

臺灣士林地方法院小額民事判決

112年度士小字第570號

原告 葉斯光

被告 世新不動產經紀有限公司

法定代理人 蘇秋華

訴訟代理人 蘇諺廷

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國112年3月9日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬肆仟伍佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，其中新臺幣伍佰元由被告負擔，其餘由
原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

理由要領

一、原告主張：被告為原告與訴外人不動產買賣契約之居間者，
於門牌號碼新北市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房
屋）交屋後，原告始發現系爭房屋有重大結構龜裂及鋼筋外
露瑕疵，原告雖未看屋，但信賴不動產買賣契約書之標的物
現況說明書之記載，其第30項關於是否有龜裂或傾斜之情
形，竟勾選無此瑕疵選項，顯與事實不符，被告為該現況說
明書之製表人，上開資料經被告專業調查後，製表而成，理
應對所有應知交易資訊已全然掌握，然被告竟填寫不實。被
告於簽約期間，主動代替出賣人要求於不動產買賣契約書
內，第17條特別約定事項，附上第6點賣方對本標的不負漏
水瑕疵擔保責任，顯為被告替出賣人規避隱瞞房屋存在嚴重
瑕疵之避責行為，且被告並未告知出賣人為3個月內短期交
易之案件，及告知出賣人於前次交易實價登錄價格為新臺幣
（下同）210萬元，而讓原告誤判以高於市場價格甚鉅之345
萬元成交，被告已違反民法第567、571條之規定，應返還仲

01 介費6萬9,000元，乃依民法第179條之規定，提起本件訴訟
02 等語，並聲明求為判決被告應給付原告6萬9,000元。

03 二、被告則以：當時情形比較特殊，原告在購買系爭房屋時，已
04 有他人要簽約，而原告很愛系爭房屋，未看房子即下斡旋
05 金，且訂價高於其他人，後續被告幫原告爭取其同意的價
06 額。標的物現況說明書沒有勾選龜裂瑕疵是依據原屋主所述
07 而勾選，被告也有向原屋主為原告求償漏水及鋼筋外露及水
08 泥脫落的瑕疵，後原告與原屋主就瑕疵部分已經在法院上和
09 解等語，資為抗辯。

10 三、本院得心證之理由

11 本件原告主張被告為其居間購買系爭房屋，不動產買賣契約
12 書之標的物現況說明書為被告所製作之事實，已據其提出與
13 所述相符之不動產買賣契約書為證，且為被告所不爭執，堪
14 信為真。惟原告主張被告有前揭不實情事，有違反誠信之情
15 形，其所受領仲介費為不當得利應返還等情，則為兩造所爭
16 執，被告並以上開情詞置辯，茲審認如下：

17 (一)按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
18 人。居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相
19 對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益
20 者，不得向委託人請求報酬及償還費用。民法第567條第1項
21 前段、第571條分別定有明文。次按無法律上之原因而受利
22 益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，
23 而其後已不存在者，亦同。同法第179條定有明文。

24 (二)經查，觀諸原告所提出之標的物現況說明書（見本院卷第1
25 4、15頁），其第30項「是否有龜裂或傾斜之情形」勾選
26 「否」，然參諸原告所提出之系爭房屋照片（見本院卷第16
27 至32頁），系爭房屋有多處明顯龜裂之情形，而被告亦自承
28 其僅依原屋主所述而勾選，就此被告或隱匿未告知，或未盡
29 其調查義務提供錯誤資訊，均難認被告已盡民法第571條所
30 定之義務。就此部分，自不應收取相應之報酬。本院依民事
31 訴訟法第222條第2項之規定，依卷內現有事證資料，認原告

01 所得請求被告返還之仲介費以2分之1即3萬4,500元為妥適，
02 逾此範圍之請求，即無可採。

03 (三)至原告其餘主張之部分，則無可採，蓋因免除瑕疵擔保責任
04 之約定，為契約條文明示之約款，原告如無意願自可選擇不
05 予簽約，如願簽約自應受其拘束，原告本應自行評估風險，
06 豈可推諉為居間人之責。再者，賣家是否短線交易乃賣家如
07 取得房屋之情事，無關契約宏旨，居間人對此應不負告知之
08 責。又價格之高低本為買賣雙方商榷之結果，隨時空而變，
09 應主觀而易，原告自願以該價格買受，自亦為其自行評估後
10 所願，豈可卸責於居間人。

11 四、從而，原告依上開法律關係，訴請被告給付3萬4,500元，為
12 有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
13 回。

14 五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第436條之8第1項適用
15 小額程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20之規
16 定，應依職權宣告假執行，並依職權確定訴訟費用額為1,00
17 0元（第一審裁判費），其中500元應由被告負擔，其餘由原告
18 負擔。

19 中 華 民 國 112 年 3 月 23 日
20 士林簡易庭 法 官 楊峻宇

21 以上為正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載
23 上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟
24 資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送
25 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
26 繕本）。

27 中 華 民 國 112 年 3 月 23 日
28 書記官 蘇彥宇