

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第17666號

原告 北吉房屋仲介有限公司

法定代理人 陳義昌

被告 鄭志成

上列當事人間給付服務報酬事件，本院於民國110年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣伍仟肆佰元，其中壹仟零捌拾元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。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：伊於民國107年8月18日與被告簽訂一般委託銷售契約書（下稱系爭契約），受被告委託銷售門牌臺北市萬華區莒光路300巷6弄3之1號2樓房地（下稱系爭房地），嗣伊覓得買方宮欽洋，被告與宮欽洋達成合意簽訂不動產買賣契約書（下稱買賣契約），嗣宮欽洋因違建爭議對被告陳義昌、原告北吉房屋仲介有限公司提起損害賠償訴訟（下稱另案訴訟），案經臺灣高等法院調解成立，宮欽洋與被告合意解除買賣契約，並同意宮欽洋繳付之第1期款新臺幣（下同）140萬元，因已扣除履保服務費及仲介費，由宮欽洋取回395,785元，餘款則由被告取得。依系爭契約貳、第4條約定，買方之定金後違約不買，致定金由賣方沒收，賣方應支付沒收定金之50%予原告，以作為委託銷售之支出費用，被告既取得100萬元定金，伊依上開約定自得請求被告支付服務報酬50萬元；另訴訟期間被告以原告收有服務報酬為由，要求原告為共同委任人於另案委任律師進行訴訟，一、二審

01 委任律師費用共206,000元，原告分攤1/2即103,000元，未
02 料事後罔顧誠信反悔拒絕支付報酬等語。並聲明：(一)被告應
03 給付原告50萬元。(二)願供擔保請准宣告假執行。

04 二、被告則以：依服務報酬給付同意書約定，本件約定服務報酬
05 為20萬元，原告已取得10萬元報酬；又原告媒介系爭房地買
06 賣，依民法第567條規定，就訂約事項負有調查義務，並應
07 就其所知向委託人即被告善盡預見危險及調查之義務，依另
08 案鈞院108年度消字第3號民事判決記載，不動產說明書現況
09 調查表第35項「有無違建或禁建情事」勾選「否」，然買賣
10 雙方簽訂不動產買賣契約書、實價登錄確認書分別記載系爭
11 房屋之違章建築位置在前陽台與後陽台、前後陽台均有外推
12 增建物或未辦保存登記建物等情，伊係第一次賣屋，對於陽
13 台外推是否屬於違建並非知悉，原告之仲介人員張愷元乃不
14 動產專業人士，於107年8月18日協助伊勾選時，疏未注意，
15 未出言阻止或說明解釋，未盡善良管理人之注意義務而有過
16 失，另於107年11月13日買賣契約簽約時，原告明知有陽台
17 外推違建之事實，仍未對買方宮欽洋詳加解釋，仍請宮欽洋
18 於不動產說明書現況調查表上簽名，致宮欽洋事後得知有違
19 建時對伊提出損害賠償訴訟，伊無端涉訟除開庭勞力及精神
20 損失外，另支付律師報酬10萬元，原告未盡調查說明義務，
21 構成加害給付，致伊受有10萬元以上損害，以此損害賠償債
22 權主張抵銷，原告請求為無理由等語置辯。並聲明：原告之
23 訴駁回。

24 三、本院之判斷：

25 (一)原告主張其居間仲介被告與買方宮欽洋簽訂買賣契約購買系
26 爭房地，嗣宮欽洋因違建爭議對被告陳義昌、原告北吉房屋
27 仲介有限公司及其法定代理人陳義昌提起另案損害賠償訴
28 訟，案經臺灣高等法院調解成立，宮欽洋與被告合意解除買
29 賣契約，並同意宮欽洋繳付之第1期款140萬元，因已扣除履
30 保服務費及仲介費，由宮欽洋取回395,785元，餘款則由被
31 告取得，依被告所述其實際取得約89萬餘元，已交付10萬元

01 仲介費予原告等情，業據原告提出一般委託銷售契約、不動
02 產買賣契約書、本院108年度消字第3號判決、臺灣高等法院
03 109年度上移調字第177號調解筆錄等件為證（見本院卷第15
04 至33頁），且為被告所不爭執，堪信為實。

- 05 (二)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
06 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
07 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
08 68條第1項定有明文。依卷附一般委託銷售契約書（見本院
09 卷第17頁），貳、甲乙雙方之義務：第4條記載：「買方支
10 付定金後，如買方違約不買，致定金由甲方（按即被告）沒
11 收者，甲方應支付該沒收定金之百分之五十（但不得逾約定
12 定金百分之五十且不得逾約定之服務報酬）予乙方（按即原
13 告），以作為該次委託銷售服務之支出費用，且不得再收取
14 服務報酬。前項沒收定金百分比未記載者，乙方不得向甲方
15 請求服務報酬或費用。如甲方因和解或其他行為放棄沒收定
16 金之權利者，仍應依第一項之約定給付服務報酬予乙
17 方。」；再依被告提出之服務報酬給付同意書（見本院卷第
18 81頁），佐以原告訴訟代理人當庭之陳述，可知此乃簽訂買
19 賣契約時，兩造就系爭房地買賣居間服務報酬重新約定為20
20 萬元至明，依上開一般委託銷售契約書貳、第4條約定買方
21 違約不買，賣方沒收定金時，應給付定金之50%予仲介，惟
22 依其但書約定「不得逾約定之服務報酬」，兩造既約定服務
23 報酬為20萬元，原告得請求50%之定金自不得逾20萬元，原
24 告既已向被告收取10萬元服務報酬，則其請求被告再給付10
25 萬元給付報酬，應屬有據。至原告主張應依不動產仲介經紀
26 業報酬計收標準以成交價金4%為服務報酬云云，兩造既於買
27 賣契約簽訂時就居間服務報酬另有約定，自無適用不動產仲
28 介經紀業報酬計收標準之餘地，原告此部分主張並非可採。
- 29 (三)至被告抗辯原告居間仲介，協助伊於不動產說明書進行勾
30 選，於現況調查表第35項「有無違建或禁建情事」勾選
31 「否」，而有過失，構成加害給付，致宮欽洋簽訂買賣契約

01 後向伊提告損害賠償，伊因而無端涉訟除開庭勞力及精神損
02 失外，另支付律師報酬10萬元而受有損害，以此損害賠償債
03 權主張抵銷云云，原告則否認上情，辯稱宮欽洋係因被告未
04 告知曾有違建遭舉報紀錄而提告，現況調查表是原告仲介人
05 員勾選但經過被告審閱等語。茲就被告所為抵銷抗辯是否可
06 採，說明如下：

- 07 1. 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
08 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227
09 條第1項固有明文。然按損害賠償之債，以有損害之發生及
10 有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要
11 件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件
12 者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年台上字第
13 481號判例意旨參照）。又所謂相當因果關係，係指依經驗
14 法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審
15 查，認為在一般情形下，有此環境、有此行為之同一條件，
16 均可發生同一之結果者，則該條件即為發生結果之相當條
17 件，行為與結果即有相當之因果關係。反之，若在一般情形
18 上，有此同一條件存在，而依客觀之審查，認為不必皆發生
19 此結果者，則該條件與結果並不相當，不過為偶然之事實而
20 已，其行為與結果間即無相當因果關係，不能僅以行為人就
21 其行為有故意過失，即認該行為與損害間有相當因果關係
22 （最高法院98年度台上字第673號裁判意旨參照）。
- 23 2. 查宮欽洋對被告陳義昌、原告北吉房屋仲介有限公司提起損
24 害賠償訴訟，案經本院108年度消字第3號判決宮欽洋敗訴，
25 宮欽洋不服提起上訴，嗣於臺灣高等法院109年度上移調字
26 第177號調解成立，已如前述，並經本院調取各該卷宗查明
27 屬實。被告抗辯其為上開訴訟委任律師因而支出律師報酬10
28 萬元等情，固提出委任契約2紙為證。依一般委託銷售契約
29 書貳、第2條甲方義務：「甲方就本不動產之重要事項應記
30 載簽認於不動產說明書，及其現況調查表，如有不實，由甲
31 方自負法律責任。」第3條乙方義務，三：「乙方製作之不

動產說明書，應指派不動產經紀人簽章，並經甲方簽認後，將副本交甲方留存；經紀人員並負有誠實告知買方之義務，如有隱瞞不實，乙方與其經紀人員應連帶負一切法律責任；其因而生損害於甲方者，乙方應負賠償責任。」。依上可知兩造約定關於現況調查表內容如有不實，係由被告負法律責任，與原告無涉，原告僅就買方負有誠實告知義務，佐以本院108年度消字第3號判決認定買賣契約及所附實價登錄確認書均載明系爭房屋違建位置在前陽台與後陽台，均有外推增建物或未辦保存登記建物等情，訂約時之錄影顯示賣方仲介張愷元、被告均明確表示前後陽台均有外推，北吉房屋仲介有限公司法定代理人陳義昌並無違反據實報告及調查義務，卷附不動產說明書現況調查表（見本院卷第77頁）亦顯示有被告簽名，雖係由原告公司人員勾選錯誤，被告自承其未詳閱內容，依上開約定亦應由被告自行承擔法律責任，況且宮欽洋提起損害賠償訴訟原因多端，其起訴與被告勾選錯誤行為並無相當因果關係，難認係可歸責於原告之事由，致為不完全給付；又被告自行委任律師應訴，係基於個人利益所為，縱有律師報酬支出，亦非損害之發生，則被告主張原告所為係加害給付，請求賠償10萬元損害云云，並非有據；被告既無請求原告賠償10萬元之權利，可認原告對於被告並未負有債務，被告尚無得主張抵銷之債權存在，應堪認定。是被告抗辯原告對其負有10萬元損害賠償債務，而與本件其對原告所負10萬元居間報酬債務，相互抵銷云云，難謂有據。

四、綜上，原告依一般委託銷售契約書貳、第4條約定訴請被告給付10萬元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據；被告以其所受損害10萬元，係可歸責於原告所致，依民法第227條第1項規定請求原告賠償10萬元，並為抵銷抗辯，均無理由。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述。

六、本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依

01 民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執
02 行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告於預供擔
03 保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失
04 所附麗，併予駁回。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。依職權確定訴訟
06 費用額為5,400元（第一審裁判費），其中1,080元由被告負
07 擔，餘由原告負擔。

08 中 華 民 國 111 年 1 月 14 日
09 臺北簡易庭 法 官 張瓊華

10 上列正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路
12 0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴
13 者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 111 年 1 月 14 日
15 書記官 賴敏慧