臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度桃簡字第1959號

原　　告　田玉琴
000000000000000000
訴訟代理人　鄧天瑀
被　　告　禾城地產開發有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　游淨淳
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　吳宜柔

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年7月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應連帶給付原告新臺幣200,000元，及被告吳宜柔自民國111年12月10日起，被告禾城地產開發有限公司自民國111年12月27日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

被告禾城地產開發有限公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，被告吳宜柔亦經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：被告吳宜柔為被告禾城地產開發有限公司（下稱禾城公司）之業務人員，原告於民國110年9月17日委託禾城公司出售原告所有、門牌號碼為基隆市○○路000○0號之房地（土地坐落基隆市○○區○○段00地號土地，權利範圍10

000分之449，下稱系爭房地），禾城公司由其業務人員吳宜柔承辦仲介，原告於110年11月4日與系爭房地之買方即訴外人蕭詠倫簽訂買賣合約（下稱系爭買賣契約）及買賣價金履約保證契約（下稱系爭履保契約），系爭買賣契約中約定買方應將首期款項新臺幣（下同）30萬元存入買賣價金履約保證專戶（下稱履保專戶），簽約時買方確實有拿出30萬元作為第一期簽約金，吳宜柔未盡其基於仲介之義務，而有故意或過失之情形而未將所收之30萬元簽約金存入履保專戶，嗣買方未給付系爭買賣契約之尾款而遭原告終止系爭買賣契約，而依系爭履保契約第3條之規定，原告得將履保專戶中之金額扣除必要費用後沒收，因吳宜柔未盡其應將所收之30萬元簽約金全部存入履保專戶義務，僅存入10萬元，致原告僅能沒收已存入履保專戶之10萬元履約保證金，而非買方於簽約時所提出之30萬元簽約金，原告因而損失20萬元，而禾城公司為吳宜柔之僱主，應依不動產經紀業管理條例第26條之規定，就吳宜柔之故意或過失原告所受損害負連帶賠償責任。爰依不動產經紀業管理條例第26條之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應連帶給付原告200,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告之答辯：

1. 被告吳宜柔則以：伊是原告與蕭詠倫系爭買賣契約之仲介人員，當時公司有跟伊說會把30萬元之簽約金放入履約保證專戶，當時公司的潘經理說有存在履保專戶了等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。
2. 被告禾城地產開發有限公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠原告主張吳宜柔為原告委託與蕭永倫就系爭房地買賣之仲介人員，吳宜柔為禾城公司員工，系爭買賣契約因買方蕭詠倫未給付尾款而遭原告終止系爭買賣契約等情，業據原告提出

系爭買賣契約書為證（見本院卷第6至9頁反面），且為被告吳宜柔所不爭執，本院綜合本件調查證據之結果及全辯論意旨，堪信原告此部分之主張為真實。

㈡按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人；對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第565條、第567條分別定有明文。次按經紀業因經紀人員執行仲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條第2項定有明文。又仲介業之業務，因涉及房地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜，既支付仲介業者高額之報酬，則仲介業之從業人員自應就其所從事之業務盡善良管理人之注意義務，善盡預見危險及調查之義務，如未盡此注意義務致使被上訴人蒙受損失，即應負過失侵權行為之責（最高法院84年度台上字第1064號判決意旨參照）。

㈢經查，系爭買賣契約第四條約定：辦理不動產買賣價金履約保證⑴雙方就本約不動產買賣共同委任僑馥建築經理股份有限公司（本約簡稱僑馥建經）辦理價金履約保證及由僑馥建經將價金信託存放於中國信託商業銀行名下信託專戶…。第五條就第一期款約定為：金額：30萬元；繳款時間及說明：⑴簽約時甲方（即蕭詠倫）應給付第一期款[含訂金]。⑵本期款項應全數存入專戶。⑶乙方（即原告）應交付所有權狀正本。⑷10萬元現金+20萬元11/20匯入履保（此部份為手寫）（見本院卷第6頁反面至第7頁）。又系爭履保契約第3條第1項規定：甲方雙方若有一方未能依買賣契約履行義務，經他方以書面催告後仍未履行者，他方再以書面通知解除買賣契約、要求返還或沒收已付價金，並以書面通知僑馥建經時，由僑馥建經經七日期限催告違約方起訴，若違約方

未能於期限內起訴者，則由僑馥建經將專戶所餘價金扣除依約應給付之地政士費、履約保證服務費、稅賦、仲介服務報酬及相關費用後返還予甲方（即蕭詠倫）或沒收予乙方（及原告）（見本院卷第10頁）。是依系爭買賣契約、系爭履保契約，買方所交付之第一期款項，應全數存入履保專戶，並於買方未依買賣契約履行義務時，扣除必要費用後沒收之。而吳宜柔於審理中自承：簽約當下確實有30萬元，伊有催公司的潘經理11月20日要付20萬元的履約保證金，當時潘經理給伊看跟代書間的對話紀錄，表示款項都有匯進去，但是伊的確沒有去確認款項有沒有進去，簽約當時的確有30萬元，當時經理告訴伊存在履保專戶，依照契約禾城公司收到買方給付的款項後，有義務把款項放到履約專戶等語（見本院卷第63頁反面至66頁）。可知簽約時買方確已提出30萬元之第一期款項，然吳宜柔承辦系爭買賣契約卻未確認款項是否均已存入履保專戶，嗣系爭買賣契約因可歸責買方之原因解除後，原告本得依系爭履約保證契約之規定沒收第一期款項之全部，卻因吳宜柔上開過失，致原告僅能取得10萬元扣除地政士等費用後之87,400元，而非287,400元，吳宜柔自有過失，且與原告之損失有因果關係，是禾城公司應與吳宜柔就原告之20萬元損失負連帶賠償之責。準此，原告之請求，應屬有據。

四、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。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，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；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告對被告之侵權行為債權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起本件民事訴訟，而起訴狀繕本業於111年12月9日送達被告吳宜柔（見本院卷

第49頁），於111年12月26日送達禾城公司（於111年12月6日公示送達，依法於111年12月26日生送達效力，本院卷第43頁），被告迄未給付，當應負遲延責任。是原告請求自民事起訴狀繕本送達被告之翌日即吳宜柔自111年12月10日起，禾城公司自111年12月27日起，均至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

五、綜上所述，原告依不動產經紀業管理條例第26條之法律關係，請求被告連帶給付200,000元，及吳宜柔自111年12月10日起，禾城公司自111年12月27日起，均至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

六、本件原告勝訴部分係依簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　18　　日

桃園簡易庭　法　官　曾耀緯

以上為正本係照原本作成。

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，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　18　　日

書記官　吳宏明