

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

111年度中簡字第4216號

原告 蔡薇樺

被告 宇盛不動產經紀有限公司

法定代理人 何家迪

訴訟代理人 阮金勇

被告 吳博遷

上列當事人間損害賠償事件，於民國112年2月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴請求被告吳博遷給付原告新臺幣（下同）38萬9000元，後追加被告宇盛不動產經紀有限公司（下稱被告宇盛公司），變更聲明請求被告連帶給付原告38萬9000元及利息（見卷第61頁），被告就此無異議為本案言詞辯論，依民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項規定，應予准許。

二、原告主張：

（一）被告吳博遷受雇於被告宇盛公司，原告於民國110年12月26日委託被告宇盛公司仲介出售位於元寶天廈門牌臺中市○○區○○○路00號10樓房屋（下稱元寶天廈房屋），被告吳博遷應盡善良管理人之注意義務，確保原告之權益不受損害，竟為能完成交易，藉原告對於不動產交易法規生疏，於111年3月8日點交元寶天廈房屋時，設套佈局要求原告簽具房屋修繕保證金10萬元留置於履保公司即合泰建經公司之同意書，並告知全案已結清，以便儘速取得原告所付29萬2000元仲介費。原告嗣與買受人洪美惠進行訴訟，被告吳博遷明知上開10萬元留置修繕之範圍僅限修繕看得到之瑕疵現況，不

01 包含看不到或未發覺之瑕疵部分，竟於鈞院111年度中小字
02 第2831號給付價金事件審理時證稱「當初沒有特別說要修繕
03 那些地方，當下我們也不太清楚到底是修繕漏水還是現況」
04 之不實陳述，致原告迄未取得上開修繕保證金10萬元，受有
05 給付仲介費29萬2000元之損害。

06 (二)原告另於111年1月14日委託被告宇盛公司仲介買受位於宏巨
07 國際村門牌臺中市○○區○○路○○○巷0弄00號房屋（下
08 稱宏巨國際村房屋），被告吳博應盡善良管理人之注意義
09 務，確保原告之權益不受損害，竟為達成交儘速取得原告所
10 付9萬7000元仲介費，自行偽造有巢氏房屋即被告公司與永
11 慶房屋兩家仲介公司願意協調賣方完成修繕買賣標的房屋滲
12 漏水之承諾協議書，並承諾如賣方不修繕，會自行幫原告修
13 繕，嗣於111年3月9日點交房屋時，亦未要求出賣人連奉德
14 簽具房屋修繕保證金留置履保公司即合泰建經公司之同意
15 書，原告與出賣人連奉德進行訴訟，請求減少相當於修繕費
16 用8萬1500元之價金，亦遭駁回，原告因此受有給付仲介費9
17 萬7000元之損害。

18 (三)被告吳博遷侵害原告權利，依民法第188條第1項前段規定，
19 被告宇盛公司應與被告吳博遷連帶賠償損害；又被告吳博遷
20 就債之履行有過失，而為不完全給付，且被告宇盛公司未積
21 極協調處理前開買賣糾紛，反而交代被告吳博遷不需理會原
22 告訴求，依民法第224條規定，被告宇盛公司就被告吳博遷
23 過失應負自己過失同一賠償責任。爰依民法第226條第1項、
24 第227條第1項、第184條第1項、第188條第1項前段規定請求
25 被告連帶賠償38萬9000元，並聲明：被告應連帶給付原告38
26 萬9000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百
27 分之5計算之利息。

28 三、被告則以：

29 (一)元寶天廈房屋房屋交屋當下有漏水情形，故由買賣雙方同意
30 保留10萬元在履約保證專戶，俟原告修繕完成房屋瑕疵，經
31 買方同意，即可通知履保公司撥款，但因買方不認為原告修

01 繕完成，遲不同意撥款。至於宏巨國際村房屋於交屋當下並
02 無問題，買賣雙方同意撥款。又111年1月22日所簽立之承諾
03 協議書，並非偽造，實為原告要求所製作，原告始同意支付
04 房屋價金，該承諾協議書上之簽名為原告所親簽，手寫添加
05 之「窗戶下方」、「滲水」是原告要求加上等語置辯。

06 (二)答辯聲明：原告之訴駁回。

07 四、得心證之理由：

08 (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
09 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事
10 項，應就其所知，據實報告於各當事人，民法第565條、第5
11 67條第1項定有明文。又民法第567條規定「居間人違反其對
12 於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反
13 誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求
14 報酬及償還費用。」。依上規定，居間人負有據實告知義務
15 及依誠實及信用方法妥為媒介之義務。經查：

16 1. 原告主張被告吳博遷為儘速取得原告所付29萬2000元仲介
17 費，藉原告對於不動產交易法規生疏，於111年3月8日點交
18 元寶天廈房屋時，設套佈局要求原告簽具房屋修繕保證金10
19 萬元留置於履保公司即合泰建經公司之同意書，該當侵權行
20 為及不完全給付云云，並提出價金履約專戶明細暨點交證明
21 書為證（見卷第79頁），該證明書下方有「約定保留10萬元
22 在履保，待房屋修繕完成再撥付給賣方」，其下並有原告及
23 買方洪美惠簽名，顯然保留房屋修繕保證金10萬元係經原告
24 同意。被告抗辯元寶天廈房屋房屋交屋當下有漏水情形，為
25 原告所不爭執，被告仲介雙方買賣，建議由賣方即原告保留
26 10萬元修繕保證金在履約保證專戶，並無違反據實告知義務
27 或妥為媒介之義務，難謂有何設套佈局、不法侵害原告權
28 利，亦無該當不完全給付情形。原告據此請求被告連帶賠償
29 損害29萬2000元，並無理由。

30 2. 原告主張被告吳博遷偽造被告宇盛公司與永慶房屋兩家仲介
31 公司願意協調賣方完成修繕宏巨國際村房屋滲漏水之承諾協

議書云云，並提出該承諾協議書為證（見卷第81頁），被告否認偽造前開承諾協議書，原告自承承諾協議書上原告簽名為真正，難認被告吳博遷有何偽造前開承諾協議書情事。原告又主張被告吳博遷仲介宏巨國際村房屋，未要求出賣人連奉德簽具房屋修繕保證金留置履保公司即合泰建經公司之同意書，導致原告與出賣人連奉德進行訴訟，為有過失云云，並提出本院111年度中小字第2958號小額民事判決及價金履約專戶明細暨點交證明書為證（見卷87-91頁）。被告抗辯宏巨國際村房屋於交屋當下並無問題，為原告所不爭執，被告吳博遷仲介雙方買賣，未提出建議由賣方保留修繕保證金，難謂有何過失不法侵害原告權利，亦無違反據實告知義務或妥為媒介之義務該當不完全給付情形。原告據此請求被告連帶賠償損害9萬7000元，並無理由。

3. 按居間契約為勞務給付契約之一種，訂約之媒介居間，居間人負有據實報告及妥為媒介之義務，以契約因其媒介而成立而得請求報酬。除當事人另有約定外，居間人除媒介外，不再負進一步之義務。原告主張被告就原告前開買賣所生瑕疵紛爭，未善盡協調處理而有不完全給付情形，並未舉證被告依與原告簽訂之居間契約，除應負媒介居間義務外，另負有協調解決買賣雙方瑕疵糾紛義務，原告依此主張被告有不完全給付情事，請求被告賠償損害，亦無理由。

- (二)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。依此項侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立。次按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條前段亦有明文。主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第1903號判決參照）。原告主張被告吳博遷於本院111年度中小字第2831號給付價金事件審理時證稱「當初沒有特別說要修繕那些地方，當下我們

01 也不太清楚到底是修繕漏水還是現況」為不實陳述，致原告
02 敗訴受有給付仲介費29萬2000元之損害云云，被告吳博遷則
03 否認有何不實陳述，揆之前揭說明，應由原告就其主張被告
04 吳博遷前揭證述係故為不實證述乙節負舉證責任，原告就此
05 僅提出本院111年度中小字第2831號小額民事判決為證（見
06 卷第71-77頁），不能證明原告此節主張之事實為真正，原
07 告據此請求被告連帶賠償損害29萬2000元，並無理由。

08 五、從而，原告依民法第226條第1項、第227條第1項、第184條
09 第1項、第188條第1項前段規定，請求被告連帶賠償38萬900
10 0元及利息，為無理由，應駁回原告之訴。

11 六、本件因事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法，與判決之
12 結果不生影響，無庸逐一論究，末此敘明。

13 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
14 判決如主文。

15 中 華 民 國 112 年 3 月 16 日
16 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
17 法 官 熊祥雲

18 以上為正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
22 應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 112 年 3 月 16 日
24 書記官 許靜茹