臺灣新北地方法院板橋簡易庭簡易民事判決

112年度板簡字第3050號

原告即反訴
被告　　鼎誠不動產仲介經紀有限公司
000000000000000000
法定代理人　劉一文
訴訟代理人　黃揚聖
被告即反訴
原告　　蔡鎧丞
訴訟代理人　毛國樑律師
　　蔡佩嬛律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，於民國113年6月5日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹拾參萬捌仟元，及自民國一百一十二年十二月一日起至清償日止，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；但被告如以新臺幣壹拾參萬捌仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款及第262條第1項、第4項分別定有明文。本件原告原起訴聲明為：被告應給付原告新臺幣(下同)138,000元，及自起訴狀繕本（起訴狀誤繕為支付命令繕本）送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

嗣於民國113年1月31日言詞辯論期日當庭撤回對被告張惠雲部分之訴訟，揆諸前開規定，經核屬同一事實，應予准許。

二、原告起訴主張：

㈠買方即被告(買方指定登記名義人為訴外人張惠雲)於112年8月20日經由原告公司居間仲介，以價金1,380萬元向賣方即訴外人鄒立祥購買門牌號碼新北市○○區○○路000巷0○0號8樓房地(下稱系爭房屋)，被告及買方指定登記名義人張惠雲並於112年8月20日共同簽立登記名義人連帶保證聲明書，同意就買方義務負連帶給付責任；被告即買方同意給付成交總價2%之買方服務報酬即276,000元(計算式：1,380萬元x2%=276,000元)。嗣於112年10月23日買賣雙方辦理交屋完畢。

㈡按最高法院109年度台上字第1027號、鈞院111年度訴字第2024號、臺灣臺北地方法院100年度重訴字第93號及臺灣桃園地方法院107年度桃簡字第1714號民事判決意旨暨民法第565條及第568條第1項規定，系爭房屋之買賣契約(下稱系爭買賣契約)業經原告公司居間媒介而成立，且已完成簽約及交屋，故原告公司因依約完成仲介工作依法有請求及受領報酬之權利，故請求及受領報酬確有法律上之原因。為此，爰依系爭買賣議價契約之法律關係提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告138,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

㈢對於被告抗辯之陳述：

被告所提出發票之必要性顯有疑義，更與原告公司無關，蓋賣方依法本有瑕疵擔保責任，買方本應依法向其請求，此與仲介公司收取服務報酬係屬二事，況被告並未舉證證明被證13所示之發票與原告公司之居間行為有何因果關係及必要性，更未舉證證明受何具體損害，故其答辯不足以作為拒付服務報酬之正當理由。

三、被告則以：

㈠緣被告因與訴外人張惠雲規劃結婚成家，有購屋自住之需

求，又伊等均無買賣房屋經驗、為首次購屋，於000年0月間透過大家房屋土城加盟店即原告公司及其經紀人員即證人蕭美嫚帶看屋。於112年7月26日，蕭美嫚帶看系爭房屋，當天僅向被告介紹系爭房屋格局跟周邊交通情形，並再三聲稱系爭房屋沒有瑕疵、漏水情形，屋況良好等，隨後即一再主動聯繫被告稱該物件非常搶手，催促其趕快下斡旋以免向隅，被告原先僅願以1,200萬元議價，蕭美嫚為圖成交，竟於112年8月16日親至被告工作場所並哄抬價格，要其提高至1,350萬等語，被告誤信其言於該日簽署買賣議價委託書即系爭買賣議價契約及確認書，其並要以被告簽下放棄斡旋審閱期等。

㈡隨後，蕭美嫚約被告於同年8月20日碰面，聲稱要與其聊一聊、順便介紹系爭房屋屋主與其認識云云等語，被告不疑有他，以為只是單純與仲介碰面；豈料，原告公司及蕭美嫚當場稱屋主已到場議價，要被告再抬高價金至1,380萬元，被告等被突襲、毫無準備，本不欲繼續議價，然現場馬上出現4、5位仲介人員簇擁圍繞著被告，輪流強調「幫你們買到很便宜的價格，因此賣方很不高興」、「趁賣方反悔前趕快簽約」，期間更佯裝「有其他仲介業者來電搶房簽約」云云，誘使被告趕快簽約，完全沒有給被告思考之機會，隨即拿出已準備好之不動產買賣契約書、買方報酬收取確認單等文件，迫使被告簽名，被告因均無購買房屋之經驗，又信賴專業之原告公司及蕭美嫚，誤信其等告知之系爭房屋無任何瑕疵，由被告與出賣人即訴外人鄒立祥簽署不動產買賣契約書、買方服務報酬收取確認單，約定買賣價金為1,380萬元。嗣被告付清買賣價金，指定將系爭房屋所有權登記予訴外人張惠雲，並已辦畢移轉登記在案，亦已先給付系爭買賣總價金1%即138,000元報酬予原告。

㈢詎料，於112年10月23日交屋後，被告欲進行房屋裝潢工程而打開二間浴室之天花板隔板時，竟赫然發現鋼筋外露、臥室天花板周邊水泥膨脹，且水泥有明顯色差，顯有漏水之情

事，及多處牆壁有漏水、壁癌，全室地板空鼓磁磚龜裂，原告公司及蕭美嫚所述不實，於系爭不動產買賣契約書之「不動產委託銷售標的現況說明書」(下稱系爭不動產說明書)，更係勾選「房屋鋼筋是否裸露R否」、「是否有滲漏水及壁癌情形R否」，出賣人及原告均故意隱瞞瑕疵情形並詐騙被告。尤有甚者，系爭房屋大門入口處之牆面，赫然設有該社區電表配電盤之嫌惡設施，該電表配電盤為供大樓輸電、配電之用，周遭有大量電磁波，買方多所畏懼，為不動產成交價格之貶抑因素，顯有價值及使用之瑕疵，經被告委託專業人員測量，系爭房屋之餐廳範圍全部均有電磁波嚴重超標之情事，終日惶惶不安，被告原欲委託專業仲介購屋成家自住、給未來子女一個家之美好願景，已然成為噩夢一場，被告為此前向原告公司、蕭美嫚等反應並請其聯繫前屋主協調處理，其僅藉詞推託，毫無作為，多次推卸責任，甚至仍以欺騙方式假稱鋼筋裸露等瑕疵為正常現象，被告方才於11月5日向新北市政府申請消費爭議申訴；豈料，原告及蕭美嫚竟為卸責，逕向被告提起本件訴訟，栽贓誣指被告無故拒付報酬，混淆是非，豈有此理。

㈣按民法第535、567、571條等規定、最高法院110年台上字第717號、臺灣高等法院95年度上易字第630號及95年度上易字第630號民事判決意旨暨不動產經紀業管理條例第24條、第24條之2規定，「不動產標的現況說明書」係不動產買賣契約書之一部，並為不動產經紀業管理條例第24條及內政部所頒布之「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」之內容，仲介業即應要求出賣人填寫，以便能調查系爭不動產現況，並於調查核實後，對買受人盡調查及據實告知義務；惟系爭不動產說明書其上應由經紀人員善盡調查及填寫之「經紀人員差異補充說明」欄位全數均為空白，原告公司顯未調查系爭屋況、亦未覆核出賣人填寫之內容是否正確，未告知揭露正確、完整之訂約資訊，以供買方決定是否進行買賣交易之判斷，原告違反居間人之調查及據實說明義務，

顯已違反善良管理人之調查及據實說明義務；且系爭房屋有鋼筋外露、漏水及壁癌等瑕疵，已如前述，然於系爭不動產說明書之第32、「本標的房屋鋼筋是否裸露？」、第35「現況是否有滲漏水及壁癌情形？」，出賣人未據實說明勾選「否」，原告公司經紀人員亦未予調查，於「經紀人員差異補充說明」欄位，未向被告告知說明有該等瑕疵或提供任何意見予買受人即被告參考，任令為空白，又浴室本就是房屋最會發生漏水地方，從檢查孔就可查看天花板鋼筋、管線有無問題，又鋼筋外露處正位於浴廁天花板檢修孔上方，僅需徒手輕推檢修蓋板即可發現，房仲豈會不知，實際上原告公司之仲介即證人蕭美嫚，根本早已檢查到並知悉浴室天花板有鋼筋外露，蕭美嫚第一反應是向被告偽稱鋼筋外露是毛胚屋的毛胚狀態呈現，並為卸責假稱有告訴被告云云來搪塞被告；惟毛胚屋係裸屋，也就是已完成水泥磚牆建築但尚無任何裝潢、隔間之房屋，而「未裝潢」與「鋼筋裸露」完全係屬二事，證人蕭美嫚根本早就知悉浴室天花板有鋼筋外露，原告卻偽稱蕭美嫚係因天花板封起來無法調查、不知情云云等節，顯係臨訟杜撰，不攻自破，另蕭美嫚稱其有告知被告，更係卸責栽予被告，自不待言此有其於事發後為試圖遮掩規避責任，還欺騙被告鋼筋外露是正常現象；且系爭房屋牆壁油漆已有不正常凸起、膨脹、斑駁及色差等情形，漏水、壁癌已有跡可循，為原告稍加注意即可發現，應即告知及提供該等疑似漏水、壁癌資訊予被告，根本無關乎具備鑑定漏水之專業知識、設備或能力；殊難想像房仲於調查看屋不需要看電，確認房屋之用電、配電室位置，倘依原告之邏輯，豈非係指仲介業者僅須以目視觀察房屋之外觀，對於屋內屋況瑕疵放任不管，荒謬至極，實無足採。

㈤系爭房屋之鋼筋外露、漏水及壁癌其中任一項，均屬內政部頒布「不動產說明書應記載及不得記載事項」之應記載事項，而為影響房屋通常效用或預定效用之瑕疵，原告未據實調查及揭露告知買受人即被告，足證原告未盡其調查及據實

告知義務，實不得向被告收取任何報酬。被告如事先知悉房屋有鋼筋外露之嚴重瑕疵(假設語氣)，自係重新考慮是否購買，就算要買也是要求賣方減價，又豈會是加價至1,380萬元承買，由此足證，原告知情不報，為圖成交，以於不動產說明書「經紀人員差異補充說明」欄故意不勾選、不填載任何查核意見之不作為，為賣方遮掩、彌縫，昭然若揭。

㈥次查，房地仲介業係具有房地產買賣之專業知識，於仲介房地之交易前，對於不動產權屬、權利範圍、屋況等影響買賣交易意願、價格重要事項，均應事先為調查，系爭房屋外牆設置社區電表配電盤，又該電表配電盤設置於一般住宅區段內，因該設備負責終日進行電力的輸送、降壓及配電工作，對於緊鄰之住戶有其不等程度之噪音、電磁波之威脅，影響住戶生活安寧甚至生命健康，為嫌惡設施，具價值及使用之瑕疵，甚且，電表配電盤產生之電磁波甚至可能係罹患癌症之因子並嚴重危害人體健康，重大影響居住環境安寧及一般人購買意願，若購買者知有此情，多因畏慮而無購買意願，其出售價額必定較一般正常房地之交易價額明顯低落，原告公司為以居間為營業之不動產經紀業者，並向被告收取高額報酬，負較高注意及調查義務，對系爭房屋必應有詳盡之調查瞭解，身為仲介業，絕非只是按出賣人不動產現況說明書的勾選內容「照單全收」，毫無作為，猶有甚者，於出賣人不動產現況說明書填載不實、隱匿部分，仲介更應據實揭露於該不動產現況說明書，提供意見提醒買方注意風險方是，而非為圖居間報酬，為賣方隱瞞，任由賣方以錯誤資訊誤導、欺瞞買方原告應事先告知被告此事，以供買方決定是否進行買賣交易之判斷方是，然原告為圖成交買賣，未告知揭露正確、完整之訂約資訊，自始即刻意隱瞞真相，詐欺被告致陷於錯誤而願為購買，違反其注意義務，實屬無疑。且查，原告應於系爭不動產說明書調查核實並確實登載意見、應完整告知系爭房屋緊鄰社區電表配電室等重大瑕疵，卻捨此而不為，已違反其對於委託人之調查及據實報告等注意義

務，被告因不知上情，始願以系爭房屋無瑕疵之1,380萬元價格議價、承買，其結果自係有利於出賣人即訴外人鄒立祥，出賣人自係獲有利益，依民法第571條規定，原告實不得向被告請求給付任何居間報酬，本件原告已受領報酬138,000元部分，應返還予被告。

㈦另按民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條、消費者保護法第7條第1、3項等規定，原告未善盡調查及據實告知義務，詳如前述，其依法應不得向委託人請求任何報酬，然其為圖居間報酬，一味促使買賣雙方盡速成交，對於系爭房屋具有前述嚴重影響買方議價、甚至是購買意願之重要資訊及瑕疵，隻字未提，且電表配電室發出之電磁波經檢測嚴重超標，如被告簽約前即得知有前述瑕疵，斷無任何購買意願，又被告受騙而以無瑕疵之價格成立系爭買賣契約，倘認被告依委任居間契約仍負有給付居間報酬276,000元之義務(假設語氣)，此部分顯為被告因原告違反注意義務所受損害，且查，不動產交易市場之社區電表配電室類之嫌惡設施，實務上多認議價可減價至一成至一成五，系爭房屋買賣價金至少應予貶損2%即276,000元，原告應對被告負276,000元之賠償責任，被告並以之為抵銷，原告不得向請求被告給付報酬138,000元，另原告已受領報酬138,000元部分，亦應返還予被告。被告花光積蓄籌措頭期款即買賣價金之8成(1,100萬元)係透過原告公司向銀行貸款，房貸壓力沉重，更為修補瑕疵另支出181,950元，因系爭房屋又與女友失和，焦頭爛額，無能力繳房貸，方才出售系爭房屋，原告竟抹黑被告係投資高價轉售，欺人太甚。

㈧原告公司及其經紀人員於系爭不動產說明書未盡調查及據實報告義務，從未告知社區電表配電室之設置於系爭房屋門口外等節，於系爭買賣契約訂約前自始極力隱瞞、未向被告告知說明前述嚴重影響系爭房地成交與否之重要資訊及瑕疵，一心為圖居間報酬及成交買賣，牟利出賣人，不斷以話術哄騙被告抬高議價價格，實有提供服務之瑕疵，卻又向被告收

取買方仲介費高達2%、賣方高達4%，收足收滿不動產仲介報酬6%之法定上限，原告公司及其經紀人員提供勞務之價值，顯與其報酬，完全不成比例，且有失公平，按民法第572條規定，請求酌減居間報酬至零等語置辯，並聲明：原告之訴暨假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准免為宣告假執行。

貳、反訴部分：

一、反訴原告起訴主張：

㈠反訴被告及其所屬經紀人員於系爭買賣契約之系爭不動產說明書，其上應由經紀人員善盡調查及填寫之「經紀人員差異補充說明」欄位全數均為空白，其等應於系爭不動產說明書核實屋況並勾選是否與出賣人勾選內容相符卻未予調查填寫，反訴被告未盡調查義務，並同時違反據實報告義務，甚以詐術欺瞞反訴原告，進而由反訴原告以無瑕疵之價格議價、承買系爭房地，又反訴被告前述義務之違反，自為有利於委託人之相對人即出賣人鄒立祥，是依民法第571條之規定，反訴被告不得向反訴原告請求給付報酬，而反訴被告除不得向反訴原告請求本訴之138,000元報酬，且反訴被告已受領之138,000元報酬，屬無法律上原因而受有利益，並致反訴原告受有損害，反訴原告依民法第179條之規定，請求反訴被告返還已受領報酬。

㈡退步言，反訴原告依民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條、消費者保護法第7條第3項等規定，得請求被告賠償138,000元。反訴被告未善盡調查及據實告知義務，其依法應不得向委託人請求任何報酬，倘認反訴原告依委任居間契約應給付該276,000元之報酬(假設語氣)，惟反訴被告及其經紀人員之業務執行，違反其對於委託人即反訴原告之義務，已如前述，反訴原告若非因誤信系爭房屋無瑕疵，亦不會訂立系爭買賣契約，並因而負有給付居間報酬276,000元之損害，反訴原告得請求反訴被告負276,000元之損害賠償責任，且於反訴原告以之抵銷前述本訴之138,000元後，反

訴原告仍得請求反訴被告就其餘138,000元負損害賠償責任。

㈢為此，爰依系爭買賣議價契約及民法第179條規定提起反訴，並聲明：反訴被告應給付反訴原告138,000元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：

㈠依臺灣臺北地方法院 102 年度訴字第 388 號民事判決意旨，反訴原告即買方主張「浴室天花板內有鋼筋裸露」乙事，查系爭浴室天花板係封起來，反訴被告公司及仲介人員即證人蕭美嫚因身高之故無法打開確認，故仲介無法以通常所能查證之方法予以調查；反訴原告另主張「漏水」乙事，惟未舉證以實其說，更未舉證證明漏水位置及原因，帶看時及交屋時反訴原告皆未反應有漏水，又實際有無滲漏水之檢驗，需具備專業知識與設備，仲介不具前揭專業能力，透過對系爭房屋外觀之觀察，業已為合理之調查及訪視，就其所知詳細告知買方，自無違反義務之情事；又反訴原告主張「地板龜裂」乙事，反訴原告於購買時就已知悉地板有龜裂，此係肉眼一望即知；另反訴原告主張「大門入口處電表配電盤」乙事，現行不動產仲介法令並未規定仲介出售房屋前必須調查電表配電盤，更未規定仲介出售房屋前必須先檢測電磁波，仲介人員亦不具備電磁波之專業檢測能力，況且不論係電磁波或係配電盤均不在內政部規定不動產標的現況說明書之調查事項範圍。

㈡系爭房屋不動產買賣契約係由反訴被告公司之仲介人員蕭美嫚擔任經紀人員，所從事者為不動產仲介業務，對於房屋是否有瑕疵一節，法律並未規定仲介人員必須具備有如土木專業技師之專業判斷能力，故其所具之能力僅限於目視屋況及將詢問出售人所得資訊如實告知反訴原告而已，則仲介人員蕭美嫚已在調查能力範圍內將所有資訊使反訴原告知悉，賣方即訴外人鄒立祥復於現況說明書之房屋有無鋼筋裸露欄位

及有無滲漏水欄、勾選「否」，該現況說明書亦已附在買賣契約內，顯見反訴被告公司已將所有資訊使反訴原告知悉，則難認反訴被告公司及所屬仲介人員就其仲介專業，有未盡其調查責任與未據實告知之情事，此有鈞院 111 年度簡上字第 259 號民事判決意旨參照。

㈢又反訴原告雖辯稱系爭房屋有瑕疵且稍加注意即可發現云云，絕非事實，實情係反訴原告歷經簽約前看屋、交屋前看屋，系爭房屋並無反訴原告所稱稍加注意即可發現之瑕疵存在，且反訴原告所提出之對話內容更非全部對話內容。

㈣實則反訴原告購屋目的係在高價轉售，此有「樂居之實價登錄網頁資料」可佐，反訴原告係於112年8月以1,380萬元購買系爭房屋，旋即於113年1月以1,515萬元售出，交屋後不到三個月即轉售獲利高達135萬元，顯見反訴原告並未受有任何損害，反訴原告一方面為求短期暴利，另一方面又拒付服務費，顯不公平合理等語置辯。並聲明：反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准免為宣告假執行。

參、法院之判斷：

一、本訴部分：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段有明文規定。又原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則，最高法院18年上字第2855號判例意旨參照。原告於起訴原因已有相當之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判，最高法院18年上字第1679號判例意旨參照。次按稱居間者，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，民法第565條定有明文。

㈡原告主張之上開事實，業據提出確認書、買賣議價委託書、

不動產買賣契約書、買賣價金履約保證申請書、不動產委託銷售標的現況說明書、買方服務報酬收取確認單、登記名義人連帶保證聲明書、被告以開價1,698萬元委託仲介出售之591網頁及實價登錄查詢頁面等件影本為證，被告到庭固不否認兩造間簽有簽訂系爭買賣議價契約，並已給付訂金138,000元等事實，惟就原告之請求，則以前詞置辯。

㈢經查，本件依原告聲請傳喚帶被告看屋之仲介即證人蕭美嫚到庭具結證稱：「總共帶了被告去看了四次系爭房屋，第一次該屋都已經粉刷油漆了，電燈都已經更換了，被告跟他的女朋友看了都很滿意，第一次我們都沒有看到天花板的部分；第二次是112年8月6日去看，我跟我同事張志誠及被告和他的女朋友一起去看，這一次就有看的比較仔細，我們都同時看到天花板有鋼筋裸露，被告也有看到，張志誠就說他會請屋主來處理，我們當時是打開天花板的維修孔才看到，當時還沒有斡旋也還沒有簽約，所以沒有辦法請屋主來處理，被告還是有考慮，後來112年8月16日我跟張志誠到新莊一個工地、因為被告是工地主任，去跟被告拿斡旋金及簽立買賣議價委託書，後來於8月20日簽立買賣契約書，此件買賣是我承辦的，但是因為我沒有買賣經紀人的證照，所以上面沒有我的簽名，9月3日被告要求還要看房子，我就帶他去看，看了之後他也沒有說什麼，那時候也沒有漏水或壁癌的情況，被告也沒有反應這些情況，過了幾天他就匯了一成履約保證金；第四次112年10月22日是交屋前一天，是我跟被告還有被告的女朋友張惠雲及她的父母，看了很清楚，被告也沒有說任何瑕疵的地方，在走之前張小姐的父母跟我說服務費能否只收1%，我說我只是個員工我沒有辦法決定這件事。」等語，足見被告於簽立買賣議價契約前之看屋過程中，業已知悉系爭房屋內有伊所述浴室天花板內鋼筋裸露之現象，而仍願簽立買賣議價契約暨系爭買賣契約以購買系爭房屋，且觀以原告所提出之買方服務報酬收取確認單上所記載服務報酬276,000元，被告亦在買方簽名欄位簽名，依約

即須給付原告服務報酬276,000元，此外被告復未能舉證證明伊所述關於系爭房屋之其餘瑕疵確係在交屋前即已存在，是被告主張，即無可採。原告既已完成仲介契約，被告自應依約定給付原告仲介報酬，是原告主張，即屬有據。

㈣從而，原告基於系爭買賣議價契約之法律關係，請求被告給付138,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年12月1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。

二、反訴部分：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第227條前段定有明文，再按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，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號判例可資參照。經查，反訴原告主張因系爭房屋有其所述之種種瑕疵，故其除不須給付剩餘服務報酬138,000元外，反訴被告尚應返還已收取之服務報酬138,000元云云；惟查，反訴被告既已依約履行仲介服務，反訴原告亦已簽立買方服務報酬收取確認單，已詳如前述，是反訴原告主張因系爭房屋有其所述等瑕疵，故不需給付服務報酬云云，均無可採。

㈡從而，反訴原告依系爭買賣議價契約及民法第179條規定，請求反訴被告應給付反訴原告138,000元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並無理由，應予駁回。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

伍、本件本訴部分係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行；又本訴被告陳明願供擔保，請求免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。另反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

陸、據上論結，本訴部分，原告之訴為有理由；反訴部分，反訴原告之訴為無理由。依民事訴訟法第436條第2項、第78條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　26　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　呂安樂

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　　113　　年　　6　　月　　26　　日

書記官　魏賜琪