

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第121號

原告 蔡宜鈴

訴訟代理人 路春鴻律師

被告 台灣房屋仲介股份有限公司

法定代理人 春明瑋

被告 戴秀真

王顥傑

共同

訴訟代理人 謝佩倫

劉振國

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國114年2月13日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告因購屋自住，遂於民國112年4月間委由被告台灣房屋仲介股份有限公司(下稱台灣房屋公司)設於湖口地區之湖口直營店為原告居間仲介適合的房屋，而湖口直營店則委由其經紀人即被告戴秀真與營業員即被告王顥傑為原告居間服務，嗣被告台灣房屋公司設於竹北地區的台大直營店適有受託銷售之新竹縣○○鎮○○路○段000號房屋(下稱系爭房屋)，被告王顥傑遂向原告仲介系爭房屋，經斡旋後，買賣雙方遂於112年5月4日簽約，由原告以新臺幣(下同)1,680萬元向汪育琳購買系爭房屋，至112年5月16日已給付400萬元價金，並支付被告台灣房屋公司仲介報酬33萬6,000元。

01 (二)惟查，原告於給付第二期款後，因擬規劃系爭房屋室內格
02 局，經徵得屋主同意後，遂於112年5月20日至系爭房屋查看
03 屋況，詎於掀開1、2、3樓之天花板後，竟驚見每層樓板不
04 僅滿佈壁癌，且因嚴重滲漏水而長滿青苔，鋼筋更因外露而
05 鏽蝕，原告隨即將上開駭人屋況上傳予被告王顥傑，請其洽
06 詢賣方處理，而賣方卻堅持已見，謂已將屋況告知予被告台
07 灣房屋公司台大直營店，並要求原告繼續給付款項履約，否
08 則將沒收已付價金，是原告一方面面臨賣方主張違約賠償，
09 另一方面又需花費至少百餘萬元之修繕費用，進退二難，最
10 終只能接受賣方所提賠償80萬元之解約方案，用以減少損
11 害。

12 (三)查被告台灣房屋公司同時接受系爭房屋買賣雙方之委託，自
13 應善盡其經紀業仲介之義務，被告戴秀真、王顥傑疏未提供
14 充分資訊予原告，且未充分告知系爭房屋之瑕疵或協助原告
15 為必要之檢查，造成原告誤以為系爭房屋僅有買賣契約書特
16 約事項所註記之二、三樓廁所滲漏水，而以1,680萬元購買
17 全屋滲漏水之系爭房屋，是原告自得依民法第184條第2項侵
18 權行為及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被
19 告連帶賠償80萬元。

20 (四)被告台灣房屋公司違反居間仲介之調查及告知義務，致原告
21 誤以為系爭房屋僅二、三樓廁所存在滲漏水且已修復，而與
22 汪育琳訂約向其買受系爭房屋，被告此等有利於汪育琳之行
23 為，依民法第571條之規定，即不得向原告請領仲介之報
24 酬，惟原告已給付被告台灣房屋公司仲介費33萬6,000元，
25 則被告台灣房屋公司受領該金額，相對於原告而言，即屬不
26 當得利，原告自得請求被告台灣房屋公司如數返還等語。並
27 聲明：

28 1、被告台灣房屋公司應給付原告113萬6,000元，並應與被告戴
29 秀真及王顥傑連帶給付其中80萬元，及均自起訴狀繕本送達
30 翌日起迄清償日止，按年息百分之五計算之利息。

31 2、願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告則以：

02 (一)原告於112年8月3日親至新竹縣政府提出消費爭議申訴，被
03 告台灣房屋公司為相對人，原告所提之消費爭議申訴協調內
04 容除質疑被告就買賣標的是否已盡瑕疵調查及告知義務外，
05 亦包含被告之服務報酬。為此，兩造於112年8月25日及112
06 年9月1日二度至新竹縣政府消保官辦公室進行申訴協調，惟
07 協調過程，經被告向新竹縣消保官提示完整產權調查文件並
08 說明案件細節後，原告即不再爭執被告是否應返還服務報酬
09 及是否已盡不動產經紀業相關義務，並將協調重心全數轉移
10 至買賣雙方是否得解約及解約相關條件。

11 (二)因賣方認為買賣標的瑕疵並非重大，且其已修繕完成，故堅
12 持按不動產買賣契約書第8條第2項追究原告違約責任、沒收
13 已給付之第一、二期款(合計400萬元)。惟不忍見買賣雙方
14 為此事僵持不下、影響生活，經被告與新竹縣消保官不懈奔
15 走，買賣雙方終談妥賠償金降至80萬元整，112年9月1日兩
16 造及賣方於新竹縣政府消保官辦公室協商成立。為感念被告
17 之努力，原告當場同意不再向被告請求返還服務報酬或主張
18 被告未盡不動產經紀業相關義務，是以新竹縣政府調查記錄
19 書協調結果記錄內容僅重點紀錄解除契約相關細節。

20 (三)退萬步言，縱原告不願承認兩造於112年9月1日已達成和解共
21 識，被告就本事件已盡據實調查並告知原告之義務，並依
22 「不動產說明書應記載及不得記載事項」規定善盡不動產經
23 紀業調查標的物之職責，並將調查結果據實報告原告。汪育
24 琳於111年12月28日與被告台灣房屋公司簽訂系爭房屋之不
25 動產一般委託銷售契約書，被告於簽訂委託銷售契約書時即
26 詢問系爭房屋之使用現況等相關資訊，經經紀人員調查告一
27 段落後，即以成屋產權說明書、標的物現況說明書等文件作
28 成不動產說明書。且按「不動產說明書應記載及不得記載事
29 項」規定，調取地政相關文件並確認標的現況後作成不動產
30 說明書。被告於製作不動產說明書前，依職責向賣方確認屋
31 況，賣方表示購入系爭房屋原為自住，修繕及裝潢皆係以自

住使用為基準施工，施工過程工班發現二、三樓廁所有滲漏水情況，並已修繕完畢。後因故須委託出售，縱系爭房屋已全棟整修，惟屋齡甚高，雖已未見滲漏水情事，為求謹慎，賣方仍於標的現況說明書勾選有滲漏水情形，並註明不修理以現況交屋。被告王顥傑於原告第一次看屋時即已明確告知屋況，且原告於簽立買賣契約書前一日亦曾向被告王顥傑確認相關事宜，經被告王顥傑再次詳實解說後，原告親自查閱不動產說明書並於封面簽章。再者，被告於製作不動產說明書前即至系爭房屋調查屋況，屋內天花板多為木質裝潢，如有滲漏水情事會有明顯水痕，當時無目視可察覺之滲漏水處。委託銷售期間(111年12月至112年4月間)正值臺灣枯水期，是以縱被告曾帶多組客戶看屋，皆未發現有任何滲漏水情事。且簽立買賣契約後，被告王顥傑於112年5月7日陪同原告再次前往看屋，惟當日未發現系爭房屋滲漏水問題。然而，新竹、桃園地區於112年5月19日遭暴雨襲擊，經原告於112年5月20日前往察看屋況後，被告方接獲其通知系爭房屋滲漏水情事。按原告檢附之通訊軟體對話照片，滲漏水瑕疵位置皆為裝潢內部，且原告曾表示賣方將瑕疵「用裝潢蓋掉」、「剛好下超大大雨才發現」云云，意即若非遭遇暴雨襲擊，被告無法以肉眼輕易探查瑕疵。據此，被告已善盡不動產經紀業調查標的物之職責。

(四)原告所主張瑕疵既於交易當時無法從外觀目視可見，被告就系爭房屋之現況已盡調查義務且據實以告，亦難責成被告要求賣方拆除裝潢供其檢視買賣房屋內部之現況，實難謂被告執行業務過程有何過失，原告損害不應歸責於被告。再者，原告稱系爭房屋瑕疵甚多，故與賣方解除契約。然而，當時原告與賣方買賣系爭房屋時，原告已知悉屋齡甚高且可能有滲水之情事，仍同意承購。縱系爭房屋有物之瑕疵，依民法第359條但書：「但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」，系爭房屋瑕疵情況非屬重大瑕疵，依法無須解除契約。另原告於知悉瑕疵後，於112年5月29日起

曾多次向被告王顥傑表示賣方應於系爭房屋點交日(即112年7月15日)前修繕瑕疵，否將須保留部分買賣價金於履約保證專戶中，待賣方修繕完畢後方得撥款。縱賣方於不動產說明書註記不修理以現況交屋，於被告多次居間協調、說明後，賣方同意依法負擔瑕疵擔保責任，並於112年5月至6月間數次派員修復瑕疵，被告亦即時轉告修繕狀況予原告，至此應難謂原告係面臨高額修繕費用，而必須解除契約。賣方原堅持原告應繼續履行買賣義務，否則須依買賣契約書負擔違約責任，然而原告於協商過程多次出現情緒化反應，不願再與其有所接觸，迫於無奈達成解約合意。解除契約及賠償金相關事宜皆由原告與賣方雙方合意訂定之，被告絕無代為決定之權利，既為原告自願為之，原告何以要求被告須負連帶賠償責任？綜上所述，兩造早於112年9月1日已就本事件達成和解、不再爭執，且被告確實已善盡合理之據實報告、調查之義務，原告之損害與被告並無因果關係，不可歸責於被告。是以，原告之主張均無理說明等語置辯。答辯聲明：

- 1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。
- 3、訴訟費用由原告負擔。

三、本院之判斷：

原告主張其於112年5月4日經被告台灣房屋公司居間仲介，買受汪育琳所有系爭房屋，原告已支付被告台灣房屋公司33萬6,000元之仲介服務費，而被告戴秀真、王顥傑為系爭房屋買賣之經紀人與營業員，負責系爭房屋買賣雙方之仲介事宜，為被告所不爭執，並有系爭房屋買賣契約書、匯款申請書在卷可憑，可認屬實。惟原告主張系爭房屋有漏水之瑕疵，被告未盡調查及注意義務等情，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

- (一)按因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀

業應與經紀人員負連帶賠償責任。居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，不動產經紀業管理條例第26條第1、2項、民法第571條分別定有明文。次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條定有明文。且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，亦應駁回原告之請求（最高法院82年度台上字第1723號判決意旨參照），是原告就其前開主張自應負舉證責任。

(二)次按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。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定；經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說；前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章，不動產經紀業管理條例第24-2條、第23條分別定有明文。復按稱居間者，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，他方給付報酬之契約；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第565條、第567條第2項規定甚詳。前開法律僅課予不動產經紀業者應告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵，協助買受人對不動產進行必要之檢查，並向買受人解說，並公平提供雙方交易價格、契約內容規範、不動產之必要資訊。

(三)經查，依據原告與汪育琳所簽立不動產買賣契約書，其特約事項中記載「一、本買賣標的二、三樓部分電線已更新。

01 二、現況二、三樓廁所滲漏水部分保固半年」，而本件不動
02 產說明書中之標的現況說明書中，於「是否有滲漏水」欄
03 位，亦勾選「是」、「不修理以現況交屋」，此有本件不動
04 產買賣契約書及現況說明書影本在卷可稽(見本院卷第23
05 頁、第165頁)，可知系爭標的之現況內容，已由賣方於上開
06 文件內告知；原告雖主張被告於簽約時並未提示現況說明書
07 予原告閱覽，僅讓原告在不動產說明書之封面與騎縫處按捺
08 手印，為被告所否認，經本院於言詞辯論時檢視被告所提出
09 之不動產說明書正本，確於首頁有原告簽名及用印，騎縫章
10 有原告手印，經核與卷內影本相符(見本院卷第287頁)，且
11 此不動產說明書需檢附於系爭買賣契約後，並由買賣雙方攜
12 回審閱，此節原告亦未予以爭執，是原告主張被告並未逐一
13 解說契約內容，並未提出證據足以佐證其說，且原告本身既
14 有相當時間審視買賣契約及附屬之不動產說明書等文件，實
15 無從認被告有何惡意隱瞞之情事。

16 (四)次查，本件原告主張系爭房屋全屋漏水之位置，雖與上開買
17 賣契約特約事項所標示之處未盡相符，惟原告於本院言詞辯
18 論時證稱：(法官：本件買賣契約簽訂前被告有無帶看？)簽
19 約前看了1次，是被告王顥傑帶我看的。(法官：是否為被告
20 主張112年4月28日下午1時左右？)是。(法官：當時是否有
21 每間房間都有看？)都有看，但只有看一下裝潢就走了。(法
22 官：當時系爭房屋為空屋？)只有看到裝潢，其他東西都已
23 經搬走。(法官：當時有無仔細看房屋有無漏水？)我是第一
24 次買房，就只有看到裝潢漂漂亮亮。(法官：妳有無敲敲牆
25 壁或近看牆壁有無漏水、壁癌或裂痕？)都沒有。(法官：當
26 時妳看到的屋況為何？)就漂漂亮亮的、有嵌燈。(法官：11
27 2年4月28日當天傍晚妳是否有和妳先生再去看一次？)那不
28 能算兩次，是當天下午1點時看的時候因為我先生有工作，
29 只有我1個人去看，後來我先生問我在哪，我告知他我在看
30 房子，所以他有過來，我先生看得比我更快，我先生來的時
31 候大約快5點。(法官：妳稱在簽約後112年5月20日發現原證

五瑕疵，是在何處發現？）當天我請被告王顥傑陪我去系爭房屋，我發現天花板的崁燈旁有一灘比手掌大的水痕，因為原屋主有留梯子，我請被告王顥傑爬梯子上去將崁燈轉下從崁燈洞口往上查看，就發現有約手掌大小的漏水，而且正在滴水，旁邊都是青苔和壁癌。（法官：這樣的情形是在幾樓？）時間那麼久了我忘記了。我只記得後來陸續請專業師傅去看，整間房屋包含牆角都有漏水及破管。（法官：原證五照片有幾張是在頂樓陽台鋼筋外露部分，此部分在112年4月28日看屋時沒有發現？）有發現，但我第1次看房也不懂，仲介也沒有解說等語（見本院卷第385-387頁）。從原告上述證稱內容可知，被告台灣房屋公司於原告簽訂系爭買賣契約前，有指派被告王顥傑偕同原告參觀系爭房屋，適時原告（包含其配偶）與被告王顥傑皆未發現系爭房屋有滲漏水之瑕疵，直至簽約後原告再與被告王顥傑至系爭房屋查看時，始透過拆卸崁燈之方式發現漏水一事，則上開滲漏水並非一望即知之瑕疵，需經由人工攀爬階梯至天花板裝潢處卸下崁燈，才能透過崁燈裝設之洞口往內部天花板窺探，瑕疵始能顯現。則被告僅屬不動產經紀業者，當無此建築專業知識得以察覺上開隱性瑕疵，其執行居間業務亦無透過拆卸等破壞、侵入式方法檢查委賣標的之權利，難認此部分瑕疵屬不動產經紀業管理條例第24-2條、第23條所規定之不動產告知瑕疵範圍。是故原告主張被告違反保護他人法律，主張依侵權行為之規定請求被告賠償其損失部分，難認有法律上依據。

（五）再按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第568條定有明文。居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響，最高法院46年台上字第1646號判例可資參照。經查，原告於112年8月3日向新竹縣政府申請消費爭議申訴，其對象為「台灣房屋仲介股份有限公司（湖口直營店）」、「台灣房屋總公司」、「賣方汪育琳」，其爭議事項中存在

01 商品或服務之爭議填載「服務品質」，附件則記載「台灣房
02 屋仲介公司現況說明書都沒逐條解說(也不承認)，還說有
03 (錄影檔)也不拿出來，只嘴巴說，還推給代書有講，代書只
04 說付款事宜)仲介應該是要跟消費者說明現況房屋的逐條解
05 說怎麼是推給代書呢?(現況房屋跟契約完全不符，只有告知
06 2、3樓廁所有漏水賣方、買方雙方再合約書上簽了名子)還
07 一直說照契約走)(沒坦白老實告知實情我如果知道是不會買
08 的)(被我買方發現1-3樓有漏水、壁癌，頂樓鋼筋外露、3樓
09 天花板上有一個大洞用裝潢掩蓋真相)(被我發現仲介推給賣
10 方，仲介說他不知道，他是專業人士耶怎麼一句話不知道就
11 帶過我相信台灣房屋仲介公司)(如果我沒發現不就被騙了)
12 (不買說要付違約金騙我一直付款)(契約書寫漏水不修繕，
13 (現況交屋)我都沒簽名沒逐條解說，如果我有看到應該是要
14 我簽名子代表我同意。(現又要修繕給我，契約又寫不修
15 繕，從頭對不到尾)(騙我生平第一次買房，不懂再笨我也不
16 可能買漏水不修繕的房子)賣方說2、3樓沒有注意到，一樓
17 不知情，還說要自住，那為何2、3樓隔間都沒預留220的
18 電，天花板上有可能這樣@一切都是仲介賣方串通好的一起
19 騙我@知道我不懂第一次買房用騙的@請檢舉單位協助我」以
20 作為申訴內容(見本院卷第293-300頁)。是新竹縣政府依據
21 上開申訴內容發文通知「台灣房屋仲介股份有限公司(湖口
22 直營店)」、「台灣房屋總公司」、「賣方汪育琳」，並於1
23 13年8月25日及同年9月1日舉行申訴案件調查，最終於同年9
24 月1日達成協議，由原告賠償汪育琳80萬元，雙方同意解除
25 契約，此有新竹縣政府113年5月9日府消保字第1135610576
26 號函檢附本案消費申訴案件資料在卷可稽(見本院卷第291-3
27 28頁)。揆諸上開法條及判例之意旨，買賣契約成立後，買
28 賣雙方合意解除買賣契約，於被告已收取之居間報酬應不受
29 影響，原告請求返還其已給付予被告台灣房屋公司之仲介費
30 用33萬6,000元，尚難認有理由。

31 (六)且由上開申訴資料可知，原告向新竹縣政府申訴之對象本即

01 包含被告台灣仲介公司，所檢附之內容亦以「未盡說明現況
02 說明書」、「仲介是專業人士卻推給賣方」、「仲介與賣方
03 串通」等為申訴理由，是新竹縣政府亦以被告台灣仲介公司
04 作為發函要求說明及調解之對象，而113年9月1日之消費申
05 訴案件調查程序亦以原告為申訴人、被告台灣房屋公司為相
06 對人，達成協調結果之合意，此有新竹縣政府消費申訴案件
07 調查記錄書在卷可稽，可見原告於上開申訴案件中本係對被
08 告之服務內容有所不滿及主張，最終達成原告給付汪育琳80
09 萬元以解除系爭買賣契約之合意，兩造及汪育琳既皆已參與
10 上開協調，應認兩造與汪育琳三方皆已就本件買賣契約及兩
11 造間之居間契約爭議達成和解，原告給付汪育琳80萬元既係
12 基於自由意志所成立之和解契約，與被告之居間行為已無相
13 當因果關係，自難請求被告賠償此部分損害；至兩造間之居
14 間服務費33萬6,000元部分，被告本無返還義務，已如上
15 述，更因雙方已成立和解契約，原有之債權債務關係已為和
16 解契約所取代，自亦無再行主張之權利。

17 四、綜上，原告依民法侵權行為及居間契約之法律規定，請求被
18 告台灣房屋公司應給付原告113萬6,000元，並應與被告戴秀
19 真及王顥傑連帶給付其中80萬元，及均自起訴狀繕本送達翌
20 日起迄清償日止，按年息百分之五計算之利息，並無理由，
21 應予駁回。

22 五、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁
23 回。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其餘爭點，核
25 與本件判決結果不生影響，爰不一一論述。

26 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

28 民事第一庭 法 官 高上茹

29 以上正本係照原本作成。

30 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須
31 附繕本）；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 114 年 3 月 13 日
02 書記官 陳筱筑