

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第8215號

原告 旅狐國際股份有限公司

法定代理人 陳秀春

訴訟代理人 莫詒文律師

王博正律師

被告 家合不動產管理顧問股份有限公司

法定代理人 于家翔

訴訟代理人 曾上哲

上列當事人間返還報酬事件，於民國110年4月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾萬元，及自民國一百零九年三月十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。被告如以新臺幣壹拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張、聲明：原告所有之臺北市○○區○○路○段0號6樓、6樓之1及6樓之5等商辦用房屋（下合稱系爭房屋），前委託被告居間仲介出租，雙方於民國108年10月1日簽立「店面辦公租賃一般委託書」（本院卷第23頁，下稱系爭委託契約）。嗣經被告仲介與訴外人汪作良於108年10月17日簽立房屋租賃契約（本院卷第27-41頁），並依系爭委託契約第5條第1項之約定，匯款新臺幣（下同）20萬元予被告作為服務報酬（本院卷第43-45頁）。由108年10月8日租屋定金收據第3點特別約定事項可知，承租人汪作良欲將系爭房屋作為診所使用。然汪作良之聯絡人及被告所屬人員干楦芸於10

01 8年10月31日告知原告法代陳秀春，因系爭房屋無法通過消
02 防安檢，進行裝修，且「沒有辦法挽救，必須解約」（本院
03 卷第47頁），陳秀春基於對被告人員專業度之信任，且因人在
04 國外無法查證，乃同意解約，於回國後與汪作良簽立「房
05 屋租賃合約終止解約書」（本院卷第49頁），並將租押金60
06 萬元退還予汪作良。嗣經原告查證，臺北市政府就系爭房屋
07 並無消防安檢未通過之審查或退件資料，是被告前開所稱毫
08 無根據。原告以108年12月16日臺北六張犁郵局第000535號
09 存證信函（本院卷第51-61頁）請被告出面協商，被告仍堅
10 稱解約原因係消防問題無法進行裝潢，亦未肯退還服務費用
11 （本院卷第63頁）。原告再以108年12月27日臺北六張犁郵
12 局第000557號存證信函（本院卷第65-79頁）通知如未於108
13 年12月31日前出租系爭房屋，將解除系爭委託契約，並請求
14 被告返還其無權收取之20萬元服務費用，仍未獲回應。遂於
15 109年2月委請律師發函解除系爭委託契約，並催告被告於函
16 到5日內返還20萬元。依民法第528條、第535條、548條第1
17 項、549條第1項、565條、567條之規定，委任契約及居間契
18 約採「報酬後付原則」，並給予委任人任意終止權，目的即
19 在控制受任人及居間人之勞務給付品質，象徵勞務契約之存
20 續係以當事人間具高度信賴關係為基礎。按系爭委託契約第
21 5條第1項及第7條約定，其性質應屬委任契約及居間契約，
22 自得適用前開規定。又民法第179條、第259條第1款及第2款
23 之規定，被告雖仲介汪作良承租系爭房屋，惟嗣後卻與其聯
24 絡人同稱上述之錯誤資訊，原告誤信為真，與汪作良解約並
25 退還60萬元，被告實際上未完成受委託之事務，未符系爭委
26 託契約第5條，而不得向原告收取服務費用。系爭房屋在消
27 防設施之安檢與室內裝修審查可一併辦理，並無被告所指稱
28 之情事（本院卷第143頁）。被告受原告委任為居間人，依
29 民法第535條、567條規定，就租賃物性質、規格，是否符合
30 承租人之使用目的，理應於完成居間服務前詳予調查及確
31 認，並本於居間之責，為原告善盡出租人於洽談租賃事宜時

01 應提供之文件及說明，否則即有違善良管理人注意義務，然
02 被告於仲介出租系爭房屋時，經承租人要求提供使用執照，
03 惟被告遲至簽約當日才提供，經承租人陳稱「我們當初有反
04 應我們需要使用執照以利後續流程進行，但仲介是簽約當天
05 才提供，這點我們一直有堅持他們不夠專業，因此也要負擔
06 一些責任」，此有承租人與原告法代間之對話紀錄可證（本
07 院卷第213頁）。顯係被告未調查清楚，而有履約上之瑕
08 疵，顯然違反善良管理人注意義務，構成民法第227條不完
09 全給付。縱認被告已盡調查義務而知悉，則被告於原告與承
10 租人簽立租約後，應不再介入租賃關係，然被告於成立租約
11 後短短數日，又提供錯誤訊息，主動安排解約（本院卷第14
12 5頁），致原告陷於錯誤，最終因被告之介入致租約終止，
13 使原告受有上開損害，被告自有過失責任，乃屬於侵權行
14 為，原告得依民法第184條第1項前段規定請求損害賠償。依
15 系爭委託契約第5條第1項之約定，為被告履行居間仲介租賃
16 事務是否善盡責任，而有不同的報酬約定，方得確保原告不
17 因被告之疏失遭解約或提前終止租約，上開約定自應以實際
18 租賃期限為據，縱認被告已完成居間義務，惟被告實際上居
19 間完成之租約僅存在不及一個月即遭終止解約，就上揭約定
20 之報酬爭議，依消費者保護法第11條第2項規定，自應由屬
21 消費者之原告擇定，本件係因被告於履行居間契約時，未盡
22 善良管理人之注意義務所致，是被告至多僅能收取1/2個月
23 租金即10萬元作為服務報酬，仍應返還10萬元。並聲明：被
24 告應給付原告200,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
25 償日止，按年息百分之5計算之利息。

26 二、被告答辯、聲明：原告固稱依民法第227條規定為請求，惟
27 該條文第1項及第2項係分別獨立之請求權基礎，構成要件亦
28 非相同，因涉及被告訴訟上防禦利益，原告需說明。再依系
29 爭委託書所載，並無限定承租人資格，被告依約媒介汪作良
30 承租系爭房屋且有渠等簽訂之房屋租約，被告之居間義務即
31 已完成，何來履約瑕疵。汪作良嗣後以任何理由要求提前終

01 止租約者，此係汪作良與原告之私權關係，非被告所得置
02 喙，豈得以原告自行同意終止租約為由，轉嫁於被告並以此
03 指摘可歸責於被告。又本件係承租人汪作良告知被告系爭房
04 屋因法規因素而無法繼續承租之訊息，汪作良稱已和原告連
05 繫，告知原告要委託被告安排解約事宜，故被告係依雙方之
06 意志協助解約事宜，有承租方人員與被告之對話紀錄（本院
07 卷第185-187頁），若原告真認為前開訊息不實在，大可主
08 張撤銷終止租約之意思表示並要求承租人繼續履行租約，卻
09 未見原告就此主張權益，足證原告所述不足採。兩造於108
10 年10月22日簽署之協議書（本院卷第189頁），載明承租方
11 如因相關因素無法承租，協議解除租賃關係，由被告無償再
12 幫原告仲介一次做為原承租方無法履約之補償，被告亦願履
13 約。原告稱被告就系爭房屋是否符合承租人需求、相關法規
14 或履約問題如何處理等訂約事項克盡調查義務，然系爭房屋
15 是否符合承租人需求全繫於承租人之考量，其以外之人本無
16 權置喙。又被告並非法律專業人士，對於建築法規之認識更
17 非被告營業所必具備之條件，遑論系爭委託契約更未有就
18 「相關法規」負查證之義務。履約問題如何處理，有原告與
19 汪作良簽定之租約為依據，被告何須再為此克盡調查義務，
20 原告所言不知所云。又民法第184條關於侵權行為所保護之
21 法益，除有同條第1項後段及第2項之情形外，原則上不及於
22 權利以外之利益，以達成立法上合理分配及限制損害賠償責
23 任，適當填補被害人所受損害之目的。原告以被告未克盡調
24 查義務，以致給付服務報酬予被告進而受有損害，倘原告僅
25 受有財產上不利益而非權利損害，則原告主張依民法第184
26 條第1項前段規定請求即於法不合。並聲明：原告之訴駁
27 回，如受不利判決願供擔保請免假執行。

28 三、本院判斷的簡要說明：

29 (一)不爭執事項：兩造簽有系爭委託契約，原告已依系爭委託契
30 約給付20萬報酬給被告，原告與汪作良間的租賃契約，經雙
31 方合意解約，並由原告退還60萬元押租金給汪作良等情，為

兩造於審理時所不爭執，可以認定。

(二)爭執事項：被告得否請求返還系爭報酬20萬元？

1. 經查，依證人即經被告仲介而與原告就系爭房屋簽立租約的汪作良到庭結證：「(證人有無透過被告公司干楦芸去承租房子？(提示原證二))證人：有，我們房東、仲介業務孫先生一起去看房時候，我們設計師也到現場，因為王先生(指設計師)當場看圖發現地籍圖與空間完全不符合，有打通合併，消防通道安全門都不見了，我們當場有疑慮，就有跟房東講，仲介提出建議在合約中補充條文，後來合併租約第10條第2款，上面約定很清楚，之後就是有去裝修這部分，因為我的設計師王本身就是建築師，他說依經驗不會通過，必須回復原狀才能申請裝修許可證，我太太打電話到為衛生局詢問，消防通道安全門疑慮可以申請診所嗎？衛生局回覆實務要實際申請會派人勘查，如有疑慮建議不要承租，所以我決定不承租，直接寫LINE給房東。房東就答應了，因為我們三方面當場就看得很清楚了。(原告：證人汪作良是何時與被告家合不動產管理顧問股份有限公司接觸委託？當時證人汪作良公司聯絡人是否為一位趙小姐？)證人：趙小姐是我太太。(原告：提示LINE對話圖面壹張，請問該對話中說「我們當初有反應我們需要使用執照以利後續流程進行，但仲介是簽約當天才提供，這點我們一直有堅持他們不夠專業，因此也要負擔一些責任」這句話是不是就是趙小姐LINE內容？)證人：這是我太太的LINE內容，內容正確。(原告：有關使用執照提供對於妳們現場瞭解有影響？(證人：是有影響但是有在現場一起審閱。(原告：所以證人核對現場時候，如果一開始就取得使用執照，對你們繼續承租的決定有無影響？)證人：如果地籍圖事先拿到我們會去現場查勘，如果符合條件，就不會有疑慮。(原告：除了打電話，主管機關有無書面回覆？)證人：就電話回覆，主管機關人員回覆。」，及依原告與證人汪作良簽訂的租約第十條其他特約事項2. 如因法定因素，乙方(證人汪作良)室內裝修須被迫停止時，甲方(原

告)同意乙方可終止承租，但乙方須於109年2月28日前提出且須支付合約終止前之租金、水費、電費與管理費用。(本院卷第33頁)，綜合以觀，證人汪作良係因未確知系爭房屋是否得作為診所使用，且看屋簽約時才得知系爭房屋有可能無法作為診所使用，才以上述約定方式向原告承租系爭房屋。另系爭房屋是否得作為診所使用，屬承租人即證人汪作良所關注的重要事項，不過，該重要事項，屬證人汪作良如何依其與被告間委託法律關係主張之範圍，與原告主張被告應依民法第567條第2項規定無關，上述證人證言，並不能認定被告本件給付有何瑕疵。

2. 原告雖依民法第528條、第535條、第548條第1項、第549條第1項、第565條、第567條等規定，主張解除系爭委託契約，但查，上述規定，並未明定本件情形，原告得任意依民法第259條規定解除系爭委託契約，是原告片面依存證信函通知被告要求解除系爭委託契約，尚有誤會，難以採取。又原告以解約為基礎的不當得利主張，亦因原告不得解除系爭委託契約，與不當得利的要件事實不相符合，而不可採。至原告依民法第184條第1項前段規定請求賠償云云，依上述證人汪作良的證言及原告與汪作良間租約的記載，並無法認定被告當時職員干楦芸於執行系爭委託契約義務時，有何侵害原告權利的故意或過失，原告此部分主張，亦與民法第184條第1項規定的要件事實不合，而無可採。原告雖另依民法第227條規定主張不完全給付，但因系爭房屋得否作為診所使用的問題，係存在於證人汪作良與被告間，原告自不得以該他人間的契約問題，依不完全給付的法律關係，解除系爭委託契約並請求返還系爭20萬元報酬。

3. 次查，被告係以委託仲介為專業法人，雖原告亦為法人，但並非以仲介事業為專業，對比之下，就系爭委託書，原告仍處於相對專業不對等的情形，而應有消費者保護法規定的適用，經審酌本件原告與證人汪作良簽約後即合意解約，系爭委託契約的實際目的並未達成，因系爭委託契約第5條第1項

01 括弧內的租賃期限並未明文約定是否只依原告與證人汪作良
02 間的書面租約期限為期限，則原告依消費者保護法第11條第
03 2項的規定，主張應以原告與證人汪作良間租約實際存在期
04 間給付10萬元報酬，即屬公允，可以採取。至被告所提原告
05 與證人汪作良簽定租約同日與被告當時員工干榲芸所簽立的
06 協議書(本院卷第189頁)，原告並未拋棄行使上述權利的意
07 思表示，並不得僅依該協議書，作為對抗原告本件減少報酬
08 的主張，被告上項抗辯，尚有誤會，不可採取。另有關證人
09 干榲芸的證述，及被告所提的通訊對話紀錄(本院卷第185-1
10 87頁)，僅能證明原告與證人汪作良間合意解除雙方租約的
11 過程，並無法改變上述約定有解釋空間的事實。

12 4. 末因原告確實與證人汪作良合意解除租約等情，已經證人汪
13 作良結證在卷，原告並非以合意解除租約作為減少系爭委託
14 契約報酬的手段，亦應無惡意使用消費者保護法上述規定解
15 釋的道德風險，應併說明。

16 四、綜上，原告依系爭契約第5條主張減少報酬，並請求被告給
17 付10萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日（即109年3月10日，
18 本院卷第87頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，有理
19 由，應准並判決如主文第1項。原告超出該准部分的請求，
20 並無依據，應駁回。

21 五、本件事證已明，當事人其餘主張陳述及所提之證據，經審酌
22 後不影響上述認定及說明，故不詳論。

23 六、原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用簡易
24 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
25 定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，宣
26 告被告預供擔保，得免為假執行。

27 七、訴訟費用負擔，依民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 110 年 5 月 31 日

29 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

30 法 官 詹駿鴻

31 以上正本證明與原本無異。

01 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
02 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）
03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 110 年 5 月 31 日
05 書記官翁挺育