臺灣桃園地方法院小額民事判決

110年度壢小字第116號

原　　告　張玉滿

被　　告　南桃園不動產仲介經紀有限公司

法定代理人　李見松

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110 年3 月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹萬零捌佰元，及自民國一〇九年八月二十五日起至清償日止，給付按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，其中新臺幣陸佰參拾壹元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部份得假執行。

理　由　要　領

一、本件依民事訴訟法第436 條之18第1 項規定，除下列理由要領外，僅記載主文，其餘省略。

二、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。民法第179 條前段定有明文。次按民事訴訟上之事實，法院循論理及經驗法則，依自由心證判斷事實之真偽，為民事訴訟法第222 條所明定，是法院認定事實所使用之證據方法取捨及證明力之判斷，均委諸法院循前開原則自由裁量。又民法所謂習慣，係指在社會上普通一般人多年慣行之事實，確信具有法之效力，並不違背公共秩序及善良風俗者而言（最高法院79年度台上字第847 號民事裁判意旨參照）。經查：

1.原告主張委託被告仲介向訴外人魏杏娟購買門牌號碼桃園市〇〇區〇〇街〇〇號14樓之1 之房屋及其坐落之土地應有部分（下合稱系爭房地），並已給付被告代書費新臺幣（下同）10,800元、潤筆費3,500 元，嗣原告解除系爭房地之買賣契約，被告自應返還前開費用，以及履約保證金、原告為催告前開債務支出之存證信函、郵寄費等費用共

2,462 元，並提出不動產買賣契約書、存證信函、電子發票證明聯、郵件執據等件影本為證（見本院109 年度司促字第26971 號卷第9 頁至第13頁、第16頁至第20頁、第22頁至第24頁），經被告辯稱代書費、潤筆費等費用依習慣應由解除契約之一方負擔云云，並提出LINE對話截圖、解約協議書影本等件為證（見本院卷第6 頁至第12頁），然被告未就前開費用應由解約一方負擔，係不動產仲介行業間已行之有年，且為交易雙方所知悉，客觀上形成法之確信，從而可認為屬民法上之習慣舉證以實其說，本院自無從遽認其所辯為真，是被告前開所辯，並不足採。

2.被告復稱兩造及魏杏娟簽署之解約協議書已載明不得再為其他請求，且前開費用係原告與代書李秀梅間之約定，與被告無涉。然查原告提出之李秀梅名片（見本院卷第46頁），可見其係受僱於被告之員工，而非獨立與原告訂定勞務契約並受領報酬，堪認前開代書、潤筆等費用共14,300元（計算式：10,800元＋3,500 元＝14,300元），均係原告給付被告作為居間仲介之勞務報酬。再查，前開解約協議書第3 條固約定：「本協議書簽訂後，甲、乙雙方（即原告與魏杏娟）各不得再向他方、丙方（即被告）及其受雇人，就本件買賣為其他任何請求。」等文字，惟兩造間之契約應係居間性質，前開解約協議書約定所免除者，應係純指買賣契約所生之請求，而與本件勞務報酬支請求返還無涉。且勞務契約係以報酬後付為原則，以維持所提供勞務與受領報酬間之對價衡平性，若先給付報酬然後提供之勞務程度不及雙方之約定者，此時未提供勞務之部分，即構成無法律上原因而受有報酬之利益，致給付人受有損害；再查，原告提出之服務收費明細表所示，代書費10,800元之服務項目係「土地建物買賣登記」，潤筆費則係「雙方簽約」之費用（見本院卷第28頁），然系爭房地之所有權移轉登記尚未辦理完成，有系爭房地登記謄本、地籍異動索引在卷可查（見本院卷第16頁至第20頁），可

見被告並未履行「土地建物買賣登記」之勞務給付，則原告受領代書費10,800元應屬無據。準此，原告依不當得利之法律關係，請求被告返還未提供勞務部分之費用，尚非無據。另前開不動產買賣契約書、解約協議書，堪認被告有提供文件撰擬之服務，是被告受領潤筆費3,500 元，尚難認係無法律上原因受有利益，原告應不得請求返還。

3.至於原告為催告被告所支出之存證信函、郵寄費等費用共2,462 元，核屬其選擇維護自身權利之方式，縱使因此產生之一定勞費支出，亦難認與被告之債務不履行有因果關係，又印花稅、謄本費等費用362 元之請求，原告業於本院審理中當庭自承已受稅務機關退還，故不請求，爰不予以審理判決，附此敘明。

4.末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，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5 ，民法第229 條第1 項、第233 條第1 項前段、第203 條分別定有明文。查系爭房地之買賣契約業於109 年8 月24日解除，有前開解約協議書可查，被告應於前開解約時返還本件代書費，依前揭規定，被告即應自契約解除之翌日即109年8月25日起負擔法定利息之遲延責任。

三、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。爰諭知訴訟費用負擔如主文第3 項所示。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　29　　日

中壢簡易庭　　法　官　方楷烽

以上為正本係照原本作成。

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，應於判決送達後二十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　　110　　年　　4　　月　　29　　日

書記官　張季容

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

（一）原判決所違背之法令及其具體內容。

（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第471條第1項：（依同法第436條之32第2項規定於小額事件之上訴程式準用之）上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後20日內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定駁回之。