臺灣桃園地方法院小額民事判決

115年度壢小字第324號

原　　告　一亨企業社

000000000000000000

法定代理人　邱一哲

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　羅仕芳

000000000000000000

被　　告　李承樺

000000000000000000

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國115年9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1,500元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國114年4月18日簽立確認書及內政部版要約書，委由原告居間仲介購買門牌號碼桃園市○○區○○路00號房屋暨其坐落基地（下稱系爭房屋），原告嗣於同年4月26日履行前開居間約定，令被告以新臺幣（下同）1,000萬元向訴外人邱進財、邱進福、邱家正等3人（以下合稱邱進財等3人）購得系爭房屋，被告並於同日簽署服務報酬給付同意書（下稱系爭同意書），約定居間報酬為成交總價1,000萬元之3%即30萬元，被告與邱進財等3人已於同年7月16日完成系爭房屋之所有權移轉登記，然被告僅支付服務費20萬元，剩餘10萬元服務費經原告催告後仍未給付，爰依居間及系爭同意書之法律關係提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告10萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：兩造約定之服務報酬為成交總價之2%即20萬

元，被告另口頭承諾如買賣過程服務滿意，再額外贈與原告10萬元紅包，然原告為不動產經紀業者，居間系爭房屋買賣，本負有在出售前調查系爭房屋有無滲漏水之義務，原告怠於履行前開義務，對被告錯誤告知系爭房屋僅有「頂樓鐵皮滲漏水」之不實訊息，被告於交屋後始發現系爭房屋1、2、3樓均有漏水之情形，且經訴外人亨億興業有限公司鑑定後，發現系爭房屋為海砂屋，原告未盡調查義務，被告自得依民法第571條規定拒絕給付服務報酬。又如認原告請求有理由，然原告違反前開義務，致被告受有驗屋費2萬8,000元、裝修公司現勘費5,000元、律師諮詢費3,000元、系爭房屋3樓漏水修繕費8萬8,800元、系爭房屋1、2樓漏水修繕費17萬2,000元、另案與邱進財等3人訴訟之律師費及裁判費各10萬元、2萬5,602元，共計42萬2,402元，爰以此為主動債權與原告之服務報酬債權抵銷，抵銷後已無餘額，原告請求自屬無據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

原告主張兩造約定服務報酬為30萬元，被告僅支付20萬元，尚餘10萬元服務報酬未給付，依居間及系爭同意書之法律關係，請求被告給付10萬元暨法定遲延利息等語，為被告所否認，並以前詞置辯，是本院應審究者為：㈠兩造約定之服務報酬若干？㈡被告抗辯原告未盡調查義務拒絕給付服務報酬，是否有理？㈢如否，則被告以對原告之42萬2,402元損害賠償請求權為主動債權與原告之服務報酬債權抵銷，是否有據？爰分述如下：

㈠兩造約定之服務報酬為30萬元

經查，兩造於114年4月26日簽署系爭同意書，有關服務報酬之約定記載為：「支付成交總價新台幣1,000萬元之3%服務報酬（新台幣300,000元）予貴公司（即原告）」，其中總價部分原以手寫記載「1025」，嗣以手寫將1025劃記刪除線，並於其上以手寫記載「1000」，另服務報酬原以手寫記載「2」、「200000」，亦以手寫變更為「3」、「300000」

（見本院促字卷第6頁），就此原告主張兩造原先約定之服務報酬為成交總價之2%即200,000元，嗣兩造於114年4月26日協商後，被告同意變更服務報酬為總價之3%即300,000元，並於系爭同意書上為前開修改等語。本院於115年6月3日勘驗兩造當日協商之影像檔案，被告先稱：「我簽一簽，我再包一個10萬塊的紅包給你，你覺得怎麼樣？」、「我私下給你，還是給妳，你們努力了厚，你們怎麼分我不管，我私下包10萬塊紅包給你們」，訴外人即被告員工羅仕芳則回以：「所以2%都要付」、「2%都要付，然後再加一個10萬」，被告則回以：「對」、「那就1000，3%」、「簽名就算了喔」（見本院卷第65、66、72、73頁），可認兩造於114年4月26日協商時，被告原先提議於服務報酬20萬元外，另外再加10萬元紅包，嗣與訴外人羅仕芳協商後，即同意將服務報酬由原先之成交總價2%變更為成交總價3%，並簽署系爭同意書，則被告辯稱兩造約定之服務報酬僅20萬元，另外10萬元為紅包性質云云，與客觀事證不符，並不可採，兩造約定之服務報酬為30萬元，自可認定。

㈡被告抗辯原告未盡調查義務拒絕給付服務報酬，為有理由

1.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，民法第565條、第568條第1項分別定有明文。本件原告為買方仲介，被告為買方，有系爭不動產買賣契約可據（見本院促字卷第10頁），且依原告所提出系爭同意書記載內容，兩造間之契約關係應屬居間契約，堪予認定。

2.次按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人；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，民法第567條第1項前段、第2項定有明文。又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571條亦有明文。經查，被告主張系爭房屋於114年8月間交屋後，於同年9月5日即發生1樓漏水之情形，業經被告傳送漏水之照片予原告，此有兩造間通訊軟體LINE對話紀錄可據（見本院卷第99頁），由上開照片觀察，1樓漏水之範圍、面積均非小，而被告於115年1月15日委請訴外人亨億興業有限公司鑑定，經訴外人即土木技師許睿欽於結構現況勘查略以：1樓：屋後側、廁所、廚房之牆面及樓上版大範圍白華、漆剝落、滲漏痕跡；2樓：屋前方L區域樓上版、屋後側R2區域邊梁大範圍混凝土剝落鋼筋外露鏽蝕、YT1前陽台面馬路右側外柱混凝土剝落鋼筋鏽蝕、明顯裂縫；3樓：YT1前陽台馬路左側外柱混凝土剝落鋼筋外露鏽蝕、明顯裂縫、大範圍空鼓等情，並做成鑑定結論以：「標的結構物1F柱、2F樑柱及樓上版、3F柱等構件目視有多處混凝土剝落鋼筋外露鏽蝕情形，同時伴隨程度不一之空鼓情形，多處柱位均有縱向順主鋼筋方向之裂縫，上述主要成因為結構體內鋼筋鏽蝕體積膨脹對混凝土產生擠壓造成膨脹，進而造成凝土剝落鋼筋外露、構件空鼓及順筋裂縫等劣化情形。綜上述結構劣化情況並參照氯離子含量試驗結果，標的結構物為俗稱海砂屋之高氯離子混凝土結構物，結構安全確有疑慮，另一方面多處結構劣化之部位有明顯滲水情形，也將加速結構損害劣化、建物使用年限縮短」等語（見本院卷第84、85頁），可知系爭房屋1樓牆面有大範圍之白華、漆剝落、滲漏痕跡、2樓亦有大範圍混凝土剝落鋼筋外露鏽蝕、3樓前陽台馬路左側外柱混凝土剝落鋼筋外露鏽蝕、明顯裂縫、大範圍空鼓，各樓層之樑柱亦有多處目視可見之鋼筋混凝土剝落、鋼筋外露鏽蝕，對比原告提出由出賣人即訴外人邱進財等3人簽署之不動產說明現況調查表，雖有於第34欄「是否有滲漏水情形」勾選「是」，然其註明之滲漏水位置僅有頂樓鐵皮，第39欄「房屋鋼筋有無外露」則勾選「否」（見本院卷45頁），然觀諸前開鑑定報告，系爭房屋內部有大範圍目視可見之白華、漆剝落、滲漏及鋼筋混凝土剝落、鋼筋外露，且

觀諸系爭房屋交屋前之屋況照片（見本院卷第129頁），可知系爭房屋牆面已有油漆剝落之情事，則原告身為不動產經紀業者，於買賣契約成立前，當應協助委託人即被告就系爭房屋進行必要之檢查，並非僅依出賣人自述之現況而為機械性之記載，且依前開鑑定報告所示，系爭房屋瑕疵面積非小，而混凝土剝落造成鋼筋外露，亦非短時間可達成，稍加檢查應可查知。又房屋有無鋼筋外露，涉及建物結構現況及買受人是否進一步進行檢測，並足以影響一般買受人對於交易意願及價格之判斷，屬交易上重要資訊。原告將客觀存在之鋼筋外露記載為「無」，使系爭房屋就外觀及品質資訊呈現較實際狀況為有利於出賣人之情形，已非無關交易之輕微疏失，而屬違反對委託人即被告所負之調查、據實報告及忠實義務，而為有利於委託人之相對人即出賣人之行為，從而被告抗辯原告未盡前開義務，依民法第571條規定，拒絕給付服務報酬等語，自屬有據。

㈢被告依民法第571條規定，拒絕給付原告服務報酬為有理由，則無須再審酌被告前揭抵銷抗辯，附此敘明。

四、綜上所述，原告依居間及系爭同意書之法律關係，請求被告給付服務報酬10萬元，及自支付命令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。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　28　　日

中壢簡易庭　法　官　楊書瑄

以上為正本係照原本作成。

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

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　　115　　年　　10　　月　　29　　日

書記官　陳家安

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

（一）原判決所違背之法令及其具體內容。

（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第471 條第1 項：（依同法第436 條之32第2 項規定於小額事件之上訴程式準用之）上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後20日內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定駁回之。