

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭小額民事判決

111年度基小字第1135號

原告 黃陳佳柔
被告 聯鳴不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 謝嘉琳

訴訟代理人 張力仁

上列當事人間請求返還居間報酬事件，本院於民國111年8月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：被告受託銷售門牌號碼基隆市○○區○○路
000巷0弄00號3樓(下稱系爭房屋)，原告於110年7月16日由
婆婆陪同前往看屋，當日是由被告業務褚淑棻帶看。褚淑棻
當時向原告保證系爭房屋沒有問題，是難得的好物件，並向
原告表示原告只要看格局喜不喜歡就好，價錢可以新臺幣
(下同)480萬元向賣方洽談，當晚原告便給付斡旋金10萬
元，最後以490萬元成交。熟料，110年9月初交屋前一週，
原告視察系爭房屋發現系爭房屋有多處滲漏水情形，依照不
動產經紀業管理條例規定，被告應善盡預見危險及調查之善
良管理人注意義務，被告違反告知系爭房屋滲漏水之義務，
造成原告買到滲漏水的房屋，爰依債務不履行損害賠償請求
權，請求被告返還居間報酬9萬8,000元等語。

二、被告答辯：原告委託被告購買系爭房屋，價錢部分本來賣方
賣價568萬元，買方出價480萬元，中間被告經過多次的斡旋
協調，最後幫原告談到減價78萬元，以490萬元成交。兩造
間之委任契約，於系爭房屋買賣成立後就結束了，至於賣方
交屋後房屋的問題即與委任契約無關。況交屋後，屋況有疑
似滲漏水一事，被告有多次派員協同賣方與原告調解，目前

01 原告與賣方另案訴訟中。系爭房屋被告業務帶看2次，2次均
02 未發現有滲漏水問題，交屋前再看1次才發現有疑似滲漏水
03 等語。

04 三、按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
05 人，對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，
06 不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之
07 履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，債務人之代理
08 人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自
09 己之故意或過失負同一責任，民法第567條、第224條前段定
10 有明文。復按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明
11 書向與委託人為交易之相對人解說，不動產經紀業管理條例
12 第23條第1項亦規定甚詳。居間人關於訂約事項，如買賣標
13 的物之價值、效用、品質、瑕疵等，應就其所知，據實報告
14 於各當事人；其以居間為營業者，對於上開事項並有調查之
15 義務，此觀民法第567 條之規定自明。不動產仲介業之業
16 務，涉及房地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者
17 處理買賣事宜，而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消
18 費者收取高額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險
19 及調查之善良管理人注意義務。又按善良管理人注意義務，
20 係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應
21 盡之注意者而言（最高法院42年台上字第865號判例參
22 照）。故如已施予必要注意，即難認有未盡善良管理人注意
23 義務而生過失之情形，更難謂有故意或重大過失。又按因可
24 歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於
25 給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生
26 前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條第2
27 項、第1項固亦定有明文。惟按當事人主張有利於己之事實
28 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條亦定有明
29 文。而民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證
30 之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，
31 則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵

累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例
意旨參照）。

四、本件原告固主張被告違反告知系爭房屋滲漏水之義務，造成原告買到滲漏水的房屋受有損害，自應就被告有何契約義務之違反及原告所指之損害確係存在，且與被告之行為具因果關係為舉證。然據原告於本院111年8月25日言詞辯論期日自承：第一次看屋確實沒有發現滲漏水，是在交屋前有颱風，颱風後交屋時才發現油漆剝落，且證人褚淑棻亦到庭結證稱：（問：委賣時證人有無現場查看房屋？）有去現場拍照，當時用電是正常的，看屋當下確實沒有看到漏水。我們都是依照賣方填寫的現況說明書向買方說明。第1次看屋是下午3、4點，當時西曬很亮沒有打開照明，是原告、原告公公及原告婆婆一起來看，看有喜歡，所以再約晚上8點左右再看屋，因為到現場才發現斷電，所以用手機照明看的等語，依據一般交易觀念，當時既無跡象得以預見系爭房屋有滲漏水之瑕疵，即無從課以被告調查有無確實滲漏水之預見危險及調查義務，應認被告已盡不動產經紀業管理條例及民法規定之義務，自不構成不完全給付，原告復未能舉證證明被告有蓄意隱瞞系爭房屋有滲漏水情況，或處理委任事務有何故意或過失，故原告依不動產經紀業管理條例及民法第227條、第226條第1項規定請求被告返還原告仲介費9萬8,000元，已屬無據。況原告就系爭房屋之滲漏水瑕疵問題，業已向本院另案對賣方蔡駿榆提起損害賠償訴訟，現由本院另案審理中（本院111年度基小字第709號），是原告因系爭房屋買賣契約之履行所受之損害，出賣人應否對其負滲漏水之物之瑕疵擔保責任，應能於該案中獲得解決與填補，是原告請求被告返還仲介費9萬8,000元，為無理由。

五、綜上所述，原告主張被告就原告委託買受系爭房屋之委任契約之履行違反其義務，依民法第227條、第226條第1項及不動產經紀業管理條例規定，請求返還仲介費9萬8,000元，暨自起訴狀繕本送達被告之翌日起算之法定遲延利息，並無理

01 由，不應准許。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

05 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
06 判決如主文。

07 中 華 民 國 111 年 9 月 8 日

08 基隆簡易庭法 官 林淑鳳

09 以上正本係照原本作成。

10 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
11 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

12 當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記
13 載上訴理由，表明下列各款事項：

14 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

15 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 111 年 9 月 8 日

18 書記官 張景欣