

01 臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

02 113年度重簡字第1564號

03 原 告 李彥熹

04 0000000000000000
05 被 告 禾達不動產仲介有限公司(東森房屋科達思源加盟
06 店)

07 法定代理人 賴建程

08 訴訟代理人 蔣美龍律師

09 上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年10月8日言
10 詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

13 訴訟費用由原告負擔。

14 事實及理由

15 一、原告主張：兩造於民國111年4月4日簽立房屋委託銷售契約
16 書（下稱系爭委託契約），原告將其所有門牌新北市○○區
17 ○○○街00號17樓房屋及坐落土地（下合稱系爭房地）委由
18 被告仲介銷售，並由被告之經紀人員即訴外人蕭庠富負責，
19 嗣蕭庠富於112年8月30日將系爭房地出售被告所仲介之買方
20 即訴外人陳畊羽，蕭庠富在系爭房地買賣過程中同意可以動
21 用買賣價金之時間及金額，並於113年10月9日以通訊軟體更
22 加表示同意，然系爭房地之代書卻於同月18日告知原告無法
23 動用，原告遂向蕭庠富告知，蕭庠富竟置之不理，導致原告
24 無法如期支付其他買賣交易之款項，造成原告受有簽約金新
25 臺幣（下同）30萬元之損失，被告之仲介蕭庠富言而無信，
26 服務態度差勁，仲介服務的本質應該是提供客戶優質的服
27 務，賺取合理的服務費，雖然不同意動用的是買方，但仲介
28 身為中間人，理應事先向買方查明動撥意向而未查明，原告
29 已支付被告65萬元的服務費，因蕭庠富服務態度不佳，且讓
30 原告受有上開損失，原告僅同意支付百分之1的服務費即25
31 萬元，故被告應返還原告40萬元(計算式：65萬元－25萬

01 元)。為此，爰不動產經紀業管理條例第26條規定提起本件
02 訴訟，並聲明：(一)被告應給付原告40萬元；(二)原告願供擔
03 保，請准許宣告假執行。

04 二、被告則以：系爭委託契約第10條約定，由訴外人建築經理公
05 司所提供之價金信託履約保證辦理系爭房地買賣事宜，故買
06 方依不動產買賣價金履約保證申請書第5條第5款約定，其所
07 給付的買賣價金均須存入專戶之中，在交屋結案前，原告即
08 賣方非經買方同意不得動支，而原告與買方簽訂系爭房地買
09 賣契約書時，買方曾口頭同意若原告有購屋需求時可動用買
10 賣價金，但被告須簽立先行動支價款同意書，由於動撥須經
11 買方同意，如果買方拒絕同意，履約保證機構則無法匯款，
12 被告亦無任何權利可要求其改變，故原告認為被告存有過
13 失，此與事實不符，本件糾紛係因買方臨時認為原告另有購
14 屋需求應是登記在自己名下而非原告女友，基於安全考量不
15 同意撥款而改變決定所致，且依系爭委託契約第5條及民法
16 第568條規定，被告本來就有權向原告收取服務報酬65萬
17 元，原告要求被告退還其仲介費40萬元之主張，未說明其請
18 求權基礎及依據為何，故原告主張顯無理由等語置辯。並聲
19 明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利益判決，被告願供擔保，
20 請准宣告免為假執行。

21 三、本院之判斷：

22 (一)按因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受
23 損害時，由該經紀業負賠償責任；經紀業因經紀人員執行仲
24 介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀
25 業應與經紀人員負連帶賠償責任。不動產經紀業管理條例第
26 26條第1項、第2項分別定有明文。次按當事人主張有利於己
27 之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條本
28 文亦有明文。又除本條約定應由專戶撥付之款項及經甲(即
29 買方陳畊羽)乙(即賣方原告)雙方書面同意(甲方同意乙方動
30 支之款項不在僑馥建經保證範圍內)外，甲乙雙方不得要求
31 自專戶內支配任何款項。另有兩造與買方簽立之不動產買賣

01 價金履約保證申請書(下簡稱系爭價金履保申請書)第5條第5
02 項約定在卷。

03 (二)原告坦認系爭房地經由被告仲介覓得買方，現已完成不動產
04 所有權移轉登記並取得買賣價金，且已支付服務報酬65萬元
05 等情，足見系爭房地業經順利出售，實難逕認被告有何可歸
06 責事由，致無法履行系爭委託契約情形。至原告主張蕭庠富
07 未經查明逕自在系爭房地買賣過程中表示可以動用買賣價金
08 之時間及金額，實則無法，致原告受有無法如期支付其他買
09 賣交易款項30萬元之損失等節，固據提出原告與蕭庠富間之
10 LINE通訊軟體對話紀錄截圖為憑，然原告在此之前，已有簽
11 立上開系爭價金履保申請書，而該第5條第5款明載欲動支專
12 戶內價金，尚須得買方之同意，顯非蕭庠富口頭承諾即可變
13 更，此應為原告所明知或可得預見。是原告主張蕭庠富言而
14 無信，故認被告未提供優質服務，要難可採。此外，原告就
15 其因此所受損害，亦未舉證以實其說，難認有何損害可言，
16 自不合於首開求償規定。

17 四、綜上所述，原告未能舉證證明被告具可歸責事由，致無法履
18 行系爭委託契約，以及其所受損害範圍等事實。從而，原告
19 主張依不動產經紀業管理條例第26條規定，請求被告給付40
20 萬元，為無理由，應予駁回。至原告之訴既經駁回，其假執
21 行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
23 本院審酌後，認為均不足影響本判決之結果，爰不一一論
24 述。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日

27 三重簡易庭法 官 王凱平

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明
30 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
31 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日
02 書記官 楊家蓉