

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

109年度新簡字第392號

原告 愛屋吉屋有限公司

代表人 蘇志成

被告 林愛玲

訴訟代理人 劉家榮律師

林奕翔律師

洪杰律師

上列當事人間請求給付仲介費事件，經本院於民國109年12月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾貳萬玖仟元，及自民國一百零九年五月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告所有門牌號碼臺南市○○區○○路000巷00弄00號房屋(下稱系爭房屋)，原委託訴外人永明開發建設有限公司(下稱永明公司)銷售。嗣永明公司將被告欲出售系爭房屋訊息發布於LINE通訊軟體群組後，由原告之職員即訴外人高色商邀請，被告於民國108年7月23日與原告簽立不動產一般委託銷售契約書(下稱系爭委託契約)，約定由被告委託原告銷售系爭房屋。系爭委託契約第5條載明買賣成交時，原告得向被告收取服務報酬，其數額為實際成交價百分之4【兩造明定報酬金額為新臺幣(下同)229,000元】。被告並於當日(108年7月23日)與訴外人湯孟玲簽立不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，達成以新臺幣(下同)6,850,000元買賣系爭房屋之合意。詎於108年8月13日臺南地區遇大豪雨致系爭房屋

01 淹水，自此，湯孟玲便以系爭房屋淹水為由拒絕履約，並以  
02 解除買賣契約為由，請求被告返還已給付之定金。嗣被告與  
03 湯孟玲以本院109年度移調字第28號調解成立，約定由湯孟  
04 玲支付原告170,000元後，解除系爭買賣契約。被告與湯孟  
05 玲既已成立系爭買賣契約，雖事後因系爭房屋淹水致系爭買  
06 賣契約解除，然被告於解除系爭買賣契約時仍收受湯孟玲17  
07 0,000元，依系爭委託契約第5條約定，被告既與湯孟玲已成  
08 立系爭房屋買賣契約，原告已完成被告委託居間銷售系爭房  
09 屋事務，即得依系爭委託契約第5條約定，請求被告給付以  
10 系爭房屋實際銷售價額4%計算服務報酬，經兩造明確約定  
11 為229,000元。

12 (二)並聲明：

13 1.被告應給付原告229,000元，及自支付命令送達翌日起至清  
14 償日止，按年息百分之5計算之利息。

15 2.訴訟費用由被告負擔。

16 二、被告之答辯：

17 (一)原告向湯孟玲介紹系爭房屋時，湯孟玲一再向原告確認會不  
18 會有淹水情形，原告為求順利成交，未查證系爭房屋坐落地  
19 區有無淹水情事，僅推由永明公司之代表人即訴外人陳永明  
20 稱：強降雨時並不會淹水。並將陳永明回覆之語轉貼予湯孟  
21 玲。原告未再進一步查證系爭房屋所在地究有無遇強降雨會  
22 淹水情形，108年8月13日臺南地區大豪雨致系爭房屋淹  
23 水，湯孟玲遂以淹水為由，起訴要求被告解除契約返還價  
24 金。原告為房屋仲介公司，為被告與湯孟玲介紹系爭房屋買  
25 賣而受有報酬，兩造間屬民法居間法律關係。依民法第567  
26 條及系爭委託契約第4條第1、4項約定，原告就訂約相關事  
27 項負有依善良管理人之注意義務進行調查義務，並應就其所  
28 知事項向委託人即原告據實告知之義務。原告於臺南地區經  
29 營房地產仲介已久，經湯孟玲不斷詢問系爭房屋有無淹水情  
30 形，本應詳加調查，且對調查系爭房屋所在位址狀況應無難  
31 處，卻為賺取仲介費隱瞞淹水事實，已違反上開居間人之忠

實義務。復依民法第571條規定，居間人違反上揭據實報告義務，反為有利相對人行徑，則不得向委託人請求報酬及償還費用，是原告既已違反民法第567條規範，請求被告給付仲介費，並無理由。倘認被告以民法第571條拒絕給付原告報酬之抗辯無效，則被告另以原告未盡善良管理人據實報告及調查義務，致被告受有未能履行系爭房屋買賣契約受有6,850,000元損害，依民法第567條及不動產經紀業務管理條例第26條第1項規定，被告對原告有損害賠償請求權，並依民法第334條規定，主張與本件原告之服務報酬請求權互為抵銷。

(二)並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

三、得心證之理由：

(一)買賣成交時，乙方(即原告)得向甲方(即被告)收取服務報酬，其數額為實際成交價百分之4即229,000元，系爭委託契約第5條前段有明確約定。又居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院70年度台上字第787號判決同此見解）。原告主張於108年7月23日與被告簽立系爭委託契約，約定由原告銷售系爭房屋，於買賣契約成立時，得向被告收取報酬229,000元；被告與湯孟玲成立系爭買賣契約後，因系爭房屋有淹水情形，湯孟玲請求解除系爭買賣契約返還價金，被告亦因此不願依約給付原告居間報酬，原告依系爭委託契約第5條約定請求被告給付居間報酬等情云云，為被告所否認，並辯稱①原告違反民法第567、571條及系爭委託契約第4條第1、4項約定，認原告無權請求居間報酬。②另主張原告違反民法第567條及不動產經紀業務管理條例第26條第1項，被告對其有損害賠償請求權，以被告受害金額與原告之居間報酬互為抵銷。茲就被告之答辯分論如下：

1.被告主張原告違反民法第567、571條及系爭委託契約第4條

第1、4項約定部分：

(1)按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務；居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第567、571條分別明文規定。另(一)乙方(即本件原告)受委託處理仲介業務，應以善良管理人之注意義務為之；(四)乙方製作之不動產說明書，應指派不動產經紀人簽章，並經甲方(即本件被告)簽認後，將副本交甲方留存，經紀人員並負有誠實告知買方之義務，如有隱瞞不實，乙方與其經紀人員應連帶負一切法律責任，其因而生損害於甲方者，乙方應負賠償責任，兩造簽立之系爭委託契約第4條第1、4項約定在案。

(2)被告以原告違反民法第567條規範義務及違反系爭委託契約第4條第1、4項約定，未盡善良管理人調查、告知義務，依民法第571條規定拒絕給付原告居間報酬。然依湯孟玲與原告代表人蘇志成LINE通訊軟體(108年)8月13日對話顯示：「湯孟玲：當初只擔心淹水，得到的回答一直說不會，簽買賣約時再問，賣方還是堅決說不會。現在該如何處理？」、「蘇志成：我晚點，我先過去房子現場了解看看」、「湯孟玲：水退了，不過有淹進去，從窗口看到的，蟑螂多…」等語，而系爭買賣契約簽約日期為108年7月23日，有蘇志成與湯孟玲LINE對話截圖、系爭房屋買賣契約書在卷可考(新簡字卷第117、97-103頁)，由此可知湯孟玲於系爭買賣契約簽約時，曾當面向被告求證系爭房屋是否會有淹水情形。又原告係居間磋商之仲介業者，對買賣標的物之認識相當仰賴當事人之說明，而湯孟玲對於系爭房屋是否會淹水相當重視，並做為是否購買系爭房屋之重要決斷標準之一，為兩造所不爭執，湯孟玲既曾當面

01 向被告詢問而獲取系爭房屋不會淹水之資訊，可知於系爭  
02 房屋買賣簽約前，原告得到的資訊亦同於此。另考量房屋  
03 所在地區是否會淹水，縱可能有新聞、統計、歷史資料可  
04 供參考，但此亦僅能針對區域範圍瞭解其梗概，至於個別  
05 房屋是否確實會遇降雨即有淹水狀況，繫諸其個別條件、  
06 因素甚巨，即便為房屋所有權人，依其經驗所歷，亦非必  
07 可確認房屋會不會有遇到降雨即會淹水的情形，倘將此責  
08 任課之予原告，恐難衡平，且失之過苛。是被告稱原告有  
09 違反系爭委託契約第4條第1項及民法第567條規定情形，  
10 無可採認。另觀諸系爭房屋標的現況說明書，內容無詢問  
11 系爭房屋是否會有淹水情形，亦難認原告對系爭房屋現況  
12 有何隱瞞不實，未誠實告知買方即湯孟玲情形，自無違反  
13 系爭委託契約第4條第4項約定，被告以原告違反系爭委託  
14 契約第4條第4項約定為辯，亦屬無據，無足憑採。

15 (3)另按居間人既受委託人之委託，即有忠於所事之義務，居  
16 間人如違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對  
17 人之行為，或違反誠實及信用方法，而由相對人收受利益  
18 者，自屬違背忠實義務。本條明定不許居間人向委託人請  
19 求報酬，暨請求償還其支出之費用，蓋一方保護委託人之  
20 利益，一方示予居間人之制裁也，民法第571條立法理由  
21 可資參照。準此，民法第567條第1項明定一般居間人之據  
22 實報告或不為媒介之義務，第2項則明定以居間為營業者  
23 有調查之義務；居間人（仲介人）違反第567條之居間人  
24 義務者，依第571條規定，即不許居間人向委託人請求報  
25 酬（仲介費），以保護委託人之利益及維護交易安全，並  
26 予居間人制裁。而民法第571條居間人不得向委託人請求  
27 報酬規定，除居間人違反對於委託人之義務外，尚須居間  
28 人因此為有利委託人之相對人之行為，方與規範要件相  
29 符，故縱使居間人違反對於委託人義務，倘未為有利於委  
30 託人之相對人行為，仍無民法第571條之適用。被告固以  
31 原告違反民法第567條規定及系爭委託契約第4條第1、4款

約定，主張依民法第571條規定，不得向被告請求居間報酬。然依上揭民法第571條規範說明，除居間人有違反對於委託人之義務、或利用違反誠實及信用方法之手段外，尚須因此為利於委託人之相對人之行為，或由相對人收受利益，方有該條規範適用餘地。原告受被告委託銷售系爭房屋，買受人湯孟玲因發現系爭房屋有淹水情形，因而與被告解除買賣契約；徵之一般常情，倘居間人在對於房屋有無淹水情形無法精切掌握之情形下，促成買受人與出賣人簽立房屋買賣契約，除使房屋出賣人得以無瑕疵之較高價格出售房屋，取得出售房屋獲利外，並能獲得免除面對、處理將來房屋遇淹水災害需善後之勞務、回復原狀之花費等利益，乃是對房屋出賣人有利行為，縱使依被告之抗辯情節為基礎忖之，亦屬有利於被告即系爭房屋出賣人、居間委託人行為，與民法第571條規範要件未符。因此，被告援引民法第571條規定主張原告請求無理由云云，亦有誤認。

(4)從而，被告主張原告違反民法第567、571條，及系爭委託契約第4條第1、4項約定，原告無權請求居間報酬云云，並無依據，難以採納。

2.被告主張原告違反民法第567條及不動產經紀業務管理條例第26條第1項，認對原告有損害賠償請求權，得與居間報酬抵銷部分：

(1)按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段明文規定。又因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第1項定有明文。另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條前段明文規定。而民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實

01 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之  
02 請求，此為舉證責任分配原則之理。是主張權利受侵害請  
03 求損害賠償者，應就受害事實先盡舉證責任，倘未能舉  
04 證，依舉證責任分配原則，其權利受侵害之主張，及損害  
05 賠償之請求即無足採認。

06 (2)被告主張因原告未盡善良管理人之據實報告及調查義務，  
07 致被告受有未能履約之6,850,000元損害，原告因此對被  
08 告負損害賠償責任，被告以此損害賠償請求權與本件原告  
09 主張居間報酬請求權互為抵銷等語。惟被告認原告違反民  
10 法第567條，依不動產經紀業管理條例第26條第1項規定，  
11 請求原告賠償因系爭買賣契約解除被告無法獲得系爭房屋  
12 買賣價金6,850,000元損害，是被告主張者乃損害賠償請  
13 求權，依損害賠償之法理，應由主張受有損害之被害人即  
14 被告就所受損害負舉證責任。依被告主張所受損害，乃系  
15 爭買賣契約遭解除，未能履約，無法獲得買賣價金6,850,  
16 000元，然被告雖無法依系爭買賣契約履約獲得價金6,85  
17 0,000元，但被告亦因契約解除，使被告已無依約移轉該  
18 房屋所有權之義務，被告仍為該房屋之所有權人，難謂被  
19 告因系爭買賣契約解除而受有損失。又縱系爭買賣契約成  
20 立，被告取得6,850,000元買賣價金，其得到之利益應為  
21 扣除系爭房屋相關成本後之差額，而非買賣價金6,850,00  
22 0元全部，是被告主張因未能履約受有6,850,000元損害，  
23 亦有誤會；被告就此利益若干，並未提出相關證據以實其  
24 說，難認被告確實受有損害，揆諸上開舉證責任說明，被  
25 告既未盡舉證之責，其主張因系爭買賣契約未能履約受有  
26 損害云云，無由採認。

27 (3)從而，被告主張以損害賠償請求權與本件原告之居間報酬  
28 請求權互為抵銷之抗辯，亦屬無據，核無足採。

29 (二)循上，系爭房屋之買賣契約由被告與湯孟玲於108年7月23日  
30 簽約成立，有不動產買賣契約書在卷可考(見本院109年度司  
31 促字第12865號卷內)，則系爭房屋於108年7月23日已買賣成

01 立。而原告與被告之系爭委託契約第5條前段已明確約定系  
02 爭房屋買賣成交時，原告得向被告收取服務報酬(居間報酬)  
03 229,000元，揆諸上開說明，系爭房屋買賣契約嗣後雖已由  
04 湯孟玲與被告解除，然對原告得向被告收取之居間報酬請求  
05 權並無影響。又被告所為前揭答辯，均無由採納，是原告請  
06 求被告依系爭委託契約第5條前段約定，給付居間報酬229,0  
07 00元，核屬有據，應予准許。

08 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
09 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權  
10 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
11 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
12 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
13 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
14 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203  
15 條分別定有明文。原告請求被告給付居間報酬，並未定有給  
16 付之期限，而本件支付命令於109年5月22日對被告送達，則  
17 原告請求自支付命令送達翌日(即109年5月23日)起至清償日  
18 止，按週年利率5%計算之利息，應予准許。

19 (四)綜上所述，原告本於系爭委託契約之法律關係，請求被告給  
20 付居間報酬229,000元及自109年5月23日起至清償日止，按  
21 週年利率年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

22 四、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定，適用簡易程序之簡  
23 易事件，所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第  
24 3款之規定，應依職權宣告假執行。

25 五、據上論結，原告之訴為有理由。依民事訴訟法第436條第2  
26 項、第78條、第87條第1項、第389條第1項第3款，判決如主  
27 文。

28 中 華 民 國 110 年 2 月 5 日

29 臺灣臺南地方法院新市簡易庭

30 法 官 盧亨龍

31 以上正本係照原本作成。

01 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（須  
02 附繕本），若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，  
03 否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

04 中 華 民 國 110 年 2 月 5 日  
05 書記官 徐毓羚