

宣 示 判 決 筆 錄

114年度板簡字第872號

原 告 即

反訴被 告 百分百不動產經紀股份有限公司

法定代理人 吳竣賢

訴訟代理人 鄭景祥

許俊明律師

被 告 即

反訴原 告 陳美秀

上列當事人間請求給付服務費事件於中華民國115年5月5日辯論
終結，於中華民國115年6月30日下午4時30分整，在本院板橋簡
易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法 官 李崇豪

法院書記官 陳又琳

通 譯 張芸瑄

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如
下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾肆萬肆仟元，及自民國一百一十四年
一月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

反訴原告之反訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告以新臺幣貳拾肆萬肆仟元為原告
預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、本訴部分：

01 一、原告主張：

02 (一)緣被告前於民國(下同)113年6月28日經由原告公司居間仲介
03 以新臺幣(下同)1220萬元向賣方即訴外人王希廷購買門牌號
04 碼新北市永和區永元路之房屋(下稱系爭房屋)，並簽立有不
05 動產買賣契約書，並於113年9月29日辦理交屋完畢。被告並
06 同意就系爭買賣給付成交總價2%之買方服務報酬即244,000
07 元(計算式：1220萬元 $\times$ 2%=244,000元)，且於113年6月28日
08 簽立服務費確認單(下稱系爭服務費確認單)。詎被告卻不願
09 給付上開服務費，經原告以存證信函通知被告繳付，被告仍
10 置之不理。依最高法院49年度台上字第1646號判例意旨及按
11 民法第565條、第568條第1項等規定，系爭房屋之買賣契約
12 業經原告公司居間媒介而成立，且完成簽約及交屋，原告公
13 司依約完成仲介工作而依法有請求及受領報酬之權利。為
14 此，爰依系爭服務費確認單之法律關係提起本訴，求為判
15 決：被告應給付原告244,000元及自支付命令送達翌日起至
16 清償日止，按年息百分之五計算之利息。

17 (二)對於被告抗辯之陳述：

18 1.被告雖辯稱簽約前於買賣議價委託書表示僅同意給付成交總
19 價1%之買方服務報酬，惟因賣方開價為1480萬元，底價則為
20 1280萬元(含賣方服務報酬4%)，買方即被告出價僅有1220萬
21 元，並未達到賣方底價，因此簽約時有向被告表示因為出價
22 沒有到賣方底價，才會與買賣雙方議價溝通後，買方同意付
23 2%買方服務報酬，原告則少收賣方服務報酬沒有收足4%，才
24 讓買方即被告能以1220萬元購買系爭房屋，故被告辯稱不知
25 道買方服務報酬要付2%絕非事實，實情為被告知悉且同意買
26 方服務報酬要付2%係因原告公司辛苦議價之結果。被告嗣後
27 藉詞反悔要求原告打折不成，才泛稱改以明管未告知及交屋
28 近1年後發生漏水，來不給付買方服務費。

29 2.因系爭房屋屋內坪數不到20坪，且帶看時因有家具櫃子，故
30 屋內動線不夠寬，買方仲介人員即訴外人吳昶漢因體型健壯
31 並未一路跟隨賣方仲介即證人A O 1與賣方太太聽解屋況，

01 係由證人A O 1向被告傳達解說系爭房屋存在明管之內容，
02 因訴外人吳昶漢並非賣方仲介即開發經紀人，對於講解明管
03 屋況跟介紹房子主要都是由對於系爭房屋屋況最了解之證人
04 A O 1向被告解說介紹，但因訴外人吳昶漢沒有一路跟隨以
05 致沒有聽到證人A O 1講解明管之全部內容才會產生理解落
06 差。又系爭房屋並非新屋，中古房屋因有自然損耗、老化、
07 折舊現象，其屋況與新屋本非相同，一般中古屋應係就買受
08 人看屋時之房屋現況進行交易，原告依法意無義務須將中古
09 房屋重新修復至全新程度交予被告，始得取得買方服務費。

10 3.再者，買賣雙方既已約定現況交屋且買方於交屋前已有找過
11 三組裝修廠商入內評估，倘系爭房屋交屋時確有存在漏水，
12 買方又豈會於113年9月29日與賣方辦理交屋完畢。且依據證
13 人A O 1之證述，交屋前賣方有將壁癌處理完畢，簽約時有
14 約定以現況交屋，交屋前買方雖有提出明管問題，惟交屋時
15 買方沒有表示房子有明管及漏水所以不點交等語。

16 二、被告則辯以：

17 (一)緣於113年6月24日18時30分許左右，原告所屬營業員即訴外
18 人吳昶漢帶看系爭房屋，系爭房屋為屋主自住之房屋，訴外
19 人吳昶漢僅提供一紙廣告銷售單給被告並進行帶看，帶看期
20 間，被告看到系爭房屋廁所內有一段水管，便主動詢問訴外
21 人吳昶漢：這是什麼水管？是室內有牽明管嗎？訴外人吳昶
22 漢則回答：那是給洗衣機用的管，因為屋主將洗衣機放在浴
23 室內，室內沒有走明管，並表示實價登錄不準確、價格都慢
24 2個月以上，目前價格跑很快且接案同事與系爭房屋屋主為
25 朋友等語。在帶看完幾日內，訴外人吳昶漢說服被告進行出
26 價，並對被告表示該物件熱門搶手、很快就會賣掉，陸續告
27 知有人出價談，後天又有一組要見面談云云，被告因聽信訴
28 外人吳昶漢所告知之資訊，並尊重其房產從業人員之專業，
29 進而詢問其建議出價之金額，而於113年6月28日11時30分
30 許，基於訴外人吳昶漢建議之出價金額委託其進行議價，並
31 約在被告公司附近超商內簽署買賣議價委託書，內容約定議

價金額為1220萬元，並收取服務費1%，被告亦立即交付幹旋金50,000元，爾後於12時42分許，訴外人吳昶漢隨即通知被告於同日晚上要約在簽約中心見面簽約，還囑咐被告帶印章及身分證，於當日19時許，被告下班趕到現場後，隨即被帶入一間小會議室，過程當中原告所屬營業員即訴外人劉秋子一直與被告進行交談，不久後、訴外人吳昶漢即告知屋主願意以1220萬元賣，訴外人吳昶漢、劉秋子也當場保證系爭房屋本身即可貸買價之8成，被告由於第一次買房，不了解交易流程且於過程中未有思考時間及空間，加上銷售人員話術，亦心裡擔心錯失，在此身心俱疲之情況下，不慎簽下服務費確認單據，惟其上並無2%字眼，而當時重簽系爭服務費確認單之情況係原告表示屋主願意以議價同意書之金額出售房屋，後續訴外人吳昶漢才開始拿出屋況說明書及建物相關資料，並引導被告進行簽名及簽約動作，其中即夾雜系爭服務費確認單，即確實係原告以話術誘導被告重新簽下系爭服務費確認單，簽約後被告也詢問訴外人吳昶漢仲業服務費部份，可見被告簽約當下確實未確認，且於簽約後，被告立即向原告反應認定之服務費為1%。簽約後約1小時內、被告在返家途中察覺一路被帶風向，覺得不對勁並提起想押貸款不足8成即解約之但書，也遭訴外人吳昶漢拒絕，說簽了合約就得照合約走。翌日經被告詢問行情，訴外人吳昶漢說明被告買貴係正常的，還告知附近成交行情為每坪60萬至70萬元，另被告並向訴外人吳昶漢表明簽約當日才交付之屋況資料有問題，訴外人吳昶漢表明建物謄本與建照不一致，以建照為主，致使被告認為銀行申貸應該無慮，然而後續被告在與第一商業銀行申貸時，該行承作房貸人員告知被告係以建物謄本認定為主，而系爭房屋本身為加強磚造，銀行內規係無法貸足8成的，當下被告僅能與代書即訴外人黃瑞玉聯絡，因銀行鑑價成數與訴外人吳昶漢簽約前後所述不一致，導致被告後續僅能趕快再找其他銀行進行申貸籌錢。

(二)於113年7月2日，被告發現服務費與原先簽署之買賣議價委

01 託書內容為1%、而非2%，遂與訴外人吳昶漢以通訊軟體LINE
02 方式商量服務費折讓，訴外人吳昶漢表示僅願折讓4,000
03 元，仍要收取240,000元作為服務費。直至113年9月18日，
04 系爭房屋屋主由系爭房屋搬空後，訴外人吳昶漢發送搬空後
05 照片，被告始發現浴廁內之水管並無隨洗衣機搬空消失，且
06 室內房間亦出現一段明管，係由外牆洗洞進入室內沿牆壁下
07 方穿過房間，再洗洞進入浴廁內，被告立即告知訴外人吳昶
08 漢為何現況與當初帶看時所告知之資訊不符，並請其處理，
09 然其則示意置之不理。嗣於113年9月19日至同年月20日期
10 間，被告多次致電要求與店長溝通，對方推託店長不在，請
11 其店內人員代為轉達回電，惟均未收到回應，被告亦致電加
12 盟總部，請其出面處理。於113年9月20日，代書即訴外人黃
13 瑞玉來電，告知被告與房仲間之糾紛不能影響交屋之交易程
14 序，否則被告會有違約之情況，被告迫於無奈必須請銀行僅
15 行尾款之撥付；於113年9月22日13時30分許，被告與訴外人
16 吳昶漢相約現場驗屋，訴外人吳昶漢同事即訴外人劉秋子稱
17 屋主有告知他們簽明管事項，惟他們卻沒有詢問範圍，被告
18 當下表明這與訴外人吳昶漢當初帶看時告知之屋況是不同說
19 法，並請其等回去與公司商討處理方式，嗣於113年9月23
20 日，加盟總部回覆不介入處理加盟店事務，請被告自行進行
21 第三方申訴，被告遂至法務局消費者服務中心進行申訴。於
22 113年9月29日14時40分許，於交屋程序完成後，訴外人吳昶
23 漢對被告進行服務費索取，甚至表明有接到加盟總部說這不
24 是什麼大問題，被告遂與原告公司副總即訴外人A O 3進行
25 協商，訴外人A O 3稱屋主有與其從業人員告知明管，但其
26 從業人員卻未詢問屋主並坦承其疏失，惟僅願意將系爭房屋
27 房間內明管改為暗管，並告知被告：不可能走到法院去啦！
28 我講真的啦！我走到法院去，第一個：你也不可能裝潢，你
29 怎麼裝潢？你裝潢我就不承認了，你房子，你利息要擺在那
30 邊嗎？你買房子要放在那邊嗎？不可能嘛~這樣你在付利息
31 了咧！你可以嗎？我是把一些事情告訴你，好，你今天如果

01 說你今天在打官司，你房子要去裝潢，那你根本就不用談
02 了！你就輸了，因為你不能，你怎麼可以裝潢，你在打官司
03 的房子你沒有交完，你怎麼可以裝潢，對不對等語，並表示
04 僅願意處理房間內之明管或賠償20,000元作為補償，被告仍
05 要付2%服務費，否則就直接訴訟處理。於113年10月15日，
06 被告收到訴外人吳昶漢寄出之存證信函，且地政局亦回覆訴
07 外人吳昶漢僅願賠償30,000元，要求被告須給付2%服務費，
08 第一次申訴結果失敗後，被告再向法務局消費者服務中心進
09 行第二次申訴；於113年11月7日，被告亦有向訴外人吳昶漢
10 表示已收到其寄出之存證信函，並無置之不理；於113年11
11 月25日，由消保官主持雙方協商會議，會議開始訴外人A O
12 3即當場表明不接受協商、調解，後續會直接對被告提起訴
13 訟，因此協商調解失敗。於114年3月5日，在鈞院進行調解
14 時，訴外人A O 3表示僅願賠償30,000元，要求被告須給付
15 240,000元之服務費，被告則表示240,000元應扣除明管改管
16 之費用才合理，隨即訴外人A O 3當場表示那就讓法官判
17 決。

18 (三)按民法第74條、第88條第1項、第92條第1項等規定，於113
19 年6月28日簽約日中午即以買賣議價委託書，被告已於原告
20 約定並簽下約定成交價12,200,000元之1%作為服務費用，同
21 日晚上在簽約中心，卻是拿出服務確認單即系爭服務費確認
22 單，服務費金額卻係244,000元，因被告第一次買房，簽約
23 及交易過程中均無經驗，原告為專業人士，在相同成交價
24 下，卻未提醒告知服務確認單上之金額非原先簽訂之1%，被
25 告當下認知係1%，加上在簽約中心之小房間內，原告之僱員
26 一直與被告交談，分散被告注意力，雙方最早共同簽署之確
27 認書合約內容已載明同樣成交金額及約定1%服務費，係後來
28 原告從屬人員以話術誘導被告重新簽下服務費確認單，而當
29 時重簽服務費確認單之情況為原告從屬人員表示屋主願意以
30 議價同意書之金額出售房屋，並拿出屋況說明書等許多資
31 料，要求被告逐一打勾簽名，其中並夾雜服務費確認單即系

01 爭服務費確認單，藉此誘導被告重簽服務費確認單，由此一
02 過程可見原告涉有詐欺之行為，藉此誘騙被告以高於市場行
03 情價之價格購買多處瑕疵且50年屋齡之系爭房屋，按民法第
04 92條規定，被告無經驗、當下懵懂，隨著原告從屬人員引導
05 而簽下相關文件，屬民法第74條所謂乘人急迫或無經驗，顯
06 失公平，故系爭服務費確認單之債權應得撤銷。又簽約當日
07 原告並未告知被告賣方底價為1280萬元，亦未告知其所稱未
08 到賣方底價，要收2%一事，過程中原告只說賣方願以1220萬
09 元成交，且其壓價多辛苦等語，爾後拿出一堆文件、包含服
10 務費確認單給被告簽署，時至今日，被告收到原告書狀才知
11 曉有底價1280萬元和其少收賣方服務費一事，原告所稱2%是
12 其辛苦議價之結果，但早在斡旋前一天即113年6月27日，其
13 價格早已議價至1220萬元，同樣1220萬元之價格，被告怎會
14 以多付服務費成交。

15 (四)於113年9月18日系爭房屋前屋主搬空後，被告才發現屋內有
16 明管也立即向訴外人吳昶漢反應，並於113年9月23日向消保
17 官進行申訴，原告雖主張協助被告明管改暗管，卻僅限房間
18 內、浴室內之明管卻不予處理。另前於113年6月24日，被告
19 在帶看後並未決定承購，實屬訴外人吳昶漢施以話術慫恿，
20 被告才決定簽斡旋試試，且於帶看過程被告主動明確詢問房
21 屋內是否有明管，訴外人吳昶漢明確回覆無明管，然交屋後
22 卻發現有從牆面貫穿的明顯外露管線，並非單純洗衣機管，
23 且另有房間內橫走明管，被告主動詢問事項，屬影響被告承
24 購及出價之因素考量。且買賣契約中之固定物現況交屋及屋
25 況說明書等，也是簽約當下才第一次拿給被告，在此之前被
26 告仍相信訴外人吳昶漢所告知之室內無明管，此為民法第56
27 5、571條及不動產經紀管理條例第24-2條所明定之揭露義務
28 範圍，原告明知或可得而知卻未告知，依法不得請求報酬，
29 且違反居間義務應盡責任，原告為了獲取成交服務費而在過
30 程中對被告施以欺瞞行為，藉此掩蓋房屋瑕疵，導致被告以
31 高於行情價之金額購入此一瑕疵房屋，縱使該瑕疵非屬於重

01 大瑕疵，也已造成被告須支付高額費用來改善房屋瑕疵，追
02 根究柢，被告會購入該瑕疵房屋乃係因為原告以違背道德之
03 方式完成居間業務所造成之結果，因此系爭房屋之修繕費用
04 本就該由原告承擔，且因原告違反居間義務，本就不得要求
05 被告支付服務費。

06 (五)簽約前原告並未告知系爭房屋屋內有滲漏水及壁癌情況，簽
07 約當日才交付之現況說明書針對漏水事項亦勾否，而於113
08 年9月22日即前屋主搬空後，被告即發現臥室牆角處有壁癌
09 現象，當下被告詢問原告從屬人員，是否有滲漏水導致壁
10 癌，該員回答不是滲漏水之壁癌，該壁癌係前屋主擺放有五
11 斗櫃造成不通風、潮濕之壁癌，並說住久了、這小壁癌都很
12 正常，且訴外人吳昶漢商討壁癌及樑柱水泥塊剝落屋況等處
13 理方式，並表示壁癌與折價是兩回事，且原告稱後續若有其
14 他漏水狀況，以交屋完半年內、而非民法規定之5年內。於1
15 14年7月11日，因日前颱風過境，被告前往系爭房屋進行巡
16 視時，發現臥室牆角處之油漆表面膨脹突起，疑似壁癌現
17 象，遂請專門抓漏公司來勘查原因並估價合計515,000元。
18 當初被告欲請求減少價金，惟原告因自身利益，告知被告僅
19 係小壁癌並不給予減少價金，處理方式也是被告一直詢問後
20 才回覆，在經過不到1年即於114年7月11日又復發出現，若
21 非滲漏怎會不到1年就又發生。被告了解系爭房屋並非新
22 屋，並非只屋況要與新屋相同，惟必須係誠實告知屋況，且
23 針對合理價格對買方進行說服，並非一心只想欺瞞並以高價
24 售出，且於被告反應有問題、欲進行減少價金時，卻遭原告
25 以壁癌與折價係兩回事推託。

26 (六)而於113年9月22日即前屋主搬空後、交屋前，被告前往系爭
27 房屋查看時，曾詢問原告從屬人員，天花板扭曲裂痕外觀及
28 櫃子發黑外觀狀況為何如此，其回答因以前裝潢用的板材即
29 天花板、櫃子不好，且木材本身就吸水，稍微潮濕就會變
30 形，櫃子發黑則是以板材本身品質不良等語，顯見除了未善
31 盡屋況調查義務外，也違反誠實及信用，已明確造成被告損

01 害，高價買入滲漏水明管屋。嗣於114年8月10日，被告在友
02 人偕同幫助下，借高椅在系爭房屋內針對可疑天花板之燈
03 具、維修孔伸手進行內部翻拍，發現浴室天花板內上方、浴
04 室外走道上方天花板內有滲漏水痕及小房間發黑櫃子上方天
05 花板內也有滲漏水痕。抓漏公司說可進行放水測試48小時，
06 來查看浴室有無漏水情況，被告遂於114年8月12日進行放
07 水，但水經由浴室門檻滲漏至房間。而被告前亦分別於113
08 年7月27日、同年月30日及同年8月10日，找了3組統包設計
09 協助丈量並非如原告所稱找了4組廠商評估，且該段期間前
10 屋主仍自住於其中，其內物品也如當初帶看時甚多，並非在
11 被告確認無問題，一直到前屋主於113年9月18日搬空，原始
12 屋況才顯露出來，當下被告也立即向原告反應，並詢問當時
13 丈量人員狀況，因為物品甚多幾乎完全遮住牆面、看不見明
14 管，絕非證人A O 1所稱有1/4明管露出，當時被告係堅持
15 不交屋，是代書警告被告不能因仲介糾紛就不交屋，這樣和
16 屋主間之買賣會違約，因此被告才不得不交屋，而非同意認
17 為並非瑕疵，否則怎會有向消保官申訴之後續。

18 (七)另按民法第567條前段、同條第2項、第571條及消費者保護
19 法第4條等規定及臺灣臺中地方法院113年度中簡更一字第3
20 號民事判決、臺灣高等法院99年度上字第647號判例意旨，
21 原告其所屬從業人員即訴外人吳昶漢針對被告所詢問事項之
22 回覆，與屋主所告知其之事實不符，確實違反據實報告、調
23 查及善良管理人之注意義務，應不得向委託人請求報酬，因
24 系爭房屋原屋主有向其表明有簽明管之事，房仲人員以其專
25 業經驗及能力，經詢問即可確認之資訊，卻未進行詢問，且
26 告知被告之資訊亦與原屋主告知其之資訊明顯不一致，實屬
27 房屋仲介未盡調查及說明義務範圍，原告隱瞞、未盡調查及
28 告知義務之情事，此屬服務瑕疵，加上證人A O 1與前屋主
29 太太當時帶看時在樓上，且訴外人吳昶漢並無跟隨在側，若
30 訴外人吳昶漢因為一路未跟隨，不了解屋況又未盡調查義
31 務，就可以面對客戶，這是對得起職業上應有之專業度？實

01 無理由收取高額服務費，又系爭房屋浴廁內管線一事，係為
02 被告主動詢問事項，對被告而言為不動產必要之資訊，且明
03 管本身對於房屋為價值減損之一種，若管線外露無價差，何
04 以建商須將管線埋入牆內，考量有明管裝修費用會增加，則
05 作出之出價判斷亦不同，實為被告影響交易決策因素，以上
06 等過失導致被告基於錯誤資訊進行處分財產而權益受損，按
07 民法第184條第1項、第188條第1項前段等規定，應由僱用人
08 與行為人連帶負損害賠償責任。復按不動產經紀管理條例第
09 24-2條規定，又因訴外人吳昶漢為了業績提成，除了隱瞞且
10 未盡調查、告知不正確資訊，還未提供附近真實成交行情，
11 並告訴被告不實之成交行情為7、80以上，截至目前即114年
12 6月6日為止，被告查詢內政部公告系爭房屋同路段2、3樓公
13 寓之實價登錄發現每坪單價約有100,000元之價差，訴外人
14 吳昶漢間皆承認被告為買貴行情。另按民法第227條前項規
15 定，退步言之，縱認(假設語氣)原告未違反居間服務之調查
16 義務及誠信原則，簽約前原告向被告說系爭房屋室內即廁所
17 與房間並無走明管一事，交屋後卻出現明管，實屬不完全給
18 付，其回復原狀之費用經民間承包商現場估價，說明因明管
19 改暗管會破壞浴室防水層，故除了房間、浴室牆面打鑿埋管
20 外，浴室防水層需重新施作，既有設備皆無法再使用，估價
21 為453,210元，該回復原狀金額縱使扣除服務費，被告仍須
22 負擔為數不少之損害修復費用，原告應就服務瑕疵所致之債
23 務不完全給付之情況，進行賠償瑕疵給付予被告，因此被告
24 應可請求服務費之給付價金與不完全給付進行債務相抵免
25 除。又在前屋主搬空後，被告才發現臥室內牆角角落即外牆
26 與鄰戶交接處有壁癌，而原告卻推說係正常的，顯見有未盡
27 調查之情事，原告對於訂約事項負有調查義務，並就其所知
28 據實向被告報告，其目視可查之壁癌，卻未善盡屋況調查義
29 務而造成被告損害即高價買入漏水明管屋，原告應不得向被告
30 請求報酬。被告所認知之現況交屋日期應為113年6月28日
31 即簽約前原告向被告表示屋內無明管且無漏水，且無論是簽

01 約前、交屋前，原告針對屋況都未主動善盡調查義務及說
02 明，連對講機、大門電鈴等都是簽約後，經被告詢問原告才
03 告知，原告而是只會以話術製造搶手買氣及炒作房價，陷被
04 告於緊張感，帶看完後短短幾天就匆促簽約完成。

05 (八)時至今日，被告仍無法就系爭房屋進行任何處理及入住，因
06 前屋主將窗型冷氣拆走後，窗戶及牆皆有孔洞，屋內各處皆
07 無法遮風，被告僅能自行以大紙板用膠帶暫時封起來，加上
08 原告表示房子一動、就不承認了，至此被告仍持續負擔房
09 貸，卻無法修繕及入住。

10 (九)對於證人證述之意見：A O 1 稱其與前屋主先生在樓下，僅
11 前屋主太太在樓上講述明管一事，若是A O 1 不在樓上，又
12 怎能篤定前屋主太太有講述明管一事，前後說法實矛盾不
13 一。實情為帶看過程中並無前屋主太太在場，證人A O 1 與
14 賣方在樓下，屋內僅有被告、訴外人吳昶漢、訴外人劉秋
15 子，由於訴外人吳昶漢係與被告接觸之仲介，因此有問題被
16 告都是直接問訴外人吳昶漢，至於前屋主太太，被告則係在
17 簽約當下、所有文件都簽完後，才第一次看到，證人A O 1
18 亦承認113年9月22日當天與賣方在樓下，並未當面向被告說
19 明過明管一事，證人證詞充滿矛盾，顯係為迴避居間人未盡
20 調查義務之責各等語。

21 三、經查：

22 (一)原告主張之上開事實，業據其提出113年6月28日服務費確認
23 單、存證信函、113年6月28日不動產買賣契約書、被告與訴
24 外人吳昶漢之對話紀錄截圖、系爭房屋屋內照片、系爭房屋
25 房間及入口窗戶壁癌處理前後照片及系爭房屋建號查詢頁面
26 等件為證，被告到庭固不否認兩造間簽訂有系爭服務費確認
27 單，惟就原告之請求，則以前詞置辯。

28 (二)按原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主
29 張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之
30 主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則，最高法
31 院18年上字第2855號判例意旨參照。原告於起訴原因已有相

01 當之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言
02 爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益
03 之裁判，最高法院18年上字第1679號判例意旨參照。次按稱
04 居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂
05 約之媒介，民法第565條定有明文。而觀諸系爭服務費確認
06 單，確有被告書寫簽名於其上等情（支付命令卷第11頁），
07 被告就此部分事實亦未爭執非其親簽，且被告在系爭服務費
08 確認單上簽名前，系爭服務費確認單已就該文件上所載之服
09 務費收取所據之物件地址、成交總價、成交日期、服務費金
10 額、收取方式等內容填寫完畢，足認被告於簽名當時有願由
11 其個人依系爭服務費確認單所載內容給付系爭服務費予原告
12 之意思至為甚明，依契約自由、私法自治原則，兩造間就系
13 爭服務費之約定及給付業已意思表示合致而成立生效，堪以
14 認定。被告所辯，難認有據，委無可取。

15 (三)從而，原告依系爭契約服務費確認單之法律關係，請求被告
16 給付244,000元及自支付命令送達翌日即114年1月18日起至
17 清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准
18 許。

19 四、本判決係就民事訴訟法第427條第1項所為被告敗訴之判決，
20 依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院
22 斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論列，附此
23 敘明。

24 貳、反訴部分：

25 一、反訴原告主張：

26 (一)按民法第227條前項、第184條第1項、第188條第1項前段等
27 規定，反訴被告在簽約前向反訴原告說明室內即廁所與房間
28 並無走明管一事，交屋後卻出現明管。反訴被告為居間仲介
29 業者，應針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣
30 金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之善良管理
31 人注意義務，反訴被告明顯違反居間服務應盡調查義務及誠

01 信原則，應就不完全給付之情況所致損進行賠償給付予反訴
02 原告。即反訴原告所受將明管改為暗管之回復原狀費用，經
03 民間承包商現場估價為453,210元，縱使扣除服務費用240,0
04 00元，反訴被告仍須負擔213,210元，再者，按民法第213條
05 第3項規定應加計利息。

06 (二)為此，爰按民法第227條前項、第184條第1項、第188條第1
07 項前段及消費者保護法第51條等規定提起反訴，並聲明：反
08 訴被告應給付反訴原告213,210元，及自答辯暨反訴狀繕本
09 送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

10 (三)對於反訴被告抗辯之陳述：

11 1.反訴被告宣稱反訴原告於簽約前已知屋內有一段明管且賣方
12 本人在現場說明云云，皆與事實完全不符。在帶看當下，反
13 訴被告仲介只說屋況良好、屋主自住、東西有點多，第一時
14 間反訴原告僅看到浴廁內一段水管，立即主動詢問買方仲介
15 即訴外人吳昶漢，是否屋內有牽明管一事，當下訴外人吳昶
16 漢說室內沒有明管，那是給洗衣機用的管線，且在帶看過程
17 中，一開始賣方本人即提出空間狹小，自己要將其飼養之犬
18 隻帶至樓下1樓等候，而賣方仲介即證人A O 1也隨後前往1
19 樓，故帶看過程中並未有原告所稱賣方本人及證人A O 1全
20 程於屋內參與帶看之事實。反訴原告並非恣意要求反訴被告
21 必須為其負擔重新裝修明管改暗管之裝修費用，係由反訴被
22 告提出願意就其疏失復原明管改暗管，而經詢問水電，均表
23 示若明管改暗管須整間浴廁重作，以達整體防水之效果，且
24 反訴原告也未向反訴被告求償全部金額，而係反訴原告自負
25 部分金額。又反訴原告係礙於預算有限，只得購買中古屋，
26 且意欲購買屋況良好、不須大翻修之房屋，並非如反訴被告
27 所稱係有個人需求之裝潢而要求反訴被告負擔。

28 2.於114年7月11日颱風過後之屋況，於交屋前就已存在，於11
29 3年9月22日時，反訴被告當下稱係潮濕造成壁癌，並非外牆
30 滲裂造成壁癌，惟於交屋後之10個月，經過梅雨季及颱風又
31 顯露，且反訴被告並非於反訴原告購買前就盡到種種調查及

告知責任，皆係於簽約後、交屋前反訴原告主動發現，絕非如反訴被告所稱購買前及點交前有作合理之調查及訪視，且係急於安撫買方進行後續程序而告之錯誤訊息。

3.屋內明管為瑕疵且為反訴原告主動詢問，並作為反訴原告出價之因素，反訴原告基於反訴被告錯誤資訊進行財產處理而權益受損等語。

二、反訴被告則辯以：

(一)雖買賣議價委託書之同意書約定服務費為購屋總價之1%，然後續反訴原告與反訴被告經紀營業員即訴外人吳昶漢見面商談服務費部份變更為2%，反訴原告易於服務費確認單上簽訂給付服務費244,000元，可見其已確認過內容才簽名，反訴原告所言於過程中未有思考時間及空間…身心俱疲等情況，不慎簽下服務確認單即系爭服務費確認單等語，似有推諉之意，反訴被告人員已完成其居間業務，請求約定之服務費應無疑義。

(二)反訴被告人員於帶看時並未隱瞞任何屋況，反訴原告在帶看後決定承購並與賣方簽訂買賣契約，且約定固定物現況交屋，待賣方清空房屋後，反訴原告主張室內房間出現一小段明管，人員亦願意協助將房間內之明管改為暗管，交屋前亦多次向反訴原告確認屋況，反訴原告並無表示有其他意見，另反訴原告提出明管改為暗管估價費用為453,210元，扣除服務費240,000元，反訴被告仍應賠償213,210元之損害賠償費用，然反訴原告自始未給付服務費，該金額之計算實讓反訴被告無法理解。

(三)實情為買方即反訴原告在113年6月24日帶看時就有發現室內房間有一段明管，賣方仲介人員即證人A01及賣方本人在屋內即有跟反訴原告解釋因系爭房屋之屋況老舊，故擔心舊水管有破損故有拉明管，室內房間才會存在一段明管，故明管為反訴原告購屋前就已知悉。詎料，反訴原告竟為不付買方服務報酬一再宣稱簽約時未被告知有明管，故室內房間有一段明管為瑕疵，但簽約時買方早有看到廁所內及室內房間

01 床邊有一段有明管，賣方仲介人員及賣方都有告知，反訴原
02 告恣意要求反訴被告必須為其負擔重新裝修明管改暗管之裝
03 修費用，反訴被告及仲介人員於簽約前早有告知系爭房屋內
04 有拉明管，並非沒有告知買方，明管沒有漏水沒有影響房屋
05 正常居住使用，故在法律上並非瑕疵。依最高法院106年度
06 台上字第194號民事判決意旨，蓋反訴原告於簽約時早知其
07 所購買之房屋為中古屋，如反訴原告對於裝潢有個人需求本
08 應自行花費裝潢費用，而非徒以自行提出之估價單而要求反
09 訴被告為其負擔法律上所無之給付義務。

10 (四)此外，反訴原告泛稱系爭房屋有漏水而提出估價單，宣稱修
11 繕漏水費用為515,000元，查系爭房屋早在113年9月28日就
12 已交屋，反訴原告徒以交屋後進1年即114年7月11日之颱風
13 過後之屋況，任意指摘反訴被告於113年6月28日居間仲介反
14 訴原告購買系爭房屋就漏水未善盡調查義務云云，更不合
15 理。反訴原告並未舉證證明系爭房屋存在交屋前之漏水，縱
16 使系爭房屋有交屋前之漏水依法應屬賣方之瑕疵擔保責任範
17 圍，反訴被告僅為不動產仲介經紀公司，並無專業知識與設
18 備檢驗系爭房屋有無滲漏水，且反訴被告於買方購屋前及點
19 交前均已帶同買方即反訴原告確認系爭房屋外觀上無滲漏水
20 情形，故反訴被告已為合理之調查及訪視，並未違反其對於
21 委託人之義務。準此，反訴原告並未舉證證明明管為瑕疵及
22 系爭房屋存有交屋前之漏水，反訴被告對於反訴原告所提出
23 之被證20、22至24、26至29之證據形式上真正爭執，且該等
24 證據均不足以證明明管為瑕疵及系爭房屋存有交屋前之漏
25 水。且系爭房屋縱有明管也不代表系爭房屋有物之瑕疵，反
26 訴原告僅因個人主觀好惡泛稱明管為瑕疵，顯與法律不符，
27 蓋明管不埋藏於水泥牆內反而有利查修，現況縱有明管，明
28 管亦無發生管線破損漏水之情事，故系爭房屋並未因有明管
29 而導致無法居住使用或價值瑕疵。

30 (五)系爭房屋房間及入口窗戶在交屋時之壁癌並非滲漏水，賣方
31 於113年9月29日交屋前已修繕完畢，買方即被告在交屋前也

01 有陸續找過四組廠商師傅進入屋內評估，在確認沒有問題才
02 會同意辦理交屋，被告並未舉證證明系爭房屋之現況有交屋
03 時業已存在之漏水，亦未舉證證明修繕漏水之必要修繕費用
04 及必要工法為515,000元。緣系爭房屋於113年6月28日簽約
05 時因賣方為自住，且屋內有家具且房間內有置放櫃子、桌椅
06 及床組，此於113年6月24日帶看時為買方即反訴原告所知
07 悉，於113年9月22日賣方交屋前清空屋況供反訴原告詳細檢
08 查，簽約前因牆壁被櫃子擋住，故反訴原告及反訴被告仲介
09 人員無法發現壁癌，但清空後賣方有主動告知且針對主臥室
10 壁癌委請廠商修繕完畢，反訴原告在交屋前也有確認，認為
11 沒有問題才會於113年9月29日與賣方辦理點交完畢。且反訴
12 原告於簽約時即已知悉系爭房屋為屋齡近50年之久並與賣方
13 約定現況交屋，亦即系爭房屋係按點交時之現況交屋。反訴
14 原告於交屋近1年之久後於114年7月11日颱風過後泛稱現況
15 有漏水，反訴原告除未舉證證明系爭房屋之現況有交屋時已
16 存在之漏水外，更未舉證證明修繕漏水之必要修繕費用及必
17 要工法為何，於113年9月29日交屋以後系爭房屋之危險負擔
18 即已移轉給買方承受，另於113年9月29日至114年7月間，亦
19 發生過颱風及地震，反訴原告就系爭房屋之現況有無交屋時
20 已存在之漏水並未舉證以實其說，系爭房屋交屋時縱有壁癌
21 也可能是因為潮濕並不代表系爭房屋於交屋時一定存有漏
22 水，因此反訴原告只是為了不付買方服務費編造系爭房屋有
23 漏水，但全未提出證據證明交屋時已有漏水及修繕漏水之必
24 要修繕費用及必要工法為何。

25 (六)居間契約既已成立，居間人本得請求報酬，縱使反訴原告主
26 張之上開瑕疵存在(假設語氣)，反訴被告亦未違反調查及據
27 實報告之義務各等語。

28 三、經查：

29 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
30 民事訴訟法第277條前段定有明文，復按民事訴訟如係由原
31 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72年台上字第4225號判決可資參照。本件反訴原告主張之事實，固據提出帶看時反訴被告提供予反訴原告之資料、帶看當下系爭房屋屋內照片、反訴原告與反訴被告仲介人員間之對話紀錄截圖、買賣議價委託書、確認書、110年至目前與系爭房屋同路段類似物件之實價登錄、系爭房屋內明管改暗管之費用、系爭房屋滲漏及牆壁照片、抓漏公司勘查費用暨報價單、不動產委託銷售標的現況說明書及113年6月24日及同年9月22日帶看暨交屋屋況影像等件為佐，而經反訴被告聲請傳喚賣方仲介人員即證人A O 1到庭作證，證人A O 1就系爭房屋屋內明管及壁癌現象，證述略以：「被告第一次去看房我確定有去，被告可以直接現場問屋主屋況、有無漏水，因為房屋屋齡已50餘年，看得到現場屋況有明管，兒子房間有裝潢，只能看到部份明管，但是第一次去看房時就有告知被告當時有明管，一個在廁所、一個在屋主兒子房間，露出1/4明管。確定交屋前的複看我有到場，當時房子已空，被告當時有提出明管的問題。交屋前賣方有將壁癌處理完畢。交屋前買方即被告有提出明管問題，被告並無表示房子有明管及漏水就不點交，當時就點交了。」等語，此有115年2月3日言詞辯論筆錄在卷可稽，由證人證言可見反訴原告於交屋前即已知悉系爭房屋內有明管及壁癌現象，仍就系爭房屋現況進行點交，矧反訴原告亦未舉證證明修繕漏水之必要修繕費用453,210元及必要工法（仍待專業鑑定）。此外，反訴原告先不能舉證證明修繕漏水之必要修繕費用及必要工法，揆諸首開說明，反訴原告之主張，即無足取。

(二)從而，反訴原告按民法第227條前項、第184條第1項、第188條第1項前段及消費者保護法第51條等規定反訴請求反訴被告給付213,210元，及自答辯暨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，為無理由，應予駁

01 回。

02 四、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經
03 本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此
04 敘明。

05 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
06 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
07 法 官 李崇豪

08 上列為正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
13 書 記 官 陳又琳