

原告 王若宜

訴訟代理人 連堂凱律師

複代理人 張凱琳律師

被告 非凡不動產有限公司

法定代理人 榮翠華

訴訟代理人 廖怡茹

上列當事人間返還仲介費事件，本院於民國111年10月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾玖萬陸仟元，及自民國一百一十一年四月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告主張：

(一)原告於民國110年7月1日藉由被告之仲介，向訴外人王寵傑（下稱屋主）以新臺幣（下同）980萬元購買門牌號碼新北市○○區○○路000巷0弄00號5樓建物（下稱系爭房屋）及其坐落之土地，系爭房屋之現況說明書中「本標的物房屋鋼筋有無裸露」之內容，明確註明為「否」，原告已給付仲介居間費用196,000元予被告，系爭房屋亦於110年9月10日交付予原告。詎，原告於同年12月間進行系爭房屋之裝潢工程時，經裝潢工人告知系爭房屋之天花板壁面混凝土嚴重剝落，並有鋼筋裸露、生鏽之情形，嗣原告及屋主委請專業人員進行檢驗，驗出系爭房屋確係屬於高氯離子含量建築物，

01 即一般所稱之海砂屋。

02 (二)被告為不動產仲介業者，且受有報酬，理應本其專業知識，
03 善盡調查、詢問及據實說明之義務。惟被告之仲介人員吳育
04 秋疏未進行此一義務，未能詳實調查出系爭房屋存有鋼筋裸
05 露之情形。系爭房屋之天花板屬於可掀式天花板，得簡單使
06 用人力將天花板蓋推開，查驗有無鋼筋裸露，實非隱藏式之
07 瑕疵，而係被告之仲介人員當時可目視所及之範圍。再者，
08 消費者支付高額居間費用，無非為明瞭買受之不動產之詳細
09 資訊，故仲介公司自應持有一定之建築安全、結構等知識。
10 而系爭房屋通往上層之樓梯間，該壁面明顯存有大面積之混
11 凝土剝落、壁面凹凸及裂縫等外觀異狀，前揭異狀，毋庸為
12 專業人員，僅須具備簡單之相關常識及目視能力即可得知房
13 屋有屬海砂屋之可能性，而須為進一步之查驗，顯已非單純
14 房屋滲漏水而會導致之損害態樣，甚且該時亦已有細碎之異
15 物掉落於地上（仲介當時聲稱此乃因漏水所導致之油漆剝
16 落，係直到交屋後，異物掉落情形愈發嚴重，原告始發見此
17 為混凝土而非油漆）。又被告之仲介人員在得知系爭房屋存
18 有漏水瑕疵時，本應詳加查驗房屋何處有滲漏水，而天花板
19 為漏水好發處，按常理亦應有推開輕鋼架、確認毀損情況及
20 修繕現狀之必要（從鈞院111年度訴字第1246號減少價金事
21 件，111年8月4日言詞辯論筆錄可知，屋主還曾向仲介人員
22 告知第二間房間是輕鋼架、因漏水有修繕痕跡）。惟仲介人
23 員卻皆疏未盡此查證義務，僅聽信賣家單方說詞，即率爾向
24 原告告知系爭房屋瑕疵僅有漏水，樓梯間之屋況肇因亦皆為
25 漏水所造成之油漆剝落，讓原告無從即時發見系爭房屋竟為
26 海砂屋，況且，是否為海砂屋為一般消費者所關切甚重之資
27 訊，更可期待仲介公司善盡此調查義務。基此，本件存有一
28 定之跡象得以推認或預見房屋為海砂屋，而將天花板蓋掀開
29 又屬一般人力及目視得確認之方式，被告即應負有檢測天花
30 板是否有無鋼筋裸露之義務存在，導致原告買受具有氯離子
31 含量過高、鋼筋裸露、混凝土剝落之房屋，顯與現況說明書

01 所載未符。

02 (三)依實價登錄查詢資料可知，系爭房屋之買賣價金（即總價98
03 0萬元，39.6萬/坪）明顯未低於相近時間之周圍房價，足見
04 原告乃係以「未有氯離子含量過高之正常房屋」之價格，來
05 買受系爭房屋，此致使出賣人得以用高於市價之價格出賣房
06 屋，受有利益甚明，核與民法第571條規定，「其結果有利
07 於出賣人」之要件相符，被告不得向原告請求給付仲介報
08 酬，依民法第179條前段規定，自應返還已受領之居間報
09 酬；又被告違反居間義務之行為，致使原告買受具有重大瑕
10 疵之系爭房屋，現系爭房屋之天花板亦已開始存有混凝土碎
11 石掉落之情況，原告根本無從安心使用收益房屋，誠然蒙受
12 諾大之損害至明，可認係被告違反善良管理人之注意義務，
13 而有未依居間契約之本旨為給付，且已屬給付不能者，原告
14 亦可依民法第277條第1項、第226條第1項、第256條、259條
15 第二項規定，解除契約並請求其返還居間報酬。上開訴訟標
16 的為選擇合併，請求擇一判決。

17 (四)聲明：(1)被告應給付原告新台幣196,000元及自起訴狀繕本
18 送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(2)願
19 供擔保請准宣告假執行。

20 三、法院之判斷：

21 (一)原告主張之事實，業據提出系爭房屋之建物及土地登記謄
22 本、所有權狀、不動產買賣契約書、輻而磨砂科技偵檢有限
23 公司輻而磨砂材料實驗室硬固磨砂水溶性氯離子含量試驗報
24 告、立鋼國際工程股份有限公司-中和實驗室硬固水泥砂漿
25 及混凝土中水溶性氯離子含量試驗報告、不動產買賣價金履
26 約保證專戶收支明細暨點交確認書、實價登錄資料、本院11
27 1年度訴字第1246號減少價金事件111年8月4日言詞辯論筆錄
28 及房屋現況照片等件為證，被告則經合法通知，未於言詞辯
29 論期日到庭爭執，復未提出書狀供本院審酌，依民事訴訟法
30 第436條第2項、第280條第3項準用第1項之規定，視同自
31 認，堪認原告之主張為真實。

01 (二)按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
02 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」，
03 民法第179條定有明文。次按「稱居間者，謂當事人約定，
04 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
05 之契約。」、「居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報
06 告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約
07 能力之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項
08 及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義
09 務。」、「居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託
10 人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受
11 利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用。」民法第565
12 條、第567條、第571條亦分別定有明文。又「經營仲介業務
13 者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之
14 委託，並依下列規定辦理：一、公平提供雙方當事人類似不
15 動產之交易價格。二、公平提供雙方當事人有關契約內容規
16 範之說明。三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資
17 訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之
18 瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。
19 六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規
20 定。」不動產經紀業管理條例第24條之2亦有規定，蓋不動
21 產經紀業之業務，涉及房地買賣之專業知識，此所以一般消
22 費者委由仲介業者處理不動產買賣事宜之原因，而仲介業者
23 針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之報酬，即應
24 就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務，使交易相
25 對人得就交易不動產之權利關係、使用現況、瑕疵情形、交
26 易條件及周邊環境等充分理解，並為全面考量後，決定是否
27 成立不動產買賣契約。本件被告為房屋仲介公司，為原告及
28 屋主居間仲介買賣系爭房屋，兩造間應成立民法上之媒介居
29 間法律關係，依民法第567條及不動產經紀業管理條例前揭
30 規定，被告就系爭房屋之瑕疵情形即負有調查義務，而不得
31 便宜行事，僅依屋主之告知填載不動產標的物現況說明書替

代之；詎被告之仲介人員自屋主得知系爭房屋曾因漏水進行修繕，竟未進一步全面檢查系爭房屋之滲漏水情況，以致對於常人輕易推開輕鋼架天花板即得查知系爭房屋頂版所存在之混凝土剝落、鋼筋裸露及生鏽之瑕疵，應查知而未能查知，致原告未能考量此瑕疵情形，率依屋況正常之交易價格與屋主成立買賣契約，被告違反其對原告之義務，而為有利於屋主之行為至明，揆諸前揭說明，被告自不得向原告請求給付仲介報酬。準此，原告請求被告返還已給付196,000元仲介報酬之不當得利，洵屬有據。至原告另依民法第227條第1項、第226條第1項、第256條、第529條第2款規定為本件之請求，核屬選擇合併，其依上開訴訟標的之請求既為有理由，本院自毋庸就其餘請求權併予審究，附此敘明。

(三)從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付196,000元及自起訴狀繕本送達翌日即111年4月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

(四)本件係依簡易訴訟程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告聲明願供擔保，請准宣告假執行，並無必要。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 10 月 20 日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭
法 官 葉靜芳

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明上訴理由，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 10 月 20 日
書記官 陳君偉