

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第44號

原告 合駒不動產仲介有限公司

法定代理人 江建德

訴訟代理人 李進建律師

被告 高振益

訴訟代理人 許富雄律師

黃明睦

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國112年12月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣2,913,000元及自民國111年1月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之99，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣971,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣2,913,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、原告為知名連鎖不動產住商不動產仲介公司，前受被告之委託向訴外人台灣薄膜工業股份有限公司（法定代理人：王勝志；下稱台灣薄膜公司）斡旋購買坐落彰化縣○○鄉○○段0000○0000○0000○0000○0000地號土地及門牌號碼彰化縣○○鄉○○○巷00○00號廠房建物，而委託仲介服務費用為成交總價額之百分之1，為法令規範不逾百分之2之範圍內。嗣經原告不斷斡旋半年以上之居中協調，排除一切障礙與條件，最終被告與台灣薄膜公司以總價新

01 臺幣（下同）295,000,000元成交，並於民國109年11月25
02 日簽訂不動產買賣契約書，同時兩造亦簽訂服務報酬收取
03 確認單（買方），約定被告應給付原告2,950,000元之服
04 務報酬，後經原告協助被告與台灣薄膜公司辦理系爭不動
05 產登記過戶完畢並點交後，原告即於110年4月起向被告請
06 求上開服務報酬，卻遭被告不斷主張賣方即台灣薄膜公司
07 應修繕系爭不動產之瑕疵，並經原告之仲介員本於服務精
08 神，對於無須負責處理之業外事務，無數次前往向台灣薄
09 膜公司爭取、協調處理，然無論原告多努力，被告仍以系
10 爭不動產有瑕疵為由，拒絕給付上開報酬。

11 二、上開被告所拒絕給付報酬之事由，原告向被告解釋法律上
12 之瑕疵擔保乃係屬賣方即台灣薄膜公司之責，而非仲介人
13 員之責，並再向被告說明若認有不喜歡則就系爭不動產再
14 開出來賣，必定轉手至少賺取數千萬元以上，被告仍不為
15 所動，並請原告提出起訴請求，其始能將其所主張之瑕疵
16 公示等情，然再經原告以此責任乃屬台灣薄膜公司之責
17 （台灣薄膜公司前經向原告重申說明，並無被告所主張之
18 情），應由被告向台灣薄膜公司請求或主張，被告仍拒絕
19 給付，且從未向台灣薄膜公司請求或有任何主張瑕疵擔保
20 之情。從而，原告對於被告之上開給付報酬，於000年0月
21 間即請求，至今仍為被告所拒絕，爰依系爭確認單、民法
22 第568條第1項之規定，請求被告給付2,950,000元暨利
23 息。

24 三、原告對被告所提所有系爭不動產瑕疵修繕證據之形式與實
25 質皆否認，並若果被告所提被證16為真者，被告對於本件
26 買賣之瑕疵主張，然原告或台灣薄膜公司並不知悉對於被
27 告購買系爭不動產之預定計畫或被告有無接獲任何偶然
28 性、繼續性合作承攬事項，所受可能無法獲取之預定利益
29 或期待皆與原告無關，且縱被告購買系爭不動產後無法立
30 即使用，至多僅為純粹經濟上損害，並非原告應負擔之損
31 害。又被告以不動產經紀業管理條例第26條之規定主張原

告應負連帶損害賠償責任，其前提要件乃「可歸責」原告，且「不能履行委託契約」，致委託人「受損害」之要件，然本件已履行系爭不動產之買賣契約，且對於被告所主張系爭不動產之瑕疵，皆係被告向台灣薄膜公司主張，並經台灣薄膜公司回應。另系爭不動產之交易價格幾乎高達3億元，兩造履勘系爭不動產數十次以上，並經過無數次開會及被告精密審慎評估及了解現況，且原告皆依台灣薄膜公司所詳實告知而填載系爭不動產之「不動產委託銷售標的現況說明書（成屋）」。被告稱關於貨梯部分是否有合格認證標章，並主張原告可輕易查知，然既為如此，被告履勘現場數十次，皆未向原告或台灣薄膜公司提出關於合格認證標章之證明？且經原告詢問台灣薄膜公司關於此事項，台灣薄膜公司表示有合格認證，亦為簽約當日兩造所知悉了解。後於被告詢問台灣薄膜公司時，經台灣薄膜公司表示「3.場內自己使用是貨梯、並非電梯、當時可能誤解意思。」，亦即對於原告所詢問，台灣薄膜公司亦表示肯認，卻於本件買賣後，被告詢問，而經台灣薄膜公司表示誤解意思，而兩造三方完全無要求提出任何合格認證標章，非屬原告之故意或過失。

四、原告否認有漏水，被告提出之照片為積水，未必為漏水，且被告於109年11月25日簽立買賣契約完全無主張漏水，被告主張之漏水為臨訟製作，請被告提出拍攝漏水照片之原始檔時間。又系爭貨梯，業經建廠12年並使用，但可否使用都是現況買賣，仲介並不保證可否使用、亦無任何保證，則貨梯就整體買賣30,000,000元建物中，所占金額為何？即便所占金額有其數額，亦不影響使用，則此部分之勾選為錯誤，所影響者為何？

五、

(一)有關係爭不動產之漏水瑕疵或貨梯無合格執照，為屬買賣瑕疵之瑕疵擔保責任，被告應對台灣薄膜公司主張取得減少價金或瑕疵修補之損害，並非對於居間人即原告請求。

又無論被告對於前開瑕疵，業經可能隱匿、或隱密、或私下、或基於情誼偷偷和解、或原諒、或更甚者不主張權利、或罹於消滅時效等等千百種可能，其瑕疵視為已治癒或不得再主張，如何能對於不負瑕疵擔保責任之居間人即原告主張？例如假設：被告業經私下與出賣人達成減價100萬元之合意而無人知悉（不理會或考慮拍胸補沒有或保證沒有合意，但本件係被告自承因出賣人回租而獲有利益，因而不提出請求，事實上利益可能更大於前開假設之1,000,000元），並外觀上用不存在或不追究或已經治癒之理由以抵抗、抗辯原告主張之2,950,000元服務報酬，合乎公平正義？另所謂損害之認定已如上，例如瑕疵修繕為200,000元，此即為瑕疵擔保之損害，與加害給付之損害不同，例如：故意或過失不告知雞隻已感染病毒，因而買受人將另外1萬隻雞加入圍籬，而造成1萬隻雞隻感染死亡，此為加害給付，與瑕疵擔保之「本體」損害不同！則本件完全與不動產經紀業管理條例第26條之規定無涉、更屬風牛馬不相干！

(二)漏水瑕疵無鑑定之必要，且損害或損害範圍皆為出賣人責任：

1. 按臺灣臺中地方法院107年度訴字第1997號民事判決略認：(一)「…又不動產經紀業管理條例第24-2條，雖有課與經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並告知買受人或承租人「依仲介專業應查知之不動產之瑕疵」。是以，綜合上揭法律規定及判決意旨之說明，原告為經營房屋買賣之仲介業務，仍其有訂約事實為調查及告知之義務，惟其調查義務仍以其專業知識所能得知為限，非謂其必須完整針對屋況為超出其專業知識之判斷。是以，本件重點在於何謂「依仲介專業應查知之不動產之瑕疵」，應由被告負舉證之責。(二)經查：…又現況說明書為出賣人所出具，買受人於買受房屋之時，自應核對現況說明書，並就疑義部分提出質疑，

始能判斷原告是否因故意或過失隱藏漏水之事實。甚至，本件被告購買當時，兩造均無法從肉眼發現漏水之事實，則契約成立當時之107年1月13日，是否已發生漏水之情事，尤屬未明，遑論原告是否有知情而故意隱藏之情況。…是以，本件買賣契約既已因原告居間而成立，被告自應給付報酬，且被告既無法證明原告有何債務不履行之可歸責事由，則其主張抵銷，即無理由。…」。

2. 如上即知悉，關於是否有漏水瑕疵，為台灣薄膜公司之責，原告並無故意或過失隱匿，且系爭不動產之現況說明書皆為台灣薄膜公司所告知，買賣簽約當時、或簽約前看現場數十次，皆無任何漏水之情，如何能認為原告故意或過失？且縱然有漏水瑕疵，亦非屬本件訴訟所應鑑定之範圍，亦屬台灣薄膜公司所應負之責，與居間人即原告無涉！

(三)關於被告主張居間人應盡不動產經紀業管理條例之調查義務或查核義務之具體內容，尚屬不明確，不應作為居間人即原告應負擔損害賠償之依據：

1. 按臺灣臺北地方法院97年度訴字第404號民事判決略認：「…(一) 且被告為系爭房屋之所有人，對於屋況顯較他人為清楚，縱使原告所屬經紀人具有居間銷售不動產之專業，亦難謂其有知悉託售房屋曾否漏水之能力。…，關於是否有滲漏水情事部分，既為與系爭委託契約所附標的物現況說明書相同內容之勾選，自堪認被告託售及簽訂系爭買賣契約時，系爭房屋確無滲漏水情事，並可認系爭委託契約與系爭買賣契約所附標的物現況說明書已就系爭房屋現況為適當之表達。其後，經紀人依標的物現況說明書，向己○○進行系爭房屋現況之說明，自無何義務之違反。…。惟依前開民法第567條及不動產經紀業管理條例第22至24條規定，尚無經紀人負有如何調查義務之詳細明文，自難界定經紀人應盡查核義務之具體內容。況細繹會議紀錄內容，漏水肇因於系爭房屋頂樓（即社區共用部分）或

01 系爭房屋專有部分，並非明確。故縱使經紀人於受託居間
02 銷售後代被告而為詢問，亦無法獲悉確切原因，自不得以
03 經紀人未詢問管理委員會，即為違反義務之認定。(二)綜
04 合上情，經紀人應盡調查義務之具體內容不明，洵乏令經
05 紀人就不作為負擔損害賠償責任之依據，被告抗辯原告應
06 依民法第227條第2項、第544條及不動產經紀業管理條例
07 第26條第1、2項規定負擔賠償責任，於法即有未合，其抵
08 銷權之行使，自難謂合法。…」。

09 2. 如上即知悉，被告主張居間人應盡民法第567條及不動產
10 經紀業管理條例第22至24條規定之調查義務或查核義務之
11 具體內容，尚屬不明確，不應做為居間人即原告應負擔損
12 害賠償之依據。

13 (四)不動產經紀業管理條例第26條之規定，委託人屬賣方、受
14 託人屬仲介，瑕疵漏水為賣方所應負擔之義務，並非居間
15 人即原告；且移轉登記完畢即屬業經履行契約，並非屬不
16 動產經紀業管理條例第26條第1項之「不能履行委託契
17 約」：

18 1. 按臺灣士林地方法院94年度訴字第992號民事判決略認：
19 「…(一)…又被告所提內政部92年6月編印之「不動產委
20 託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」（本院卷105
21 頁以下），實係賣方與仲介業間之規範，其中第壹點「應
22 記載事項」第六條有關受託人義務之規定，「受託人」為
23 仲介業，「委託人」則指委託銷售之賣方，而非買方，被
24 告既屬買方，據此主張原告應對其負損害賠償責任，顯屬
25 誤會。…5. 實則，原告因居間契約所負之給付義務，主要
26 應係替被告與賣方邱明宏協商、洽談購買上開不動產事
27 宜，並應「就其所知關於訂約之事項，據實報告於被
28 告」、「不得媒介顯無履行能力之人，或無訂立該約能力
29 之人」、「調查關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立
30 該約之能力」而已，顯然並不因此負有擔保賣方邱明宏所
31 出售系爭不動產品質之義務。被告主張嗣後發現系爭不動

01 產有漏水等情形，至多為賣方邱明宏出售系爭不動產本身
02 「物之瑕疵」問題，尚難認係原告基於系爭契約所應負擔
03 之義務。…(二)至於不動產經紀業管理條例第26條第1
04 項、第2項規定：「因可歸責於經紀業之事由不能履行委
05 託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任」、
06 「經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致
07 交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償
08 責任」，因被告買下系爭不動產，賣方業已完成不動產之
09 移轉登記，並無不能履行委託契約之情形，故應無前揭第
10 1項所規定由原告負賠償責任之問題，又被告並未舉證證
11 明原告或其仲介人員係故意或過失致其受到損害，業如前
12 述，自亦無前揭第2項規定應由原告與其仲介人員負連帶
13 賠償責任之問題。…」。

- 14 2. 如上即知悉，不動產經紀業管理條例第26條之規定，委託
15 人屬賣方、受託人屬仲介，瑕疵漏水為賣方所應負擔之義
16 務，並非原告；且本件移轉登記完畢即屬業經履行契約，
17 並無「不能履行委託契約」而受損害之情，且所謂「損害
18 賠償」係指原告對出賣人(委託人)所負擔無法履行完成移
19 轉契約之損害賠償，完全與瑕疵無涉！

20 六、系爭契約當中就系爭不動產沒有就土地、建物分別拆開價
21 額，但被證21部分，原告並不知悉，應為實務上為了做帳
22 及稅捐上的考量而製作，例如在房屋上會有應稅的部分，
23 是一般貨款買賣會有的，但是在房屋買賣裡面只是為了做
24 帳或稅捐上的考量，原告並不知悉。買賣時都是雙方、代
25 書、原告公司人員皆在場，並由原告公司經理逐一詢問雙
26 方，並請賣方王勝志說明，並且複誦一次現況說明書內
27 容、確認沒問題，再由雙方親簽，勾選為原告公司經理。
28 依現況說明書，上面所載之門牌號碼為37號房屋，無39號
29 房屋(農地農舍)之現況說明書。另所有建物廠房、農舍等
30 (土地並無任何問題，皆有揭示使用分區)經雙方至少十幾
31 次以上查看現場，此經被告所肯認，經雙方深思熟慮後交

01 易；而簽約當日，經雙方、代書、原告公司人員在場詳實
02 說明，並由原告公司人員逐一詢問並請賣方提出說明(其
03 中貨梯有執照亦為賣方所述)，並逐一詢問，並無差異(漏
04 水狀況並無法馬上知悉，而係隔數月大雨後，才有發
05 生)，並無特別於差異補充說明欄勾選任何選項。關於被
06 告提起瑕疵損害賠償及減少價金部分，消滅時效到3月
07 底。

08 七、

09 (一)就被告所提出被證一之系爭不動產委託銷售標的現況說明
10 書(成屋)，是屬於出賣人台灣薄膜公司必須要盡據實說
11 明義務，且負擔責任在出賣人，並非原告。對於被告所提
12 出系爭不動產之相關修繕單據，都是被告關於公司營業上
13 設備的增設或是更新，就好比買受一間房屋之後，重新裝
14 潢的意義相符，被告需要就前開所有證據說明哪一個項目
15 細項及支出是關於本件買賣所承諾的不實以及必須再說明
16 該不實為何歸咎於原告而為拒絕給付仲介費，且當原告向
17 被告請求服務報酬時，被告也表示請原告向出賣人告知何
18 處必須修繕、何處必須處理等情，但原告公司員工業務員
19 奔波無數，而對於被告所主張之瑕疵亦告知被告應該向出
20 賣人主張，而並非以此藉口拒絕給付服務報酬，且出賣人
21 就出賣標的物就是現況交屋，若有涉及漏水之情事，應由
22 被告向出賣人主張。台灣薄膜公司就系爭不動產出賣予被
23 告，原來的廠房出賣人使用的狀況符合事業上經營的需
24 求，不論是否向主管機關申請相關執照，而被告買受之後
25 做如何使用或如何事業經營，如本件被告所主張的工程上
26 瑕疵，觀看其細節，都是汰舊換新符合其事業經營上之需
27 求，並非是屬於瑕疵，而被告所主張之瑕疵，只有在漏水
28 部分有在被證1系爭說明書中出賣人勾選無漏水之情形，
29 則被告就本案列舉如上若干事項，請被告提出關於原告如
30 何違反不動產經紀業管理條例第24條之規定，而得主張同
31 條例第26條之損害賠償請求。

01 (二)原告爭執被告所提出被證2至8、11、15至16證據之形式及
02 實質上真正。被證16是因被告反應所以由原告的員工劉千
03 霈詢問王勝志後，再由劉千霈打成被證16的文字，並向王
04 勝志確認，再轉寄給被告。

05 (三)在被告與出賣人台灣薄膜公司簽訂契約或點交之前，原告
06 並不知悉系爭不動產有漏水的情形，且當時沒有大雨。系
07 爭不動產現況說明書為買賣時雙方在場，並由原告人員逐
08 一詢問，並請賣方王勝志說明。在系爭不動產現況說明書
09 之不實或實在，都是基於賣方就標的物之情況告知買方，
10 此為賣方據實告知的義務，若有差異者，賣方應該負擔瑕
11 疵擔保及損害賠償責任，沒有在經紀人員差異補充說明欄
12 做勾選，目前原告尚未查知法律效果為何。

13 (四)系爭不動產買賣之後，賣方台灣薄膜公司是直接向買方即
14 被告繼續承租部分土地及建物使用。有關被證6之照片
15 (即本院卷一第85-88頁)，原告是仲介人，不是賣方，
16 所以不會記得很清楚該等照片是否為當初賣方點交給被告
17 之狀況。

18 (五)原告爭執被告民事答辯(六)狀的照片及被證17，因為沒
19 有看過現場。例如被證6第11頁說明，上方漏水處鏽蝕嚴
20 重，地面上有水，不代表是漏水造成的，也不知道是否為
21 漏水所造成，原本就是現況交屋。有關被告民事答辯
22 (六)狀被證22所提出有漏水的照片，倘被告有對漏水的
23 部分做緊急修繕，請被告提出該緊急修繕的修復費用，因
24 為已經針對漏水部分做修繕，瑕疵已經治癒。原告否認有
25 漏水，被告應該提出積極證據證明漏水是本件交屋之後的
26 漏水狀況。被告不可能就有漏水部分僅部分修繕，其他部
27 分繼續漏水，違反社會常情，既然假設沒有違反社會常
28 情，就是有修繕。

29 八、本件簽約至交屋後請求報酬，完全無因下雨而有漏水之情
30 況，係因為本件買賣前至買賣後因台灣少雨、乾旱而無下
31 大雨情況，而無任何漏水情況；後於000年0月間點交並於

01 不動產移轉登記後，完全無任何狀況，即便如被告所述於
02 110年4月23日有發現瑕疵等情，惟事實上110年3月底點交
03 完畢，點交完畢並使用多月後，被告於110年8月12日大雨
04 時發現漏水，後被告於111年2月18日提出民事答辯狀，所
05 附被證3為111年2月14日臨訟委請他公司報價，建議修復
06 費用不過402,266元，更何況實際承攬時又更為降低數
07 額。再如前，本件經被告前往看不動產標的數十次後購買
08 數億元標的，該時完全無任何漏水之情況，出賣人完全不
09 知道有瑕疵而經據實說明告知並勾選，被告是在110年8月
10 12日才發現，該時原告如何在110年3月、4月居間之前知
11 悉或可能知悉有漏水而故意或過失不為據實告知或違反忠
12 實義務？

13 九、再如前述，臺灣臺中地方法院107年度訴字第1997號民事
14 判決略認：「...。被告所辯房屋漏水部分，屬原告無法
15 依當時情況而為判斷，...，且被告亦無法證明原告有故
16 意或過失隱藏漏水瑕疵或其它可歸責於原告之事
17 由，...，原告並無可歸責事由，被告基於不動產經紀業
18 條例、民法不完全給付之債務不履行及侵權行為損害賠償
19 等規定，對原告服務費之請求為抵銷抗辯，因被告對原告
20 並無債權存在，故被告主張抵銷為無理由，應予駁
21 回。...另被告聲請就系爭房屋漏水所造成之損害為鑑定
22 乙節，經核被告無法舉證證明原告有何注意義務之違反，
23 則縱然房屋有損害，亦與原告行為無涉，且房屋因漏水是
24 否有損害及損害之範圍，充其量僅係被告是否得以向出賣
25 人楊奕國請求之問題，...。」、臺灣臺北地方法院97年
26 度訴字第404號民事判決略認：「...，關於是否有滲漏水
27 情事部分，既為與系爭委託契約所附標的物現況說明書相
28 同內容之勾選，自堪認被告託售及簽訂系爭買賣契約時，
29 系爭房屋確無滲漏水情事，並可認系爭委託契約與系爭買
30 賣契約所附標的物現況說明書已就系爭房屋現況為適當之
31 表達。其後，經紀人依標的物現況說明書，向己○○進行

01 系爭房屋現況之說明，自無何義務之違反。…。惟依前
02 開民法第567條及不動產經紀業管理條例第22至24條規
03 定，尚無經紀人負有如何調查義務之詳細明文，自難界定
04 經紀人應盡查核義務之具體內容。…(二)綜合上情，經
05 紀人應盡調查義務之具體內容不明，洵乏令經紀人就不作
06 為負擔損害賠償責任之依據，被告抗辯原告應依民法第22
07 7條第2項、第544條及不動產經紀業管理條例第26條第1、
08 2項規定負擔賠償責任，於法即有未合，其抵銷權之行
09 使，自難謂合法。…。」。

10 十、關於現況交付、業經使用數十年以上之貨梯，被告提出
11 被證一主張勾選有合格認證標章，結果卻無而請求損害
12 賠償，說明如下：

13 (一)鑑定單位所為關於項次一【電梯（貨梯）修繕並申請臨時
14 使用證明】之編號1-5為貨梯之修繕或更換所為花費等
15 情，完全與現況交付或與認證標章無涉；貨梯沒有使用標
16 章，為何出賣人之前可以使用，出賣人是做事實上之使
17 用。

18 (二)被告所主張錯誤之勾選有合格認證標章，僅有於前開項次
19 一【電梯（貨梯）修繕並申請臨時使用證明】第6「代辦
20 申請既有工廠升降設備臨時使用證明」申請費用一式37,0
21 00元有關係，其餘完全無關，例如本件出賣人出賣工廠與
22 土地，貨梯業經用數十年，被告要如何修繕為可堪使用或
23 全新或如何，完全與證明標章無關！被告出租給賣方的時
24 候，原告有前往看，有在使用。

25 (三)關於被告主張漏水部分：鑑價歸鑑價，實際支出歸實際支
26 出，姑且不論本件漏水有無或誰應負責，被告於111年2月
27 18日提出民事答辯狀，所附被證3為111年2月14日臨訟委
28 請他公司報價，建議修復費用不過402,266元，而鑑價報
29 告認有700,890元之損害者，乃屬鑑定之概估，縱然有理
30 由，亦應以被證3所附建議修復費用402,266元為基準，然
31 原告否認如前，縱有瑕疵應屬被告向賣方主張之！本件如

01 果本院認為貨梯及漏水的瑕疵，應該扣款，原告認為是以
02 總價的比例去扣仲介報酬，本件的仲介報酬只有百分之一，
03 並不高。本案如果被告扣款100多萬元，是因為原告
04 的故意或過失，或是違反義務而因賠償且為抵銷，等同於
05 本件假設鑑定單位之鑑定貨梯及瑕疵結果如是800萬元
06 整，則法律上的認定反而是被告還可以向原告請求之請求
07 不合理結論，應該請法院探求被告主張的法律上的適法性
08 及合理性。

09 二、並聲明：被告應給付原告2,950,000元及自起訴狀繕本送
10 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；原告
11 願供擔保，請准宣告假執行。

12 貳、被告則抗辯：

13 一、被告為系爭不動產登記名義人之簡單實業股份有限公司
14 （下稱簡單公司）所屬關係企業集團之集團執行長，且係
15 代理簡單公司依原告所出具由原告、台灣薄膜公司之法定
16 代理人簽署不動產委託銷售標的現況說明書，並於000年0
17 0月間委託原告居間仲介以295,000,000元洽購原告所指之
18 不動產，且約定被告於買賣完成後給付總價款1%服務報酬
19 予原告。嗣被告與台灣薄膜公司於109年11月25日買賣成
20 立，本件買賣之不動產亦於110年3月24日移轉所有權予指
21 定登記之簡單公司，另於110年4月23日進行點交但因瑕疵
22 問題而未為確認完成點交。

23 二、被告為簡單公司之股東，並於105年擔任該公司之法定代
24 理人，於本件不動產買賣過程中，以個人身分協助簡單公
25 司購買系爭不動產，買賣雙方並於110年2月8日簽署變更
26 承買人同意書，約定系爭1119、1120、1121地號、權利範
27 圍全部之土地、門牌號碼彰化縣○○鄉○○○巷00號、權
28 利範圍全部之房屋，同意將原承買人即被告變更為新承買
29 人簡單公司。系爭1122地號、權利範圍全部之土地、系爭
30 1123地號、權利範圍355020分之209831之土地、門牌號碼
31 彰化縣○○鄉○○○巷00號、權利範圍全部之房屋，原承

買人由被告變更為新承買人簡單公司之法代張宇呈。即將原證1所示系爭不動產買賣契約書之一切權利義務全由簡單公司承擔。

三、被告向台灣薄膜公司購買上開不動產並變更承買人為簡單公司後，因賣方還在裡面經營一陣子，簡單公司並未立即使用系爭不動產，而係將系爭不動產回租給台灣薄膜公司使用至110年10月15日，至110年8月12日因大雨，被告請修繕業者檢查系爭不動產之屋頂、牆垣時，不但發現系爭不動產有多處嚴重漏水，且貨梯未有合格認證標章因而無法使用，與原告所出具對被告說明之不動產委託銷售標的現況說明書「無滲漏水」、「貨梯具有合格證」之記載不符，造成被告受有漏水修復費用之損失402,266元、貨梯暨結構整建之費用損失2,059,707元、另有系爭不動產因上開瑕疵而無法立即申辦工廠登記之生產損失，即不能合法使用之工期損失約5千萬元。嗣賣方退租，簡單公司才取回自己使用，而基於關係企業內部稅金考量，系爭不動產目前全部都是出租給簡單公司的關係企業德泛企業股份有限公司使用。貨梯目前都沒有使用，因為只有二樓而已，大型機具都在一樓。雙方去看的時候，貨梯一直都沒有在使用，且用黃色安全繩圍起來。貨梯能否使用對被告之差別是如果機具比較多的時候，可以上二樓，二樓的使用現在受限。

四、被告雖無就系爭不動產之瑕疵對台灣薄膜公司起訴，但簡單公司負責聯繫本案之人員黃明睦有請原告之員工劉千霈協助與台灣薄膜公司協調，惟台灣薄膜公司之法定代理人王勝志就被告所提出「1、系爭不動產多處漏水（如部分一樓及二樓區域）」及「2、大雨即嚴重積水（濃涉及附近增建區域）」等瑕疵，係回覆表示先前台灣薄膜公司使用時並無漏水之情形，可能是樹葉沒清理卡住、雨水溢出來等語。另就被告所提出「3、貨梯稱合格事實並未有合格證」之瑕疵，則回覆表示系爭不動產廠內自己使用的是

01 貨梯而非電梯、當時可能誤解意思等語。

02 五、就台灣薄膜公司所回覆之內容，被告實難接受，且與系爭
03 說明書所勾選之下列項次內容，確實不實或明顯有疑，舉
04 例如下：

05 (一)項次8「貨梯設備是否張貼有效合格認證標章？」係勾選
06 「是」，但王勝志確實承認勾選有誤，且系爭不動產內之
07 貨梯確實沒有合格認證標章，原告於請台灣薄膜公司填寫
08 系爭說明書時，除未實際查證外，亦未請台灣薄膜公司提
09 供任何可供被告認可其所勾選為真正之相關佐證資料，可
10 見原告就本件仲介契約並未善盡其調查及據實告知義務。
11 況該貨梯沒有合格認證標章，將使工安檢查無法通過，而
12 嚴重妨礙被告使用系爭不動產。

13 (二)「現況是否有滲漏水之情形？」係勾選「否」，惟從本院
14 卷一第67至70頁、漏水照片暨影像檔所示，系爭不動產之
15 滲漏水情形相當嚴重，但原告於請台灣薄膜公司填寫系爭
16 說明書時，卻顯然未實際查證，任由台灣薄膜公司勾選
17 「否」即予以接受，就本件仲介契約並未善盡其調查及據
18 實告知義務，嚴重妨礙被告使用系爭不動產。

19 六、從而，原告為被告之居間仲介人，其違反對於被告之調查
20 及據實告知義務，致被告未能執上開瑕疵與台灣薄膜公司
21 交涉買賣價格，使台灣薄膜公司獲有利益，嚴重侵害被告
22 權益，依民法第571條之規定，原告不得向被告請求給付
23 仲介報酬。另縱系爭不動產於先前兩造看屋時沒有下雨，
24 原告基於仲介身分之善良管理人注意義務，發現被證17、
25 22等所示之明顯異狀，理應可推測系爭不動產可能有滲漏
26 水問題，並進一步查證，而非僅是片面採信賣方在不動產
27 委託銷售標的現況說明書項次34「現況是否有滲漏水之情
28 形？」勾選「否」，即逕予採信，否則即有未善盡其調查
29 及據實告知義務之情事，更不能本末導致的將此等查證義
30 務反過來要求被告注意，如此兩造何必支付鉅額佣金請原
31 告擔任仲介？

七、退步而言，倘法院認原告仍得向被告請求給付仲介報酬，原告履行本件仲介服務所應盡之義務，亦有不完全給付致被告受有損害之情事，被告得據此為抵銷抗辯：

(一)按民法第227條規定：「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。」。

(二)次按不動產經紀業管理條例第24條之2規定：「經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：...三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。...」同條例第26條第1、2項並規定：「因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。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。」。

(三)如前所述，原告就系爭不動產之瑕疵，至少在不動產委託銷售標的現況說明書項次8「貨梯設備是否張有效合格認證標章？」、項次34「現況是否有滲漏水之情形？」有未善盡其調查及據實告知義務之情事，依民法第571條之規定，不得向被告請求給付報酬。退步而言，縱認原告仍得請求被告給付報酬，原告顯然亦未提供被告關於系爭不動產必要之資訊、未告知被告依仲介專業應查知之不動產之瑕疵、未協助被告對不動產進行必要之檢查等違反不動產經紀業管理條例第24條之2第3、4、5款所規定之義務，而有民法第227條不完全給付之情形，被告自得依據該條及不動產經紀業管理條例第26條第1、2項規定，請求原告負起損害賠償責任。且原告就此對被告所應負之損害賠償責任，核與出賣人對被告所應負之瑕疵擔保等損害賠償責

01 任，顯屬不真正連帶關係，被告得類推適用民法關於連帶
02 債務人之相關規定，對於債務人（即原告與出賣人台灣薄
03 膜公司）中之一人或數人或其全體，同時或先後請求全部
04 或一部之給付（民法第273條規定參照），並依民法第334
05 條規定，就因上開瑕疵所生之損害賠償金額，與原告向被告
06 得請求給付服務報酬之金額為抵銷。

07 八、依臺灣高等法院95年度上易字第630號民事判決、臺灣高
08 等法院95年度上字第162號民事判決、臺灣高等法院102年
09 度消上易字第3號民事判決、臺灣高等法院103年度消上字
10 第6號民事判決、臺灣高等法院108年度上易字第761號民
11 事判決、臺灣高等法院臺中分院109年度上易字第127號民
12 事判決之意旨，司法實務見解咸認仲介業者針對其所為之
13 仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，應就其所從事之
14 業務負善盡預見危險及調查之義務，並依民法第567條第1
15 項之規定，據實報告於各當事人。且「不動產標的現況說
16 明書」係依據不動產經紀業管理條例第24條及內政部所頒
17 布之「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事
18 項」內容，屬不動產買賣契約書之一部，仲介業除有要求
19 出賣人據實填寫之義務外，並有本於自身專業調查系爭不
20 動產現況，以核對出賣人所填載之內容是否屬實之義務，
21 仲介業者苟能調查而怠以調查，遽信出賣人之所言，自難
22 謂其已盡調查之義務，更不能利用買受人對其之信賴，反
23 過來要求買受人自行查證，抑或以買受人有所疏失或未對
24 其要求注意，辯稱可減免其責。

25 九、被告所主張漏水之建物為彰化縣○○鄉○○○巷00號及39
26 號之建物，其內滲漏水位置至少有如被證17照片所示之區
27 域；所主張缺乏證明之貨梯，位於彰化縣○○鄉○○○巷
28 00號之建物內。系爭建物現況說明書僅有被證1所記載門
29 牌號碼為「彰化縣○○鄉○○○巷00號」之一份，因為37
30 號建物所登記使用之1119、1120、1121地號土地屬於山坡
31 地保育區丁建用地（原為賣方臺灣薄膜公司所有），39號

建物所登記使用之1122、1123地號土地則是農牧用地（原為賣方潘怡芬所有），沒有單獨針對39號建物的現況說明書，故簽署兩份契約。上開2門牌號碼之建物均有房屋稅籍，有彰化縣地方稅務局111年房屋稅繳款書可資為證，但賣方出售系爭房地給被告時，僅有37號之建物有合格工廠登記，賣方於110年10月15日租約期滿退出後，目前由簡單公司將有問題的貨梯封閉不用後，出租給被告擔任董事之德泛企業股份有限公司，並以37號之建物向主管機關申請新的合格工廠登記證明，作為德泛企業股份有限公司灣東廠使用迄今（於111年5月3日取得，工廠設立許可案號:0000000000000000）。

十、就鈞院所詢不動產買賣契約書二份中之價金，各別針對土地及房屋之具體價金為何乙事，查37號房地部分之土地總價為191,958,000元（免稅），建物總價為68,042,000元（含稅），合計稅後總價為260,000,000元，有賣方台灣薄膜公司開立給簡單公司之發票可資為證。至於39號房地部分，因為最終之買賣雙方由被告變更為買方張宇呈與賣方潘怡芬，係私人間之買賣，故逕以房地總價35,000,000元進行交易，並無區別土地與房屋之具體價金。

十一、

（一）被告僅就系爭不動產嚴重影響廠務運作之部份漏水處，先行緊急修復至暫可用、可通行之狀態，故現況之漏水瑕疵情形，大致上仍與交屋時相同。被告所提出被證22有漏水的照片，這些地方從買系爭不動產到現場只是做屋頂外面的防水層，就漏水痕跡部分並沒有修繕，即只是做部分修繕，如果提出修繕單據，原告還是會爭執修繕的必要性及真正性，所以被告才會聲請鑑定，此外，被證17積水照片，就可以證明只有做簡單修繕，沒有做全部的修繕，不然不可能還有積水。

（二）就被證17（即本院卷一第377-411頁）檢附之漏水照片，謹另提供各該漏水場所上方漏水來源處近照如被證22（即

01 本院卷二第11-83頁），說明如下：

02 1. 被告特別委請公司長期配合之水電工程人員會同拍攝，該
03 水電工程人員並告知如何目視判斷漏水點，茲整理要點如
04 下：

05 (1)漏水點：在鋼骨架上會殘留白色水痕，嚴重者會發生紅黑
06 色的鏽蝕表徵，另在輕鋼架或屋頂使用的板材上也會有發
07 霉的痕跡。

08 (2)白色水痕：相對容易忽略，但延著直立鋼骨柱，或下方物
09 品上，皆會發現細長水痕。

10 (3)鏽蝕表徵：易發現，而且在漏水點附近才會發生，可容易
11 對比出無漏水的鋼骨架色澤正常，顯然非潮濕所致。

12 (4)發霉：易發現，通常是單點片面，若是建物整體環境潮
13 濕，所影響的發霉是全面性，不會是單點片面。

14 (5)地上水痕：積水乾掉後，也留有白色水痕。

15 2. 從被證22之各該漏水場所上方漏水來源處近照，確實可看
16 出鋼樑上有明顯的鏽蝕痕跡與白色水痕，輕鋼架遮板也因
17 漏水而有發霉痕跡，同時也因此變形呈垂下狀。

18 3. 另就被告所辯39號建物亦有漏水，查39號建物範圍，即為
19 被證17、22第1頁系爭不動產1樓平面圖所示之C區與D區，
20 相關漏水來源處照片如被證22第16至21頁。

21 三、

22 (一)因被告信賴原告所製作之系爭不動產現況說明書內容，認
23 為沒有問題，故之後至11月簽訂系爭不動產買賣契約期間
24 內，被告並沒有再與原告一起去檢查過廠房，僅要求被告
25 公司之相關人員個別與原告及賣家之人員聯繫，前往系爭
26 不動產，就日後廠房之規劃進行瞭解，但都沒有特別要求
27 前往之人員去留意該廠房有被證17、22等滲漏水之痕跡。
28 是縱然原告稱簽約前，雙方及賣方到現場至少看過十幾次
29 以上云云，也無從使原告就現況說明書所勾選現況無滲漏
30 水之情形，應基於居間之善良管理人注意義務，負起調查
31 之責任，轉嫁給委託人即被告。

01 (二)被告購買系爭不動產後，移轉登記日為110年3月24日，並
02 於110年4月15日再將系爭不動產租給賣方台灣薄膜公司，
03 但事實上賣方台灣薄膜公司於系爭不動產出售前後至出租
04 前後，均持續使用系爭不動產，直至110年10月15日租賃
05 期滿，且因被告係同意賣方繼續使用並直接以占有改定方
06 式出租給賣方，並信賴原告所製作之現況說明書所載內
07 容，故於出租給賣方前，並沒有就系爭不動產有無滲漏水
08 之情事，再去現場檢查過，直至110年8月12日因大雨，被
09 告始發現系爭不動產有嚴重滲漏水現象並隨即通知賣方，
10 也通知仲介協助跟賣方協商，其後才有如被證9第3頁以下
11 與原告員工劉千霈之LINE對話內容。

12 三、

13 (一)簡單公司屬於董事決議制，就系爭不動產之買賣原告未盡
14 到說明義務，故被告認不應該給付本件買賣之服務報酬。
15 被告所提出系爭不動產相關修繕單據，尚未全部修繕完
16 畢，部分還在修繕。即被證5之1、5之3還沒有開始進行修
17 繕，被證3之1、3之2、7之1、7之2已經開始進行修繕尚未
18 完工，被證8已經完工，被證11是被證7之1及7之2的追
19 加，與被證8無關，被證11已經開始進行修繕，尚未完
20 工。被告並無對系爭不動產出賣人台灣薄膜公司起訴，但
21 有請原告協助協調，而原告員工有回覆是台灣薄膜公司拒
22 絕賠償。倘被告對台灣薄膜公司起訴請求，需要經過簡單
23 公司董事會決議，另簡單公司與台灣薄膜公司有商業上的
24 合作。被證9（即本院卷一第96-100頁）之LINE對話紀錄
25 是劉千霈與被告訴訟代理人黃明睦的對話，並非劉千霈與
26 被告的對話。本院卷一第59、60頁所述「依照現場天
27 然....預期獲利」，係被告有在從事橡膠瑜珈墊之事業，
28 並非出賣人台灣薄膜公司，而被告買受系爭不動產之後，
29 因為廠房修繕，造成進度有拖延到，故尚未在系爭不動產
30 內從事該橡膠瑜珈墊之事業。被告原本在門牌號碼彰化縣
31 〇〇鄉〇〇路00號、彰化縣〇〇鄉〇〇路〇段00號房屋及

01 其他工廠從事橡膠瑜珈墊之生產，現在仍有在現有工廠持
02 續在從事橡膠瑜珈墊之事業。被告原本有跟IKEA及迪卡農
03 有簽訂採購契約需要驗廠，但因為貨梯沒有許可證、高壓
04 電裝置部分不合法、廠房漏水導致機械產線無法安裝，導
05 致產期延宕，原定訂單取消。

06 (二)被證16之內容是王勝志寄給原告的員工劉千霈，劉千霈轉
07 傳給被告承辦人員黃明睦。被告確實有到系爭不動產現場
08 履勘並經簡單公司內部開會評估後才購買，並沒有在購買
09 系爭不動產前與台灣薄膜公司及原告開會過，只有由仲介
10 帶看過，但被告主張之瑕疵均是相信原告基於仲介善良管
11 理人之注意義務，已經詳細查證，不疑有他，才簽約。

12 (三)被告在與出賣人台灣薄膜公司簽訂系爭不動產買賣契約或
13 點交之前，並不知悉系爭不動產有漏水的情形。

14 貳、就本案臺中市建築師公會之鑑定報告書，表示意見如下：

15 (一)鑑定單位已認定系爭不動產之貨梯確實未取得有效合格認
16 證標章，且有捲揚機馬達主機額定吊重不足；一、二樓出
17 入口手拉門損壞與車廂出入口欠缺手拉門、缺少安全開關
18 與控制盤安全迴路等瑕疵。

19 (二)次查，鑑定單位亦已認定系爭不動產確實有被告所稱之漏
20 水情形，且漏水原因多為原本止水、擋水用之金屬烤漆水
21 切板已經失去止水擋水功能，阻止漏水之發泡劑也因經長
22 期日晒高溫而已脆化失效；不鏽鋼排水溝溝體尺寸不足，
23 溝體兩側與壁面及另一側屋簷有明顯空隙，現況縫隙處有
24 部分施作發泡劑填補但已脆化失效；室內天花板因屋頂管
25 線架鎖固螺絲位置滲漏與管線穿出屋頂所施作之矽利康填
26 縫膠已破損失效而導致漏水；屋頂金屬烤漆板已嚴重鏽
27 蝕、破損變形，或擋水板縫隙之矽利康膠施作未完全，雖
28 有注射發泡劑與多次修補但已無法有效阻擋雨水進入室
29 內。

30 (三)從上開鑑定單位所認定造成該等瑕疵之原因可知，系爭不
31 動產之貨梯確實自始未取得有效合格認證標章且年久失

01 修，滲漏水也是因為系爭不動產之屋頂、天花板等處原本
02 用來止水、擋水用之金屬烤漆板、發泡劑、矽利康等年久
03 失修或設置不當致已不堪使用，顯然是系爭不動產出售給
04 被告前即已存在之瑕疵。

05 (四)況從賣方在被證1即原告所出具之不動產委託銷售標的現
06 況說明書中之項次8「貨梯設備是否張貼有效合格認證標
07 章？」勾選「是」，及在項次24「現況是否有滲漏水之情
08 形？」中勾選「否」，惟賣方負責人法定代理人王勝志明
09 確承認勾選有誤，且系爭不動產內之貨梯確實沒有合格認
10 證標章；而系爭不動產屋頂與鋼樑接縫處有多處漏水與鏽
11 蝕痕跡，依原告仲介眾多中古建築物件之專業經驗，於接
12 受買賣雙方委託仲介時，應知悉10年上鋼構之系爭不動產
13 可能存在屋頂天花板等處有破損、鏽蝕、脆化失效等年久
14 失修不堪使用之情狀，進而應對系爭不動產進行漏水項目
15 之檢查，這正是原告收受被告給付高達295萬元之仲介服
16 務報酬所應盡善良管理人之注意義務及調查並據實告知被
17 告之工作範疇。但原告於請賣方填寫上開說明書時，卻顯
18 然未實際查證，任由賣方勾選即予以接受，亦未請賣方提
19 供任何可供被告認可其所勾選為真正之相關佐證資料，就
20 本件仲介契約並未善盡其調查及據實告知義務，嚴重妨礙
21 被告方面對系爭不動產之使用，是原告為被告之居間仲介
22 人，其違反對於被告之調查及據實告知義務，致未能執上
23 開瑕疵與出賣人交涉買賣價格，使出賣人獲有利益，嚴重
24 侵害被告權益，依民法第571條規定，原告即不得向被告
25 請求給付仲介報酬。

26 五、鑑定單位另評估系爭不動產貨梯之修繕費用為467,000
27 元；屋頂滲漏水修繕費用為700,890元，合計1,167,890
28 元，對此被告無意見。是退步而言，縱認原告仍得向被告
29 請求給付仲介報酬，查原告係同時受被告與賣方委託仲介
30 系爭不動產買賣事宜，卻顯然未依上開規定，以公平立場
31 處理系爭不動產之買賣事宜，反而有未提供被告關於系爭

01 不動產必要之資訊、未告知被告依仲介專業應查知之不
02 動產之瑕疵、未協助被告對不動產進行必要之檢查等違反
03 不動產經紀業管理條例第24條之2第3、4、5款所規定之義
04 務，而有民法第227條不完全給付之情形，致被告受有上
05 開1,167,890元之損害，被告自得依該條及不動產經紀業
06 管理條例第26條第1、2項規定，請求原告負損害賠償責
07 任，並以上開損害金額抵銷原應支付給原告之服務報酬。

08 六、原告雖稱出賣人完全不知道有瑕疵而經據實說明告知並勾
09 選，該時原告如何知悉或可能知悉有漏水而故意或過失不
10 為據實告知或違反忠實義務云云，惟查從系爭廠房中有諸
11 多出賣人陸續添加的擋雨擋水設備，及有多處水漬與鋼筋
12 鏽蝕之情事，可知出賣人早已知悉系爭廠房有漏水之情
13 事，而非原告所稱出賣人完全不知道有瑕疵。原告依不動
14 產經紀業管理條例第24條之2規定，本應善盡「二、提供
15 買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人
16 或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買
17 受人或承租人對不動產進行必要之檢查。六、其他經中央
18 主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。」等義
19 務，如有違反上開調查及據實告知義務，即應依同條例第
20 26條第1、2項並規定，對被告負損害賠償責任，另依民法
21 第571條規定，原告即不得向被告請求給付仲介報酬，自
22 無從將上開義務推諉卸責給買賣雙方。

23 七、原告所引用之3個地方法院判決，顯與本案情節不同，且
24 可適用之法律也不盡相同，澄清如下：

25 (一)原告所引之臺中地方法院107年度訴字第1997號民事判決
26 之重要基礎事實包括：現況說明書非仲介公司之人員所勾
27 選，且兩造均無法從肉眼發現該屋有漏水之事實，被告也
28 與出賣人間達成和解。但本件之現況說明書確實為原告詢
29 問出賣人後所勾選，且系爭廠房有明顯因漏水所產生之水
30 漬及鋼筋鏽蝕等易於原告查證之情事，被告更未曾與賣方
31 達成和解，自無從相提並論。

01 (二)原告所引之臺北地方法院97年度訴字第404號民事判決雖
02 謂依前開民法第567條及不動產經紀業管理條例第22至24
03 條規定，尚無經紀人負有如何調查義務之詳細明文，自難
04 界定經紀人應盡查核義務之具體內容等語，及所引臺灣士
05 林地方法院94年度訴字第992號民事判決所詮釋原告因居
06 間契約所負之給付義務，不因此負有擔保賣方所出售系爭
07 不動產品質之義務等語，在當時早已出現仲介人員領取高
08 額報酬卻不用負查核義務之法律漏洞等爭議，之後才經立
09 法院增訂，並經總統於100年12月30日公布，於101年8月1
10 日施行之不動產經紀業管理條例第24條之2以填補上開法
11 律漏洞，足見上開2判決之法律見解早已無從適用於本件
12 訟爭中。因此，原告本應依不動產經紀業管理條例第24條
13 之2規定，為被告之利益，就系爭廠房之漏水等瑕疵，秉
14 其仲介專業，善盡查證之責，無從片面聽信賣方所言，即
15 可卸責。

16 六、原告就錯誤勾選有合格認證標章一事，雖謂僅有於前開項
17 次一【貨梯(貨梯)修繕並申請臨時使用證明】第6「代辦
18 申請既有工廠升降設備臨時使用證明」申請費用一式37,0
19 00元有關係，其餘完全無關云云，惟按建築物升降設備設
20 置及檢查管理辦法第3條第1、2項規定：「升降設備安裝
21 完成後，非經竣工檢查合格取得使用許可證，不得使用。
22 前項竣工檢查，當地主管建築機關應於核發建築物或雜項
23 工作物使用執照時併同辦理，或委託檢查機構為之。經檢
24 查通過者，由當地主管建築機關或其委託之檢查機構核發
25 使用許可證，並依第五條第一項規定之安全檢查頻率註明
26 有效期限。」第5條第1項第1款規定：「升降設備安全檢查
27 頻率，規定如下：一、升降送貨機每三年一次。」可知若
28 未依鑑定報告之建議修繕，根本無法申請取得使用許可
29 證，是鑑定報告所列之各項修繕費用與申請費用，確實均
30 為取得系爭貨梯使用證明之必要費用，而非無關。

31 七、關於被告主張漏水部分，業經鑑定單位做成鑑定報告，

01 認定確實有被告所指之滲漏水瑕疵，修繕費用為700,890
02 元，對此被告無意見，自己善盡舉證之責，被告所提出
03 之被證三僅是估價單，但未經鑑定單位仔細調查，根本
04 不知系爭廠房漏水如此嚴重，是修繕所需之費用，自應
05 以鑑定單位評估為準。反觀原告仍空言否認如前，自應
06 由原告自行提出具體反證以實其說，其要求被告另行舉
07 證或說明云云，顯無理由。

08 二、並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，被告願供擔保，
09 請准宣告免為假執行。

10 參、兩造不爭執之事項：

11 一、彰化縣○○鄉○○段0000○0000○0000地號土地及坐落其
12 上之同段106建號建物（即門牌號碼彰化縣○○鄉○○○
13 巷00號，上開土地、建物權利範圍均為全部）原所有權人
14 為台灣薄膜公司；同段1122地號土地、同段1123地號土地
15 （權利範圍：355020分之209831）及坐落1122地號土地上
16 之同段124建號建物（即門牌號碼彰化縣○○鄉○○○巷0
17 0號，1122地號土地及此建物之權利範圍均為全部）原所
18 有權人為台灣薄膜公司法定代理人王勝志之配偶潘怡芬。

19 二、被告為簡單公司所屬關係企業集團之集團執行長，於109
20 年11月25日經原告之仲介，以自己名義與台灣薄膜公司、
21 潘怡芬簽訂不動產買賣契約書，約定由被告向台灣薄膜公
22 司購買1119、1120、1121地號土地、系爭37號建物，價金
23 260,000,000元，及由被告向潘怡芬購買1122、1123地號
24 土地、系爭39號建物，價金35,000,000元。即被告經由原
25 告之仲介，買賣價金總價為295,000,000元。兩造並約定
26 委託仲介服務費用為成交總價額之百分之1，即2,950,000
27 元，並於同日簽訂服務報酬收取確認單（買方）。

28 三、台灣薄膜公司、潘怡芬、與被告、張宇呈於110年2月8日
29 簽訂變更承買人同意書，約定上開二份不動產買賣契約書
30 之原承買人即被告變更為新承買人即簡單公司、張宇呈，
31 且契約之一切權利義務全由新承買人承擔。

01 四、依王勝志、被告與原告之法定代理人江建德於109年2月13
02 日所勾選37號房地之不動產委託銷售標的現況說明書（成
03 屋）所示，項次8「貨梯設備是否張貼有效合格認證標
04 章？（無貨梯勿選）」欄位係勾選「是」，與項次34「現
05 況是否有滲漏水之情形？」欄位勾選「否」。

06 肆、兩造之爭點：

07 原告請求被告給付仲介系爭不動產之服務報酬2,950,000
08 元，被告主張系爭不動產有「貨梯設備未張貼有效合格認證
09 標章」、「現況有滲漏水」等缺失，原告有違反居間契約、
10 不動產經紀業管理條例第24、24-2、26條之規定，或依加害
11 給付的法律關係，抵銷原告主張之金額，有無理由？

12 伍、得心證之理由：

13 一、查如第參點所示之四項事實，有原告提出之不動產買賣契
14 約書、服務報酬收取確認單（買方）、土地登記謄本、地
15 籍異動索引及被告提出之不動產委託銷售標的現況說明書
16 （成屋）、變更承買人同意書為證，且為兩造所不爭執，
17 堪信屬實。

18 二、原告主張其受被告之委託向台灣薄膜公司斡旋購買坐落彰
19 化縣○○鄉○○段0000○0000○0000○0000○0000地號土
20 地及門牌號碼彰化縣○○鄉○○○巷00○00號廠房建物，
21 嗣經原告不斷斡旋半年以上之居中協調，最終被告與台灣
22 薄膜公司以總價295,000,000元成交，並於109年11月25日
23 簽訂不動產買賣契約書，同時兩造亦簽訂服務報酬收取確
24 認單（買方），約定被告應給付原告2,950,000元之服務
25 報酬，後經原告協助被告與台灣薄膜公司辦理系爭不動產
26 登記過戶完畢並點交，故被告應給付原告仲介費2,950,00
27 0元。被告則抗辯原告未盡調查之義務，在不動產委託銷
28 售標的現況說明書（成屋）所示，項次8「貨梯設備是否
29 張貼有效合格認證標章？（無貨梯勿選）」欄位係勾選
30 「是」，與項次34「現況是否有滲漏水之情形？」欄位勾
31 選「否」，致被告買受後貨梯無合格標章無法使用，且建

01 物有嚴重漏水之情形，違反不動產經紀業管理條例第24、
02 24-2、26條、民法571條之規定，致被告受有受有漏水修
03 復費用之損失402,266元、貨梯暨結構整建之費用損失2,0
04 59,707元損害及廠房無法立即生產產5000萬元之損失，故
05 原告不得向被告請求報酬，被告並主張抵銷等語。

06 三、按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求
07 報酬；居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人
08 之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受
09 利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用。又按二人互
10 負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其
11 債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷
12 或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第568條
13 第1項、第571條、第334條第1項分別定有明文。再按雙方
14 當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明
15 書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明
16 書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一
17 部分。經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同
18 意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：...
19 三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告
20 知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。
21 五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。因可
22 歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害
23 時，由該經紀業負賠償責任。經紀業因經紀人員執行仲介
24 或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀
25 業應與經紀人員負連帶賠償責任。不動產經紀業管理條例
26 第24條、第24-2第3、4、5款、第26條第1、2項分別另定
27 有明文。

28 四、本件原告否認有漏水，並主張漏水為臨訟製作，原告事前
29 並不知悉有漏水之情形，原告並無故意或過失隱匿，且系
30 爭不動產之現況說明書皆為台灣薄膜公司所告知，買賣簽
31 約當時、或簽約前看現場數十次，皆無任何漏水之情，如

何能認為原告故意或過失等語。經查，本件經送台中市建築師公會鑑定結果，系爭建物確實有漏水之情形，但無法判斷開始滲漏之時間點(詳鑑定報告第28頁)。又查，被告陳述本件係110年4月23日點交，被告稱購買系爭不動產後係直接回租給台灣薄膜公司使用，依被證14(卷一235頁)租期為110年4月16日至110年10月15日，至110年8月12日因大雨，被告請修繕業者檢查系爭不動產之屋頂、牆垣時，始發現系爭不動產有多處嚴重漏水等語，由於本件無法判斷開始滲漏之時間點，且被告亦非一交屋即發現漏水，而係待交付後數月才發現漏水。被告雖又稱系爭不動產之屋頂、天花板等處原本用來止水、擋水用之金屬烤漆板、發泡劑、矽利康等年久失修或設置不當致已不堪使用，顯然是系爭不動產出售給被告前即已存在之瑕疵云云，然依鑑定報告，本件鑑定初勘時間為112年4月28日，距離交付不動產時間110年4月23日又已距今2年，鑑定報告所稱之金屬烤漆板、發泡劑、矽利康等因素均係鑑定時之狀態，而非交付不動產之狀態。且鑑定報告(第28頁)稱標的物使用用途為廠房，而生產過程所產生之高溫(鍋爐煙囪)或製造程序所排放之化學物質(C區屋嚴重銹蝕區域)，以上因素均可能導致建築材料提早老化龜裂或銹蝕現象。被告既不能證明在點交系爭不動產前有漏水之狀況，且兩造均不否認在簽約前有到現場十幾次，均未發現有漏水之情形，而賣方亦否認出售前有漏水之情形(詳卷一第245頁)，則被告主張原告在不動產委託銷售標的現況說明書「現況是否有滲漏水之情形？」欄位勾選「否」，即有未盡調查之能事，本院認尚不足採。且退萬步言，假設本件在出賣前，系爭不動產即有漏水之情形，惟賣方既否認出售前有漏水之情形，賣方當然不會告知原告有漏水之情形，而原告僅為仲介，本院認檢查有無漏水並非原告之不動產專業。且原告並未長期使用本件出售之不動產，僅偶而帶客戶到現場看不動產，若帶看房屋時，沒有下

01 雨，根本難以知悉有無漏水。被告雖稱系爭不動產屋頂與
02 鋼樑接縫處有多處漏水與鏽蝕痕跡，依原告仲介眾多中古
03 建築物之專業經驗，於接受買賣雙方委託仲介時，應知
04 悉10年上鋼構之系爭不動產可能存在屋頂天花板等處有破
05 損、鏽蝕、脆化失效等年久失修不堪使用之情狀云云，然
06 查，被告身為企業集團之執行長，本身應比原告更常接觸
07 廠房之作業環境，被告既稱系爭廠房內漏水痕跡如此明
08 顯，然被告購買前去了現場十幾次，為何亦未發現，而到
09 至110年8月12日因大雨始發現有漏水？且被告為處理漏水
10 問題，尚得請專門之水電技術人員檢修，才能確定哪裡有
11 漏水問題，又漏水地方多在屋頂天花板，原告本身為不動
12 產仲介，平時僅係帶看房屋，帶看房屋時亦不可能爬上屋
13 頂，原告並非專門之水電技術人員，憑何認定原告於接受
14 買賣雙方委託仲介時，應知悉10年上鋼構之系爭不動產可
15 能存在屋頂天花板等處有破損、鏽蝕、脆化失效等年久失
16 修不堪使用之情狀？此外，依系爭不動產買賣契約書，本
17 件光系爭1119、1120、1121地號土地之面積即分別達415
18 5、814、3985平方公尺，廠房面積非常廣大，原告僅為仲
19 介人員，被告要求原告在帶看房屋時要一併注意到哪裡有
20 漏水問題，除非當天有下雨並出現明顯漏水問題，否則顯
21 係強人所難。故本院認本件縱使漏水時間點係在買賣點交
22 之前，惟既無證據證明原告明知有漏水之情形而故意或過
23 失未告知被告，本院認被告抗辯原告有違反不動產經紀專
24 業，未提供關於不動產必要之資訊、或未提供應查知之不
25 動產之瑕疵或未協助買受人對不動產進行必要之檢查
26 (註：被告未舉證被告有要檢查有無漏水問題，原告拒絕
27 協助)，或有違反其對於委託人之義務，而為利於委託人
28 之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受
29 利益者之狀況云云，尚不足採。從而被告抗辯被告受有漏
30 水修復費用之損失402,266元，主張抵銷云云，則屬無
31 據。

01 五、關於「貨梯設備是否張貼有效合格認證標章？（無貨梯勿
02 選）」欄位係勾選「是」部分：

03 經查，系爭貨梯設備實際上並無張貼有效合格認證標章，
04 此為兩造所不爭執。又關於系爭不動產委託銷售標的現況
05 說明書，其有一欄位為「經紀人員差異補充說明」，足見
06 原告雖係根據賣方之告知填載為「是」，惟貨梯設備是
07 否"張貼"有效合格認證標章，此要查證並無像漏水此類之
08 瑕疵難以查證，原告僅要到貨梯設備處查看有無張貼即
09 可，但原告並未到貨梯設備處查看，即全然相信賣方之說
10 詞，而未在後方「經紀人員差異補充說明」處說明，故本
11 院認原告此部分確實有違背不動產經紀業管理條例第24-2
12 第5款「協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查」
13 之規定，致被告受有損害。

14 六、又查，本件經送鑑定結果為【(一)電梯部分:廠房內之電
15 梯（貨梯）修繕並取得有效合格認證標章，所需費用為
16 何？

17 1. 鑑定標的物廠房貨梯（貨梯）位置與現況說明：位置與
18 貨梯出入口：標的物電梯（貨梯）於廠房區域之西側外
19 部，屬於半開放式升降設備。一樓電梯出入口於戶外、
20 二樓電梯出入口於建築物內部，出入口開啟方式為手動
21 金屬格柵拉門。（照片編號3-9號、第47-50頁）設備外
22 觀與規格：電梯（貨梯）外部牆體材質為金屬烤漆板，
23 內部主結構為鋼骨構造並於鋼骨結構上部安裝捲揚機，
24 貨梯出入口處張貼載重重量300公斤且禁止乘載人員之
25 說明看板。（照片編號9-12號、第50-51頁）

26 2. 升降設備有效合格認證標章說明：

27 鑑定標的物之電梯（貨梯）符合行政院公布之「既有工
28 廠升降設備定期臨時使用證明」之申請（附件四、第35
29 -44頁）。

30 3. 鑑定標的物升降設備瑕疵項目與修繕說明：

31 (1)貨梯現有捲揚機馬達主機額定吊重不足：現有捲揚機

01 額定吊重為1500公斤，現場貨梯車廂重量經計算為12
02 00公斤以上（未計入車廂滑輪五金與鋼索重量），若
03 需申請臨時使用證明必須安裝之安全設備重量約200
04 公斤（車廂內前後出入口之手拉門軌道門片與安全迴
05 路開關），剩餘可承載貨物量應不足100公斤不符正
06 常載貨重量需求必須更換馬達主機與鋼索。

07 (2)一樓、二樓出入口手拉門損壞與車廂出入口需安裝手
08 拉門：現有一樓與二樓出入口手拉門已脫軌變形損壞
09 需更換，現況貨梯車廂開口處無安裝手拉門（貨品可
10 能滑出車廂導致貨梯結構損毀或工安意外），以上共
11 4處出入口位置需安裝手拉門。（照片編號5-9號、第
12 48-50頁）

13 (3)現況電梯（貨梯）缺少安全開關與控制盤安全迴路。

14 4. 修繕估算：

15 鑑定標的物廠房電梯（貨梯）修繕並申請取得「既有工
16 廠升降設備定期臨時使用證明」。所需費用合計為新台
17 幣467,000元（含稅金額）。】，其中代辦申請既有工
18 廠升降設備臨時使用證明之金額為37,000元，此有台中
19 市建築師公會鑑定報告書附卷可稽。本院審酌系爭不動
20 產委託銷售標的現況說明書僅係在勾選有無張貼有效合
21 格認證標章部分有誤，並非在勾選或保證系爭貨梯有無
22 瑕疵，故本院認原告應負之損害賠償責任應為未詳細查
23 證有無張貼貨梯合格證明，致被告須重新申請而需支付
24 代辦申請既有工廠升降設備臨時使用證明之金額37,000
25 元，至於其餘超過37,000部分屬於貨梯瑕疵修繕之費
26 用，原告僅係仲介，被告購買系爭建物係現況買賣，並
27 非購買全新之建物，原告表示系爭建物被告購買前已使
28 用12年，既係二手買賣，被告自己在購買之前即應詳細
29 檢查系爭貨梯有無瑕疵，原告在不動產委託銷售標的現
30 況說明書，亦未跟被告保證系爭貨梯係全新無瑕疵，關
31 於貨梯瑕疵部分之損害賠償應由被告向賣方主張權利，

而非得向原告請求損害賠償。被告抗辯原告應賠償貨梯暨結構整建費用2,059,707元並主張抵銷，於37,000部分尚屬有據，逾此部分抗辯則屬無據。原告另主張，若應該扣款，應以總價的比例去扣仲介報酬，本件的仲介報酬只有百分之一云云，然原告就其此部分主張未說明依據，本院認尚屬無據。

七、被告另抗辯系爭不動產因上開瑕疵而無法立即申辦工廠登記之生產損失，即不能合法使用之工期損失約5千萬元，主張抵銷云云，按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。查被告自承其買受系爭不動產後，即回租給賣方使用至110年10月15日，又目前將系爭不動產出租給簡單公司的關係企業德泛企業股份有限公司使用，則被告不能合法使用恐係被告自己將不動產出租他人使用，而與瑕疵無關。況被告主張其損失約5千萬元云云，亦未見被告舉證以實其說，故被告此部分抗辯尚不足採。

八、綜上所述，本件買賣契約，既因原告之居間而成立，被告自應依給付服務報酬承諾書之約定，給付2,950,000元之服務報酬。惟原告之經紀人員於執行代銷業務之過程，未盡查證有無張貼貨梯合格標章之能事，致被告誤信買受而受有37,000元損害，已如前述，被告自得向原告主張損害賠償，並主張抵銷。從而，原告依民法第568條及兩造居間契約之約定，起訴請求被告應給付原告2,913,000元(2,950,000-37,000)及自起訴狀繕本送達翌日即111年1月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；原告逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

九、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證

01 據，均與本院前揭判斷無違，毋庸再予審酌，附此敘
02 明。

03 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 112 年 12 月 28 日

05 民事第一庭 法 官 詹秀錦

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須
08 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
09 繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 112 年 12 月 28 日

11 書記官 曾靖雯