

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

109年度板小字第598號

原告 松鴻冷氣實業有限公司

法定代理人 蔡健從

訴訟代理人 王秀玲

被告 儀辰不動產經紀有限公司

法定代理人 許立德

訴訟代理人 林威呈

上列當事人間請求返還不當得利事件，於中華民國109年4月16日經言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸萬元，及自民國一百零九年一月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告前曾委請被告協助仲介購買房屋，經被告媒介原告向訴外人又得馬電機有限公司（下稱又得馬公司）購買位於新北市○○區鎮○街○○○ ○○ 號房屋後，原告與又得馬公司於民國107年11月2日簽立不動產買賣契約書，約定買賣總價為新臺幣（下同）3,200萬元，原告並支付6萬元作為被告居間之報酬。然於原告與又得馬公司簽訂上開不動產買賣契約書後，原告發現上開鎮前街房屋後推加蓋之違章建築遭新北市政府違章建築拆除大隊認定屬實質違章建築，遭通知應予拆除，經又得馬公司聲請新北市樹林區調解委員會調解後，雙方於108年6月6日在該調解委員會調解成立，雙方同意解除不動產買賣契約，又得馬公司同意返還原告已給付之買賣價金653萬元。另於108年6月6日當天，在新北市樹林區調解委員會，因原告已與又得馬公司解除上開不動產買賣契約，就原告已交付之報酬6萬元之處理方式，兩造遂簽立協議書，約定「買賣透過仲介成交新北市○○區鎮○街273之4號因買賣雙方合意解約，買方已交付買

01 方仲介費6萬元，買方仍然委託仲介代尋房屋之約定。未來
02 成交後之買方仲介費需扣除6萬元」等內容。嗣因原告無委
03 任被告代尋房屋仲介買賣之需要，遂於108年12月5日寄發
04 存證信函通知被告終止協議書契約法律關係，並請求被告無
05 息返還6萬元，惟被告卻未予置理。為此，依不當得利之法
06 律關係，提起本件訴訟。並聲明：如主文第一項所示。

07 二、被告則以下列陳詞置辯，並聲明：原告之訴駁回。

08 兩造前已簽立居間契約，由被告代尋房屋，經被告仲介上開
09 鎮前街房屋後，原告已與賣方即又得馬公司簽訂不動產買賣
10 契約書，經被告向原告請求應得報酬買方仲介費6萬元後，
11 原告欣然同意並支付仲介費。其後原告毀約不履行合約，被
12 告盡心盡力協助原告順利解約，無任何損失。被告為表誠意
13 ，未來原告若仍透過被告居間買賣成交，被告願以下一次應
14 支付之仲介服務費中扣除6萬元。惟被告後亦推薦原告並帶
15 看十餘戶物件。原告於簽訂解約協議書時，並未向被告請求
16 返還服務費，被告亦無承諾退還服務費6萬元。嗣後原告無
17 意透過被告代為尋屋，則上述協議自然不生效力，原告提起
18 本件請求自無理由。

19 三、本件得心證之理由：

20 （一）關於原告委請被告居間媒介購買房屋及報酬之交付經過乙
21 節：

- 22 1、原告前曾委請被告協助仲介購買房屋，經被告媒介原告向
23 又得馬公司購買位於新北市○○區鎮○街○○○ ○○ 號房屋
24 後，原告與又得馬公司於107年11月2日簽立不動產買賣
25 契約書，約定買賣總價為3,200萬元，原告並支付6萬元
26 作為被告居間之報酬等情，已為兩造所不爭執，並有原告
27 提出之原告與又得馬公司間所簽訂之不動產買賣契約書影
28 本、原告開立6萬元服務費予被告之統一發票影本各1件
29 在卷可憑（見本案卷第75至91頁），自堪以認定。
- 30 2、於原告與又得馬公司簽訂上開不動產買賣契約書後，因原
31 告發現上開鎮前街房屋後推加蓋之違章建築遭新北市政府

01 違章建築拆除大隊認定屬實質違章建築，遭通知應予拆除
02 ，經又得馬公司聲請新北市樹林區調解委員會調解後，雙
03 方於108年6月6日在該調解委員會調解成立，雙方同意
04 解除不動產買賣契約，又得馬公司同意返還原告已給付之
05 買賣價金653萬元，此除經原告陳明在卷外，並為被告所
06 不爭執，復有原告提出之新北市政府違章建築拆除大隊違
07 章建築認定通知書影本、新北市樹林區調解委員會108年
08 6月6日調解書影本各1件附卷可稽（見本案卷第73、93
09 頁），自堪以認定。

10 3、於原告與又得馬公司在新北市樹林區調解委員會之當日即
11 108年6月6日，因原告已與又得馬公司解除上開不動產
12 買賣契約，就原告已交付之報酬6萬元之處理，兩造遂簽
13 立協議書，約定「買賣透過仲介成交新北市○○區鎮○街
14 273之4號因買賣雙方合意解約，買方已交付買方仲介費
15 6萬元，買方仍然委託仲介代尋房屋之約定。未來成交後
16 之買方仲介費需扣除6萬元」等內容，此已分別經原告、
17 被告陳述在卷，互核一致，並有協議書影本1件在卷可稽
18 （見本案卷第13頁），亦堪以認定。

19 （二）關於原告已發函通知終止系爭協議書所訂委託被告代尋房
20 屋之約定乙節：

21 原告主張嗣因無委任被告代尋房屋仲介買賣之需要，已於
22 108年12月5日寄發存證信函通知被告終止協議書契約法
23 律關係，並請求被告無息返還6萬元之事實，業據原告提
24 出存證信函影本1件、掛號郵件收件回執2件為證（見本
25 案卷第15至21頁），且為被告所自認，應堪信為真實

26 （三）關於原告已給付被告之系爭6萬元報酬之性質乙節：

27 1、按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
28 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定
29 有明文。次按居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求
30 報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高
31 法院49年台上字第1646號判例參照）。是居間人之報酬請

01 求權乃繫於一定之條件（即契約之成立），縱事後該契約
02 因故未履行或解除，亦不影響居間人所應得之報酬。然按
03 居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
04 酬。契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得
05 請求報酬。民法第568條定有明文。另按居間人於契約因
06 其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，固
07 於其所得報酬並影響，惟當事人間若另行約定以某一事實
08 之發生，即應為報酬返還之條件，法律既無禁止之規定，
09 本於契約自由原則，自不能謂其不發生法律上之效力。（
10 最高法院70年度台上字第787號民事裁判要旨）。本件原
11 告前透過被告仲介向訴外人又得馬公司購買新北市○○區
12 鎮○○街○○○ ○○ 號房屋，而原告本已支付6萬元被告作為
13 居間之報酬，惟嗣後原告發現上開鎮前街房屋後推增建物
14 有上述遭認定違章建築應予拆除之瑕疵，而與又得馬公司
15 解除契約，其後兩造復簽訂系爭協議書約定原告前已支付
16 之仲介費6萬元，由原告繼續委託被告仲介代尋房屋，未
17 來成交後之買方仲介費需扣除6萬元，揆諸上開說明，應
18 認系爭6萬元原屬原告所給付之居間報酬，然因被告所仲
19 介之上開鎮前街房屋之買賣契約因房屋存有瑕疵而解除，
20 兩造復另行約定系爭6萬元之仲介費轉而成為原告委請被
21 告協助仲介並於成交後作為仲介報酬之一部分，則系爭6
22 萬元報酬之性質已因上開鎮前街房屋瑕疵及買賣契約解除
23 之事實發生，由兩造另行約定屬於原告預給供為日後被告
24 仲介成交時之仲介費，倘被告日後並未仲介成交事實發生
25 ，被告即應為系爭6萬元之返還。

26 2、再按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當
27 事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之
28 人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當
29 事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法
30 第567條定有明文。而不動產仲介業之業務，涉及房地買
31 賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜

。而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務。本件原告主張其與又得馬公司簽訂上開不動產買賣契約書後，因發現上開鎮前街房屋後推加蓋之違章建築遭新北市政府違章建築拆除大隊認定屬實質違章建築，遭通知應予拆除，遂與又得馬公司解除不動產買賣契約，此已如前述，揆諸上開說明，被告就上開鎮前街房屋之仲介買賣訂約事項，不無違反民法第567條所定居間契約之據實報告及妥為媒介義務，依民法第227條規定，原告本得就此可歸責於被告之事由，致為不完全給付之結果，依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，且因不完全給付而生其他損害，原告亦得請求賠償，惟原告並未循此途徑對被告究責，而願與被告另行簽立系爭協議書，益徵兩造另立協議書之真意，應係被告同意系爭6萬元報酬已轉而成為原告委請被告協助仲介並於成交後作為仲介報酬之一部分，則系爭6萬元乃屬原告所預付之費用，如被告日後並未仲介成交，被告自應返還系爭6萬元。

(四) 關於原告依不當得利之法律關係請求被告返還6萬元為有理由乙節：

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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。次按「查委託人得隨時終止居間契約，上訴人胡侗清曾稱上訴人約瑟夫介紹智利航空公司，向伊購機而未成交，早已通知其終止居間契約等語，上訴人約瑟夫似亦未加否認，倘兩造間之居間契約確已終止，嗣由他人另行促成，訂立契約，能否謂上訴人約瑟夫仍得請求報酬，非無疑問。」最高法院69年度台上字第918號民事裁判可資參照。本件兩造間之居間契約既經原告於108年12月5日發函終止，則於原告向被告終止居間契約後，系爭居間契約自斯時起終止，嗣後消滅並無溯及效力，不發生回復原狀問題。惟因系爭居間契約之終止，使原有

01 法律上之原因，其後已不存在，被告尚未完成應為之仲介
02 成交行為，原告基此所已給付之系爭6萬元報酬，依民法
03 第179條後段規定，仍屬不當得利，原告請求返還系爭6
04 萬元報酬，於法自屬有據。

05 四、從而，原告本於不當得利之法律關係，請求被告給付60,000
06 元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年1月3日起至清償日
07 止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
09 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

10 六、本件係民事訴訟法第436條之8所定之小額訴訟事件，本院
11 並為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20之規定，
12 爰依職權宣告假執行。

13 七、本件係小額訴訟事件，應依民事訴訟法第436條之19第1項
14 規定，併依職權確定本件訴訟費用為1,000元（即第一審裁
15 判費），由敗訴之被告負擔。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 109 年 5 月 18 日
18 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
19 法 官 郭光興

20 以上為正本係照原本作成。

21 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
22 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。當
23 事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載
24 上訴理由，表明下列各款事項：

25 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。

26 （二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

27 如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回
28 上訴。

29 中 華 民 國 109 年 5 月 19 日
30 書記官 劉芷寧