

臺灣士林地方法院簡易民事判決

108年度湖簡字第1402號

原告 林谷源

訴訟代理人 張恩鴻律師

被告 聖皇不動產仲介經紀有限公司

兼法定代理 李忠郎

人

上列當事人間履行契約事件，於108年11月27日言詞辯論終結，
判決如下：

主 文

被告聖皇不動產仲介經紀有限公司應給付原告新台幣236,000元
及自民國108年5月20日至清償日止，按週年利率5%計算的利息
。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告聖皇不動產仲介經紀有限公司負擔。

本判決第一項可以假執行。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理
由要領。

二、原告主張：原告於107年11月17日委託被告聖皇不動產仲介
經紀有限公司（下稱聖皇公司）就台北市○○區○○路○○○
號3樓的房屋（下稱系爭房屋）進行購買議價，經議價成交
後，原告已支付仲介費236,000元。事後原告因故依約解除
買賣契約，於108年1月24日協商解除事宜時，李忠郎當場表
示願意退還全額仲介費，原告也加以應允。雙方已就仲介費
之退還達成合意約定，惟聖皇公司或李忠郎迄今均遲不履行
。為此，依雙方間之合意約定訴請聖皇公司及李忠郎均應給
付應退還之仲介費236,000元，及其法定附帶利息，但如其
中一被告為全部或一部給付時，他被告於該給付範圍內，免
給付義務。

三、被告抗辯：當時答應原告會退還仲介費，是有條件限制的，
但原告拖延很久，已經超過最後期限才解約。所以不符合當

01 初退還仲介費的約定。原告也沒有取得聖皇公司答應退還仲
02 介費的書面。此外，原告是在被告不知情的情況下，錄下雙
03 方協商事宜的過程，來證明退還仲介費的協議，但雙方協議
04 過程很長，原告並沒有完整呈現。在這樣的情況下，不應該
05 使用原告的片面錄音當作證據。

06 四、針對兩造於本案的攻防，我的判斷及認定理由如下：

07 (一)原告主張兩造有退還仲介費的合意約定，除了提出當初兩造
08 間協商時的側錄影片為證外，也準備了關鍵部分的影片對話
09 內容（見調解卷第15頁聲證5及其譯文）。被告雖抗辯兩造
10 的約定另有條件及期限限制，但這剛好間接證明此項合意約
11 定確屬真實，只不過是否另有條件及期限，還有爭執而已。

12 (二)雖然被告抗辯兩造間對於退還仲介費的約定另有條件及期限
13 ，且原告超過了最後期間才解約，並不符合退還約定。但根
14 據原告所提供當時協商內容的雙方對話內容譯文，在最關鍵
15 部分，李忠郎是說：「仲介費是這樣，基本上如果你要退，
16 我就退給你」並沒有談及所謂的最後期限。就算原告提供的
17 側錄影片，並不是全部內容，那被告也應該舉證證明到底是
18 何時兩造有什麼樣退還仲介費的期限約定，而不能空言另有
19 期限或條件限制。

20 (三)聖皇公司員工魏采夷為了退還仲介費的事，曾幾次寫電子郵
21 件給原告。其中有一封於108年1月24日的電子郵件內容就載
22 明：「報告，我方公司希望和平解決，故有告知您說前提是
23 雙方合意解約或有調解裁判書才會退喔。如日後進入司法程
24 序時，因有完成交易安全保障。我方公司恕不退費。等對方
25 回覆再告知您。」（調解卷第27頁，聲證6參照）由此可見
26 ，被告所謂退還仲介費約定的條件，也只是「雙方合意解約
27 」或「有調解裁判書」，並沒有最後期限。而原告與賣方確
28 實於108年3月21日已經調解成立，並有經我院核定的調解書
29 影本可憑（調解卷第28頁，聲證7參照），可見原告已經符
30 合當初約定退還仲介費的條件。

31 (四)至於被告質疑原告並不應該使用片面側錄的影片當證據的部

01 分，我認為：不動產買賣金額都很龐大，一般民眾終其一生
02 可能就只有幾次經驗，對其生活權益也有很大的影響，民眾
03 會對於不動產交易、解約的協商過程，進行側錄以保權益，
04 這不但無可厚非，也應該為不動產仲介經紀業所可能預見，
05 否則不動產仲介經紀業者大可一開始就表明不接受客戶在協
06 商過程中錄音、錄影（以告示牌於店內表明即可）。本件既
07 然沒有這種情形，被告事後只因為側錄存證內容對其不利，
08 就抗辯不能以此為證據，自不可採。

09 (五)由於李忠郎就是聖皇公司的代表人，李忠郎在與原告協商退
10 還仲介費時，都是在執行聖皇公司的職務。因此，李忠郎應
11 該是以聖皇公司代表人的身分，承諾退還仲介費，此為契約
12 責任，而非侵權行為責任，李忠郎個人並沒有一併承擔責任
13 之理。

14 六、綜上所述，原告基於合意約定，請求聖皇公司退還給付仲介
15 費236,000元及其法定附帶利息（利息起算日期為先前原告
16 催告最後返還日期，本院卷第38頁參照），於法有據，應如
17 數照判；其餘部分，無法支持，應予駁回。

18 中 華 民 國 108 年 12 月 11 日

19 內湖簡易庭 法 官 蔡志宏

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
22 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
23 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

24 中 華 民 國 108 年 12 月 11 日

25 書記官 莊達宏