

臺灣士林地方法院民事判決

110年度消字第4號

原告 蔡幸芙

訴訟代理人 吳雨學律師

被告 台北第一開發股份有限公司（下稱第一開發公司）

法定代理人 陳添財

被告 張雅翔

張蕙箏

郭紀蘭

共同

訴訟代理人 連堂凱律師

複代理人 孫羽力律師

鍾佩君律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年1月9日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)訴外人招商物產管理有限公司（下稱招商公司）（與原告另
達成訴訟上和解）於102年買受坐落臺北市○○區○○段0○
段00○0000地號土地，及其上之門牌號碼臺北市○○區○○
路00巷00號房屋（下稱系爭房屋，與坐落之土地合稱系爭房
地）之所有權。而被告第一開發公司為經紀業，於110年1月
間與招商公司成立一般委託銷售契約，以系爭房地為標的，
委託銷售價格為新臺幣（下同）3,200萬元。嗣經被告第一
開發公司之受僱人即被告張雅翔、張蕙箏、郭紀蘭仲介，原
告為自用或長期出租，於110年1月28日與招商公司簽定不動
產買賣契約（下稱買賣契約），以總價2,700萬元購買系爭房

01 地，並於買賣契約第13條以手寫加註現況點交（含水、電、
02 瓦斯管線現況點交）。原告付清價款後，系爭房地於同年2
03 月5日登記在原告名下，被告第一開發公司並向原告收取仲
04 介服務費用27萬元。

05 (二)原告購入前僅查訪系爭房屋20分鐘，於買受後為裝修系爭房
06 屋而拆除原完全包覆梁柱之木板，竟可見系爭房屋之大樑破
07 損及被切斷，更因系爭房屋地板有龜裂問題，經裝修工人告
08 知始知系爭房屋有傾斜之瑕疵，上開瑕疵有潛在性之安全疑
09 慮。被告因仲介或經紀本件系爭房地買賣事宜，向原告收取
10 服務費，即應盡善良管理人之注意義務，包括預見危險及調
11 查義務，然其等卻未盡屋況調查及告知義務，亦未讓原告有
12 審閱系爭房地之不動產現況說明書（下稱系爭說明書）之機
13 會，於簽約完畢後始交付系爭說明書予原告，且系爭說明書
14 之項次17至23均為空白且倒填簽章日期，被告有刻意隱瞞上
15 開瑕疵之情事。

16 (三)因被告張雅翔、張惠箏、郭紀蘭為被告第一開發公司之受僱
17 人，其等之行為致原告購入有瑕疵之系爭房屋，爰依民法第
18 184條第1項前段、第2項（違反保護他人之法律為不動產經
19 紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項）、第188條第1
20 項、第567條、第571條前段、不動產經紀業管理條例第21條
21 第3項、第26條第2項之規定(擇一為勝訴判決)，請求被告連
22 帶給付原告仲介服務費用27萬元等語。

23 (四)並聲明：被告應連帶給付原告27萬元，及自民事起訴狀繕本
24 送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

25 二、被告抗辯：

26 (一)被告張雅翔並未與原告接洽，僅因其擁有不動產經紀人身份
27 而依法規出名蓋章。又原告屢屢表明購買系爭房地係為投資
28 等待將來都市更新計畫，其早已知悉屋況如被證3所示，並
29 同意就現況點交由其自行處理，嗣經被告張惠箏、郭紀蘭磋
30 商後招商公司始願意降價出售系爭房地，故系爭說明書未勾
31 選部分係經買賣雙方同意而有意未勾選，原告亦於系爭說明

書之頁尾簽名。再原告於簽約前曾與被告張惠箐、郭紀蘭實地查訪系爭房屋，倘傾斜一事為真，則其於簽定買賣契約時應已知悉其事，應屬上開合意之範圍。再就大樑破損及被切斷部分，依一般交易觀念，當時既無跡象得以推認或預見，則被告確實無法確認之，其等於交易前已就系爭房屋之屋況非良好作說明，從未惡意隱瞞，已善盡善良管理人注意義務。末原告迄今無法證明系爭房屋確有欠缺通常交易觀念之結構穩定性，其是否確有損害，尚非無疑等語。

(二)並聲明：原告之訴駁回。

三、本院為行集中審理協同兩造協議並簡化爭點整理如下：

(一)不爭執事項

- 1.系爭房屋於50年12月27日建築完成，建材為磚造。
- 2.招商公司於102年間買受取系爭房地之所有權。
- 3.招商公司與被告第一開發公司於110年1月成立一般委託銷售契約，委託銷售標的為系爭房地，委託銷售價格為3,200萬元。
- 4.原告看屋之屋況如被證3所示。
- 5.原告與招商公司於110年1月28日簽訂買賣契約，原告向招商公司購買所有系爭房地，買賣總價款為2,700萬元，原告付清價款。並於第13條以手寫方式記載：「現況點交（含水、電、瓦斯管線現況點交）。」。
- 6.系爭房地所有權於110年2月5日登記於原告名下。
- 7.被告第一開發公司向原告收取服務費27萬元。
- 8.系爭說明書之「…17.是否有滲漏水情形？18.屋內自來水及排水系統是否正常？19.梁柱部分是否有顯見間隙裂痕？20.房屋鋼筋有無裸露？21.是否曾經做過海砂屋檢測？〈請賣方簽署/是或否〉22.是否曾經做過輻射屋檢測？〈請賣方簽署/是或否〉23.(一)本建築改良物專有部分〈含增改建〉於賣方產權是否曾發生兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情事？〈請賣方簽署/是或否〉(二)於產權持有前賣方☐確認無上列情事☐知道☐不知道曾發生上列情事？」均未勾選（見本院卷第24

頁），原告已於系爭說明書簽名。

9.被告第一開發公司為經紀業，被告張雅翔、張蕙箐、郭紀蘭為被告第一開發公司之受僱人。

(二)兩造爭執事項

1.系爭房屋是否有大樑破損及被切斷、房屋傾斜之情事？

2.被告張雅翔、張蕙箐、郭紀蘭就「大樑破損及被切斷，房屋傾斜」乙事，是否有依民法第567條為據實報告及調查？

3.被告第一開發公司是否有民法第571條前段「違反其對於委託人之義務，而為有利於委託人之相對人之行為」之情形，而不得向原告請求服務費用27萬元？

4.原告依不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項請求被告連帶賠償原告仲介服務費用27萬元，有無理由？

5.原告依民法第184條第1項前段、第2項（違反保護他人法律：不動產經紀業條例第21條第3項、第26條第2項）、第188條第1項請求被告連帶賠償原告仲介服務費用27萬元，有無理由？

四、本院之判斷

(一)關於爭點 1.系爭房屋是否有大樑破損及被切斷、房屋傾斜之情事？

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條本文定有明文。原告主張：其僱工裝修所購入之系爭房屋，拆除包覆之木板後，見有大樑破損及被切斷、房屋傾斜等語，惟僅提出原證3之照片並以螢光筆圈出標示（見本院卷第32頁）。嗣稱：系爭房屋之大樑、柱子有遭人為破壞及切斷等語，並提出附件1照片（同原證3之照片）另以紅筆圈出標示（見本院卷第168頁）。然原告前後圈選標示處不同，則原告主張房屋所存之瑕疵，前後有所出入；又房屋傾斜程度為何，亦未能具體化其主張，究竟傾斜率多少而影響房屋價值。再者，原告經本院多次闡明其主張之事，事涉專業，有送請鑑定之必要；惟原告基於鑑定費用之考量，不同意送請鑑定，本院尊重其程序處分權之行使，不強

01 求送請鑑定，故依現有原告提出之照片，並無法認定系爭房
02 屋有大樑破損及被切斷、房屋傾斜之情事。是以原告主張系
03 爭房屋存有瑕疵，及屋況未符合法令或契約預定內容，均未
04 能舉證以實其說，並不可採。原告雖另請求本院到場履勘屋
05 況，惟本院單從原告所提供之照片，已無從判斷系爭房屋存
06 有原告主張之瑕疵；又到場在屋內走動徒憑主觀感受，亦無
07 從判定傾斜率是否超出法規之容許標準，故核無到場履勘之
08 必要，併此敘明。

09 (二)關於爭點2.被告張雅翔、張蕙箐、郭紀蘭就「大樑破損及被
10 切斷，房屋傾斜」乙事，是否有依民法第567條為據實報告
11 及調查？

12 1.按仲介業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代
13 理業務。不動產經紀業管理條例第4條第5款定有明文。又
14 稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為
15 訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事項，
16 應就其所知，據實報告於各當事人；以居間為營業者，關於
17 訂約事項，有調查之義務。民法第565條、第567條亦規定
18 甚明。再按房地仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，
19 此所以一般消費者願委由仲介業者處理買賣事宜之原因。而
20 仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之酬
21 金，即應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務，
22 始能就其所知，依民法第567條第1項之規定，據實報告於當
23 事人(最高法院110年度台上字第717號判決意旨參照)。

24 2.本件原告未能證明系爭房屋有大樑破損及被切斷、房屋傾斜
25 之瑕疵，業如前述，本難認定系爭房屋有瑕疵問題，遑論被
26 告預見此瑕疵危險，或未調查、據實報告此瑕疵。況且，依
27 原告主張其拆掉原有木板裝潢、原鋪設之磁磚地坪時始悉其
28 主張之瑕疵等語(見本院卷第142頁)，則原告購屋時，其所
29 主張之瑕疵均經包覆而未外顯，故被告如何能預見此瑕疵危
30 險，並進而調查、報告，尚有疑義。又賣方招商公司開庭時
31 陳稱：其與原告於買賣契約第13條第1項有特別約定現況點

01 交，且公司有特別告知減價500萬元是不承擔物之瑕疵擔保
02 責任等語(見本院卷第144、145頁)。再參諸系爭說明書所示
03 之前揭不爭執事項8.有關屋況之項次保留均未勾選，其餘項
04 次皆已勾選，頁末並經原告簽名。而系爭房屋之屋況本即不
05 佳，久無人居，牆面破損、斑駁剝落(見被證3之屋況照
06 片)，衡情任何買受人第一時間必在意房屋之瑕疵問題，理
07 當會要求被告勾選。原告既保留上述屋況項目未要求被告勾
08 選，並最後親筆簽名確認，堪認賣方招商公司前開因不良屋
09 況而減價500萬元之陳述可採，從而可認原告因此授意被告
10 無庸就前揭不爭執事項8.有關屋況之項次為調查、報告。故
11 原告主張被告張雅翔、張蕙箐、郭紀蘭就「大樑破損及被切
12 斷，房屋傾斜」乙事，未依民法第567條為據實報告及調
13 查，為無理由。

14 (三)關於爭點3.被告第一開發公司是否有民法第571條前段「違
15 反其對於委託人之義務，而為有利於委託人之相對人之行
16 為」之情形，而不得向原告請求服務費用27萬元？

17 1.按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
18 酬。民法第568條第1項定有明文。又居間人於契約因其媒介
19 而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報
20 酬並無影響(最高法院49年度台上字第1646號判決〈原判
21 例〉意旨參照)。再按居間人違反其對於委託人之義務，而
22 為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由
23 相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民
24 法第571條固有明文。惟本條之適用，依其文義，須居間人
25 違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行
26 為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，始足當
27 之；如居間人違反委託義務，並無利於委託人之相對人之行
28 為，或其違反誠實及信用方法，未自相對人收受利益者，依
29 上開文義之相反解釋，如居間契約已成立，居間人應仍得請
30 求報酬，至於委託人得否另向居間人主張債務不履行等責
31 任，係屬另事，不可混為一談。

01 2.經查，原告與被告第一開發公司(即僑福房屋)間於110年間
02 訂有確認書，並約定購屋人服務費給付承諾：購屋人承諾經
03 由僑福房屋仲介成交時，同意給付僑福房屋依房地成交總價
04 額1%當服務費，有確認書在卷可查(見本院卷第310頁)。被
05 告完成居間仲介，其依約得受領仲介費用27萬元。而本件原
06 告未能證明系爭房屋有大樑破損及被切斷、房屋傾斜之情
07 事，且被告有違反民法第567條之義務，業如前述(一)(二)，故
08 尚不能認為被告違反其對於委託人原告之義務。又賣方招商
09 公司因屋況不佳問題而相對地減價500萬元，此為原告所不
10 爭執，亦難認被告有何行為使招商公司受有利益。綜上，原
11 告既不能舉證被告行為合於民法第571條前段之要件，是其
12 依本條請求被告返還27萬元報酬，為無理由。

13 (四)關於爭點5.原告依不動產經紀業管理條例第21條第3項、第2
14 6條第2項請求被告連帶賠償原告仲介服務費用27萬元？

15 按廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。經紀
16 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
17 人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。不動
18 產經紀業管理條例第21條第2項、第26條第2項定有明文。原
19 告未能證明系爭房屋有瑕疵情事，本不能認定被告所銷售之
20 房屋與事實不符。又原告未能舉證證明被告張雅翔、張蕙
21 箐、郭紀蘭有何故意或過失行為致原告受有房屋價值損害，
22 業如前述。況且，系爭房屋本身未有何原告主張之瑕疵導致
23 價值減損之情形，而仲介服務費用為原告依約本應支付予被
24 告之費用，居間契約成立即應給付，仲介服務費用並非損害
25 賠償之範圍。故原告依不動產經紀業管理條例第21條第2
26 項、第26條第2項請求被告連帶賠償仲介服務費用27萬元，
27 為無理由。

28 (五)原告依民法第184條第1項前段、第2項（違反保護他人法
29 律：不動產經紀業條例第21條第3項、第26條第2項）、第18
30 8條第1項請求被告連帶賠償原告仲介服務費用27萬元，有無
31 理由？

01 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
02 任。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
03 任。民法第184條第1項前段、第2項。原告未能證明被告違
04 反民法第571條或有其他過失行為，及構成不動產經紀業條
05 例第21條第3項、第26條第2項之要件，業如前述。故原告依
06 民法第184條第1項前段、第2項、第188條第1項請求被告連
07 帶賠償仲介服務費用27萬元，亦無理由。

08 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第2項（違反保
09 護他人之法律為不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26
10 條第2項）、第188條第1項、第567條、第571條前段、不動
11 產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項規定，請求被
12 告連帶賠償仲介服務費用27萬元，及自民事起訴狀繕本送達
13 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，
14 應予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
16 斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不另逐一論駁，附此敘
17 明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 112 年 1 月 31 日
20 民事第五庭 法 官 張新楣

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
24 命補正逕行駁回上訴。

25 中 華 民 國 112 年 1 月 31 日
26 書記官 施怡愷