

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度簡上字第35號

上訴人 王品澤（原名：王欽正）

被上訴人 豐洋寓不動產有限公司

法定代理人 宋志龍

訴訟代理人 曾泰俊

李宥棋

郭家炘

上列當事人間請求給付服務費用事件，上訴人對於民國114年1月16日本院橋頭簡易庭113年度橋簡字第1007號第一審判決提起上訴，本院於民國115年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：上訴人於民國112年9月23日經被上訴人所屬之經紀人員李宥棋居間仲介，與訴外人李惠珍簽訂不動產買賣契約（下稱系爭合約），約定以新臺幣（下同）7,500,000元購買李惠珍之門牌號碼高雄市○○區○○街00號之店面及所坐落之土地（下合稱系爭房地），並於同年12月12日完成點交。兩造另外簽訂服務費確認單（下稱系爭確認單），約定上訴人應給付被上訴人服務報酬150,000元。惟上訴人於系爭房地點交後卻迄未給付上開服務報酬，爰依民法第568條規定及系爭確認單之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：上訴人應給付被上訴人150,000元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、上訴人則以：被上訴人僅有告知漏水，刻意隱瞞系爭房地係糞管漏水，使上訴人簽完系爭合約後才知悉。上訴人違反其

01 對於被上訴人之受託人義務，依民法第571條規定，不得請
02 求服務報酬等語，並聲明：被上訴人之訴駁回。

03 三、原審審理結果，認被上訴人之訴有理由，為上訴人全部敗訴
04 之判決，並依職權為假執行之宣告。上訴人不服提起上訴，
05 並於本院上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人在
06 第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

07 四、兩造不爭執事項：

08 （一）上訴人於112年9月23日經被上訴人所屬之經紀人員李宥棋
09 居間仲介，與李惠珍簽訂系爭合約，約定以7,500,000元
10 購買李惠珍之門牌號碼高雄市○○區○○街00號之店面及
11 所坐落高雄市○○區○○段000地號土地（應有部分215/1
12 0000），並於同年12月12日完成點交。

13 （二）兩造於112年9月23日簽訂服務費確認單，約定上訴人應給
14 付被上訴人服務報酬150,000元。

15 （三）上訴人與李惠珍於112年9月23日在不動產買賣契約中訂有
16 增補特約。

17 （四）上訴人因系爭房地之買賣糾紛，經高雄市不動產仲介經濟
18 商業同業公會居中調解，於112年12月12日與李惠珍達成
19 協議簽立協議書。

20 五、本件爭點：被上訴人請求上訴人給付服務報酬，有無理由？

21 六、本院得心證之理由：

22 （一）按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機
23 會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人違反
24 其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，
25 或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委
26 託人請求報酬及償還費用，民法第565條及第571條分別定
27 有明文。

28 （二）上訴人於112年9月23日經被上訴人所屬之經紀人員李宥棋
29 居間仲介，與訴外人李惠珍簽訂系爭合約，約定以7,500,
30 000元購買李惠珍之系爭房地，並於同年12月12日完成點
31 交等情，為兩造所不爭執，並有系爭合約、系爭確認單、

01 價金履約專戶明細暨點交證明書在卷可參（見原審卷第19
02 至31、35頁），足見兩造間已成立居間契約，且上訴人與
03 李惠珍因居間而成立系爭合約，則被上訴人請求給付服務
04 報酬，即屬有據。

05 （三）上訴人主張被上訴人僅有告知漏水，刻意隱瞞系爭房地係
06 糞管漏水，違反其對於委託人之義務，不得請求服務報酬
07 等語。經查，系爭房地屋況於2樓頂棚有滲漏水，有成交
08 簽約前確認表附卷可參（見原審卷第28頁），上訴人亦不
09 否認被上訴人有告知系爭房屋漏水，足見被上訴人確已有
10 向上訴人揭露系爭房屋於2樓有滲漏水之現況。又系爭合
11 約中訂有增補特約「甲方（即上訴人）已至房屋現場確
12 認，本標的物現況二樓頂吊扇周圍滲漏水屋況問題，甲方
13 同意自行修復並負擔修繕所需費用。本案甲乙雙方原議定
14 之成交價838萬元，乙方同意減價88萬元予甲方，甲方同
15 意免除乙方物之瑕疵擔保責任，若日後買賣標的現尚有屋
16 況瑕疵，如滲漏水、壁癌、龜裂…等屋況問題，皆由甲方
17 自行負責，概與乙方無涉。…」（見原審卷第23頁），足
18 見上訴人於簽約時已知悉系爭房屋滲漏水問題，且同意以
19 減少價金方式，免除賣方物之瑕疵擔保責任。另上訴人簽
20 訂增補特約時，有上訴人、上訴人母親、鄭居成（即李惠
21 珍之代理人）及代書在場，簽約當時在場人員對話如下：
22 「代書：（提示紙本文件予上訴人）這個是我們屋主針對
23 屋況瑕疵擔保責任的增補契約，那買方是我們的甲方啦
24 吼，甲方有去現場看過，目前標的物二樓頂吊扇周圍有滲
25 漏水的狀況。上訴人：嘿。鄭居成：現在沒有了，現在沒
26 有了。代書：好，那本來屋主開價這個金額，同意減價88
27 萬，所以成交750萬，所以買方同意免除屋主的瑕疵擔保
28 責任，日後如果有發現滲漏水、壁癌龜裂之情況就是買方
29 自行負責，跟屋主沒有關係了吼，可是法定的重大瑕疵，
30 就是凶宅、輻射屋、海砂屋、占用鄰地、結構損壞無法補
31 強的部分，屋主還是要負責，那如果沒有問題，這邊跟這

01 邊幫我簽名。上訴人：啊現在這邊還有漏水嗎？鄭居成：
02 你有什麼問題？沒有，我跟你說，滲漏水他會叫人修理
03 好，我到時候我和師傅要電話，因為他應該有保固，保固
04 多久我不知道，應該至少有一年啦，那一般正常你要買是
05 半年保固，就沒有師傅去幫你們保固，對你們會比較有利
06 啦，而且比較直接，因為他當初去修理才知道在哪裡，到
07 時候我會叫他電話給你們，師傅的電話給你們。上訴人母
08 親：（無法辨識）鄭居成：不會啦，不會，不會...那個
09 師傅來，不會，不會，那個師傅不會啦。代書：我們登記
10 您的名下吼？上訴人：嘿，對，沒錯。代書：可以，那如
11 果沒有問題，這邊您幫我簽個名。代書：（提示紙本文件
12 予鄭居成）我們要申報房地合一稅喔，那屋主要去戶籍所
13 在地戶政機關幫我列印印鑑證明吼，那屋主要繳增值稅、
14 交屋前的房屋稅，還有天然瓦斯、天然瓦斯、水電瓦斯
15 費，有管理費嗎？鄭居成：有。代書：餘額啦吼？鄭居
16 成：嘿。代書：你都會去結清吼？鄭居成：嗯。代書：
17 好，沒有貸款，來，這邊幫我簽個名。」，有錄影畫面勘
18 驗筆錄在卷可參（見本院卷第96至97頁），足見上訴人當
19 時係向賣方表示是否還會漏水，賣方允諾會修繕且廠商會
20 提供保固，並未詢問漏水原因是否為糞管，則上訴人既已
21 悉系爭房地滲漏水現況，且與賣方達成減價協議簽訂增補
22 特約，可見上訴人係在意漏水瑕疵如何修補及日後瑕疵擔
23 保問題，至於漏水原因為何，並非系爭合約成立必要之
24 點。上訴人雖主張被上訴人刻意隱瞞系爭房地係糞管漏
25 水，惟不動產仲介人員並非水電專業人員，僅能就屋況外
26 觀辨識有無漏水痕跡，並無法查悉漏水真正原因，況被上
27 訴人自陳為處理滲漏水問題，於簽約後亦有請水電師傅到
28 場抓漏，並向上訴人說明，亦為上訴人所不爭執，可見被
29 上訴人應係簽訂系爭合約後始知悉漏水之真正原因，故上
30 訴人並未舉證證明被上訴人係刻意隱瞞糞管漏水之事實，
31 上訴人之主張，即非可採。又上訴人因系爭房地之買賣糾

紛，經高雄市不動產仲介經濟商業同業公會居中調解，於112年12月12日與李惠珍達成協議簽立協議書，為兩造所不爭執，並有協議書在卷可佐（見原審卷第37至39頁），而上開協議書僅能證明上訴人於知悉漏水原因後，再與賣方達成減價8萬元協議，惟亦不能證明被上訴人有刻意隱瞞系爭房地糞管漏水之情事。再者，上訴人亦自承系爭房地目前已無漏水（見本院卷第75頁），且被上訴人於上訴人認為仲介未調查清楚，不願交屋，仍持續努力與上訴人溝通，有LINE對話紀錄在卷可參（見本院卷第39至47頁），足見被上訴人事後協助找水電師傅抓漏，並持續與上訴人溝通及協助交屋事宜，亦有盡其居間給付義務，故上訴人主張依民法第571條，被上訴人不得請求報酬，自非可採。

七、綜上所述，被上訴人依民法第568條及系爭確認單之法律關係，請求上訴人應給付被上訴人150,000元，及自支付命令送達翌日即113年2月3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。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求為廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

八、本件事證及法律關係已臻明確，兩造之其餘主張、陳述、抗辯、攻擊防禦方法及所提出之其他證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 1 月 28 日
民事第三庭 審判長法官 朱玲瑤

法 官 楊凱婷

法 官 王碩禧

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

01 中 華 民 國 115 年 1 月 28 日
02 書記官 郭力瑜