臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壢簡字第200號

原　　告　佳宸不動產有限公司

000000000000000000

法定代理人　彭錦宣

訴訟代理人　簡詩家律師

被　　告　羅閔讌

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　黃騰億

上列當事人間給付服務費事件，本院於民國112年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣20萬元及自民國111年9月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣20萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）緣訴外人何少詠於民國111年8月11日委託磐石開發地產有限公司（屬有巢氏房屋集團，下稱磐石公司）協助出售其所有門牌號碼桃園市○○區○○○路0段00號23樓之6之房地（即中壢區普仁段1026地號土地、中壢區普仁段2070建號房屋，下稱系爭房地），同屬有巢氏房屋集團之原告即與磐石公司合作進行系爭房地之銷售，嗣經由原告居間仲介，被告於111年8月29日與何少詠簽訂買賣契約，由被告以新臺幣（下同）1088萬元向何少詠購買系爭房地，當日兩造並議定被告應於111年9月5日給付原告仲介服務費20萬元，兩造並簽署服務費確認單。豈料在被告與何少詠間買賣契約已經履行完畢，被告已於111年10月5日登記取得

系爭房地之所有權後，被告竟藉詞系爭房地有水痕，而拒絕給付前揭仲介服務費。為此，爰依仲介居間之法律關係，訴請被告給付20萬元及自111年9月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

（二）何少詠簽訂房屋委託銷售契約時，已經出具標的物現況說明書，並記載無滲漏水情事，兩造亦曾至現場確認並無滲漏水情形，其後於交屋前雖發生疑似有滲漏水情事，但業已由何少詠完成修繕，並已完成點交及所有權移轉登記，是以買賣契約已完全履行，原告並無違反民法第567條 、第571 條之情事，被告拒絕給付仲介服務費，顯屬無理。

二、被告抗辯稱：

111年8月29日簽約前，原告再三強調已檢測過系爭房地並無漏水情形，被告才會簽約購買，但在111年9 月3 日颱風過後，到了系爭房地現場才發現主臥牆壁有嚴重漏水、積水情形，顯然被告並未確實查驗核實系爭房地是否有滲漏水或壁癌情事，且未如實告知，原告之所為已違反民法第567條 、第571條所規定之居間人義務，被告自得拒絕給付仲介服務費。為此，爰求為（答辯聲明）駁回原告之訴，如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院判斷如下：

（一）按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬；居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人，對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務；居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第565條、第568條第1項、第567條、第571條定有明文。次按，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條定有明文，是以，民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，倘原告於起訴原因已有相當之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判。

（二）原告主張：何少詠於111年8月11日委託磐石公司（屬有巢氏房屋集團）協助出售其所有門牌號碼桃園市○○區○○○路0段00號23樓之6之房地（即系爭房地），同屬有巢氏房屋集團之原告即與磐石公司合作進行系爭房地之銷售，嗣經由原告居間仲介，被告於111年8月29日與何少詠簽訂買賣契約，由被告以1088萬元向何少詠購買系爭房地，當日兩造並議定被告應於111年9月5日給付原告仲介服務費20萬元，兩造並簽署服務費確認單，嗣後被告已於111年10月5日登記取得系爭房地之所有權，但被告迄今拒絕給付前述20萬元仲介服務費予原告等情，已據其提出與所述相符之一般委託銷售契約書及標的物現況說明書、不動產買賣契約書及標的物現況說明書、服務費確認單、點交證明書、中壢區普仁段1026地號土地登記謄本、中壢區普仁段2070建號房屋登記謄本為證，且為被告不爭執，自堪信為真實。則依據前引民法第565條、第568條第1項規定及兩造間之仲介服務費約定，原告請求被告給付仲介服務費20萬元，及自111年9月6日（即約定付款日111年9月5日之翌日）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，於法核屬有據。

（三）至於被告雖提出系爭房地漏水照片，辯稱「簽約前原告再三強調已檢測過系爭房地房屋並無滲漏水情形，但在111年9 月3 日颱風過後，到了系爭房地現場才發現主臥牆壁有嚴重漏水、積水情形，顯然被告並未確實查驗核實系爭房地是否有滲漏水或壁癌情事，且未如實告知，原告已違反民法第567條、第571條所規定之居間人義務，被告自得拒絕給付仲介服務費」云云，然查：何少詠於111年8月11

日委託磐石公司協助出售系爭房地而簽署一般委託銷售契約書時，已同時填具「標的物現況說明書」表明「建物現況並無壁癌、水痕、滲漏水情形」（見本院卷第9頁），而在111年8月29日何少詠與被告簽署不動產買賣契約書時，何少詠與被告亦在「標的物現況說明書」上簽章表明確認「建物現況並無壁癌、水痕、滲漏水情形」（見本院卷第17、18頁），顯然在111年8月29日簽署不動產賣賣契約書之時，買賣雙方已經確認「建物現況並無壁癌、水痕、滲漏水情形」乙情，則縱使事後因颱風來臨而發生系爭房屋滲漏水狀況，則此滲漏水狀況係在原告簽約購屋前即存在？或係簽約購屋後，因突發颱風所新生之損害？即有未明，依此，自難認為原告於居間仲介之過程中，有何「未善盡調查義務」、「未如實告知」之義務違反，或有何「違反委託義務」、「違反誠實信用」之義務違反。況且，依據原告所述「係在111年9月3日颱風過後，到了系爭房地現場才發現主臥牆壁有嚴重漏水、積水情形」，顯然在被告所稱之颱風發生前，兩造至系爭房屋現場看屋檢查時，確實並未發現「建物現況有壁癌、水痕、滲漏水情形」，否則被告豈有在前述之「標的物現況說明書」上簽章確認「建物現況並無壁癌、水痕、滲漏水情形」之理！依此，更難認為原告於居間仲介之過程中，有何「未善盡調查義務」、「未如實告知」、「違反委託義務」、「違反誠實信用」之義務違反。至於在111年9月3日颱風過後，因颱風之突發事故發生，縱使系爭房地有被告所稱之漏水、積水情形，然此乃得修繕之事項，並不影響系爭買賣契約之合法有效性，更不可歸責於原告，而指稱原告違反居間義務，況且何少詠事後已完成修繕，並依買賣契約完成交屋及所有權移轉登記（見本院卷第30-1、48至51頁修繕照片、點交證明書、登記謄本），被告事後再藉詞「颱風過後發現滲漏水現像」，以「原告違反民法第567

條、第571條所規定之居間人義務」為由，拒絕給付仲介服務費，於法自不足採。

四、綜上所述，原告依據仲介居間之法律關係，訴請被告給付20萬元及自111年9月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，職權宣告假執行，並依被告之聲請，宣告如被告為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　27　　日

中壢簡易庭法　官　　劉家祥

正本係照原本作成。

如對本判決上訴須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。未表明上訴理由者，應於上訴後廿日內向本院提出上訴理由狀。（ 須按他造人數提出繕本 ）

書記官　郭玉芬

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　28　　日