

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

113年度中簡更一字第3號

原告 富浩盛不動產經紀有限公司

法定代理人 柯林心慧

訴訟代理人 陳怡婷律師

王雪雅律師

被告 楊季璋

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國114年3月11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：被告於民國112年5月15日委託原告居間仲介購買坐落臺中市○○區○○段00000地號土地及其上門牌號碼為臺中市○○區○○街0號5樓建物（下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭房地）以承購價金新臺幣（下同）956萬元以下，包含服務費則為970萬元以下為條件下斡旋金，兩造簽訂附停止條件定金（斡旋金）委託書（下稱系爭委託書）。經原告媒合下，被告與系爭房地之出賣人即訴外人張瑋哲，於112年5月16日就系爭房地，以價金948萬元簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），符合被告承購總價之下斡旋金條件，被告並於同日簽訂給付原告18萬元之服務報酬給付同意書（下稱系爭同意書），承購總價與服務報酬合計為966萬元，完全符合被告買受系爭房地之條件。系爭房地賣方於112年6月29日辦理所有權移轉登記予被告，並於112年8月12日辦理點交。原告服務被告買受系爭房地已順利成交，原告自得向被告請求18萬元之服務費，爰依居間之法律關係、系爭同意書之約定請求被告給付18萬元之服務報酬等語。並聲明：被告應給付原告18萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年

01 利率百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：原告就系爭房屋製作不動產現況說明書(下稱系  
03 爭現況說明書)中，就系爭房屋否有滲漏水之選項，原勾選  
04 為「無」，嗣後再經修改為「是，浴室外面牆有些許壁  
05 癌」。而依照被告對「壁癌」之認知，係指因牆面受潮而導  
06 致油漆剝落，又因系爭現況說明書記載系爭房屋壁癌之位置  
07 於浴室外面牆面，推想應係長期遭受水氣侵蝕所致，非房屋  
08 有重大之滲漏水問題，故被告仍同意買受系爭房地，而於5  
09 月16日簽訂系爭買賣契約。嗣被告於112年8月1日進行房屋  
10 檢驗，被告發現系房屋除有系爭現況說明書中所記載之「浴  
11 室外面牆有些許壁癌」外，肉眼可見另有「客用衛浴天花板  
12 滲水」、「主臥衛板、門檻滲水」、「地板空心」及「對講  
13 機無法使用」等，其後並發現客房衛浴地板竟會漏水至樓  
14 下，買賣雙方就瑕疵及修繕問題而起紛爭。原告事前未善盡  
15 調查及報告義務即係蓄意隱瞞被告，誘使被告於未獲完整資  
16 訊之情形下簽訂系爭買賣契約。又被告發現系爭房屋具有前  
17 開瑕疵後本不欲繼續進行系爭買賣契約。然原告稱可協助被  
18 告要求張瑋哲修繕或減少買賣價金，被告因而未解除系爭買  
19 賣契約。然原告於協調過程中並未積極溝通，以致拖延至預  
20 定點交之112年8月11日時，買賣雙方仍無共識。被告原本要  
21 求順延點交日至房屋修繕完成，然原告與張瑋哲均表示契約  
22 已明訂點交日，若被告不配合視同違約，須負違約責任，被  
23 告方勉為其難配合點交。若原告係蓄意隱瞞，當屬於違反誠  
24 實及信用方法，而讓張瑋哲得以獲得出賣瑕疵房屋之利益，  
25 致使被告受有損害，若原告係怠於檢查而致疏於揭露，屬違  
26 反勤勉、誠實之債務人應盡之善良管理人之注意，亦當認有  
27 過失，而有違反被告委託之義務，同有讓張瑋哲得以獲得出  
28 賣瑕疵房屋之利益，致使被告受有損害，原告未盡據實報  
29 告、調查之善良管理人注意義務甚明，原告自不得請求報酬  
30 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，  
31 請准宣告供擔保免為假執行。

01 三、得心證之理由：

02 (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  
03 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其  
04 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬；居間人關於訂約事  
05 項，應就其所知，據實報告於各當事人，對於顯無履行能力  
06 之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介；以居間  
07 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  
08 能力，有調查之義務；居間人違反其對於委託人之義務，而  
09 為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由  
10 相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民  
11 法第565條、第568條第1項、第567條、第571條分別定有明  
12 文。

13 (二)查被告112年5月15日與原告簽訂系爭委託書，委由原告代為  
14 居間、承購系爭房地，後以承購價金與服務報酬合計為966  
15 萬元購買系爭房地，並於112年5月16日簽訂系爭買賣契約，  
16 系爭房地賣方於112年6月29日辦理所有權移轉登記予被告，  
17 並於112年8月12日辦理點交，惟被告迄未給付服務報酬18萬  
18 元等情，業據提出與其所述相符之系爭委託書、系爭買賣  
19 契約、系爭同意書、系爭房地之土地及建物謄本、系爭房地  
20 點交書在卷可稽（見本院中簡卷第21-39頁），堪信原告上  
21 開主張為真。

22 (三)另按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事  
23 人，對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，  
24 不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之  
25 履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條  
26 定有明文。復按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說  
27 明書向與委託人為交易之相對人解說，不動產經紀業管理條  
28 例第23條第1項亦有規定。又不動產仲介業之業務，涉及房  
29 地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事  
30 宜，而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高  
31 額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之善

01 良管理人注意義務（最高法院84年度台上字第1064號、102  
02 年度台上字第481號判決意旨參照）。另善良管理人注意義  
03 務，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之  
04 人應盡之注意者而言（最高法院42年台上字第865號判決意  
05 旨參照），故如已施予必要注意，即難認有未盡善良管理人  
06 注意義務而生過失甚或故意之情形。而居間人有否違反上開  
07 忠實義務，應由委託人就此有利之事實負舉證責任（最高法  
08 院109年度台上字第1027號判決意旨參照）。本件被告以原  
09 告未善盡其調查義務及據實告知義務，致被告不知系爭房屋  
10 有漏水而仍買受系爭房地，原告不得再請求居間報酬等語，  
11 依前揭說明，自應由被告就此有利之事實負舉證之責。

12 (一)經查，原告於系爭現況說明書之「是否有滲漏水情形？」欄  
13 位一開始勾選「否」，後改為「是，位置為浴室外面牆有些  
14 許壁癌」，此有被告所提標的物現況說明書附卷可憑，可認  
15 原告並未將衛浴天花板有壁癌一事記載於標的物現況說明書  
16 中。參以證人鄭惠芬於本院審理時具結證稱：被告請我8月1  
17 日陪他去驗屋，去之前被告有跟我說系爭房屋的對講機是不  
18 能使用的，驗屋的時候，在主臥室梳妝檯旁邊有漏水，牆面  
19 粗糙不均，當天被告有將衛浴天花板打開，是被告去驗的，  
20 天花板有白白的，客衛的天花板及梳妝台現場屋況肉眼就看  
21 得出來等語（見本院卷第112-115頁）。而證人楊玉章亦於  
22 本院審理時具結證稱：8月12日去驗屋之前，被告有跟我說  
23 前次驗屋有滲漏問題，所以要找有相關知識之人前往確認，  
24 主臥窗下牆與廁所銜接之隔間牆部分在原本屋況就有陳述，  
25 至於廁所滲漏問題是在天花板白華部分，壁癌的專業術語是  
26 白華，也就是有白色沉積物產生，當天有請房仲到現場，也  
27 有請前屋主跟被告確認後，再請房仲爬梯子上去確認，有看  
28 到痕跡部分，就如本院卷第29頁的情況，該瑕疵一般民眾即  
29 可做初步判斷，並不需要專業儀器檢驗，當天我們確認完畢  
30 後就驅車前往房仲的公司，針對屋況內容瑕疵有進行雙方確  
31 認，主要就針對維修方式及善後處理經過一系列討論，包含

01 金額也有討論等語（見本院卷第87-89頁）。本院審酌鄭惠  
02 芬、楊玉章均係以證人身分具結作證，以刑事責任擔保其證  
03 言之真實性，衡情實無甘冒偽證重責蓄意虛捏事實之動機及  
04 必要，應可採信。由上開證人所述，天花板白華部分應屬肉  
05 眼可見，對於專門從事房屋買賣之仲介而言，既向消費者收  
06 取高額之佣金，理應就其所從事之業務負善盡預見危險及調  
07 查之善良管理人注意義務，而對於系爭房屋有無壁癌滲漏水  
08 等情詳加調查並確實紀載，惟原告不僅於系爭現況說明之  
09 「是否有滲漏水情形？」欄位一開始勾選「否」，後改為  
10 「是，位置為浴室外面牆有些許壁癌」，簽訂系爭買賣契約  
11 後交屋前又經被告發現衛浴有白華現象，作為經常處理房屋  
12 買賣之居間人，原告對於系爭房屋是否漏水，應詳加調查，  
13 而如實記載於現況說明書並告知被告，原告顯然未善盡善良  
14 管理人之注意義務，未據實將系爭房屋壁癌白華之狀況告知  
15 被告，使被告於未獲取系爭房屋完整資訊下簽訂系爭買賣契  
16 約。是被告抗辯原告未盡善良管理人之調查義務而利於出賣  
17 人張瑋哲之行為，不得向被告請求報酬18萬元等語，為有理  
18 由，應予准許。

19 四、綜上所述，原告依居間之法律關係、系爭同意書之約定，請  
20 求被告給付18萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
21 止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁  
22 回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併駁回。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院  
24 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘  
25 明。

26 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日  
28 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭  
29 法 官 雷鈞歲

30 以上為正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上

01 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  
02 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
03 應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日  
05 書記官 錢 燕