

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北消簡字第1號

原告 簡淑美

訴訟代理人 楊偉毓律師

被告 林麗鳳

太鼎不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 李源豪

共同

訴訟代理人 葉繼學律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國108年1月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆仟玖佰陸拾元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國106年6月20日與被告太鼎不動產仲介經紀有限公司（下稱太鼎公司）簽訂不動產一般委託銷售契約（下稱系爭居間契約），約定原告將其所有之門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○巷○○號3樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落之基地（下合稱系爭房地），委由太鼎公司代為銷售，委託銷售價格為新臺幣（下同）46,800,000元，期間自締約日起至106年12月30日止，並約定買賣成交時，原告應給付太鼎公司實際成交價4%之服務費，復於同日簽訂契約內容變更合意書，更易委託銷售價格為44,000,000元，又簽訂系爭居間契約時，原告已告知太鼎公司系爭房屋有與訴外人萬科地產開發股份有限公司（下稱萬科公司）簽訂租賃契約，租期自106年4月20日起至107年4月21日止（下稱系爭租賃契約），復依系爭居間契約第10條、~~六~~規定，製作「標的物現況說明書」，惟因萬科公司之代理人僅口頭同意願配合提前搬遷，故原告未於標的物現況說明書第9點4.勾選「於點交前終止租賃契約（檢附租客同意書）」選項，嗣經太鼎公司之經紀人員即被告林麗鳳居間仲介，原告與訴外人

楊豐昌、楊弘毅於106年7月30日就系爭房地簽訂不動產買賣契約，簽約時，原告亦明確表示系爭房屋存有與訴外人之租約，且未保證房客願提前終止租約，買賣雙方後於106年10月23日完成產權過戶手續，然因萬科公司未依約配合提前搬遷，致原告無法於106年10月30日完成點交，為此，楊豐昌、楊弘毅於107年1月5日依不動產買賣契約第8條第1項約定訴請原告給付違約金1,453,200元，經臺灣士林地方法院（下稱士林地院）判命原告應給付楊豐昌、楊弘毅1,083,600元，後原告於107年7月22日與楊豐昌、楊弘毅以760,000元達成和解，並於107年8月14日撤回上訴。又原告於簽訂系爭居間契約時，已告知系爭房屋尚存與訴外人之租約，並於標的物現況說明書明確記載，太鼎公司與經紀人員理應就標的物現況說明書向買受人為詳實之說明，原告與訴外人間租賃契約既未屆期，依民法第425條第1項規定，系爭房地於106年完成產權過戶手續後，即應由買受人楊豐昌、楊弘毅承受，然被告林麗鳳竟於士林地院107年度訴字第238號事件中具結證稱：「（問：一般情形，房屋若帶租約時，是否會特別提醒買方會有依民法第425條繼受租約的風險？）答：不會，因為我們會跟賣方詢問確認可以處理後，才會帶看這間房屋，假如買賣方根本無法處理，或是房客根本不讓我們帶看，就不會去帶看這間房屋」、「（問：未檢附租客搬遷同意書的情況下，如何保障租客確實會如期搬遷？）答：因為本件是賣方在口頭上有保證一定會處理，簽約時賣方也有告訴房客她會處理」、「（問：會不會提醒買方租客有未按期搬遷之風險？）答：不會，因為賣方在簽約時已經有保證會如期搬遷」等語，顯未善盡預見危險及調查之義務，更未將可能發生租客未按期搬遷及買賣不破租賃之風險，詳實告知買受人，致買賣雙方對於雙方應負法律責任有所誤認而興訟，令原告受有457,018元之損害（計算式：和解金760,000元－自萬科公司受領之租金332,982元＝457,018元），被告林麗鳳所為，顯未盡消費者保護法第7條第

01 1 項規定之服務責任，亦違反不動產經紀業管理條例第23條
02 規定之據實說明義務而致原告受有457,018元損害，已無補
03 正之可能，又被告林麗鳳為太鼎公司之經紀人員，屬太鼎公
04 司之履行輔助人，太鼎公司自應依不動產經紀業管理條例第
05 26條第2項、消費者保護法第7條第3項規定，對原告負連
06 帶損害賠償責任，爰依民法第184條第1項、第227條、不
07 動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者保護法第7條第
08 1項、第3項規定，請求被告連帶給付457,018元，並聲明
09 ：被告應連帶給付原告457,018元，及自民事調解聲請狀繕
10 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

11 二、被告則以：原告之所以賠償楊豐昌、楊弘毅，係因原告違反
12 其至遲應於106年10月31日以前除去其與萬科公司就系爭房
13 屋之租賃關係，使系爭房屋成為無租賃狀態後交付與楊豐昌
14 、楊弘毅之點交義務，與被告林麗鳳是否「未善盡預見危險
15 及調查義務，更未將可能發生租客不按期搬遷及買賣不破租
16 賃之風險，詳實的告知買受人」之間，毫無任何因果關係，
17 換言之，原告與萬科公司間就系爭房地之租約，依法應由買
18 受人楊豐昌、楊弘毅承受，絲毫不影響原告因事後無法按時
19 履行點交義務而對楊豐昌、楊弘毅之賠償責任，況原告就其
20 與楊豐昌、楊弘毅之上開民事訴訟，一審敗訴後，雖提起上
21 訴，但隨即撤回上訴，足見原告亦承認其訴楊豐昌、楊弘毅
22 之賠償責任係肇因於其違約而與被告無涉，是原告請求被告
23 連帶賠償其對楊豐昌、楊弘毅之賠償，至屬無稽，請依法駁
24 回原告之訴等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)
25 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 三、原告主張於106年6月20日與被告太鼎公司簽訂系爭居間契
27 約，約定原告將其所有之系爭房地，委由太鼎公司代為銷售
28 ，委託銷售價格為46,800,000元，期間自締約日起至106年
29 12月30日止，並約定買賣成交時，原告應給付太鼎公司實際
30 成交價4%之服務費，復於同日簽訂契約內容變更合意書，更
31 易委託銷售價格為44,000,000元。嗣因原告無法於106年10

月30日完成點交，楊豐昌遂對原告提起給付違約金訴訟，經士林地院107年度訴字第238號判決原告應給付楊豐昌1,083,600元，原告提起上訴，經臺灣高等法院107年度上易字第849號事件受理在案，原告再於107年7月22日與楊豐昌成立訴訟外和解，同意給付楊豐昌760,000元為和解金，並撤回上訴，有系爭居間契約、契約變更附表、標的狀況說明書、士林地院107年度訴字第238號判決、和解書、撤回上訴暨聲請狀可稽（見本院卷第17-39頁），復為被告所不爭執，堪信為真實。

四、得心證之理由：

原告主張被告林麗鳳未確實告知買受人系爭房屋承租人未按期搬遷之風險，於帶看過程中也沒有和承租人確認是否確實會依約搬遷，違反應負之查證義務，未善盡預見危險及調查之義務，更未將可能發生租客未按期搬遷及買賣不破租賃之風險，詳實告知買受人，致買賣雙方對於雙方應負法律責任有所誤認而興訟，令原告受有前揭損害云云，惟查，

(一)原告自承買受人在簽立買賣契約的時候知道系爭房屋有出租的情形等語（見本院卷第110頁），又參不動產買賣契約第1條第5項買賣標的項下，已勾選「有出租情形」及「點交前：租客同意搬遷」（見本院卷第95頁），第7條第4項、第7項分別約定：「點交之本買賣標的應以簽約時之現狀或本契約之約定為準。」、「…雙方同意點交日最遲不得逾民國106年10月30日」（見本院卷第101頁），原告亦自承確實當時有勾選承諾在106年10月30日交屋等語（見本院卷第110頁），顯見被告林麗鳳於原告與楊豐昌、楊弘毅簽約時，即已告知買受人系爭房地目前存有與訴外人之租約，而參原告勾選點交前租客同意搬遷，表示買受人不欲承受原告與訴外人之租約，原告應於106年10月30日點交前除去該租約，始有要求原告於契約第7條第7項載明「雙方同意點交日最遲不得逾民國106年10月30日」，堪認被告林麗鳳已盡其仲介經紀人之告知義務；而不動產買賣契約既已約定「點交

之本買賣標的應以簽約時之現狀或本契約之約定為準。」，且原告已勾選點交前租客同意搬遷，則原告於簽訂系爭居間契約時是否檢附租客搬遷同意書均無礙其應負租客應於106年10月30日點交前搬遷之義務，亦即確認承租人是否確實會依約搬遷及承租人未按期搬遷之風險，均應由出賣人即原告承擔，與被告林麗鳳無涉。

(二)又參楊豐昌對原告提起請求給付違約金訴訟，經士林地院107年度訴字第238號判決：「…四、本件應審究者為：(一)原告依系爭買賣契約第8條第1項前段約定，請求被告賠償違約金，是否有據？…1.依系爭買賣契約第7條第7項『買賣雙方應於產權登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後五日內辦理點交，但雙方同意點交日最遲不得逾民國106年10月30日（嗣經兩造以言詞合意變更為同年月31日，見本院卷第53頁）。』、第8條第1項前段『賣方（即被告）如違反本契約應履行之各項義務時，每逾1日，賣方應按買方（即原告及楊弘毅）已付價款萬分之2計算之違約金予買方（自逾期之次日起至完成給付日止）。』（見本院卷第16頁）約定以觀，可知被告至遲應於106年10月31日以前交付系爭房屋與楊弘毅父子，如未履行，應按日賠償楊弘毅父子依已付價款萬分之2計算之違約金。2.又，觀諸系爭買賣契約第1條第5項：『本買賣標的：有出租情形…點交前：租客（即萬科公司）同意搬遷。』（見本院卷第13頁）之意旨，並與證人即地政士江秋琴證稱：簽約時有提到系爭租約要如何處理，賣方（即被告）表示已經與承租人（即萬科公司）談妥，只要系爭房屋出售承租人隨時可以搬遷，該項勾選『點交前租客同意搬遷』是因雙方有談妥承租人會搬離系爭房屋，賣方會將房屋騰空交給買方（即楊弘毅父子）等情（見本院卷第67至68頁），及證人即仲介林麗鳳證稱：該項勾選之真意為交屋前承租人必須搬離等語（見本院卷第71至72頁）等情綜合以參，足見系爭買賣契約第7條第7項所稱之『點交』，楊弘毅父子及被告約定之真意，為被告

至遲應於106年10月31日以前除去其與萬科公司就系爭房屋之租賃關係，使系爭房屋成為無租賃狀態後交付與楊弘毅父子；惟萬科公司至系爭租約租期屆滿日即107年4月21日仍繼續占用系爭房屋乙情，為兩造所不爭執（見本院卷第144頁），堪認原告主張被告違反系爭買賣契約第7條第7項所定點交義務乙節，應屬有據。」等語，有該判決可憑（見本院卷第28-29頁），是依上開判決所載，原告之所以應賠償買方違約金，係因違反其至遲應於106年10月31日以前除去其與萬科公司就系爭房屋之租賃關係，使系爭房屋成為無租賃狀態後交付與買方之義務所致，縱被告林麗鳳未告知買受人「承租人未按期搬遷之風險及未與承租人確認是否確實會依約搬遷，及未將買賣不破租賃之風險詳實告知買受人」等情，仍無礙原告應負擔至遲應於106年10月31日以前除去其與萬科公司就系爭房屋之租賃關係之義務，亦即被告林麗鳳是否告知買受人承租人未按期搬遷之風險及是否與承租人確認確實會依約搬遷，及是否將買賣不破租賃之風險詳實告知買受人，均與原告因為違約應給付買方違約金所受之損失無相當因果關係，故原告主張被告林麗鳳於本件仲介過程中有故意或過失之行為，應負損害賠償責任云云，洵非有據。

(三)被告林麗鳳於本件仲介過程中難認有何故意或過失之行為，且原告所受給付買方違約金之損失，與被告是否「未善盡預見危險及調查義務，更未將可能發生租客未按期搬遷及買賣不破租賃之風險，詳實的告知買受人」之間無相當因果關係，已如前述，則原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者保護法第7條第3項規定，請求太鼎公司負連帶損害賠償責任，亦洵屬無據。

五、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告給付457,018元，及自民事調解聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

中華民國 108 年 2 月 26 日
臺北簡易庭 法官 葉藍鸚

訴訟費用計算書

項 目	金 額 (新 臺 幣)	備 註
第一審裁判費	4,960元	
合 計	4,960元	

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。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 108 年 2 月 26 日
書記官 林錫欽