臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第10496號

原　　告　劉麗華

訴訟代理人　陳虹均律師

被　　告　永慶房屋仲介股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　孫慶餘

訴訟代理人　連根佑

上列當事人間請求返還仲介費事件，本院於民國112年10月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣參拾肆萬捌仟元，及自民國一一二年七月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟柒佰伍拾元由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣參拾肆萬捌仟元預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告透過被告之仲介，出售原告所有門牌號碼新北市○○區○○路○○巷0弄00號4樓建物及基地持分（下稱系爭房地），原告信賴被告之誠信及專業，在被告仲介人員以屋齡過老、屋況不佳等理由勸說下，同意遠低於市場價值更減價10%之價金，於民國111年6月1日與訴外人焦義德簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以買賣價金新臺幣（下同）870 萬元成交，被告則向原告收取仲介服務報酬348,000元。系爭買賣契約簽約後翌日，被告才說買方焦義德是被告員工高詩婷之眷屬。被告理應於簽約前就告知買方是被告員工之親屬，依賣方-真房價保證書（下稱系爭保證書）第3條第1款約定，被告應返還服務報酬348,000元。為此依系爭保證書第3條第1款之約定，請求被告給付348,000

元等語。並聲明：㈠被告應給付原告348,000元，及自112年5月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告辯稱：原告經被告媒介居間仲介成立，出賣系爭房地並與焦義德簽立系爭買賣契約，被告未違反民法第571條、不動產經紀業管理條例第24-2條規定，自得依民法第565條、第568條第1項規定收取居間服務報酬。系爭房地迄今屋齡已逾43年，依系爭房地周遭成交行情，原告出售之成交價格尚符市場行情。原告指摘高詩婷係被告員工，被告否認，高詩婷並非被告之受雇人，高詩婷僅係焦義德之連帶保證人暨登記名義人。退萬步言之，縱有買方為被告員工或其二親等內之親屬，被告亦已於買賣雙方締約後次日告知，原告並未因此受有任何損害，原告自不得依系爭保證書第3條第1款之約定，請求被告賠償已收之服務報酬等語。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠查原告透過被告居間仲介，於111年6月1日與焦義德簽訂不動產買賣契約書，約定買賣總價870萬元，將原告所有系爭房屋出售予焦義德；原告已給付被告居間服務報酬348,000元；兩造間有簽訂系爭保證書之事實，業據原告提出不動產買賣契約書、賣方-真房價保證書為證（見本院卷第19至39頁、第43頁），並為兩造所不爭執，堪信為真實。

㈡本件原告主張：簽訂系爭買賣契約前，被告未告知買方焦義德是被告員工之親屬，翌日才說焦義德是被告員工高詩婷之眷屬，依系爭保證書第3條第1款之約定，被告應返還服務報酬348,000元等語，被告雖辯稱高詩婷並非被告之受雇人，然查，系爭房地買賣之主要銷售經紀人係焦義廣，焦義廣與系爭買賣契約之買方焦義德為同父異母之兄弟之事實，為被告所不爭執（見本院卷第115至116頁），可知系爭買賣契約之買方焦義德，係被告員工焦義廣之二親等親屬，被告既未

於原告與買方焦義德簽訂系爭買賣契約前，將買方焦義德與主要銷售經紀人即被告員工焦義廣間之親屬關係，清楚告知賣方即原告，則原告依系爭保證書第3條第1款：「若買方為本公司員工或其二親等內親屬未告知賣方，本公司將賠償已收賣方之服務報酬。」之約定（見本院卷第43頁），請求被告給付原告348,000元，洵屬有據。

㈢末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付348,000元，屬於金錢債務，且未定期限，則原告請求自起訴狀繕本送達翌日即112年7月11日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息之範圍內，亦屬有據。至於原告請求自112年5月5日起至同年7月10日止之利息部分，因原告之催告函僅列受文者為被告，而未向被告之法定代理人為送達（見本院卷第45至55頁），故原告請求該期間之利息，不應准許。

四、從而，原告依系爭保證書第3條第1款之約定，請求被告給付原告348,000元，及自112年7月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息之範圍內，為有理由，應予准許，原告逾此部分之利息請求為無理由，應予駁回。

五、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額併宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回已失所附麗，應併予駁回。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，

附此敘明。

七、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

八、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第3項所示金額。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　26　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　羅富美

以上判決正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　26　　日

書記官　陳鳳瀅

計算書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　　註
第一審裁判費	3,750元	
合　　計	3,750元	