

臺灣士林地方法院民事簡易判決

115年度士簡字第226號

原告 黃梅桂

訴訟代理人 王琛博律師

吳煜德律師

被告 儀居房地產經紀股份有限公司

訴訟代理人 葉又華律師

何崇維

何保興

上列當事人間損害賠償事件，於中華民國115年6月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣陸仟壹佰捌拾元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：伊於民國110年7月3日與被告簽訂委託銷售契約（下稱系爭居間契約），透過被告居間出售臺北市○○區○○路000號3樓房屋（下稱系爭房屋），嗣伊與買方即訴外人姜欽豪於111年1月7日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由姜欽豪向伊購買系爭房屋，約定價金為新臺幣（下同）1,168萬元。於系爭房屋買賣過程中，被告所屬人員即訴外人賴冠臻、林佳美表示其將親自確認現況說明書中之第33項本建案是否有傾斜之情形，經賴冠臻、林佳美至系爭房屋確認後，將原先勾選「否」之上開項目更改為「是」。嗣被告與代書及買方姜欽豪共同詐欺原告，以買方需向銀行貸款為由，並告以法律上這樣不會有問題等語，要求伊配合將不動產現況說明書關於第33項「本件物是否傾斜之情形」由「是」改為「否」，隱匿系爭房屋傾斜之鑑定報告，使銀行誤信系爭房屋並無傾斜之情形，以利買方姜欽豪貸款需求。被告上開行為違反兩造簽訂系爭居間契約

01 之據實報告及說明義務，違反系爭居間契約第7條第1項善良
02 管理人注意義務，致伊陷於遭銀行追訴刑事不法之危險，僅
03 得與買方姜欽豪和解並賠償300萬元以解除系爭買賣契約，
04 對伊構成不完全給付，應負損害賠償責任，是伊請求被告賠
05 償仲介服務費用46萬元，應屬有據。為此，爰依民法第567
06 條、第571條、第179條及不完全給付之債務不履行責任等規
07 定提起本件訴訟等語，並聲明求為判決：被告應給付原告46
08 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
09 計算之利息，且願供擔保請准宣告假執行。

10 二、被告則以：原告為系爭房屋所有權人，於110年7月3日與伊
11 簽訂系爭居間契約委託伊出售系爭房屋，嗣伊覓得買方姜欽
12 豪並與姜欽豪於111年1月7日系爭買賣契約，嗣因原告不履
13 行系爭買賣契約，姜欽豪訴請原告履行契約，經鈞院以111
14 年度重訴字第103號民事判決，判決原告應將系爭房屋所有
15 權移轉登記予姜欽豪，於未履行前並應按日給付違約金。原
16 告不服上開判決提起上訴，嗣原告與姜欽豪於112年3月1日
17 在臺灣高等法院達成和解，雙方合意解除系爭買賣契約，但
18 原告應給付姜欽豪300萬元。原告委託銷售系爭房屋時隱匿
19 該屋有傾斜情形，被告於與原告簽系爭居間契約後，約2-3
20 個月始從系爭房屋1樓鄰居口中得知該棟樓有傾斜情形，並
21 將系爭房屋有傾斜情形告知買方姜欽豪，姜欽豪仍願意購
22 買，且伊否認有求原告配合將不動產現況說明書關於第33項
23 「本件物是否傾斜之情形」由「是」改為「否」，隱匿系爭
24 房屋傾斜之鑑定報告，使銀行誤信系爭房屋並無傾斜之情
25 形，以利買方姜欽豪貸款需求之情形。本件係原告與姜欽豪
26 於111年1月7日簽系爭買賣契約，於1週後之111年1月14日原
27 告即以信仰為理由表示不願履行契約，請被告協商解約。伊
28 並未與代書、買方姜欽豪共同詐欺原告，並無違反系爭居間
29 契約之據實報告及說明義務，亦未違反善良管理人注意義
30 務，並已依系爭居間契約本旨完成受託事項。故本件原告主
31 張伊對原告構成不完全給付，應賠償仲介服務費用46萬元，

並無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；及如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)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。居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。為民法第565條、第568條第1項所明定。經查，本件就被告居間為原告仲介出售系爭房屋乙事，並約定以房屋出售金額4%作為仲介服務費（內含），有委託銷售契約容變更同意書在卷可按（見本院卷第54頁），足見兩造間已有達成居間之合意。而被告抗辯原告經其居間已於111年1月7日與買方姜欽豪簽系爭買賣契約，姜欽豪同意以總價金1,168萬元購買系爭房屋，參以系爭買賣契約所附之「其他約定事項」（見本院卷第79頁），業已明確約明：「本案有傾斜情形，乙方（即原告）已明確告知甲方（即姜欽豪）知悉（並附傾斜報告交屋時交付甲方），乙方不負上述瑕疵擔保現況交屋」一節，兩造對此亦不爭執，足見被告為原告居間出售系爭房屋時，已明確告知買方姜欽豪系爭房屋有傾斜之瑕疵，姜欽豪於買受系爭房屋時知悉該瑕疵，並願意以總價金1,168萬元向原告購買系爭房屋，並與原告簽訂系爭買賣契約，堪認被告並無違反系爭居間契約之據實報告及說明義務，亦無違反善良管理人注意義務之情形，被告既已依系爭居間契約本旨為原告覓得系爭房屋買方姜欽豪，原告與姜欽豪並於111年1月7日簽訂系爭買賣契約，堪認被告已履行居間義務，則被告據此受領約定之居間仲介服務費46萬元，應屬有據。

(二)原告主張被告有與代書及買方姜欽豪共同詐欺原告，以買方需向銀行貸款為由，並告以法律上這樣不會有問題等語，要求伊配合將不動產現況說明書關於第33項「本件物是否傾斜之情形」由「是」改為「否」，隱匿系爭房屋傾斜之鑑定報告，使銀行誤信系爭房屋並無傾斜之情形，以利買方姜欽豪

01 貸款需求之行為，為被告所否認，自應原告就此有利於己之
02 事實負舉證責任，惟原告就此部分之事實，未能舉證以明。
03 而觀諸原告提出其與被告所屬人員即訴外人賴冠臻LINE對話
04 紀錄可知，原告與姜欽豪於111年1月7日簽立系爭買賣契約
05 後，原告於簽約後之111年1月23日，始透過原告配偶陳吉珍
06 向賴冠臻詢問塗改現況說明書，因貸款之需將勾選傾斜更改
07 為沒傾斜，是否有偽造文書之嫌等語，經賴冠臻於LINE回
08 應：「報告，這部分冠臻會問法務問清楚，再跟您報告喔。
09 這個部分我不擔心，因為本來就不是偽造文書，因為您們有
10 提供傾斜鑑定，所以這部分我也會一併提供律師諮詢～」等
11 語，有LINE對話內容在卷可稽（見本院卷第111頁）；又賴
12 冠臻於本院111年度重訴字第103號民事案件111年6月22日作
13 證時，於法官詢問：「原告（即姜欽豪）是否有為了貸款的
14 問題，就房屋傾斜一事要求不要揭露於買賣契約上？」賴冠
15 臻答：「沒有」，有本院言詞辯論筆錄在卷可稽（見本院卷
16 第128-129頁）。綜上，均未見被告有何與代書及買方姜欽
17 豪共同詐欺原告，或要求原告配合將不動產現況說明書關於
18 第33項「本件物是否傾斜之情形」由「是」改為「否」，隱
19 匿系爭房屋傾斜之鑑定報告，使銀行誤信系爭房屋並無傾斜
20 之情形，以利買方姜欽豪貸款需求之行為。原告主張被告有
21 與代書及買方姜欽豪共同詐欺原告之行為，及被告有求原告
22 配合將不動產現況說明書關於第33項「本件物是否傾斜之情
23 形」由「是」改為「否」，隱匿系爭房屋傾斜之鑑定報告，
24 使銀行誤信系爭房屋並無傾斜等違反據實報告及說明義務及
25 違反善良管理人注意義務之行為云云，顯與上開事證不符，
26 為不可採。

27 四、綜上事證，本件系爭居間契約既已媒介成立，原告經被告居
28 間已於111年1月7日與買方姜欽豪簽系爭買賣契約，姜欽豪
29 同意以總價金1,168萬元購買系爭房屋，且原告無法證明被
30 告有何違反據實報告及說明義務，及違反善良管理人注意義
31 務，致不得請求報酬之情事存在。況且，姜欽豪起訴請求原

01 告移轉系爭房屋所有權及給付違約金，經本院111年度重訴
02 字第103號判決原告應移轉系爭房屋所有權予姜欽豪及給付
03 違約金，嗣經上訴高等法院調解成立，姜欽豪與原告合意解
04 除系爭買賣契約，並由原告賠償姜欽豪300萬元，可知原告
05 與姜欽豪成立之系爭買賣契約係因可歸責原告之因素解約，
06 並非有可歸責於被告之因素以致原告與姜欽豪之系爭買賣契
07 約解約。基此，原告主張被告對其構成不完全給付，並請求
08 被告賠償46萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
09 按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴
10 既經駁回，其假執行之聲請當失所附麗，應併予駁回。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證
12 據，經本院審酌後，認均不影響本件判決之結果，爰不逐一
13 論述。

14 六、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
15 敗訴之判決，並依職權確定訴訟費用額為6,180元（第一審
16 裁判費），應由原告負擔。

17 中 華 民 國 115 年 6 月 26 日
18 士林簡易庭法 官 張明儀

19 以上正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
21 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
22 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

23 中 華 民 國 115 年 6 月 26 日
24 書記官 陳詩為