

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第484號

原告 吳金珠

訴訟代理人 簡大翔律師

複代理人 鄭健宏律師

被告 蕭佳明

訴訟代理人 蔡詠晴律師

被告 宏生不動產有限公司

法定代理人 鄭崇宏

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國114年4月21日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告蕭佳明應給付原告新台幣肆萬捌仟元，及自民國一一二年四月
二十七日起，至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告宏生不動產有限公司應給付原告新台幣玖佰陸拾元，及自民
國一一二年四月二十八日起，至清償日止，按週年利率百分之五
計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告蕭佳明負擔二十分之一，由被告宏生不動產有限
公司負擔千分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告蕭佳明如以新台幣肆萬捌仟元為
原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項得假執行；但被告宏生不動產有限公司如以新台幣
玖佰陸拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國108年7月20日，經從事不動產經紀為
業之被告宏生不動產有限公司（下稱宏生公司）擔任仲介，

01 以新台幣（下同）4,800,000元向被告蕭佳明買受坐落高雄
02 市○○區○○段000地號土地暨同段888、896建號建物（門
03 牌號碼高雄市○○區○○街00巷0號3樓，下稱系爭房屋）。
04 蕭佳明為出賣人，負有擔保無瑕疵之無過失責任。然蕭佳明
05 於108年7月7日簽立標的物現況說明書時，就詢問事項第43
06 點「目前頂樓是否有架設大哥大基地台設備」欄位勾選
07 「否」，故意隱瞞嫌惡設施存在，違反內政部公告之不動產
08 說明書應記載及不得記載事項中成屋之其他重要事項第7點
09 規定。且宏生公司與原告間有居間與委任混合型契約，負有
10 調查及向委託人即原告據實告知之義務，然未盡調查及告知
11 義務，屬故意悖於善良風俗或過失之侵權行為，致原告受有
12 損害。原告於系爭房屋過戶後，出租他人，於111年10月欲
13 出售系爭房屋時，房仲人員即訴外人柳建州表示前往頂樓探
14 查時發現基地台設備，認為減損價值15%，原告始知此情。
15 爰提起本件訴訟，依民法第359條、第179條規定，請求蕭佳
16 明返還溢領之價金720,000元（4,800,000元×15%=720,000
17 元）；及依民法第571條、第179條、第226條第1項、第184
18 條第1項後段、不動產經紀業管理條例第26條第1項規定，請
19 求宏生公司返還服務報酬96,000元（4,800,000元×2%=96,0
20 00元）。並聲明：(一)蕭佳明應給付原告720,000元，及自起
21 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)
22 宏生公司應給付原告96,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起
23 至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告
24 假執行。

25 二、蕭佳明以：

26 (一)管理委員會係於88年6月25日成立，於94年間始將頂樓出租
27 設置基地台來收取租金。而蕭佳明於88年1月間向建商購入
28 後，僅短暫入住，旋於90年間遷至高雄市○○區○○路00
29 00巷0號5樓，亦未返回參加區分所有權人會議，並自90年間
30 起至108年6月間，將系爭房屋出租予訴外人黃美真，租約終
31 止後，又於108年7月7日與宏生公司簽訂專任委託銷售契約

01 書，全權委託出售事宜，故對基地台及相關住戶決議均不知
02 悉，亦非親自勾選現況說明書，絕無故意隱瞞。

03 (二)原告購屋時53歲，有一定社會經驗，並非不能知悉基地台存
04 在，且買方仲介謝秋蘭帶原告看屋時，有請原告注意電梯內
05 公告之財務報表，上載電信業之收入，可見原告當時應知悉
06 頂樓有基地台情事。此事又屬前往頂樓察看之通常檢查即能
07 發現，原告未至房屋所在社區各公共空間仔細檢視、評估，
08 其自承於111年10月19日後經柳建州告知基地台存在情事，
09 距離向蕭佳明買受系爭房屋之108年7月20日已逾3年，可見
10 原告怠於檢查，應視為承認所受領之物，不得再向蕭佳明主
11 張瑕疵擔保責任。

12 (三)且原告發現後通知蕭佳明，距蕭佳明於112年4月底收受原告
13 起訴狀主張瑕疵擔保責任，已逾6個月除斥期間，不得主張
14 解除契約或減少價金。復依請求權相互影響說，原告主張之
15 不當得利返還請求權亦已罹於消滅時效。

16 (四)又全國基地台數量遍布，尚無實證對生命安全形成威脅或對
17 居家生活造成干擾，僅係買賣交易雙方議價磋商階段考量條
18 件之一，並非使房屋價值、效用或品質有欠缺之瑕疵。原告
19 買受價格與當時同一社區交易價格相似，柳建州僅係仲介，
20 非價格鑑定之專業人士，不能憑其意見而認為減損價值1
21 5%。原告買受後，將房屋出租，每月可獲得租金1萬2,000元
22 左右，之後轉售又獲利200多萬元，並無損害等語置辯。並
23 聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣
24 告免為假執行。

25 三、宏生公司亦以：宏生公司於本件係買、賣雙方之仲介，原告
26 係專業投資客，買入後即出租，後來賣出又獲利56%，並無
27 損失。謝秋蘭帶看屋時，有要求原告去頂樓察看，原告自己
28 說不用，說她們家神明說好就好了，還說只要停車位，其他
29 不是重點。且電梯內每個月都有公告設置基地台之收益，故
30 原告應知悉基地台存在。又同一棟大樓另一戶出售價格比系
31 爭房地還要高，原告再次出售價格為該棟最高價，基地台亦

01 非海砂屋、輻射鋼筋、凶宅、漏水等重大瑕疵，故原告應無
02 受有損害等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利
03 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 四、兩造不爭執事項（見112年度訴字第484號卷，下稱訴卷，訴
05 卷一第44頁）：

06 (一)蕭佳明於88年1月間向建商購入系爭房屋後短暫入住，於90
07 年間遷居他處，並自90年間起至108年6月間將系爭房屋出租
08 他人。

09 (二)蕭佳明於108年7月7日與宏生公司簽訂專任委託銷售契約
10 書，委託全權處理出售事宜，系爭房屋廣告上之開價為5,50
11 0,000元。

12 (三)原告於108年7月20日經宏生公司居間仲介，以4,800,000元
13 （每坪單價約117,000元），向蕭佳明買受系爭房屋，辦畢
14 所有權移轉登記。

15 (四)標的物現況說明書詢問事項第43點「目前頂樓是否有架設大
16 哥大基地台設備」欄位勾選「否」。

17 (五)宏生公司收取原告即買方96,000元之報酬。

18 (六)原告於111年10月欲出售系爭房屋時，向被告反映有基地台
19 之瑕疵存在。

20 (七)原告於112年2月13日以買賣為登記原因，移轉系爭房屋所有
21 權登記予訴外人吳軍鋒，出售總價7,500,000元（每坪單價
22 約183,000元）。

23 五、本件爭點（見訴卷一第45頁）：

24 (一)基地台何時設置？蕭佳明於108年7月20日出售系爭房屋時，
25 是否知悉大樓頂樓有設置基地台之事實？

26 (二)大樓頂樓有設置基地台之事實是否屬於系爭房屋之瑕疵？

27 (三)宏生公司是否於108年7月20日前，將在大樓電梯間發現管委
28 會公告電信公司之收入一事告知原告？

29 (四)原告於111年10月始向蕭佳明反應基地台一事，是否得行使
30 減少價金形成權之意思表示？

31 (五)系爭房屋價值有無減損？金額應以價金4,800,000元之15%

01 或其他比例計算為正當？

02 (六)宏生公司是否故意隱瞞基地台存在之事實？是否違反應盡之
03 調查及告知原告之義務？是否應對原告負損害賠償或不當得
04 利返還責任？

05 (七)原告依民法第359條、第179條規定，請求蕭佳明返還系爭房
06 屋交易價格之減損價值720,000元，有無理由？

07 (八)原告民法第179條、第226條第1項、第184條第1項後段及不
08 動產經紀業管理條例第26條第1項規定，請求宏生公司應給
09 付原告96,000元，有無理由？

10 六、本院得心證之理由如下：

11 (一)基地台係蕭佳明於108年7月20日出售時即存在，然難認其知
12 悉：

13 1.基地台係於94年間架設完成，自94年6月起，各電信公司匯
14 款至管理委員會公共基金帳戶之事實，有輕鬆住大樓管理委
15 員會114年1月7日輕住管字第1140107001號函可考（見訴卷
16 一第229頁），為兩造所不爭執（見訴卷二第31、69頁），
17 是於108年7月20日出售系爭房屋時即存在，堪信為真。

18 2.然蕭佳明前於88年1月間向建商購入系爭房屋後，於90年間
19 即遷居至高雄市鼓山區九如四路地址，並自90年間起至108
20 年6月間將系爭房屋出租予黃美真，租約終止後即於108年7
21 月7日與宏生公司簽訂專任委託銷售契約書，委託全權處理
22 出售事宜，嗣即賣給原告等情，有蕭佳明與房客黃美真之房
23 屋租賃契約書、通訊軟體Line對話紀錄、專任委託銷售契約
24 書、蕭佳明之93年度綜合所得稅結算電子申報書、國華人壽
25 保險股份有限公司繳費通知單上所載地址、子女接種疫苗紀
26 錄表上地址、黃美真（該收據誤載為珍）之107年6月24日繳
27 納管理費之收據可考（見訴卷一第133至139頁、訴卷二第99
28 至107頁），足見蕭佳明辯稱於88年1月間向建商購入後，僅
29 短暫入住，旋於90年間遷居他處，租約終止後又立即委託出
30 售等語（見訴卷二第85至87頁），堪信為真。蕭佳明既然已
31 出租他人，未再住在系爭房屋，此外亦無蕭佳明參加區分所

有權人會議之事證，參以原告對蕭佳明提起刑事詐欺告訴，業經臺灣橋頭地方檢察署以112年度偵字第448號為不起訴處分（見訴卷一第131至132頁），自難認蕭佳明於108年7月間出售時知悉基地台存在一事。原告猶質疑蕭佳明可能仍住在系爭房屋、租約終止後可能發現基地台存在云云（見訴卷二第61至62頁），委無可採。

(二)大樓頂樓設置基地台可認屬系爭房屋之瑕疵：

按物之出賣人對於買受人，應擔保其物於依民法第373條之規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1項前段定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院113年度台上字第2214號判決參照），且不以物質上應具備者為限（最高法院107年度台上字第2093號判決參照）。且內政部為保障民眾購屋權益，於108年10月31日修正不動產說明書應記載及不得記載事項，其中成屋之其他重要事項第7點規定：本棟建物樓頂平臺有無依法設置之行動電話基地台設施，若有，應敘明。且稽之一般買受不動產習慣及通常交易觀念，不動產之坐落位置與風水良窳、相鄰嫌惡設施之有無及距離遠近，均攸關不動產本身所應具備維護居住者身心安寧之重要品質與效能，並為影響購買者意願及交易價格之重要因素。多數人既認知基地台電磁波對人體身心有不良影響，此於科學研究上亦非無憑，則買賣標的之不動產鄰近果有電信業者架設基地台設施，其基地台本身雖非設置在買賣標的不動產本身，然所發射之電磁波既已進入該不動產，並因此威脅居住者之身心安寧，乃使該不動產之交易流通產生障礙，並致市場交易價格減損，自仍屬於減損標的不動產應具備價值、品質、效用之瑕疵，且所減損之程度非無關重要（臺灣高等法院臺中分院112年度上易字第146號判決參照）。電信基地台發射之電磁波是否影響人體健康，

於學界、電信業界雖尚無定論，惟電信基地台之設置經常引發不特定民眾陳情抗議，為週知之社會生活事實，可認電信基地台之設置，足以減少所在房地之通常交易價值，是可認屬瑕疵（臺灣高等法院高雄分院107年度上字第231號判決參照）。又標的物現況說明書詢問事項第43點將「目前頂樓是否有架設大哥大基地台設備」列入詢問事項，可見為賣方蕭佳明於締約時應告知，且為影響買賣雙方磋商價格之因素。是以，系爭房屋之大樓頂樓設有電信公司之基地台一事，可認屬系爭房屋之瑕疵，堪以認定。被告辯稱並非瑕疵、對位在3樓之系爭房屋無影響價值、不動產說明書應記載及不得記載事項於108年10月31日修正之日期在本件買賣108年7月20日之後云云（見訴卷一第69頁、訴卷二第28、60頁），委無可採。

(三)宏生公司未於108年7月20日前，將在大樓電梯間發現管委會公告電信公司之收入一事告知原告：

- 1.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。宏生公司雖辯稱電梯內每個月都有公告設置基地台之收益等語（見訴卷一第173頁），然原告未住在系爭房屋，宏生公司又無向原告告知說明之證據，是無從認宏生公司有將此情告知原告。
- 2.宏生公司雖舉證人謝秋蘭為證，然查其證稱：伊貼網路廣告系爭房屋，原告來電要看，伊擔任買方仲介，帶原告去地下室、車位、公共空間，但沒有看頂樓，因為原告急著要去地下室看平面車位，說使用頂樓機會不多，原告住透天，車位不夠，蠻在意車子不要在外面曬太陽，要一個平面車位放車子，所以原告最在意的是平面車位，原告之透天厝離系爭房屋走路可以到，伊帶原告看完地下室後，伊問何時可以答覆，原告說要問神明，電梯裡面有管委會公告之財務報表，伊有跟原告講請原告看管委會收支、電信業收入，伊忘記有無明確告知大樓上面有基地台，後來交屋後原告就馬上讓伊出租，租金應該是每月12,000元或13,000元，車位是原告在

01 使用，原告都沒有住過，伊幫原告出租過2次還是3次，每
02 次出租1年，一直都是伊為原告服務，原告跟伊買過2間房
03 子，後續要出售系爭房屋時原告曾經向伊詢價，但好像不滿
04 意伊的評估，又有其他房仲給原告滿意之價錢，所以原告就
05 委託其他房仲，原告要賣時才說如果知道有基地台再便宜也
06 不會買，跟當初買時之態度不一樣，買時原告是說他們家神
07 明說系爭房屋會賺錢，伊沒有說要退服務費，楠梓有基地台
08 的大樓伊都會稍微注意，標的物現況說明書勾選否，沒有告
09 知原告，應該是伊疏忽，因為到最後簽委託有個插曲，就是
10 建商有做設定抵押權，伊跟原告當時討論重心都是在怎麼樣
11 可以讓房子安全過戶，所以沒有特別注意到標的物現況說明
12 書基地台之部分等語（見訴卷二第24至28頁），足見原告未
13 曾詢問、留意，謝秋蘭亦未告知原告有基地台情事，也未注
14 意標的物現況說明書之錯誤記載，自難認原告知悉基地台存
15 在一事。且原告買受後，旋即出租他人，亦無事證可認原告
16 有將汽車停放在系爭房屋之地下室，自難逕以電梯內之公告
17 上收入摘要內記載台灣之星、台灣大哥大等文字（見訴卷一
18 第177頁），遽謂原告知悉基地台存在一事。被告辯稱原告
19 可由電梯內之公告知悉基地台存在云云（見訴卷二第28
20 頁），委無可採。

21 (四)原告於111年10月向蕭佳明反應基地台一事，得行使減少價
22 金形成權之意思表示：

- 23 1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之
24 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，但依情形，
25 解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第35
26 9條定有明文。次按買受人應按物之性質，依通常程序從速
27 檢查其所受領之物，如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵
28 時，應即通知出賣人；買受人怠於為前項之通知者，除依通
29 常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能
30 即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知
31 者，視為承認其所受領之物，民法第356條定有明文。立法

01 意旨在於買賣標之物之價值及效用，有無減失或減少之瑕
02 疵，在出賣人固應負瑕疵擔保之義務，在買受人亦應負檢查
03 及通知之責任。其怠於通知者，除依通常之檢查不能發見之
04 瑕疵外，應視為承認其所受領之物，蓋以對於標之物瑕疵之
05 擔保，以從速決定為宜，不應使出賣人久負不可知之責任
06 也。至標之物之瑕疵，非即時所能知，而於日後始行發見
07 者，買受人對於出賣人，亦應負通知之責任。若發見瑕疵
08 後，怠於通知，亦視為承認其所受領之物。

09 2. 查蕭佳明辯稱係長期出租他人，出售時不知基地台存在，及
10 原告買受時亦未受告知基地台存在，買受後又出租他人，且
11 基地台係存在大樓頂樓，需前往頂樓察看始能知悉等情，均
12 如前述，又頂樓設有多項電力設備與管線，基地台又在鐵屋
13 內乙情，有頂樓之照片可考（見112年度審訴字第174號卷，
14 下稱審訴卷，第31至37頁、訴卷一第181頁），實難期待一
15 般不具配電知識之人察看即知其為基地台之設置，是難認原
16 告於108年7月間買受系爭房屋未依通常程序從速檢查或怠於
17 通知之情事。蕭佳明辯稱原告怠於檢查，應視為承認受領而
18 不得主張物之瑕疵擔保責任云云（見訴卷二第31、58頁），
19 委無可採。

20 3. 且證人柳建州證稱：伊學歷為高職肄業，從事仲介約10年，
21 成交可收仲介費，無不動產估價證照，現任職永慶新楠家樂
22 福店，受原告委託以830萬元出售系爭房屋，有問管理員、
23 很久之前賣過該大樓房屋之同事有提到有基地台，伊前往確
24 認有基地台後，有跟原告說客戶可能會減價之類的，沒有說
25 明確價格，伊覺得減一成差不多，後來實際成交約750萬
26 元，有基地台折減一成是買方說的，買方出價時已知有基地
27 台，伊就反應給原告，附近應該只有這棟有基地台，向銀行
28 送件申請貸款沒有提到基地台，伊記得系爭房屋是空屋，不
29 記得電梯內有無公布設置基地台之財務報表，也不知道原告
30 是否為專業投資人，原告本來不知道有基地台，伊說有基地
31 台時，原告還回說哪有可能，委託銷售合約是原告知道有基

01 地台後才簽的，原告本來要賣800多萬元，原告有說如果沒
02 有基地台不要賣750萬元，因為有基地台才賣這個價格，買
03 賣價格是雙方合意，沒辦法認定好不好，買方不是伊之客戶
04 等語（見訴卷一第156至165頁），可見基地台並非從房屋本
05 身外觀即可即時察覺，而需至大樓頂樓確認，原告原本不知
06 有基地台存在一事，係證人柳建州到系爭房屋所在大樓確認
07 後，告知原告，原告始知此情。又基地台存在既然可認屬系
08 爭房屋之瑕疵，已如前述，衡情自會影響成交價格，復由證
09 人柳建州所證述買方反應有基地台及原告同意比其預期價金
10 減低之金額出售之過程觀之，原告確實因系爭房屋所在大樓
11 基地台而同意降價出售。是以，原告經證人柳建州告知後，
12 即於111年10月向蕭佳明反應基地台一事，顯未逾108年7月2
13 0日買受、交付後之5年除斥期間。

14 4.按買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其
15 解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間
16 不行使或自物之交付時起經過5年而消滅，民法第365條第1
17 項定有明文。查原告係於111年10月27日向謝秋蘭質問基地
18 台存在一事，並於111年10月31日請其通知蕭佳明回覆等
19 情，有通訊軟體Line對話內容可考，後原告係於112年3月28
20 日提起本件訴訟，起訴狀繕本於112年4月26日送達蕭佳明乙
21 情，有起訴狀上收文章、送達回證可考（見審訴卷第7、63
22 頁），是以原告自111年10月27日起，算至112年4月26日，
23 尚未逾6個月，故仍得行使減少價金形成權之意思表示。蕭
24 佳明辯稱原告請求蕭佳明負瑕疵擔保責任已罹於除斥期間，
25 亦不得請求返還不當得利云云（見訴卷一第69頁、訴卷二第
26 32頁），委無可採。

27 (五)系爭房屋價值減損金額酌定為4,800,000元之1%即48,000
28 元：

29 1.按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大
30 困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事
31 訴訟法第222條第2項定有明文。查原告得請求減少價金，可

認其給付之價金逾越應給付之正當合理價金而受有損害，然該數額難有絕對客觀或必然正確之金額，誠屬證明顯有重大困難之情形。原告雖舉證人柳建州之證詞，主張價值減損金額為原告與蕭佳明間買賣金額之15%，然證人柳建州係仲介原告與轉售之買受人吳軍鋒間之買賣，並非仲介之前原告與蕭佳明間買賣，且不具有鑑定價格之專業能力，其個人主觀意見及為促使成交而建議原告降低價金出售之情事，均難作為認定價格減損之依據。蕭佳明辯稱證人柳建州就價格減損之證詞僅係個人主觀臆測等語（見訴卷二第89頁），應屬可採。

2. 本院審酌原告係53年次成年女子，買受系爭房屋係欲出租、出售，並非用於自住，且於108年7月20日買入後即順利委託謝秋蘭以每月12,000元或13,000元之價格出租，嗣後又於112年2月13日以總價7,500,000元出售，較買入價格4,800,000元逾達270萬元，已有相當之獲利，可見基地台存在與否尚非決定價格之重要因素。謝秋蘭證稱受原告委託以每月12,000元或13,000元之價格出租等語（見訴卷二第25頁），其所述行情核與內政部不動產交易實價查詢結果相當（見訴卷二第35至37頁），為原告所無意見（見訴卷二第60頁），堪可採信。且原告買受系爭3樓房屋附帶車位之價格4,800,000元、每坪單價11.7萬元，在該大樓同年度之成交價格區間內，較之同附有車位之5樓每坪單價11.4萬元、8樓每坪單價12.2萬元，原告系爭3樓房屋之買價並無高於行情之情形，有宏生公司提出內政部不動產交易實價查詢可考（見訴卷一第179頁），益徵原告所受損害非大。原告否認該查詢資料之真正性及質疑其他同社區之房屋可能也有物之瑕疵擔保責任問題云云（見訴卷一第195頁、訴卷二第59頁），委無可採。本院復斟酌原告係知悉基地台存在後，始與證人柳建州簽約，並在現況說明書上勾選基地台存在之選項，如實告知買方，買方亦同意原告提出之價格，可見原告與買方間並非先有約定較高之特定具體價格，後受基地台存在資訊之影響

01 始變更為降價一成後之價格，是難認原告受有一成以上價格
02 之損害，原告原先擬以800多萬元出售衡情不過係其欲求更
03 高獲利之期待，尚難認為其所受真正之損害。又考量應允電
04 信公司設置基地台，該大樓管理委員會獲有收益，對系爭房
05 屋買受人亦屬有益，於某程度上可消弭設置基地台造成房屋
06 價格較差之不利益。參以原告不願預納費用由本院囑託專業
07 人士鑑定價差（見訴卷一第147頁），此項不利益應歸於原
08 告。是以，本院綜合上開事證，將系爭房屋價值減損金額酌
09 定為4,800,000元之1%即48,000元，以此作為原告得請求蕭
10 佳明返還價金之金額。

11 (六)宏生公司違反應盡之調查及告知原告之義務，應賠償960
12 元：

13 1.按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
14 人；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或
15 訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條第1項前段、
16 第2項定有明文。所謂盡善良管理人之注意，係指依交易上
17 一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人所具有之注意，
18 而房地仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，此所以一
19 般消費者願委由仲介業者處理買賣事宜之原因。而仲介業者
20 針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，即應
21 就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務，始能就其
22 所知，依民法第567條第1項之規定，據實報告於當事人（最
23 高法院110年度台上字第717號判決參照）。次按因可歸責於
24 經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該
25 經紀業負賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第1項亦
26 有明文。不動產經紀業之營業內容、營業方式影響不動產交
27 易市場之穩定與發展，且攸關交易當事人之權利義務，為管
28 理不動產經紀業，建立不動產交易秩序，保障交易者權益，
29 促進不動產交易市場健全發展，使不動產仲介業務，收取合
30 理之報酬，並杜絕消費者因缺乏充分的市場資訊及健全的估
31 價系統而被收取超價報酬之情事發生（最高法院112年度台

上字第2633號判決參照)。查宏生公司受原告委託處理買受系爭房屋，本應據實調查系爭房屋之狀況是否與現況說明書相符，卻違反應盡之調查及告知原告之義務，揆諸前揭規定，應賠償原告。而原告對於宏生公司應賠付之金額依原告得對蕭佳明請求減少價金之比例加以計算（見訴卷二第73頁），並無意見，是本院認宏生公司應賠償之金額以收取報酬96,000元之1%為適當，以此計算為960元（96,000元×1%=960元），堪以認定。

2.次按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條固有明文。揆諸前揭規定之立法理由，除為保護委託人之利益外，並具有制裁居間人之目的。是自其規範目的而言，居間人之違約行為，應與「為利於委託人之相對人之行為」，或「由相對人收受利益」直接相關，始具有制裁居間人，而使其喪失報酬請求權之正當性（臺灣高等法院臺南分院112年度上字第121號判決）。居間人不得向委託人請求報酬及償還費用之要件，必須其違反對於委託人義務為有利於相對人之行為，或違反誠實信用方法由相對人收受利益者始屬該當（臺灣高等法院高雄分院113年度上易字第35號判決參照）。居間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利之事實負舉證責任（最高法院109年度台上字第1027號判決參照）。所謂忠實義務，指受託人執行業務時，應本於善意，優先著重委託人之利益，避免自身或相對人之利益與委託人之利益相衝突；倘受託人係未盡調查及說明義務，僅屬違反善良管理人之注意義務，與違反忠實義務之情形者，尚屬有間。查宏生公司受原告委託處理買受系爭房屋，收受原告按價金4,800,000元之2%計算之報酬96,000元之事實，為兩造所不爭執（見訴卷一第44頁），其本應據實調查系爭房屋之狀況是否與現況說明書相符，卻違反應盡之調查及告知原告之義務，而未注意現況說明書就基地台之設置勾選與事

實不符，雖屬違反善良管理人注意義務之情形，然現況說明書係蕭佳明自行於108年7月7日簽名、用印製作，後於108年7月20日方經原告、蕭佳明到場簽約時簽名確認，可見宏生公司僅係因過失而未注意第43點「目前頂樓是否有架設大哥大基地台設備」欄位勾選「否」有誤，尚非有何故意對原告隱瞞、迴護蕭佳明利益或其他違反誠實信用之行為，應僅屬違反善良管理人注意義務之情形，而與民法第571條規範違反忠實義務之情形不同，原告主張宏生公司違反義務、誠實信用、悖於善良風俗，應依民法第571條規定，返還收取之報酬96,000元云云（見審訴卷第17頁），委無可採。至於謝秋蘭個人是否在通訊軟體Line上，承諾將其當時收到之服務費退還給原告等語（見訴卷二第79頁），與原告對宏生公司依上開規定之請求無涉，附此敘明。

3. 又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；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法第179條、第184條第1項後段固有明文。惟居間人本於居間契約取得之報酬，並無法律上之原因其後已不存在之情事，委託人不得請求返還（最高法院107年度台上字第1592號判決參照）。及按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第226條第1項固有明文。然宏生公司已居間買賣成立，故與第226條第1項規範給付不能之情形不同，且宏生公司本於與原告間之居間契約，以居間完成原告就系爭房屋之買賣而受領報酬，當有法律上之原因，亦非故意以背於善良風俗之方法加損害於原告，故不負不當得利或侵權行為損害賠償責任。原告主張宏生公司應依民法第184條第1項後段、第179條、第226條第1項規定，返還或賠付收取之報酬96,000元云云（見審訴卷第19頁），均無可採。

(七)原告得依民法第359條規定，請求蕭佳明減少價金，已如前述，是以原告依民法第179條，請求蕭佳明給付48,000元，應屬有據；又宏生公司違反應盡之調查及告知原告之義務，

01 應賠償原告960元，是以原告依不動產經紀業管理條例第26
02 條第1項規定，請求宏生公司給付960元，亦屬有據；逾此部
03 分，均屬無據。

04 七、綜上所述，原告於108年7月20日，經被告宏生公司仲介，以
05 4,800,000元向被告蕭佳明買受坐落高雄市○○區○○段000
06 地號土地暨同段888、896建號建物（門牌號碼高雄市○○區
07 ○○街00巷0號3樓），其所在大樓頂樓有基地台存在之瑕
08 疵，宏生公司未盡調查義務，蕭佳明亦未在現況說明書第43
09 點「目前頂樓是否有架設大哥大基地台設備」欄位為正確勾
10 選，原告依民法第359條、第179條規定，請求蕭佳明減少價
11 金，並返還減少之價金1%即48,000元，及自起訴狀繕本送達
12 翌日即112年4月27日起（112年4月26日送達回證見審訴卷第
13 63頁），至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息；與依
14 不動產經紀業管理條例第26條第1項規定，向宏生公司請求
15 賠償按報酬96,000元1%計算之960元，及自起訴狀繕本送達
16 翌日即112年4月28日起（112年4月27日送達回證見審訴卷第
17 65頁），至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，為有
18 理由，應予准許。逾此部分，均屬無據，應予駁回。

19 八、本判決原告勝訴部分，因判令被告給付之金額未逾50萬元，
20 依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執
21 行。並依同法第392條第2項規定，宣告被告為原告預供擔
22 保，得免為假執行。

23 九、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述均與本件判斷結果無影
24 響，不再逐一論述，附此敘明。

25 十、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
26 事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判
27 決如主文。

28 中 華 民 國 114 年 5 月 7 日
29 民事第三庭 法 官 李俊霖

30 以上正本係照原本作成。

31 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 5 月 7 日

03 書記官 陳儀庭