

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第3266號

原告 林順松

被告 永慶房屋仲介股份有限公司

法定代理人 孫慶餘

被告 張睿健

黃重期

共同

訴訟代理人 倪華德

被告 許錦綿即許錦綿地政士事務所(獨資商號)

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣4,630元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

(一)按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，為民事訴訟法第255條第1項但書、第2項規定明確。

(二)本件原告起訴狀聲明請求：被告永慶房屋仲介股份有限公司應

連帶賠償新臺幣(下同)428,212元，許錦綿應與永慶房屋連帶賠償304,532元，張睿捷與黃重期應與永慶房屋連帶賠償123,680元，及願供擔保，請准宣告假執行。嗣後變更為如後所述，經核與法相符，自應准許。

貳、實體部分

一、原告主張略以：

(一)原告於民國108年4月間，代表所有兄弟即訴外人林順生、林裕仁、林裕民等人，將座落於臺北市○○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋）委託被告永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋）和平店出售，被告永慶房屋則指派其松山店之經理被告張睿捷、主任被告黃重期負擔銷售。系爭房屋為5兄妹共同共有，么弟、么妹常有不同意見，原告交代被告未經本人同意，不得與任何其他他人接觸、透露任何消息。被告張睿捷、黃重期違反原告意旨，不但與2人接觸，還透露關鍵因素，導致妹林信美（Angela Liu）故意不交出印鑑證明及印鑑章，讓交易程序複雜。原本總佣金支出618,400元應由5人分攤（每人123,680元），變成4人分攤（即每人154,600元）。原告代表其他兄弟向被告永慶房屋及張睿捷、黃重期請求連帶賠償123,680元。

(二)被告永慶房屋引進被告許錦綿即許錦綿地政士事務所(獨資商號，下稱被告許錦綿)，假借專業諮詢名義敲詐30萬元，但原告108年4月中旬走入永慶房屋和平店時，即向承辦人江婉君表示清楚了解土地法第34條之1適用，已經處理過2筆共有土地，都沒派上用場；希望不引用土地法第34條之1，被告張睿捷和黃重期故意、過失引用還要原告付費。原告本應向被告永慶房屋及被告許錦綿請求連帶賠償304,532元，但4,532元願意支付（已因此縮減聲明），故請求被告永慶房屋及被告許錦綿給付30萬元。

(三)被告黃重期通知原告買主付斡旋金並要求林信美在美國聯絡電話，被告張睿期打電話過去林信美不接時，本想要原告兄弟林裕民寫e-mail給林信美，原告勸阻：千萬不可！孰知被告張睿

01 健執意去信，林信美即發文原告兄弟4人為羞辱，林信美於108
02 年10月份回臺，據了解與江婉君、被告黃重期都見過面卻未知
03 會原告，顯然被告未依原告指示，被告黃重期且與林信美通信
04 透露：「毋需支付佣金！」又原告與被告永慶房屋之江婉君簽
05 訂委託買賣時，說成交後的代書費用係由買方支付、賣方只須
06 付1,000元簽約費用。被告許錦綿代書並非原告聘用，竟然從
07 原告售屋款項扣取得超高額30萬元諮詢費，被告黃重期及張睿
08 健一直告訴原告是要付給法院的費用，被告黃重期告訴原告：
09 30萬元是要給法院，原告說：給法院的，那就一定有收據了？
10 被告黃重期回：是的，原告說：如果真的是給法院的話，我就
11 不爭執了。結果並無法院開立收據。原告告訴被告背信，雖經
12 檢察官刑事不起訴處分，但是造成我們4兄弟超額佣金給付，
13 被告黃重期和張睿健2人應負責任，其等未依委任人意旨行
14 事，原告因此被羞辱及其他的損失則不計。原告兄弟林裕民在
15 成為工具人，被告黃重期和張睿健仍私下與其聯絡，他因此與
16 原告漸行漸遠、反目成仇，不願配合授權委託原告訴訟等語。
17 爰依兩造間契約之約定及民法第533條、74條，提起本訴。

18 (四)並聲明：

- 19 1.被告永慶房屋及被告許錦綿應連帶賠償原告300,000元。
20 2.被告張睿健、被告黃重期與被告永慶房屋應連帶賠償原告123,
21 680元。
22 3.願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告則以：

24 (一)被告永慶房屋仲介股份有限公司、張睿健、黃重期部分抗辯略
25 以：

- 26 1.原告及訴外人林順生、林裕仁、林裕民等透過被告永慶房屋，
27 居間銷售與訴外人林信美共有系爭房屋，並於108年9月3日與
28 訴外人即買方陳蒙恩簽定不動產買賣契約書。因林信美未同意
29 出售及處分系爭標的，原告及訴外人林順生、林裕仁、林裕民
30 等人遂委由被告許錦綿辦理土地法第34條之1等相關法令程
31 序，並先後於108年9月16日以台北大安郵局415號存證信函通

01 知訴外人林信美以書面表示是否行使優先購買權；於108年12
02 月6日以台北大安郵局579號存證信函通知訴外人林信美得受領
03 應分得之買賣價款；於108年12月11日提存3,037,635元於臺灣
04 新北地方法院提存所。被告永慶房屋受原告及訴外人林順生、
05 林裕仁、林裕民委託，銷售系爭標的並仲介成交，依委託銷售
06 契約書第五條約定，永慶房屋自得向渠等請求給付成交價額之
07 4%之服務報酬(即買賣總價1,546萬元X4%=618,400元)，至
08 於原告及其他共有人間如何分擔費用，自與被告永慶房屋無
09 關。原告明知被告永慶房屋係依據上開約定而收取服務報酬，
10 竟以其與其他共有人間之內部問題為由，要求被告永慶房屋及
11 被告張睿捷、黃重期連帶賠償123,680元，顯無理由。林信美
12 自始至終均未同意出售及處分系爭房屋，依民法第819條第2項
13 規定，系爭標的之處分，本應得全體共有人之同意，惟訴外人
14 林信美既未同意出售及處分系爭標的，原告當然僅得依土地法
15 第34條之1規定處分系爭房屋。

16 2.被告張睿捷於108年9月1日23時39分傳送予訴外人林信美之電
17 子郵件中提到：「……更不用因為走法院程序平白被法院多拿
18 走30萬」等語，係因林信美先於同日7時52分傳送予被告張睿
19 捷之電子郵件中陳述：「……再說林順松拍胸脯說，有沒有我
20 參與都沒關係，我只要等著去法院領錢，到時法院還會扣我卅
21 萬，林順松說的話，讓他自己負責……」等語，而被告張睿捷
22 為說服訴外人林信美同意按一般買賣流程出售系爭房地，故順
23 著訴外人林信美之信件內容為前開陳述，至於訴外人林信美陳
24 稱之「到時法院還會扣我卅萬」所指為何，被告張睿捷迄今毫
25 無所知。又於108年9月3日，買賣雙方簽署不動產買賣契約書
26 時，即由被告許錦綿在簽約現場，親自講解系爭買賣契約書各
27 條款及交易流程、稅費計算等買賣相關內容。原告於簽署買賣
28 契約書時未齊備代理權相關文件，故與買方簽署協議書，並約
29 定「……買賣雙方同意待許錦綿地政士查驗確認雙方當事人身
30 分後，始委託該地政士負責產權移轉、設定、塗銷等相關登記
31 手續並得委任他人為複代理人。」待原告補齊代理權相關文件

01 後，被告許錦綿即克盡職責，為買賣雙方辦理用印、完稅、過
02 戶、交屋等買賣相關手續，並完備土地法34條之1規定之相關
03 程序。原告更於「價金履約保證」賣方結餘款明細表上親自簽
04 名，同意撥付304,532元作為代書費、代墊款，證明原告確實
05 有委託被告許錦綿處理本件買賣相關事項，並同意支付304,53
06 2元予被告許錦綿。原告主張顯臨訟杜撰之詞等語置辯。

07 3.並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願
08 供擔保請准宣告免為假執行。

09 (二)被告許錦綿即許錦綿地政士事務所部分抗辯略以：

10 1.被告許錦綿與被告永慶房屋非聘僱關係，僅是個案合作的特約
11 代書，事務所是本人獨資的事務所。被告許錦綿在簽約前完全
12 不認識買賣雙方，僅是受託案件前由永慶房屋人員事先詢問：
13 若以土地法第34條之1規定進行多數決處分，則買賣雙方代書
14 費之收費報價、多數決處分約略的流程。被告許錦綿因聽取該
15 案有多少筆棟數、所有權人數等案情，回答：除一般常態案件
16 買賣雙方需負擔的代書費外，因賣方有他共有人未能同意會同
17 簽約出售，則需依法確認他共有人是否要主張優先購買、通知
18 受領價金，受領遲延辦理法院提存價金等相關重要事項；而進
19 行過程中又可能有不可預期的變數要應對，故而同意出面簽約
20 出售的賣方需再多負擔代書費30萬元。買賣雙方代書費之收費
21 報價，係經由被告永慶房屋人員進行從中傳達，等意思表示經
22 合意後，再由被告永慶房屋人員通知於108年9月3日出面辦理
23 簽約，以及依土地法第34條之1規定進行多數決處分相關流
24 程。被告許錦綿受任原告此案件的委託，雖不是直接面議代辦
25 費，由第三方從中傳達委任成立。不動產買賣契約書第17條第
26 9款及第10款，均明確提到原告等四位賣方應自行負擔仲介費
27 及代書費。簽約之108年9月3日因原告未備齊代理權相關文
28 件，買賣雙方另簽署協議書，其中第3條明確約定待查驗確認
29 賣方當事人身分後，始委託本人辦理本案產權移轉等相關手
30 續。確認他共有人是否要主張優先購買、通知受領價金，受領
31 遲延的提存價金等相關多數決處分事務流程，確實已經代理執

01 行，有台北大安郵局415號存證信函、台北大安郵局579號存證
02 信函、臺灣新北地方法院提存所提存書。買賣雙方於108年12
03 月28日交屋，原告當場簽署：同意書及附件「賣方稅費明細暨
04 分配明細表」、「價金履約保證」賣方結餘款明細表及附表，
05 原告已簽字，認可代書費金額；當場交付房地產登記支出明細
06 表及代書費收據給原告存執。被告許錦綿係依民法547條規定
07 因受任人以事務之處理為其執業，依委任事務之性質主張請求
08 報酬，並完成全部受託事務，於終結時請求原報價代辦費，亦
09 經原告簽字認可，始從買賣價金履約保證之帳戶中撥付領取報
10 酬，是可確認原告於該日業已知悉報酬款30萬元，何來敲詐請
11 求損害賠償之理。原告事後不滿，亦應於108年12月28日（交
12 屋）起至109年12月28日止1年除斥期間為撤銷其意思表示，此
13 為民法第93條規定，竟捨此不為，藉詞不滿求償。又土地法第
14 34條之1查其規範意旨在解決共有人房地因少數人不予同意，
15 即無從處分所發生之困難；又我國登記辦法雖未強制需由地政
16 士辦理，然鑑於土地登記之法令繁多，所需文件及程序亦複
17 雜，往往需耗費時間精力，若令原告自行研究、嘗試及請教專
18 業人士而自行辦理，甚可能支出額外之車馬費，如數次請假往
19 返、研究費，如自行購書、影印法令函、諮詢費及其他費用，
20 反不便利，若請專業地政士代辦，可節省時間勞費。國人委諸
21 地政士辦理相關土地建物登記事宜多有，為辦理不動產登記之
22 常情。況且被告所收報酬均為正常報價，且未逾越被告永慶公
23 司歷來合作個案之收費一般標準。

24 2.並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回，及如受不利之判
25 決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

26 三、得心證之理由：

27 (一)本件原告主張其偕同兄弟即訴外人林順生、林裕仁、林裕民等
28 3人，為出售其等與訴外人林信美公司共有之系爭房屋，而委
29 託被告永慶房屋和平店出售，並由被告永慶房屋指派被告張睿
30 健、黃重期2人負擔本件系爭房屋之銷售。被告張睿健、黃重
31 於負責系爭房屋銷售之處理時，與訴外人林信美聯繫，本件總

01 佣金為618,400元，因由原告與兄弟4人分攤，故每人分攤154,
02 600元，原告本件代表兄弟向被告永慶房屋及張睿捷、黃重期
03 請求連帶賠償，業經訴外人林順生、林裕仁出具債權轉讓同意
04 書，又被告許錦綿因為被告永慶房屋個案合作特約代書，以本
05 件受託辦理土地法第34條之1規定相關流程，收受報酬30萬
06 元，並交付原告房地產登記支出明細表，原告則代表其他兄弟
07 在賣方稅費明細暨分配明細上蓋印簽署等情，業有卷存之委託
08 銷售契約書、不動產買賣契約書、台北大安郵局415號存證信
09 函、台北大安郵局579號存證信函、臺灣新北地方法院提存所
10 提存書、被告張睿捷與訴外人林信美之電子郵件、訴外人林信
11 美傳送予被告張睿捷之電子郵件、108年9月3日協議書、「價
12 金履約保證」賣方結餘款明細表、賣方稅費明細暨分配明細、
13 房地產登記支出明細表等件為證（見本院卷第15至16頁、第75
14 至100頁、第141至143頁、第161至168頁、第211至225頁），
15 且為被告所不爭執，自堪信為真實。

16 (二)原告雖主張被告永慶房屋、張睿捷、黃重期違反委任事務，自
17 行與訴外人林信美聯繫，導致系爭房屋出售後，本應由林信美
18 分攤之佣金，均由原告及其他兄弟分攤給付云云，然查證人
19 （即原告兄弟之一）林裕民於偵查時即證稱：訴外人林信美一
20 直沒有表態同意，沒有授權代為處理出售本案房地事宜，沒同
21 意提供授權書、印鑑章等資料辦理本案房地出售，從頭到尾都
22 沒有同意等語（見調閱之偵查卷第15至16頁），故原告分攤給
23 付前揭佣金，乃依據與被告永慶房屋間之契約，至於訴外人林
24 信美不同意委任原告或被告永慶房屋，乃原告及兄弟與訴外人
25 林信美間之家族問題，實難以想像因為被告永慶房屋受託辦理
26 本件銷售系爭房屋案件，必須通知同為公司共有人之訴外人林
27 信美，即認因此導致訴外人林信美不願與原告及其他兄弟共同
28 委任一同分攤佣金，此既係訴外人林信美個人之考量，且出售
29 系爭房屋卻不通知訴外人林信美，乃屬無權處分，若未得其授
30 權代之簽署文件，更涉及刑事偽造文書之責，原告如何強求具
31 銷售工作專業之被告永慶房屋及所屬人員於不聯繫全體共同共

01 有人下進行銷售系爭房屋事宜，亦難想見。則原告與其他兄弟
02 因將系爭房屋委由被告永慶房屋銷售並嗣後仲介成交，依雙方
03 所簽立委託銷售契約書第5條約定，被告永慶房屋自得請求給
04 付成交價額之4%即618,400元服務報酬，至於被告張睿捷、黃
05 重期2人聯繫訴外人林信美時，有無告知未提授權書即不用負
06 擔仲介費及代書費等語，因訴外人林信美本無委託授權原告或
07 被告永慶房屋之意，實難認有何必然關聯，至於原告及其他兄
08 弟或共有人及訴外人林信美間約定如何分擔費用，與被告永慶
09 房屋無涉，原告以訴外人林信美不願意分攤前揭服務報酬之佣
10 金，認為乃因被告張睿捷、黃重期2人之聯繫所導致之結果，
11 並使其與兄弟即訴外人林順生、林裕仁受有多支付分攤佣金之
12 損害，並無所據，自難採認。

13 (三)原告雖舉被告與林信美間對話侵害原告權利云云，但查該對話
14 內容截圖內容（見本院卷第143頁、第161至163頁），被告永
15 慶房屋方係表示：「林先生所跟您提到的，不用您的證件，那
16 是必須採土地法的程序下去辦理，曠日廢時。您一樣可以順利
17 拿到錢，但照一般的買賣交屋流程，會比用土地法經法院判
18 決，還要快上至少近半年的時間，所以才建議您，既然家人的
19 協議，都是處理房子，最終的結果也是會拿到錢，何不把時間
20 縮短，而您的權益不會損失，更不用因為走法院程序平白被法
21 院多拿走30萬」等語，訴外人林信美則回覆：我說的是要看賣
22 方和賣方房仲簽的約，再說林順松拍胸脯說，有沒有我參與都
23 沒關係，我只要等著去法院領錢，到時法院還會扣我卅萬，林
24 順松說的話，讓他自己負責……我既然在他們所有的商議中被
25 排除，請在此時也排除我……正如林順松所言等語，顯然被
26 告永慶房屋聯繫訴外人林信美之主要目的，仍是希望訴外人林
27 信美能提供授權書及相關證件供辦理本案房地出售事宜，使被
28 告永慶房屋能完成所受委任之房仲銷售相關業務，然訴外人林
29 信美亦表明係考量其兄弟即原告對其之言行，故不願意委任或
30 配合等情，更證原告主張乃因被告永慶房屋、張睿捷、黃重期
31 違約或侵權之行為導致其與其他兄弟委任被告永慶房屋多支出

01 分攤佣金報酬云云，本無可採。

02 (四)原告雖又指被告永慶房屋違反其委任意願，即不辦理土地法第
03 34條之1規定相關流程，並未告知引進被告許錦綿，假借專業
04 諮詢名義敲詐原告及兄弟30萬元，被告永慶房屋及被告許錦綿
05 侵害原告權利，應連帶賠償30萬元云云，但查依據卷存之「價
06 金履約保證」賣方結餘款明細表、賣方稅費明細暨分配明細、
07 房地產登記支出明細表觀之，其上即載有30萬元代書費代墊
08 款、多數決處分之諮詢與執行30萬元等內容，原告除自行簽認
09 外，並代理訴外人林順生、林裕仁為簽認，足見原告對該30萬
10 元為代書費用一情，應為明知。原告雖表示其簽認當天始為知
11 情，且經被告詐騙30萬元為交付法院之款項云云，然前述文件
12 均對此為代書費用明文記載清楚，用語上並無任何導致原告曲
13 解或誤會之可能，而本件訴外人林信美因其個人緣故不願意與
14 原告及其他兄弟一同出售系爭房屋，則為達到系爭房屋順利完
15 成法律程序銷售之目的，實施公同共有人之間依土地法第34條
16 之1以多數決方式出售系爭房屋勢必乃為必要之程序，原告並
17 未爭執被告許錦綿確實因為被告永慶房屋之聯繫而合作參與該
18 部分程序之進行，並屢為進行台北大安郵局415號存證信函、
19 台北大安郵局579號存證信函、臺灣新北地方法院提存所提存
20 書等代書業務行為。被告許錦綿並辯稱：因土地登記之法令繁
21 多，所需文件及程序亦複雜，往往需耗費時間精力，若原告自
22 行研究、嘗試及請教專業人士而自行辦理，甚可能支出額外之
23 車馬費，如數次請假往返、研究費，如自行購書、影印法令
24 函、諮詢費及其他費用，反不便利，若請其專業地政士代辦，
25 可節省時間勞費，本件所收報酬為正常報價，未逾越被告永慶
26 公司歷來合作個案之收費一般標準等語，衡情，亦非無據，且
27 被告亦開立同額收據交予原告，而原告已收受知悉本件代書費
28 用之金額，雖稱該代書費用報價30萬實在過高云云，但其既未
29 當時表明異議，並於簽認同意後再次爭執，又未能於本件提出
30 其認為適當之報酬金額及相關依據，是其於此空言主張，亦屬
31 無據。又原告雖舉被告永慶房屋於通知訴外人林信美時，曾表

01 示30萬元係支付法院費用云云，然縱然雙方於溝通時，因被告
02 永慶房屋所屬被告張睿捷、黃重期，因個人對法律程序支出費
03 用有誤解，導致說明不夠精確，然承前所述，於本件系爭房屋
04 仲介銷售程序中，既是必要支出費用，且其金額亦難認並非市
05 場行情價格，原告認為被告永慶房屋違約、與被告許錦綿敲詐
06 詐騙原告支付30萬元代書費，侵害原告權利，應連帶賠償30萬
07 元，亦無所據。

08 四、綜上所述，原告主張其代表兄弟即訴外人林順生、林裕仁、
09 林裕民等人，將系爭房屋委託被告永慶房屋出售過程，被告
10 永慶房屋、張睿捷、黃重期違約、背信、詐騙、敲詐侵害其
11 等權利，導致其等多分攤、本應可由訴外人林信美分攤之12
12 3,680元、或多負擔代書費用300,000元，均與卷證資料所認
13 定之事實不符，難以採信，被告抗辯，則為有理由，應予採
14 信。則原告因此請求被告永慶房屋及許錦綿應連帶賠償原告
15 300,000元，並請求被告張睿捷、黃重期與永慶房屋應連帶
16 賠償原告123,680元，均為無理由，自應予駁回。原告之
17 訴，既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁
18 回。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
20 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並核定諭知如主
22 文第2項所示。

23 中 華 民 國 111 年 4 月 27 日
24 臺北簡易庭 法 官 徐千惠

25 以上為正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
27 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
28 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 111 年 4 月 27 日
31 書記官 蘇冠璇

