

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中簡字第2906號

原告 名將地產有限公司

法定代理人 陳奕軒

訴訟代理人 黃瑀琳

被告 林立果

上列當事人間給付服務費事件，本院於民國112年11月29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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告受被告委託購入門牌號碼臺中市○區○○○路00000號10樓房屋(下稱系爭房屋)及其坐落土地。經原告居間仲介，被告與訴外人田微筑於民國111年3月15日簽訂不動產買賣契約，被告並已取得系爭房屋。依兩造所簽訂之服務費確認單約定，被告應給付原告新臺幣(下同)28萬元之服務費，惟被告僅給付10萬元，拒絕給付剩餘18萬元，迭經催討，被告均置之不理，爰依民法第565條、第568條第1項規定，請求被告給付原告18萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告第1次買房，原不具特別查看漏水等相關知識，在相信原告專業及合約明確註明：「無漏水」情形下，即與原告簽訂服務費確認單。惟被告於111年4月23日請水電協助驗屋，經水電告知房屋有明顯漏水痕跡，並於客廳維修孔內發現「綠色裝水水盆」乙個，原告身為收取服務費之專業房屋仲介，未能為購買者把關嚴守品質，更於服務中將證據「綠色裝水水盆」被取走，與屋主協商中亦未為被告爭取

01 權利，未盡仲介之職責，原告請求被告18萬元服務費，應無
02 理由等語置辯，請求駁回原告之訴。

03 三、按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
04 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
05 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬；居間人關於訂約事
06 項，應就其所知，據實報告於各當事人，對於顯無履行能力
07 之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介；以居間
08 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
09 能力，有調查之義務；居間人違反其對於委託人之義務，而
10 為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由
11 相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民
12 法第565條、第568條第1項、第567條、第571條定有明文。
13 本院經被告聲請將本件漏水處送請社團法人臺中市建築師公
14 會鑑定結果，認為：系爭房屋在前任屋主自知漏水情況下已
15 和被告完成價金減少之和解，且被告隨即進行裝修並將漏水
16 處進行止漏修繕，缺乏漏水現況鑑定之標的，有該公會112
17 年7月20日中市建師(000-0000)函在卷可稽。惟原告提供被
18 告之「標的物現況說明書」中，「建物現況是否有滲漏水情
19 形」及「是否曾在最近一年內修復滲漏水」，均勻選
20 「否」，有被告提出之照片為證，堪認原告未盡調查系爭
21 房屋有無漏水之義務，依上開說明，原告不得向被告請求報
22 酬。從而，原告依民法第565條、第568條第1項規定，請求
23 被告給付原告18萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
24 止，按年息5%計算之利息，即屬無據，其假執行之聲請亦失
25 所依據，應併予駁回。

26 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 112 年 12 月 27 日
28 臺中簡易庭 法 官 劉正中

29 以上為正本係照原本作成。

30 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
31 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

01 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應
02 一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 112 年 12 月 27 日

04 書記官 江婉君