

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第1364號

原告 雲上國際有限公司

法定代理人 沈雅純

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 蔡爵陽律師

被告 黃雅絹

鍾秉光

共同

訴訟代理人 林明忠律師

複代理人 朱茂銓律師

上列當事人間請求給付報酬等事件，本院於民國114年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣肆仟伍佰捌拾元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）原告為被告居間購買新北市○○區○○路000號7樓房屋（下稱系爭房屋），被告商議後，由被告鍾秉光於民國113年4月19日簽署不動產買賣斡旋契約書及買方給予服務報酬承諾書（下稱系爭承諾書），同意以新臺幣（下同）1,600萬元之價格購買系爭房屋，嗣被告於113年4月21日共同前來原告公司，由被告黃雅絹簽署系爭房屋之不動產買賣契約書（下稱系爭契約），並先後於113年5月20日完成系爭房屋所有權移轉登記、於113年6月1日辦理交屋等程序，因此原告之居間仲介義務已履行完畢，當得請求被告給付居間報酬，而依系爭契約所載，系爭房屋之買賣價金

01 為1,600萬元，則依據系爭承諾書之記載，原告之居間服
02 務報酬為系爭房屋買賣總價金百分之2即32萬元，故原告
03 所得請求之報酬為32萬元。

04 (二) 系爭契約係由被告黃雅絹所簽署，其雖未簽署系爭承諾
05 書，但無礙於系爭契約業經原告居間仲介成立之事實，故
06 被告黃雅絹與原告間存有居間仲介關係，原告得向被告黃
07 雅絹請求居間報酬；又若認為被告黃雅絹因未簽署系爭承
08 諾書而無須給付居間報酬，則系爭承諾書係由被告鍾秉光
09 所簽署，被告間又為配偶關係，故系爭承諾書所載之「立
10 書人承諾應於買賣契約成立時」，解釋上應包括立書人之
11 配偶即被告黃雅絹成立買賣契約即系爭契約，原告自得依
12 據系爭承諾書請求被告鍾秉光給付居間報酬。

13 (三) 於簽署系爭契約前，原告發現系爭房屋客浴浴室門口有滲
14 漏水，向被告說明後，被告同意以房價折讓方式，自行修
15 繕，並記載於不動產現況說明書中；於簽署系爭契約後，
16 被告於113年4月22日向原告表示系爭房屋浴廁維修孔內天
17 花板處（下稱系爭天花板）有漏水，原告隨即於113年4月
18 25日偕同修繕漏水師傅、系爭房屋社區機電主委、總幹事
19 等人進行現場測試，後於113年5月18日，原告又陪同買賣
20 雙方就系爭房屋漏水問題仔細檢查後，並未發現頂樓有漏
21 水情形，僅客廳窗戶有漏水現象，雙方則同意此部分由系
22 爭房屋原屋主補貼2萬5,000元，故若被告主張系爭天花板
23 有滲漏水情事，應由被告舉證證明。

24 (四) 關於系爭房屋之屋況或系爭房屋有無漏水，原告僅得依系
25 爭房屋原屋主之說明、及原屋主所填載不動產標的現況說
26 明書進行核對，經原告核對後認與不動產標的現況說明書
27 之記載相符；且訴外人即原告之員工洪愷佑（下稱洪愷
28 佑）於受委託銷售系爭房屋後，已初步檢視系爭房屋有無
29 漏水等明顯瑕疵，亦有就系爭天花板詳加查看，其雖有見
30 維修痕跡，但並未發現有滲漏水情形，故認並無漏水情事
31 而未向原告報告，原告當無知悉該維修痕跡之可能，則原

01 告據此向被告詳實說明，實已經善盡查證義務，原告並無
02 特別向被告說明系爭房屋曾有漏水情形或曾進行修繕情事
03 之必要。又被告向原告表示發現系爭天花板有滲漏水情事
04 後，原告也立即雇工進行測試，並未發現頂樓有漏水情
05 事，此與被告自行雇工測試結果相同，故原告履行居間仲
06 介事務並無過失。

07 (五) 訴外人即113年5月18日進行滲漏水檢測之技師詹進旺（下
08 稱詹進旺）雖到庭證稱：系爭房屋管道間的卻沒有漏水，
09 但的確有潮濕現象等語，然此與證人詹進旺於113年5月18
10 日至系爭房屋現場檢測之錄影影像相違背，其之證言與事
11 實並非相符；且依據該錄影影像所示，證人詹進旺以熱像
12 儀檢測之結果為「因為熱像儀一照，全部都是乾的」，因
13 此系爭天花板縱然有維修痕跡，然並非漏水，且縱認有潮
14 濕情事，因無法得知潮濕原因，自不得以此認為原告未善
15 盡調查義務。

16 (六) 爰依民法第568條、系爭承諾書等規定提起本件訴訟，並
17 聲明：(1)先位聲明：1. 被告黃雅絹應給付原告32萬元，及
18 自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
19 分之5計算之利息；2. 原告願供擔保請准宣告假執行；(2)
20 備位聲明：1. 被告鍾秉光應給付原告32萬元，及自本件起
21 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
22 算之利息；2. 原告願供擔保請准宣告假執行。

23 二、被告共同答辯則以：

24 (一) 系爭房屋之購買人為被告黃雅絹，但於系爭契約中並無就
25 居間費用有何約定，且被告黃雅絹亦無簽署系爭承諾書，
26 原告向被告黃雅絹請求居間報酬並無理由：又原告並未替
27 被告鍾秉光居間購買系爭房屋，縱被告鍾秉光有系爭承諾
28 書上簽名，被告鍾秉光亦無給付居間報酬之義務。

29 (二) 被告黃雅絹於購買系爭房屋前，有多次詢問原告系爭房屋
30 有無漏水問題，或曾經發生過滲漏水情事，原告均答覆沒
31 有發生過，然系爭天花板有明顯滲漏水痕跡，且目前亦有

01 滲漏水情況，此等情況毋庸以破壞性機具檢視，用肉眼勘
02 查即可知悉，況原告前與其他買家接洽時即已知上情，但
03 卻未告知被告黃雅絹，而被告黃雅絹前已多次告知原告不
04 希望買到漏水屋，可見上開滲漏水痕跡應屬重要資訊，然
05 原告仍未告知此情，致被告黃雅絹購買系爭房屋後，飽受
06 該處滲漏水反覆發生之苦，顯見原告未善盡居間仲介之說
07 明義務及預見危險、調查之善良管理人注意義務。

08 (三) 系爭房屋之買方仲介為訴外人即原告之法定代理人沈雅純
09 (下稱沈雅純)，其與賣方仲介即洪愷佑，雖係同隸屬於
10 原告公司，但是無法以洪愷佑對系爭房屋之調查行為，等
11 同於沈雅純之調查行為，而沈雅純自承其僅係將洪愷佑之
12 調查結果轉知被告，並未親自進行調查，又對於被告之漏
13 水疑慮，沈雅純亦僅以詢問原屋主作為調查方式，未實際
14 探查，則顯然未盡居間仲介之預見危險、調查暨說明義
15 務。又縱認原告得向被告黃雅絹請求居間報酬，但原告於
16 本件居間仲介中，有明顯疏失，未善盡善良管理人注意義
17 務，被告黃雅絹依民法第572條之規定，請求酌減原告之
18 居間報酬。

19 (四) 聲明：1. 請求駁回原告之訴；2. 如受不利判決，被告願供
20 擔保請准免為假執行。

21 三、本院得心證之理由：

22 (一) 原告主張其為被告居間購買系爭房屋，被告商議後，由被
23 告鍾秉光於113年4月19日簽署系爭承諾書，同意以1,600
24 萬元之價格購買系爭房屋，嗣被告於113年4月21日共同前
25 來原告公司，因考量貸款因素，由被告黃雅絹簽署系爭房
26 屋之系爭契約，嗣被告於113年4月22日向原告表示系爭天
27 花板有漏水，原告隨即於113年4月25日偕同修繕漏水師
28 傅、系爭房屋社區機電主委、總幹事等人進行現場測試，
29 後於113年5月18日，原告又陪同買賣雙方及找詹進旺到場
30 進行測試等情，有系爭承諾書、系爭契約及測漏協議書等
31 件為證（見本院113年度士簡字第1364號卷【下稱本院

01 卷】第17至24、27頁），而被告就此部分亦未爭執（見本
02 院卷第79、143頁），故此部分之事實，首堪認定。

03 （二）原告與被告黃雅娟間應有成立居間契約：

04 1. 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
05 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約
06 因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565
07 條、第568條第1項分別定有明文。次按契約固須當事人互
08 相表示意思一致始能成立，但所謂互相表示意思一致，不
09 限於當事人直接為之，其經第三人為媒介而將當事人互為
10 之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致者，仍不得謂契
11 約未成立。

12 2. 經查，觀諸系爭承諾書所示，其上委託人、立契約書人、
13 買方簽章等欄位雖均以被告鍾秉光名義為之，然系爭承諾
14 書所載不動產標的為系爭房屋，後雖係由被告黃雅娟出面
15 與系爭房屋原屋主簽立系爭契約，然購買標的亦為系爭房
16 屋，且參酌系爭契約上載之經紀營業員欄位，係記載沈雅
17 純，而買方經紀業公司商號上之印章亦為原告公司，可見
18 被告黃雅娟確實係委由原告購買系爭房屋，雖前系爭承諾
19 書係以被告鍾秉光名義簽署，然被告亦自陳係因貸款因素
20 方由被告黃雅娟出資購屋等語（見本院卷第143頁），況
21 被告黃雅娟亦對原告另案提出確認原告之仲介報酬債權不
22 存在之訴訟，此有民事陳報狀在卷可參（見本院卷第53至
23 55頁），益證被告黃雅娟自身亦認定本件確有與原告成立
24 居間契約，方有提起仲介報酬債權不存在訴訟之必要，準
25 此，應認原告與被告黃雅娟間應有成立如系爭承諾書所示
26 之居間契約。是被告黃雅娟以前詞置辯，自難憑採。

27 （三）原告請求被告黃雅娟給付居間服務費用32萬元，有無理
28 由：

29 1. 按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當
30 事人，對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之
31 人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當

01 事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，債務
02 人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債
03 務人應與自己之故意或過失負同一責任，民法第567條、
04 第224條前段定有明文。復按經紀人員在執行業務過程
05 中，應以不動產說明書向與委託人為交易之相對人解說，
06 不動產經紀業管理條例第23條第1項亦規定甚詳。居間人
07 關於訂約事項，如買賣標的物之價值、效用、品質、瑕疵
08 等，應就其所知，據實報告於各當事人；其以居間為營業
09 者，對於上開事項並有調查之義務，此觀民法第567條之
10 規定自明。不動產仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知
11 識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜，而仲介業
12 者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，
13 應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之善良管理人
14 注意義務。又按善良管理人注意義務，係指依交易上一般
15 觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意者而言
16 （最高法院42年台上字第865號判決意旨參照）。查原告
17 係以居間為營業，揆之上開說明，對於買賣系爭房屋之必
18 要資訊，負有善盡預見危險及調查、誠實告知買受人即被
19 告之義務，且應據實調查不動產說明書內容。又依我國一
20 般社會大眾普遍認知，中古屋常有漏水、壁癌、風化、電
21 線短路、水壓不足不穩等問題，且房屋存有滲漏水現象，
22 將嚴重影響買受人對於房屋之使用，經營仲介業務者自需
23 對於房屋有無滲漏水事項，進行必要之檢查。

- 24 2. 觀諸被告所提系爭房屋客浴浴廁維修孔內之系爭天花板照
25 片所示（見本院卷第101頁），於原告居間被告購買系爭
26 房屋前，即存在如上開照片所示之黑色痕跡，然原告並未
27 告知此情等事實，為兩造所不爭執（見本院卷第138至13
28 9、185頁）。而證人洪愷佑於本院言詞辯論時具結證稱：
29 我於簽約前檢查屋況時，有發現系爭天花板有黑色痕跡，
30 我有用手去摸該處，摸的時候是冰涼的，跟旁邊的牆壁觸
31 感差不多，我會想摸該處是因為顏色不一樣，想摸摸看，

01 後來我認為這不是漏水，就沒有將該黑色痕跡跟被告講，
02 也沒有跟原告講，不過我有問過原屋主為何會有黑色痕
03 跡，原屋主說他不清楚，後來我也沒有再進一步作檢驗。
04 系爭房屋買賣大多時候我都沒有跟被告接洽，主要是沈雅
05 純跟被告接洽，而系爭房屋現況主要是我獨自確認，不清
06 楚沈雅純有沒有確認，但通常另1個人不會調查屋況，而
07 是以我調查的報告為準等語（見本院卷第187至195頁）；
08 證人沈雅純於本院言詞辯論時則具結證稱：調查屋況是由
09 賣方經紀人負責，也就是如洪愷佑所述，由她跟原屋主確
10 認，我沒有負責這部分，所以不清楚系爭天花板有黑色痕
11 跡部分，不過洪愷佑曾稱有帶另1組客人看過還有摸，我
12 才再回覆被告等語（見本院卷第234至237頁）。由上可
13 知，洪愷佑於被告簽立系爭契約前，即已知悉系爭天花板
14 上有如上開照片所示之黑色痕跡，而該黑色痕跡明顯與旁
15 邊牆壁顏色不同，況洪愷佑見後亦有伸手觸摸及詢問原屋
16 主為何有黑色痕跡，堪認依洪愷佑之判斷，該黑色痕跡應
17 非正常狀況所會產生之態樣，且系爭房屋之客浴門口亦有
18 漏水之情況，此有不動產標的現況說明書在卷可參（見本
19 院卷第25至26頁），益證該黑色痕跡實代表該處確有漏水
20 或曾經漏水之可能性，然洪愷佑詢問原屋主，且原屋主表
21 示不清楚後，仍未進一步釐清或檢測此部分有無漏水之事
22 實，或告知被告系爭天花板上有該黑色痕跡之情事，而沈
23 雅純知悉先前曾有1組客人看過該黑色痕跡，亦未進行調
24 查確認，或告知被告此情，足認洪愷佑、沈雅純均未對於
25 系爭天花板黑色痕跡位置有無滲漏水之重要事項，進行必
26 要之檢查或確認。

- 27 3. 證人詹進旺於本院言詞辯論時具結證稱：我先後於113年5
28 月18日、113年6月13日至系爭房屋進行檢測，於113年6月
29 13日檢測時，發現系爭天花板有潮濕、滲漏水跡象，然於
30 113年5月18日檢測認無漏水，可能是後來下雨導致超過水
31 泥層的含水量，就會發生雨水滲透之情況，不過113年5月

01 18日檢測時是有看到防水漆、白華，及潮濕現象，會有這
02 些情況通常都是曾有漏水的狀況，不過使用防水漆防水，
03 需定期維護，否則會再次發生滲漏水等語（見本院卷第23
04 8至242頁），又參酌原告所提詹進旺於113年5月18日至系
05 爭房屋進行檢測之錄音譯文（見本院卷第177頁），詹進
06 旺當時有提及「那邊是防水漆，那邊角呢，邊角呢，那個
07 是發泡劑，邊角是發泡劑，主委」、「我講一下，我說為
08 什麼他會作發泡劑，就是呢，若干年前的時候，他是曾經
09 有漏水的」、「那個白華那個若干年了，那個也不用理他
10 了」、「白華也是曾經有漏過水，很久才會有白華，那至
11 於多久可能時代我們就不講了，好不好。第一個，現在呢
12 管道間不漏水了，OK，第二個呢，有一個疑慮，為什麼會
13 黑黑濕濕的一塊，那個透明的防水漆老化以後會變黑，O
14 K，來換你說換你說，來來，小心小心，扶一下」等語，
15 由上可見，系爭天花板之黑色痕跡確係曾有漏水之情況，
16 方才有白華，或是事後修補使用之發泡劑及防水漆等情，
17 衡情買方若知悉此節，應會影響買方之購買意願，或是影
18 響系爭房屋之交易價值，且實務上亦常見中古屋漏水部分
19 經修繕後，仍有可能繼續發生漏水事宜，此由詹進旺前開
20 證稱可知於113年6月13日檢測該處後，該處確實有發生漏
21 水現象等情甚明。

- 22 4. 再按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之
23 相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利
24 益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條
25 定有明文。查原告公司仲介人員即洪愷佑於簽約前已以目
26 視查知上開黑色痕跡，並曾告知原告公司仲介人員即沈雅
27 純此情，然洪愷佑僅單純詢問原屋主後，即未再進行詳盡
28 之調查及確認，沈雅純則單純信任洪愷佑所出具之報告，
29 亦未進行調查，且其等甚至未將上開黑色痕跡乙情於簽約
30 前告知被告，讓被告於簽約前有知悉黑色痕跡之機會，待
31 被告黃雅娟取得系爭房屋後，方知此情，復於113年6月13

01 日由詹進旺檢測該處後，確認有漏水之現象。則原告未據
02 實調查交易標的之相關資訊，逕以原屋主所填載之現況說
03 明書認定系爭房屋現況無滲漏水情形，而未以通常之注意
04 確認現狀並為說明，後續系爭天花板亦發生漏水之情事，
05 則原告對於被告黃雅娟難認已盡善良管理人之注意義務，
06 自不得向被告黃雅娟收取仲介報酬。

07 (四) 又本件居間契約係成立在原告及被告黃雅娟間，且原告對
08 於委託人之義務，亦有未盡善良管理人之注意義務，業如
09 前述，則原告依系爭承諾書，備位向被告鍾秉光請求給付
10 居間報酬，亦無理由，併予敘明。

11 (五) 綜上所述，原告依上開法律關係，先位聲明請求被告黃雅
12 娟給付原告32萬元，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至清
13 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，及備位聲明請
14 求被告鍾秉光給付原告32萬元，及自本件起訴狀繕本送達
15 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，均
16 無理由，不應准許。

17 四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證
18 據，經本院審酌後，認均不影響本件判決之結果，爰不逐一
19 論述。

20 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為原告敗
21 訴之判決，原告之訴既經駁回，則其假執行之請求失所附
22 麗，併予駁回。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第436條第2項。
24 依職權確定訴訟費用額為4,580元（第一審裁判費3,420元、
25 證人費1,160元），應由原告負擔。

26 中 華 民 國 114 年 8 月 14 日

27 士林簡易庭 法 官 葛名翔

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
30 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
31 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 中 華 民 國 114 年 8 月 14 日
02 書記官 詹禾翊