件買賣契約)，詎料被告於110年8月7日告知原告因訴外人羅慶華貸款有問題而不願購買，原告因而於110年12月13日與訴外人羅慶華達成和解，合意解除本件買賣契約，並約定由訴外人羅慶華賠償原告新臺幣(下同)700,000元。

㈡、又依照本件委託銷售契約關於服務報酬之約定(第6條)，本件係因可歸責於買方即訴外人羅慶華之事由而解除契約，委託人即原告應該以買方即訴外人羅慶華賠償金額的50%作為服務費給付受託人，依照上開數額計算，則係350,000元，然被告卻自本件不動產的履約保證專戶領取392,000元，顯

係溢領42,000元，此部分應返還原告。

㈢、再者被告係受有報酬而受原告之委任，對於處理事務應該盡善良管理人注意義務，本件被告因為未查證訴外人羅慶華的履約能力而導致本件買賣契約無法履行，致使原告多支出4個月的房貸費用69,868元及聘請律師處理和解事宜之費用60,000元，亦應由被告賠償。

㈣、綜上，原告基於本件委託銷售契約及民法第535、544條委任契約之法律關係，提起本訴，並聲明:１、被告應給付原告171,868元。２、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯:本件委託銷售契約明訂雙方合意解除契約時仍須給付服務費用，所謂可歸責於買方之解除契約，係指須依照本件買賣契約所規定之解除程序解除，以該程序解除的話，原告可沒收買方所有履約保證金，本件既然是合意解除契約，則原告仍需支付全額的服務費用予被告。再者，被告並不負有保證買方一定可以辦理貸款之責任，故本件買方即訴外人羅慶華因為貸款緣由而不履約，並非被告的責任，基於以上，原告起訴無理由，並聲明:原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠、原告於110年7月24日與被告簽訂本件委託銷售契約(權利義務內容如本院卷第19頁契約書所載)，約定之服務費為本件買賣契約價金的4%。

㈡、原告於110年7月25日與訴外人羅慶華簽訂本件買賣契約，所約定之價金為14,060,000元。

㈢、本件買賣契約簽訂後，訴外人羅慶華貸款有問題而不願購買，原告因而於110年12月13日與訴外人羅慶華達成和解，合意解除本件買賣契約。

四、兩造爭執事項：

㈠、原告主張被告溢領服務費42,000元，有無理由?

㈡、原告主張因被告違反善良管理人注意義務，導致本件買賣契約未能順利履行，使原告多支出4個月之房貸費用69,868元，此金額應由被告賠償等情，有無理由?

㈢、原告主張因被告違反善良管理人注意義務，導致本件買賣契約未能順利履行，原告為了處理本件買賣契約和解事宜而聘請律師之費用60,000元，此金額應由被告賠償等情，有無理由?

五、本院之判斷:

㈠、本件原告係合意與訴外人羅慶華解除本件買賣契約，原告主張被告溢領服務費42,000元，並無理由:

１、兩造所簽訂之本件委託銷售契約第6條第2款規定:「買賣契約成立後，因可歸責於委託人事由或買賣雙方合意而解除買賣契約，委託人仍應依約給付約定之服務報酬」，根據此開規定，若賣方(即原告)與買方(即訴外人羅慶華)，係以合意解除契約之方式解除本件買賣契約，則原告仍須給付服務報酬予被告。

２、本件兩造並不爭執本件買賣契約係因賣方(即原告)與買方(即訴外人羅慶華)和解而合意解除契約，因此，依據本件委託銷售契約第6條第2款規定，原告仍須給付服務報酬予被告。又本件雙方約定之服務報酬為本件不動產買賣價金之4%，即562,400元(計算式:14,060,000元 x 4% =562,400元)，故被告自原告處收受392,000元充作服務費用，尚無產生溢領之情事。

㈡、原告主張因被告違反善良管理人注意義務，導致本件買賣契約未能順利履行，使原告多支出4個月之房貸費用69,868元，此金額應由被告賠償等情，為無理由:

１、原告自陳本件委託銷售契約係委任契約(本院卷第17頁)，而委任契約與承攬契約不同之處在於，承攬需要完成一定的工作，而委任著重在於處理事務，但並不保證一定能獲得委任人滿意之結果，典型的委任契約例如醫師與病患間、律師與當事人間，醫生不能保證一定能把病患醫治至痊癒，律師不能保證一定替當事人勝訴，基此，原告委任被告處理買賣房屋事宜，被告也不能保證本件買賣契約一定能順利履行後將本件不動產售出。

２、本院細譯本件委託銷售契約書(本院卷第19頁)，被告之義務係規定在該契約書第8條，具體內容大致為被告應該告知原告該區域之行情、市場調查、諮詢服務、製作不動產說明書等，雙方並無約定被告應該要擔保買方(即訴外人羅慶華)一定要能貸款、購買本件不動產成功，也未約定被告要擔保買方(即訴外人羅慶華)的履約能力，基此，原告主張被告未查證買方(即訴外人羅慶華)的履約能力，導致買方(即訴外人羅慶華)未能如願申辦貸款乙節，屬於違反委任契約之善良管理人注意義務，難認有據。

３、基此，本件既然難以認定被告確實有違反委任契約之善良管理人注意義務，則本件買賣契約未能順利履行所衍生之損害，亦難認應由被告負責，故原告主張被告應給付原告支出4個月之房貸費用69,868元等情，本院無從准許。

㈢、原告主張因被告違反善良管理人注意義務，導致本件買賣契約未能順利履行，原告為了處理本件買賣契約和解事宜而聘請律師之費用60,000元，此金額應由被告賠償等情，無理由:

如前所述，根據本件委託銷售契約書所載，被告對原告之義務與責任，並不包含被告要擔保買方(即訴外人羅慶華)一定能貸款、購買本件不動產成功，也未約定被告要擔保買方(即訴外人羅慶華)的履約能力，本件難認被告有違反委任契約之善良管理人注意義務，因而本件買賣契約未能順利履行所衍生之損害，亦難認應由被告負責，故原告主張被告應給付原告為了處理本件買賣契約和解事宜而聘請律師之費用60,000元等情，本院無從准許。

六、綜上所述，原告依本件委託銷售契約及民法第535、544條委任契約之法律關係，請求被告給付原告171,868元，並無理由，應予駁回。另原告既然全部敗訴，則其假執行之聲請失所附麗，亦應駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　26　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　沈易

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本庭（新北市○○區○○路0段00巷0號）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　　112　　年　　6　　月　　26　　日

書記官　吳婕歆