

臺灣屏東地方法院簡易民事判決

113年度屏簡字第117號

原告 程亦不動產有限公司

法定代理人 劉兆晟

訴訟代理人 陳佳玲

被告 潘宗權

上列當事人間給付仲介服務費事件，本院於民國113年11月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣（下同）140,000元，及自112年12月2日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決得假執行，但被告以140,000元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

- 一、緣原告「晟德不動產有限公司」，於113年4月16日變更公司名稱為「程亦不動產有限公司」，有卷存臺中市政府函、有限公司變更登記表可稽（見本院卷第219-227頁），就此合先敘明。
- 二、原告主張：緣原告受訴外人陳進興委託銷售其所有坐落屏東縣○○市○○段000地號土地及其上同段1399建號（即門牌號碼屏東縣○○市○○街000號）建物，被告先於591房屋交易網看到系爭房地後，於112年9月間經原告所屬經紀營業員陳佳玲帶看系爭房地，於112年9月24日在屏東縣立圖書館總館內之營業咖啡廳，被告、陳進興與陳佳玲在訴外人嚴翊方地政士事務所之林季錚地政士見證下以700萬元簽立不動產買賣契約書，並已辦妥系爭房地所有權移轉登記及點交，依被告簽立之服務確認單，被告應給付原告服務費140,000元，詎被告拒絕給付，經原告於112年11月24日以LINE催告

01 被告於7日內給付，然被告仍未給付，故依民法第568條第1
02 項或居間法律關係（按指服務確認單）請求法院擇一判決被
03 告給付等語。聲明：除假執行外，如主文第1項所示。

04 三、被告則以：被告固有簽立服務確認單約定給付原告服務費14
05 0,000元，及與陳進興簽立不動產買賣契約書以700萬元買受
06 系爭房地，並已辦妥系爭房地所有權移轉登記及點交，惟因
07 原告有下列情事：

08 (一)原告未揭露陳佳玲為陳進興之女，原告法定代表人劉兆晟則
09 為陳佳玲之配偶，係陳進興之女婿，有違民法第106條雙方
10 代理規定。

11 (二)原告未依法向被告以不動產說明書說明屋況：原告員工即本
12 件不動產經紀人鄭婉婷於本約居間迄至原告與陳進興就系爭
13 房地於112年9月24日簽署買賣契約時，並未出現，自無可能
14 向被告進行說明系爭房地屋況，而陳佳玲亦沒有依照進行相
15 關屋況解說。

16 (三)原告未盡價格調查之義務：系爭房地位於屏東縣屏東市華一
17 街，則原告自應提供屏東市華一街附近與本案物件條件相近
18 （地上2層）之價格資料，惟原告人員於仲介過程中，並未
19 提出任何價格資料，供被告參考，僅是一昧叫被告接受陳進
20 興（賣方）之開價，故原告並未盡善良管理人義務。

21 (四)被告與陳進興於112年9月24日簽立系爭房地買賣契約，但被
22 告在簽約前，陳佳玲帶看系爭房屋，當時即發現系爭房地有
23 壁癌、地板磁磚破損、外牆剝落、女兒牆裂縫等瑕疵，惟
24 原告人員當時向被告表示，相關瑕疵在簽約後、交屋前都會
25 修復完成，會將系爭房地恢復成與其標的物現況說明書相符
26 的狀況，被告因此與陳進興簽署系爭房地買賣契約，並於11
27 2年11月24日交屋。又被告於112年10月15日再次看屋時，發
28 現上開壁癌、外牆剝落、女兒牆裂縫等瑕疵完全未予處理，
29 甚至發現系爭房屋有熱水管路無水、喪失效用等問題，此部
30 分與陳進興於標的物現況說明書中所載之「其他重要事項
31 （針對屋況、產權、使用權等有任何補充）項目勾選

01 『否』，以保證系爭房屋無任何重要瑕疵問題的屋況完全不同。
02 也未幫被告向陳進興協調相處理事宜，而使被告亦喪失
03 上開瑕疵對於陳進興瑕疵擔保權益，致損失210,000元修繕
04 費用之求償權利。

05 (五)綜上，原告並未盡善良管理人義務且已造成被告損失，故依
06 民法第571條規定不得向被告請求報酬，原告之請求即無理
07 由。

08 (六)聲明：原告之訴暨假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願
09 供擔保請准免假執行。

10 四、下列事項為兩造所不爭執：

11 (一)被告與原告於112年9月24日簽訂服務費確認單，約定服務費
12 為140,000元。

13 (二)系爭房地已辦妥所有權移轉登記及點交。

14 五、經查：

15 (一)本件陳佳玲為陳進興之女乙節，為原告所不爭執，惟依個人
16 資料保護法第2條第1款規定家庭亦屬個人資料，屬個人隱
17 私，依陳佳玲與被告之妻即LINE暱稱「591屏東透天厝葉嘉
18 嘉嘉」於112年9月10日LINE對話內容已表明「男性親友長
19 輩」、「做自己人生意有時也是很．．畢竟價格決定權是他
20 們在決定，晚輩沒有任何決定權只能盡力去溝通」等語（見
21 本院卷第137頁），本院審酌不動產經紀人員告知義務、善
22 良管理人之注意義務與個人資料隱私的保護二者之衝突與調
23 和，認為陳佳玲如此說明與賣方親屬關係，並未違反告知義
24 務及善良管理人之注意義務。又於112年9月24日簽立系爭房
25 地買賣契約之雙方當事人分別為被告與陳進興本人，並無代
26 理人存在，亦無被告所稱違民法第106條雙方代理規定。

27 (二)按「本條例用辭定義如下：．．七、經紀人員：指經紀人或
28 經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營
29 業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。」此不動產
30 經紀業管理條例第2條第7款定有明文。足見，經紀營業員之
31 得協助經紀人執行仲介或代銷業務。本件陳佳玲為不動產經

01 紀營業員乙節，被告並未爭執，故由陳佳玲協助原告所屬不
02 動產經紀人即鄭婉婷，於法自無不合。依原告所提出陳佳玲
03 與被告之妻LINE對話內容，於112年9月6日、112年9月13日
04 即有告知附近交易行情（見本院卷第142-144頁），並有本
05 院卷存交易行情資料、系爭房地500公尺交易行情表可查
06 （見本院卷第150、151、395頁），並無被告指原告提供任
07 何價格資料之情事。

08 (三)次按「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與
09 委託人交易之相對人解說。」此不動產經紀業管理條例第23
10 條第1項亦定有明文，惟本院認為判斷不動產經紀人員，對
11 於不動產現狀，有無違反告知義務、善良管理人意義務，除
12 不動產說明書外，尚需藉由刊登不動產廣告照片有無刻意掩
13 蓋瑕疵部分，不予揭露，或陪同購買者察看屋況時，有無刻
14 意避開瑕疵部分等相關事實綜合判斷之。經查：

15 ①本件依卷存爭房地於591房屋交易網之照片（見本院卷第2
16 77-284頁），已明顯可見壁癌、地板磁磚破損，而依陳佳
17 玲與被告之妻112年9月6日LINE對話內容，可知係從591房
18 屋交易網得知系爭房地出售（見本院卷第285頁），加以
19 被告自承陳佳玲帶看系爭房屋，當時即發現系爭房地有壁
20 癌、地板磁磚破損、外牆剝落、女兒牆裂縫等瑕疵（見
21 本院卷第66頁原告書狀）。又依證人陳怡如於本院審理時
22 證述：「（屏東市○○街000號這個房子你知道嗎？）我
23 知道，我是這個物件的營業員，也是承辦人員之一。（被
24 告有去看過房子嗎？）有，在2023年9月9日下午2點跟他
25 太太去看房子，我也在場。〔（提示本院卷第277頁至284
26 頁的照片），是不是591當時廣告屋況的照片？〕對。

27 （這個廣告是你們原告公司刊登的嗎？）是。（你那天在
28 現場有跟被說明怎麼樣的屋況？）我是開發承辦之一，也
29 就是找房子來賣的，陳佳玲也是開發之一，也是買方的銷
30 售業務。屋況是陳佳玲說明，因為那天是下雨被告他們是
31 開車來，他兒子在車上，被告的太太先進去，被告的太太

01 從一樓的客廳開始走到後面的廚房，業務陳佳玲就有告知
02 這是原始屋況，也用手指出現場廚房旁邊的廁所外面的牆
03 面有壁癌，一樓廚房後面有防火牆也有讓他太太看。然後
04 上二樓，有帶到後面的房間為主臥有廁所，因為廁所有整
05 理過，所以也有跟他講，陽台也有開出去給被告的太太
06 看，二樓兩間房間看完後就上三樓增建部分（鐵皮搭建開
07 放式），然後陳佳玲有問要不要請先生也來看，被告的太
08 太說好，所以他太太下去換被告上來，然後再帶他先生一
09 樣從一樓到三樓，一樣也有告訴他壁癌的地方，防火牆也
10 有開給他，這是原始屋況沒有任何遮蔽，所以被告可以完
11 整看到。」等語（見本院卷第387-389頁）。顯見被告在
12 簽約之前，應已清楚知悉系爭房地有壁癌、地板磁磚破損
13 、外牆剝落、女兒牆裂縫之情形存在。

14 ②依陳佳玲與被告之妻LINE對話（見本院卷第152、153、15
15 4頁），陳佳玲即已明白告知「屋況是需要整理的」、
16 「整修也是看個人怎麼整修」等語，並以寄有關舊屋整修
17 相片予被告之妻，而被告遲至言詞辯論終結前，亦未提出
18 證據證明原告有承諾相關瑕疵在簽約後、交屋前都會修復
19 完成，故被告抗辯原告人員當時向被告表示，相關瑕疵在
20 簽約後、交屋前都會修復完成，會將系爭房地恢復成與其
21 標的物現況說明書相符的狀況云云，並無可採。

22 ③雖被告懷疑漏水部分（見本院卷第156-165頁陳佳玲與被
23 告之妻對話內容），惟被告與陳進興之不動產買賣契約
24 書，已載明：「交屋後半年內，若原屋況有滲漏水，由賣
25 方負擔瑕疵擔保責任修繕處理（不包含附贈物）」等語
26 （見本院卷第97頁），並無喪失對陳進興瑕疵擔保權益，
27 況依陳佳玲與被告之妻LINE對話（見本院卷第156-172頁
28 ），可知陳佳玲積極與被告之妻溝通被告懷疑漏水部分，
29 並有去有請人至系爭房地貼衛生紙測試有無漏水，甚或表
30 示可以第三方師傅來鑑定，也請被告的工班一起過來，並
31 無被告所指未幫被告向陳進興協調相處理事宜之情事。另

01 依本院卷第184頁照片，可知系爭房地當時並無裝設熱水
02 器連接，自無從判斷熱水管路是否有水，而本件並無證據
03 證明原告所屬人員知悉熱水管路無水而未予告知。

04 ④綜上所述，經紀人員，包含經紀人或經紀營業員，已如上
05 所述，雖被告抗辯不動產經紀人鄭婉婷迄至於112年9月24
06 日簽署買賣契約時始為出現，於標的物現況說明書中所載
07 之「其他重要事項（針對屋況、產權、使用權等有任何補
08 充）」項目勾選「否」（見本院卷第265頁），然綜合上
09 開情事，本院認原告所屬經紀人員已盡系爭房屋地屋況現
10 狀之說明義務，亦難認有未盡善良管理人之注意義務，被
11 告抗辯民法依民法第571條規定，原告不得向被告請求報
12 酬，並無可採。

13 (四)是則，原告依服務確認單，請求被告給付140,000元及自112
14 年12月2日起（見本院卷第194頁，原告之經紀人員陳佳玲於
15 112年11月24日以LINE催告，將服務費七天內匯到公司，即
16 於112年12月1日屆滿7日）至清償日止，按年法定利率息分
17 之5計算之遲延利息，為有理由，應予准許。

18 六、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均
19 毋庸再予審酌，附此敘明。

20 七、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
21 告敗訴之判決，應依職權宣告假執行，並依同法第436條第2
22 項準用第392條第2項規定，依被告聲請宣告被告於預供擔保
23 後，得免為假執行。

24 八、訴訟費用負擔：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日
26 屏東簡易庭 法 官 曾吉雄

27 正本係照原本作成。

28 如對判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀，其
29 未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書
30 狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日
02 書記官 鄭美雀