

臺灣嘉義地方法院民事判決

110年度簡上字第4號

上訴人 何信威

被上訴人 劉銘宗即全家福房屋仲介社

訴訟代理人 林冠宇

上列當事人間請求返還居間報酬事件，上訴人對於中華民國109年11月27日本院朴子簡易庭109年度朴簡字第135號第一審判決提起上訴，於110年8月18日辯論終結，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、上訴人上訴意旨：

除與原判決記載相同者，茲引用之外，並補稱：

一、按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向委託人為交易之相對人解說，不動產經紀業管理條例第23條第1項亦有規定。

二、依上開證人（註：指原審判決所載之證人）證述可知，被告於原告與賣方簽約前，曾帶看房屋多次。

三、法官（註：原審法官）提示本院卷（註：原審卷）第39頁不動產現況說明書，這份說明書是由你向原告確認的嗎？以下對話依據開庭當日逐字稿：（證人劉立威：是的。法官問：是在簽契約當天做這份說明書嗎？證人劉立威：印象中是。法官問：所以這份說明書是依據你帶看屋況時，原告才簽名的嗎？證人劉立威：是，而且時間是很接近的，我的印象中是在成交的上星期帶看的時候，印象中屋主及大家都在，有仔細去看房屋。）（證物1）

四、故上訴人訴求：依證人劉立威證詞中，在民國6月16日簽約前並無此份說明書，那何有執行業務中，符合不動產經紀條例第23條第1項規定。

- 01 五、上訴人本案不動產現況說明書，為6月16日當天於全家福房
02 仲介社提出給上訴人簽章，已違反不動產經紀條例第23條第
03 1項規定(第23條：經紀人員在執行業務過程中，應以不動產
04 說明說向與委託人交易之相對人解說)。
- 05 六、本院(註：原審法官)提示卷第39頁不動產標的現況說明書，
06 為屋主陳麗芬委託東森太保店(偉昇房地產有限公司)賣屋，
07 營業員為葉彥廷，製作不動產說明書，簽章日期108年4月14
08 日所簽屬，故本案不動產現況說明書上應有偉昇房地產有限
09 公司及不動產經紀人林振良簽章。(證物二)
- 10 七、本案賣方陳麗芬委託東森太保店(偉昇房地產有限公司)賣
11 屋(統一編號00000000)，營業員為葉彥廷、經紀人林振良，
12 買方何信威委託東森朴子店(全家福房仲業社)買屋(統一編
13 號00000000)營業員為劉立威、經紀人林冠宇，本就是不同
14 公司，應各盡其職，為各自買賣雙方盡責業務。不應相互混
15 淆提供資訊給買方。(證物三)
- 16 八、不動產經紀條例第24-2條第4項告知買受人或承租人依仲介
17 專業應查知之不動產之瑕疵。全家福房仲業社，既向消費者
18 收取高額佣金，就善盡遇見預見危險及調查之善良管理人注
19 意義務。
- 20 九、經查詢內政部租賃住宅服務業資訊系統(全家福房仲介社)未
21 加盟東森房屋股份有限公司。全家福房仲社是否為東森房屋
22 加盟公司無法查證。經查詢嘉義縣政府地政處地籍科(全家
23 福房仲介社)無雇用營業員，劉立威是否為該公司雇用不動
24 產營業員無法查證。(證物三)
- 25 十、6/7日第一次看房，6/9日第二次看房，6/16約東森朴子店，
26 簽約前共2次，何來多次看爭房地多次。6/22、6/28、6/29
27 、7/13反應房屋有水痕，屋前積水，房屋瑕疵，給營業員劉
28 立威，皆無下文，並以屋主未點交，禁止進屋查看。6/16合
29 約書中，賣方無任何聯絡電話地址資訊，推諉個資法，賣方
30 已委託房屋仲公司全權處理，不須留下資料。房屋仲介公司
31 斷任何與賣方資訊方式，8/30點交無法順利完成。(證物

01 四)

02 十一、並聲明：(1)請求將原判決廢棄。(2)被上訴人應給付上訴人
03 新台幣（下同）254,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
04 清償日止，按年息百分之五計算之利息。(3)第一、二審訴訟
05 費用由被上訴人負擔。

06 貳、被上訴人答辯意旨：

07 除與原判決記載相同者，茲引用之外，並補稱：

08 一、108年6月7日開始服務由營業員劉立威第一次帶看先生何信
09 威、麥嘉萍夫婦，帶看數次後簽立不動產買賣合約到完成交
10 屋及售後服務都由東森房屋朴子加盟店〈全家福房屋仲介社〉
11 團隊服務，被上訴人已盡居間人服務義務。108年6月16日上
12 訴人何信威、麥嘉萍夫婦、經紀人林冠宇於東森房屋朴子加
13 盟店〈嘉義縣○○市○○路0○○0號〉簽訂不動產買賣合約，
14 已向買、賣雙方說明『房屋現況說明書』，並由雙方簽名確
15 認。不動產標的現況說明書於108年4月14日就已經依法製造
16 完成並請原屋主陳麗芬簽名蓋章完成，並經全家福房屋仲介
17 社經紀人林冠宇確認，上訴人何信威於108年6月16日簽名蓋
18 章。

19 二、東森房屋朴子加盟店〈全家福房屋仲介社〉與東森房屋太保加
20 盟店〈偉昇房地產有限公司〉都是加盟於東森房屋，營業員劉
21 立威、葉昇富都擁有合格不動產營業員證書，是高級專員，
22 與公司是承攬契約關係，無底薪僅抽佣金，盈虧自負並非僱
23 佣關係。本公司內部營運制度與上訴人何信威買房子權利服
24 務不受任何影響，反而是高級專員服務經驗品質更好。為何
25 因房子漏水問題不積極圓滿處理而帶私怨對居間人又興訴
26 訟。以上說明，懇請鈞院明鑑。

27 三、並聲明：請求駁回上訴。

28 參、兩造爭執及不爭執事項：

29 一、不爭執事項：

30 (一)上訴人於108年6月16日與訴外人陳麗芬簽訂不動產買賣契約
31 書，以總價1,270萬元向陳麗芬購買門牌號碼嘉義縣○○市

01 ○○路000號房屋及坐落之基地。

02 (二)上訴人與陳麗芬已於108年9月8日辦理點交房屋。

03 (三)上訴人已支付被上訴人全家福房屋仲介社（即東森房屋嘉義
04 朴子加盟店）居間仲介報酬254,000元，經被上訴人收受。

05 二、爭執事項：

06 上訴人請求被上訴人返還居間報酬254,000元及利息，有無
07 理由？

08 肆、本院之判斷：

09 一、經查，本件上訴人請求被上訴人返還居間報酬254,000元，
10 所主張之訴訟標的即請求權基礎，係主張依據民法第571條
11 及第179條規定，而為本件請求。次按，民法第571條規定：
12 「居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對
13 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
14 不得向委託人請求報酬及償還費用。」而按，委託人如主張
15 居間人有違反其對於委託人之義務而為利於委託人之相對人
16 之行為，或是違反誠實及信用方法而由相對人收受利益之情
17 形，則必須要就所主張之事實，負舉證之責任。另查，民法
18 第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害
19 者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在
20 者，亦同。」惟按，主張不當得利請求權之原告，係因自己
21 之行為致造成原由其掌控之財產發生主體變動，則因該財產
22 變動本於無法律上原因之消極事實，舉證的責任自應由原告
23 負擔。是原告對於不當得利請求權之成立要件，應負舉證的
24 責任，除必須證明其與被告間有給付之關係存在及被告因其
25 給付而受有利益之外，還必須要證明被告之受益為無法律上
26 之原因，致使原告受損害，始能請求被告返還其利益。

27 二、經查，本件上訴人何信威在於108年6月16日與訴外人陳麗芬
28 簽訂不動產買賣契約書，由上訴人以總價1,270萬元向陳麗
29 芬購買門牌號碼嘉義縣○○市○○路000號的房屋及坐落之
30 基地（下稱系爭房屋或系爭房地）。而查，本件系爭房地的
31 賣方陳麗芬是委託被上訴人全家福房屋仲介社為仲介（原審

卷第38頁），嗣後系爭房地買賣之仲介，則由「全家福房屋仲介社（東森嘉義朴子店）」及「偉昇房地產有限公司（東森嘉義太保店）」依所簽訂的流通物件協同約定書，而一起協同仲介（參原審卷第29頁及本審卷第103頁）。嗣兩造於108年6月16日簽訂不動產買賣契約書後，上訴人於109年7月10日支付仲介服務費報酬254,000元入帳於履約保證專戶，並經安新建築經理(股)公司於109年7月11日以專戶出款項目支出(參原審卷第29頁)，被上訴人劉銘宗即全家福房屋仲介社也坦認已經有收受上述報酬254,000元(參原審卷第69頁及本審卷第132頁)。

三、次查，上訴人主張伊與陳麗芬於108年9月8日辦理點交房屋時，發現房屋4樓內部神明廳、樓梯間有水漬痕，上訴人乃與陳麗芬協議將漏水保固期間由原訂6個月期限延長至1年。詎料伊搬入居住後未幾，即於109年2月13日系爭房屋3樓牆壁、浴室間、地板及2樓天花板均有滲水、1樓則有積水的情形，經委請工程人員到場查勘後，發現應係伊搬入居住前，系爭房屋2、3層浴室排水管及地坪防水層即已產生裂隙。上訴人認為被上訴人為兩造居間仲介，並由所屬營業員即訴外人劉立威、經紀人即訴外人林冠宇負責系爭房屋買賣事宜，被上訴人即負有調查系爭房屋有無滲漏水及排水系統是否正常之義務，並應據實報告上訴人，惟劉立威、林冠宇竟漏未調查此一重要事項，即率爾於不動產標的現況說明書編號39「有無漏水狀況」、「建物排水系統有無正常」2欄分別勾選「無」、「有」，認為其未盡應調查及據實報告之義務，被上訴人應負債務不履行損害賠償之責。而且上訴人並認為被上訴人違反對於上訴人之義務，而為利於陳麗芬之行為，依民法第571條、第179條規定，不得向伊請求報酬，則被上訴人前受領之報酬之法律上原因即已不復存在，屬於不當得利，伊欲依不當得利法律關係請求被上訴人返還收取之報酬254,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息云云。惟查，被上訴人在原審辯稱營業

01 員劉立威於108年6月7日第一次帶上訴人看屋時，有全棟看
02 屋；第二次6月9日於健康路211號與屋主陳麗芬於房屋現場
03 看厝、議價並依房屋現況告知上訴人；上訴人當時有說認識
04 本社區住戶，住戶有告知本社區房屋漏水重新維修情況；6
05 月16日上訴人與屋主陳麗芬及經紀人林冠宇在場時，上訴人
06 及屋主雙方在於東森房屋朴子店簽訂不動產買賣合約書，並
07 於房屋現況說明書簽名確認。而產權移轉過戶的期間，第一
08 次6月22日，上訴人拿鑰匙全棟看過、尺量裝潢，6月23日才
09 把鑰匙交還至警衛室；第二次6月28日17時，劉立威陪同上
10 訴人檢查房屋現況，為時約1小時；第三次6月29日14時25
11 分，劉立威再次陪同上訴人檢查房屋現況。房地產權移轉過
12 戶完成，上訴人約108年8月30日15時30分交屋，上訴人檢查
13 房屋約一個多小時，上訴人說房屋有幾個地方有漏水及水痕
14 未完成交屋，108年9月8日完成交屋程序，簽立不動產交屋
15 確認書。108年9月8日房屋現場交屋，在場人員劉立威、林
16 冠宇、陳麗芬及上訴人，所有人員陪同上訴人全棟檢查房屋
17 達2個小時，檢查完成後，買賣雙方當場簽立不動產交屋確
18 認書。被上訴人劉立威多次陪同上訴人詳細檢查房屋現況，
19 且上訴人均已知曉哪裡有漏水情況，被上訴人有做產權調查
20 且陪同帶看數次，已善盡勘查居間委任之義務等語。

21 四、再查，證人劉立威於另案109年度朴簡字第161號房屋修繕之
22 案件審理中證述伊在東森房屋朴子加盟店擔任不動產仲介，
23 本件系爭房屋買賣是由伊擔任仲介，成交前、成交後，帶看
24 上訴人或其太太好多次，印象中有十次左右；成交前帶看的
25 時候，伊與上訴人沒有發現系爭房屋有漏水的問題，簽約當
26 天上訴人有在不動產標的現況說明書簽名確認，這份說明書
27 是依據伊帶看屋況，上訴人才簽名的，伊的印象中是在成交
28 的上星期帶看的時候，屋主和大家都在，有仔細去看房屋；
29 第一次交屋是在8月30日，當天伊與上訴人有在場，檢查有
30 1、2個小時，發現在四樓面北的天花板、四樓樓梯間的天花
31 板有滲水痕跡，由賣方修繕後，後來才約9月8日第二次交

01 屋，並有寫確認書；9月8日當天檢查好幾遍，沒有發現哪裡
02 有漏水等語【詳參本院109年度朴簡字第161號卷第121頁至
03 第124頁】。則本件依照證人劉立威在於另案109年度朴簡字
04 第161號的證述內容，可知被上訴人於上訴人與賣方簽約
05 前，已曾經帶看系爭房地多次，而且系爭房屋的屋主陳麗芬
06 在出具之不動產標的現況說明書，填載系爭房屋並無滲漏水
07 瑕疵、建物排水系統有正常【詳參原審卷第38頁】。上情均
08 與上訴人於本院所稱之6月7日、9日去…，那時候沒有看到
09 屋內有漏水痕跡等語，亦屬相符（詳本院卷第133頁）。則
10 本件系爭房地在於簽訂不動產買賣契約以前，既無任何資料
11 顯示有滲漏水或排水系統不正常的瑕疵跡象，即難認為被上
12 訴人可推認或預見系爭房屋有上述的瑕疵情形。

13 五、復查，上訴人主張伊與陳麗芬於108年9月8日辦理點交房屋
14 時，發現房屋4樓內部神明廳、樓梯間有水漬痕。因查本件
15 上訴人就此部分，已經與陳麗芬協議將漏水保固期間由原訂
16 6個月期限延長至1年，故系爭房屋4樓內部神明廳、樓梯間
17 有水漬痕的部分，上訴人知悉並接受房屋點交，即無由指責
18 被上訴人未負調查系爭房屋有無滲漏水及排水系統是否正常
19 之義務。另外，上訴人主張伊搬入居住後，於109年2月13日
20 發現系爭房屋3樓牆壁、浴室間、地板及2樓天花板有滲水、
21 1樓則有積水情形，經委請工程人員到場查勘後，發現應係
22 伊搬入居住前，系爭房屋2、3層浴室排水管及地坪防水層即
23 已產生裂隙云云。惟查，被上訴人居於居間地位，所負之義
24 務為善良管理人之注意義務。所謂善良管理人之注意，係指
25 社會一般具有相當經驗之人處理事務時，所應具備之注意。
26 而善良管理人之注意義務(抽象輕過失)，與處理自己事務為
27 同一注意義務(具體輕過失)，及欠缺普通人注意義務(稍加
28 注意即可避免結果發生之重大過失)，三者並不相同。本件
29 上訴人所稱「系爭房屋3樓牆壁、浴室間、地板及2樓天花板
30 有滲水、1樓有積水等情形」，並非108年9月8日點交房屋時
31 已存在之情形，亦非點交房屋後旋即發現之情況，而是點交

01 房屋後將近半年，上訴人始發現房屋出現上開滲水情形。足
02 見，以上訴人為實際居住使用系爭房屋之人，甚至需要長達
03 將近半年之時間，始能發現房屋出現其所稱之滲水情形。而
04 被上訴人為居間人，於買賣成立前、後以及房屋點交時，依
05 其帶看房屋、勘查房屋當時現況等情形以觀，尚難認有違反
06 善良管理人注意義務之情形。故上訴人於109年2月13日發現
07 系爭房屋有其他新的地方有漏水情況，此部分情形，顯然是
08 不可歸責於被上訴人。上訴人以上述情形，而要求被上訴人
09 負債務不履行損害賠償之責，並主張被上訴人違反對於上訴
10 人之義務，援引民法第571條、第179條規定，主張被上訴人
11 不得請求報酬，請求被上訴人將之前受領之居間報酬254,00
12 0元，加計自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率
13 5%計算之利息，返還上訴人，乃於法不合，屬無理由。

14 六、綜據上述，本件系爭房屋在上訴人與賣方簽約前，業經證人
15 劉立威曾經帶看系爭房地多次，而且屋主陳麗芬出具之不動
16 產標的現況說明書，填載系爭房屋無滲漏水瑕疵及排水系統
17 正常，系爭房屋在簽訂不動產買賣契約前，既無顯示滲漏水
18 或排水系統不正常的瑕疵跡象，難認為被上訴人客觀上得以
19 預見房屋於點交後將近半年會出現滲水情形。因此，上訴人
20 請求被上訴人返還居間報酬254,000元及利息，為無理由。
21 原審判決認為上訴人依契約、不當得利之法律關係，請求被
22 上訴人給付254,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
23 止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回，認事
24 用法，核無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，請求予以廢棄
25 改判，屬無理由，應駁回其上訴。

26 七、本件為判決基礎之事實已臻明確，兩造其餘主張陳述或其他
27 攻擊防禦方法暨所提出未經援用之資料，核與本件判決結果
28 均無影響，爰不逐一論駁。另上訴人在於110年8月18日民事
29 答辯意旨狀請求傳喚整個買賣過程人員，包括證人陳麗芬、
30 劉銘宗、林振良、葉彥廷、張瑛錡、林冠宇、劉立威等人
31 員，因本件為判決基礎之事實已甚明確，並審酌上訴人主張

01 的待證事實（詳參本院卷第135頁），本院認為無另外傳喚
02 上述人員之必要。又上訴人在於110年8月31日再另行提出之
03 補充答辯意旨狀，則是於本案言詞辯論終結以後始行提出，
04 未經給被上訴人表示意見之機會，如果在判決中遽以之作為
05 不利於被上訴人認定之資料，則有礙被上訴人在訴訟程序上
06 之防禦權，故上訴人上述補充答辯意旨狀，不在本案判決中
07 予以斟酌；而且上述補充答辯意旨狀經本院審閱後，認為與
08 本件判決結果也無影響，故本件亦不因上述補充答辯意旨狀
09 而再開辯論，附此敘明。

10 八、據上論斷，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第463條、第
11 385條第1項前段、第436條之1第3項、第449條第1
12 項、第78條，判決如主文。

13 中 華 民 國 110 年 9 月 8 日

14 民二庭審判長法官 林中如

15 法官 陳威憲

16 法官 呂仲玉

17 以上正本係照原本作成。

18 本判決不得再上訴。

19 中 華 民 國 110 年 9 月 8 日

20 書記官 朱鴻明