

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第1469號

原告 鄧海橋

訴訟代理人 蔡鈞如律師

莊汶樺律師

被告 展躍不動產有限公司

法定代理人 潘麗銀

訴訟代理人 楊家澤

被告 莊季霖

共同

訴訟代理人 羅健新律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國113年9月30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2,320元由原告負擔。

事實及理由

一、本件原告原起訴聲明：「（一）被告章靜、黃奕進（下合稱賣方）應連帶給付原告新臺幣（下同）95,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）被告展躍不動產有限公司（下稱展躍公司）、莊季霖應連帶給付原告220,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」於起訴狀送達後，原告迭經追加、撤回對賣方之訴，嗣變更聲明：「被告展躍公司、莊季霖應連帶給付原告220,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」原告所為訴之變更，核屬減縮應受判決事項之聲明，合於民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。

二、原告主張：原告於民國111年7月26日與被告展躍公司仲介人

01 員即被告莊季霖接洽，委請被告莊季霖尋找適合購入標的，
02 並約定居間報酬為買賣價額百分之2。嗣原告經被告莊季霖
03 居間於111年8月6日至原為賣方所有坐落新北市○○區○○
04 段000地號土地及其上門牌號碼新北市○○區○○街0號4樓
05 建物（下稱系爭土地、建物，合稱系爭不動產）參觀，惟被
06 告莊季霖未盡調查義務，當日亦未解說系爭不動產屋況，亦
07 未就不動產現況說明書所載項目逐一於現場帶看時核對檢
08 視，僅花數分鐘時間草率觀覽系爭不動產內部情況。原告於
09 當日與賣方就系爭不動產進行磋商審視，經賣方回覆系爭建
10 物無漏水情形、未在1年內修復漏水及對屋況重要事項無其
11 他補充後，於同日以11,000,000元成立買賣契約，並於111
12 年12月6日移轉登記予原告指定之訴外人即原告之子鄧嘉
13 泓，原告並於111年12月7日給付居間報酬220,000元予被告
14 展躍公司。而賣方於移轉登記後，經原告同意仍繼續居住在
15 系爭建物，俟賣方於112年12月12日將系爭不動產交付鄧嘉
16 泓，鄧嘉泓即於112年12月16日委請工班拆除系爭建物原有
17 裝潢，始發現系爭建物主臥室及其他房間牆壁存有大面積壁
18 癌。被告莊季霖為被告展躍公司仲介人員，在邀請原告至系
19 爭不動產查看屋況前，未善盡居間人善良管理人注意義務與
20 調查系爭不動產是否存有滲漏水、壁癌瑕疵等義務，使賣方
21 受有獲得較高買賣價金利益，則被告不得向原告請求報酬及
22 償還費用，故原告已給付之居間報酬220,000元已無法律上
23 原因，自得請求被告返還。爰依民法第179條、不動產經紀
24 業管理條例第26條第2項規定，提起本件訴訟。並聲明：
25 （一）被告應連帶給付原告220,000元，及自起訴狀繕本送
26 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）
27 願供擔保，請准宣告假執行。

28 三、被告則以：原告於111年7月間聯絡被告莊季霖，提出購屋需
29 求及條件，委由被告莊季霖代為尋找適合標的，適賣方有意
30 願出售系爭不動產，被告莊季霖知悉後，即先調查系爭不動
31 產登記資訊、格局及價格，連同其他出售物件資訊傳送予原

01 告挑選，被告莊季霖與原告、賣方仲介於111年8月6日前往
02 系爭不動產看屋，經被告莊季霖與原告查看系爭不動產內部
03 後，無任何滲漏水情形，而被告莊季霖審視由賣方及賣方仲
04 介所提供標的物現況說明書中，亦無任何滲漏水記載。被告
05 莊季霖於原告與賣方簽訂買賣契約前，亦再次向原告說明並
06 確認系爭不動產相關資訊，雙方始簽立買賣契約。被告展躍
07 公司及莊季霖已完成居間契約義務，使原告購得系爭不動
08 產，於111年12月6日辦畢不動產移轉登記，且被告莊季霖於
09 原告簽訂買賣契約前，已就系爭不動產現況、產權資料及標
10 的物現況說明書逐項向原告說明，經原告確認，而賣方於系
11 爭不動產之標的物現況說明書中就項次15有關滲漏水情形均
12 勾選「否」，而系爭不動產現況亦無任何壁癌、滲漏水情
13 形，無法單從外觀得知有無壁癌、漏水，被告莊季霖已盡調
14 查義務，倘若係賣方載明內容有誤，被告展躍公司及莊季霖
15 亦無故意或過失可言，原告主張被告未盡調查義務，要求返
16 還報酬，顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之
17 訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔
18 保，請准宣告免為假執行。

19 四、得心證之理由：

20 （一）本件原告主張其於111年8月6日經由被告莊季霖仲介，以1
21 1,000,000元購買系爭不動產，並指定其子鄧嘉泓為系爭
22 不動產登記名義人，於111年12月6日辦竣系爭不動產所有
23 權移轉登記，原告於111年12月7日給付居間報酬220,000
24 元予被告等事實，業據其提出不動產買賣契約書、指定登
25 記名義人同意書、新北市淡水地政事務所土地及建物所有
26 權狀、土地及建物登記第一類謄本為證（見本院卷第33頁
27 至第56頁），復為被告所不爭執，自堪信為真實。原告另
28 主張被告未善盡居間人調查義務乙節，則為被告所否認，
29 並以前詞置辯。是本件應審酌者，厥為：被告是否未盡居
30 間人調查義務？原告依民法第179條、不動產經紀業管理
31 條例第26條第2項規定，請求被告連帶給付220,000元及利

01 息，有無理由？茲論述如下。

02 (二) 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
03 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人關於訂約
04 事項，應就其所知，據實報告於各當事人。以居間為營業
05 者，關於訂約事項，有調查之義務。居間人違反其對於委
06 託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠
07 實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求
08 報酬及償還費用。經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務
09 之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀
10 人員負連帶賠償責任。民法第565條、第567條第1項前
11 段、第2項、第571條、不動產經紀業管理條例第26條第2
12 項定有明文。上開規定所謂告知及調查義務，應以相當合
13 理範圍為其限，倘已盡善良管理人注意義務而無從查證，
14 自不得認違反調查及告知義務。又居間人是否違反上開忠
15 實義務，應由委託人就此要件事實負舉證責任。

16 (三) 經查，被告莊季霖於原告簽訂買賣契約前，已就系爭不動
17 產標的物現況說明書逐項向原告說明，經原告確認後簽
18 名，且賣方在標的物現況說明書中就項次15「建物現況是
19 否有滲漏水情形」、「是否曾在最近一年內修復漏水」等
20 事項，均勻選「否」乙情，有被告提出標的物現況說明書
21 在卷可佐（見本院卷第179頁至第181頁），而依卷內現存
22 資料，亦無證據證明賣方或賣方仲介曾經告知被告系爭建
23 物有壁癌或滲漏水之瑕疵。次查，被告莊季霖帶同原告前
24 往系爭不動產察看現況時，應係一般人居家常見房屋狀
25 況，原告亦係於拆除原有裝潢時始發現系爭不動產有壁癌
26 情形，可見該瑕疵非以肉眼觀察即可得知，自難以被告未
27 發現上開壁癌瑕疵，遽認渠等未盡居間人忠實義務。從
28 而，原告主張被告違反民法第571條所定忠實義務，尚難
29 憑採，其依民法第179條、不動產經紀業管理條例第26條
30 第2項規定，請求被告連帶給付220,000元及利息，即屬無
31 據。

01 五、綜上所述，原告依民法第179條、不動產經紀業管理條例第2
02 6條第2項規定，請求被告應連帶給付220,000元，及自起訴
03 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
04 息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之
05 聲請即失所依據，應併予駁回。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
07 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

08 七、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為原
09 告敗訴判決，爰依職權確定訴訟費用額為2,320元（第一審
10 裁判費），應由原告負擔。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 14 日

12 士林簡易庭 法 官 歐家佑

13 以上正本證明與原本無異。

14 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
15 記載上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容，與
16 依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣
17 示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書
18 （須附繕本）。

19 中 華 民 國 113 年 10 月 14 日

20 書記官 王若羽