

臺灣基隆地方法院民事簡易判決

111年度基簡字第432號

原告 施文琇

訴訟代理人 施泓成律師

被告 拓璞建設股份有限公司信義分公司

法定代理人 蘇銘聰

訴訟代理人 廖則斌

上列當事人間請求返還仲介費事件，本院於民國111年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國109年3月中旬經由被告業務員廖則斌介紹，得悉訴外人邱禮儀有意以新臺幣（下同）3,300萬元出售其向前手購買之門牌號碼基隆市○○區○○路00號房屋及坐落土地（下稱系爭不動產；就邱禮儀與前手間之買賣交易，下稱前手買賣），原告並經由被告之仲介，於109年3月22日與邱禮儀簽立不動產買賣契約，以總價3,200萬元之價格向邱禮儀買受系爭不動產（下稱系爭買賣），及支付被告居間報酬16萬元。嗣後原告發現系爭不動產之實價登錄雖為3,500萬元，然前手買賣於實價登錄後，以服務費名義退款200萬元予邱禮儀，被告明知邱禮儀購買系爭不動產實際價金為3,300萬元，卻未據實告知原告，顯係以不實訊息誤導原告，致原告以較高價格購買系爭不動產而受有損害。又被告提供之現況說明書記載系爭不動產有使用天然瓦斯且無滲漏水情形，被告就此自有調查之義務，然系爭不動產實際未設置天然瓦斯，且有嚴重滲漏水及白蟻群聚、屋頂鐵皮鏽蝕、破洞、木板潮濕腐爛、天花板的矽酸鈣板污損、原有廚具搬走等情，與現況說明書所載明顯不符，並有嚴重瑕疵，顯見

01 被告未善盡調查之義務，經原告訴請邱禮儀賠償損害，邱禮
02 儀願給付原告44萬而成立訴訟上和解。被告經營仲介業務，
03 受有仲介報酬，告知不實之交易資訊，且違反調查義務及誠
04 實信用方法，顯有過失，致原告受有損害，並無受領報酬之
05 權利，為此依民法第179條、第184條、第571條規定請求被
06 告返還居間報酬等語。並聲明：(一)被告應給付原告16萬元，
07 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
08 之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

09 二、被告抗辯大致如下：

10 (一)原告係出於自願出價3,200萬元購買系爭不動產，邱禮儀起
11 初不同意，經被告斡旋數日，邱禮儀才同意以3,200萬元出
12 售，被告本得向原告收取總價金2%即64萬元之服務費，但原
13 告母親不斷討價還價，並曾口頭答應簽約後立即支付服務費
14 31萬元，卻在交屋後才於109年5月15日匯款15萬元，被告居
15 間仲介原告與邱禮儀簽訂系爭不動產之買賣契約，並已完成
16 所有權移轉登記及交屋，自得依兩造間之居間契約受領報
17 酬。

18 (二)依內政部實價登錄資訊可知前手買賣價金確實為3,500萬
19 元，邱禮儀與前手係因系爭不動產之容積率、建蔽率等資訊
20 發生歧異，故協商退款200萬元，此部分退款為前手買賣成
21 立後的價值減損問題，被告並無告知不實訊息情形。又原告
22 主張系爭不動產無天然瓦斯、有滲漏水等瑕疵，已透過被告
23 與邱禮儀協調，邱禮儀願給付原告44萬而成立訴訟上和解，
24 原告主張被告不得向其收取報酬，並無理由。

25 (三)並答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利判決願供擔保請准宣
26 告免為假執行。

27 三、查原告前經被告仲介，於109年3月22日以3,200萬元向邱禮
28 儀購買系爭不動產，被告已收受原告給付之報酬15萬元，前
29 手買賣價金為3,500萬元，因退款200萬元予邱禮儀，賣方實
30 收金額為3,300萬元，及系爭不動產現況說明書項次17「是
31 否使用天然瓦斯」勾選「有」，項次29「是否有滲漏水情

形？」勾選「無」，原告以系爭不動產未設置天然瓦斯，且有嚴重滲漏水及白蟻群聚、屋頂鐵皮鏽蝕、破洞、木板潮濕腐爛、天花板的矽酸鈣板污損、原有廚具搬走等瑕疵，及邱禮儀遲延交屋，訴請邱禮儀賠償損害及給付違約金，於110年7月29日達成和解，作成本院109年度訴字第602號和解筆錄，邱禮儀已履行上開和解筆錄第1項約定，給付原告44萬元等事實，有系爭不動產買賣契約、現況說明書、本院109年訴字第602號和解筆錄、前手買賣之第一建築經理股份有限公司履保專戶收支明細表明暨點交確認單等件影本為證，且為兩造所不爭執，並經本院職權核閱109年度訴字第602號損害賠償等事件卷宗屬實，堪信為真實。

四、原告主張被告違反忠實告知及調查義務，誤導原告為系爭買賣，依民法第179條、第184條、第571條規定請求被告返還居間報酬，為被告所否認，並以前詞置辯，本院判斷如下：

(一)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。又居間人，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。原告經被告之仲介與邱禮儀就系爭不動產成立買賣契約，已辦理所有權移轉登記與點交完畢等情，為兩造所不爭執，被告受領原告所給付之居間報酬，於法有據。

(二)又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。且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567條第1項前段、第2項、第571條分別定有明文。居間人之調查義務仍須在相當合理之範圍為其限度，倘已盡善良管理人之注意義務而無從查證，自不得認違反調查及告知義務。居間人須違反其對於委託人之義務，而

01 為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由
02 相對人收受利益者，始不得向委託人請求報酬。原告主張被
03 告未據實告知前手買賣之實際買賣價金為3,300萬元，且系
04 爭不動產有與現況說明書不符之瑕疵，依民法第571條規
05 定，不得向原告請求居間報酬。經查：

06 1.原告主張被告明知前手買賣價金並非實價登錄之3,500萬
07 元，致其以3,200萬元買受系爭不動產云云，然出賣人取得
08 不動產之價格原即屬個人資訊，並非應行揭露之交易資料，
09 不動產經紀管理條例第24條之2規定之仲介業者應告知事
10 項，亦為「類似不動產之交易價格」而非「出賣人之取得成
11 本」因此無論出賣人或仲介，均無向買方揭露出賣人先前取
12 得不動產價格之義務。再者，依前手買賣之第一建築經理股
13 份有限公司履保專戶收支明細表明暨點交確認單，前手買賣
14 總金額確為3,500萬元，履保專戶收款金額合計亦為3,500萬
15 元，至於履保專戶後來退款200萬元予邱禮儀，賣方實收3,3
16 00萬元，應屬買賣成立後雙方另行合意之給付，不代表前手
17 買賣約定實際價金為3,300萬元，何況原告係以3,200萬元購
18 買系爭不動產，並未高於市場行情價，原告主張被告未盡居
19 間人之據實告知義務云云，不足採信。

20 2.查系爭不動產之建築完成日期為48年6月，有成屋產權說明
21 書可參，於109年3月買賣當時之屋齡近61年，衡諸一般中古
22 屋之買賣，其外觀瑕疵肉眼即可檢視，被告在仲介時曾帶原
23 告到場查勘屋況，為原告所不爭執，所謂屋頂鐵皮鏽蝕、破
24 洞、木板潮濕腐爛、天花板的矽酸鈣板污損等情形，應係肉
25 眼明顯可見，且非應記載於不動產說明書之事項，原告於簽
26 約及交屋時亦未特別提及，原告據此主張被告未盡報告及調
27 查義務，自不可採。又原告於本院109年度訴字第602號損害
28 賠償等事件審理時以110年1月8日民事準備(一)狀暨聲請調查
29 證據狀主張於109年5月交屋後某日因下大雨時3樓滴水，原
30 告家人打開矽酸鈣板才發現屋頂破裂，委託廠商至2、3樓屋
31 頂察看才知屋頂有多處裂隙，及承租人在騎樓天花板發現白

01 蟻屍體，由專業除蟲公司找尋後表示騎樓上方房間應有白蟻
02 窩等情（本院109年度訴字第602號卷第197頁），可知滲漏
03 水及白蟻問題並非被告員工於交屋前察看，即得發現，至於
04 交屋時拆除原有廚具，並非被告事前所能預見或防止，難認
05 被告於執行仲介業務時，未善盡其調查是否有滲漏水、白蟻
06 問題及原有設備存在之義務。

07 3.被告交付系爭買賣契約附件之現況說明書項次17，就標的物
08 是否使用天然瓦斯，勾選「有」實際上並未裝設天然瓦斯，
09 為被告所不爭執，而有無裝設天然瓦斯，於外觀上即可查
10 知，亦可透過邱禮儀能否提出瓦斯繳費單據等簡易方式為確
11 認，被告逕以邱禮儀填載之現況說明書即認有裝設天然瓦
12 斯，固然未盡善良管理人之注意義務，然被告已積極協調邱
13 禮儀申請欣隆天然氣股份有限公司估價裝置費用，並與原告
14 協商裝設事宜，有基隆愛三路郵局第411號存證信函可參
15 （本院卷第37頁、第38頁），原告與邱禮儀亦已成立訴訟上
16 和解，被告並無何為利於委託人之相對人即邱禮儀之行為，
17 亦無何以違反誠實及信用方法，由邱禮儀收受利益之行為，
18 核與民法第571條規定要件不符，原告依民法第571條規定，
19 主張被告不得向其請求報酬，自屬無據。

20 (三)又系爭不動產已完成所有權移轉登記，並點交予原告，為原
21 告所不爭執，被告既無民法第571條規定不得向原告請求報
22 酬之情事，其本於兩造間之居間契約，並已居間完成原告與
23 邱禮儀之系爭買賣，其受領報酬有法律上之原因，非屬不當
24 得利，原告依民法第179條規定，請求被告返還其所受領之
25 報酬，並無依據。

26 (四)當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但
27 法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴
28 訟法第277條定有明文。因故意或過失，不法侵害他人之權
29 利者，負損害賠償責任。違反保護他人之法律，致生損害於
30 他人者，負賠償責任，民法第184條第1項前段、第2項分別
31 定有明文。原告主張被告故隱匿前手買賣交易價格，且有未

盡調查現況說明書之過失，侵害其權利，應負侵權行為損害賠償責任，為有利於原告之事實，自應由原告就被告居間仲介有故意或過失加損害於原告或違反保護他人法律，致侵害原告權利之侵權行為成立要件，負舉證責任。被告居間系爭買賣時，並無原告所指未據實告知前手買賣成交價格及未盡調查無設置天然瓦斯以外標的物現況義務之情形，已如前述，而原告所稱與現況說明書不符之瑕疵，亦與邱禮儀成立訴訟上和解，邱禮儀已依約給付原告44萬元，原告並未舉證證明因被告未調查系爭不動產有無裝設天然瓦斯，致侵害其權利，且實際上受有損害，原告主張被告應依民法第184條規定負賠償之責，亦不可採。

五、綜上所述，原告依民法第571條、第179條及第184條規定，請求被告給付16萬元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回；其假執行之聲請，因訴之駁回失所依附，併予駁回。

六、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及其他未經援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，無逐一論駁之必要，附此敘明。

七、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 9 月 1 日
基隆簡易庭法 官 陳湘琳

以上正本係照原本作成。

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書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。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 111 年 9 月 1 日
書記官 陳柏宏