

臺灣士林地方法院小額民事判決

111年度湖小字第699號

原告 徠嘉房屋仲介有限公司

法定代理人 陳家慧

訴訟代理人 林奕嘉

蘇聖鈞

被告 張雅雯

訴訟代理人 許麗紅律師

上列當事人間給付居間報酬事件，經本院於民國111年11月18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。

理由要領

一、本件依民事訴訟法第436條之18第1項規定，除主文外，加記
第二項有關兩造爭執要點之判斷。

二、法院之判斷：

(一)兩造間之權利義務依雙方簽署之確認書暨買賣議價委託書所
表彰之契約條款定之：

兩造於110年7月26日簽署確認書（下稱系爭確認書，見本院
卷第17頁下方）及買賣議價委託書（下稱系爭議價委託書，
見本院卷第17頁上方。與系爭確認書合稱系爭文書），為兩
造所不爭執，而依系爭文書內容所載，可知被告係委託原告
提出議價，欲以總價額新臺幣（下同）441萬元（下稱系爭
價格）購買門牌號碼新北市○○區○○○路0段000號9樓房
屋（下稱系爭房屋），核其內容並無違反法律強制或禁止規
定之情事，是系爭文書所表彰居間契約（下稱系爭契約）之
約定條款內容，自有拘束契約雙方之效力，先予敘明。

(二)系爭房屋內雖曾發生一氧化碳中毒意外死亡事故，但該屋並
不屬於凶宅範疇，原告亦無未盡告知義務之情事：

- 01 1.被告抗辯原告未善盡告知義務，未將系爭房屋為凶宅一事明
02 確告知，有詐欺之嫌等語。然原告否認系爭房屋為凶宅，且
03 稱被告於購屋前即已知悉系爭房屋內曾發生一氧化碳意外中
04 毒死亡事件，於系爭房屋之現況說明書中亦已告知被告該情
05 等語。
- 06 2.經核，關於凶宅之意涵，各方見解並非完全一致，審酌意外
07 死亡事件種類繁多且不可預期，以及內政部92年6月26日內
08 授中辦地字第0920082745號公告修正之不動產委託銷售契約
09 書範本附件一（即不動產標的現況說明書）項次11中，僅列
10 載「本建物(專有部分)於賣方產權持有期間是否曾發生兇殺
11 或自殺致死之情事」屬必要告知事項，而不包含一氧化碳中
12 毒死亡事件，是以系爭房屋內縱使曾發生一氧化碳中毒死亡
13 事件，仍不應認屬凶宅為是。
- 14 3.然而，購買房屋之價額不斐，一般多須輔以一定比例之貸款
15 ，而屬人生大事之一，且關於屋內是否發生意外死亡事故，
16 亦可能因買受人個人理念或信仰宗教之不同而有不同程度之
17 介懷，是基於衡平法理，關於所出售或仲介之房屋內曾否發
18 生一氧化碳中毒死亡事件一事，對於房屋出賣人及仲介服務
19 從業人員而言，仍應認屬重要告知事項之一，對買受人負有
20 告知義務，方無違事理之平。而依卷附之不動產委託銷售標
21 的現況說明書（即系爭房屋現況說明書，見本院卷第48至49
22 頁）內容觀之，系爭房屋出賣人黃明德於該說明書項次39「
23 本標的是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然
24 死亡之情形？」一項，有勾選「是」、「發生於產權持有期
25 間外」，經紀人員（即原告所屬人員林奕嘉）於經紀人員差
26 異補充說明欄，亦勾選「無差異」（即確認出賣人所勾選之
27 前開內容），嗣經被告簽名收取該屋況說明書，可認原告與
28 系爭房屋之出賣人黃明德均無被告所稱隱瞞系爭房屋內曾發
29 生一氧化碳中毒意外死亡事故之情事。另檢視被告與原告所
30 屬人員林奕嘉間之LINE聯繫紀錄可知，原告人員林奕嘉曾傳
31 訊予被告，關於系爭房屋內曾發生一氧化碳中毒意外死亡事

件於「網路上查得到」（參照本院卷第71頁），嗣被告亦將其查得之資訊〔內容即為本院105年11月25日士院彩105司執如字第28210號拍賣公告之附表備註欄記載系爭房屋內有非自然死亡（一氧化碳中毒意外）〕回覆予林奕嘉（詳本院卷第72、78頁），亦可認原告主張被告於簽約購買系爭房屋前已知悉該屋曾發生一氧化碳中毒意外死亡事故乙節，堪認屬實。準此，被告抗辯原告於本件契約糾紛中涉有詐欺、未善盡告知義務等情事云云，並非可採。

4. 至於被告及被告申辦購屋貸款之銀行，寬認凶宅之範疇，以網路上可檢索到系爭房屋經第三人舉報為凶宅之資料（見本院卷第189至191頁），未進一步查核確認上開網路資訊是否屬實及實際內涵（按：點選連結上述網頁舉報資料所附之網址<http://aomp.judicial.gov.tw/abbs/wkw/WHd2ASHOW.jsp?rowid=%2Fsld%2F10511%2Z000000000000.019>，連接之資料內容係上述本院之拍賣公告內容，並非系爭房屋內發生兇殺或自殺致死等社會新聞資料），即逕以凶宅視之，與本院上開判斷不同，是此部分本院不採為判斷之參考，附此敘明。

(三) 兩造間系爭契約已經被告合法解除，原告無從再據以請求被告給付服務報酬：

1. 按，系爭確認書中，其他約定與說明第二點約定：「議價成功委託人應支付購屋總價百分之貳計算之服務費用予受託人，並於簽訂不動產買賣契約書之同時一次支付。但因可歸責於委託人之事由（包括與賣方合意），致買賣契約解除者，不問有無簽訂買賣書面契約，委託人仍應於契約解除時支付前開服務費。（下稱系爭約定條款）」。經核，審酌原告提出之不動產買賣契約書（詳原證2，見本院卷第19至51頁），被告簽署之服務費確認單（詳原證3，見本院卷第53頁），可認經原告為被告向系爭房屋之出賣人即訴外人黃明德提出議價款後，黃明德已同意以系爭價格將系爭房屋出售予被告，嗣並與被告簽訂房屋買賣契約。而依系爭約定條款之約定，除非被告有解除或撤銷系爭契約之合法事由，被告當有

給付約定服務報酬計8萬8,200元（計算式：441萬元×2%=8萬8,200元，下稱系爭服務報酬）之義務。

2.惟查，兩造於系爭議價委託書第9條另約定特約條款：「銀行貸款需達參佰參拾伍萬以上，否則無條件解約，…（下稱系爭特約條款）」。經核，此系爭特約條款，性質上應屬兩造間居間契約之「約定解除權」，符合該條約定情形者，即得行使約定解除權。又查，由被告所提出其與銀行辦理房貸人員間之通話記錄檔光碟及錄音對話譯文（見本院卷第193至195頁）內容觀之，可知被告確實曾以欲購買系爭房屋一事，向聯邦商業銀行汐止分行、安泰商業銀行、玉山商業銀行汐止分行等銀行洽詢辦理購屋貸款之事，然遭上開銀行以系爭房屋屬廣義凶宅範疇為由，拒絕被告申請購屋貸款。是被告抗辯就欲購買之系爭房屋無法向銀行貸得335萬元以上乙節，應堪信實，則依系爭特約條款，被告即得行使約定解除權，是被告以111年6月20日提出之答辯狀，向原告為解除系爭契約之意思表示，自屬有據。

3.承前所述，系爭契約已經被告行使約定解除權合法解除，即溯及失其效力，原告自無從據以請求被告給付服務報酬。是原告本件請求，為無理由，應予駁回。

(四)至於被告與訴外人黃明德間之不動產買賣契約糾紛，則屬另一法律問題，附此敘明。

中 華 民 國 111 年 12 月 16 日
內湖簡易庭 法 官 施月耀

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 111 年 12 月 16 日
書記官 朱鈴玉

