

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度中簡字第1711號

原告 宸炘大里有限公司

法定代理人 謝錦儀

送達代收人 林佩玟

訴訟代理人 林輝明律師

被告 劉李耀東

訴訟代理人 林世民律師

複代理人 賴靜瑜律師

上列當事人間請求履行協議事件，本院於民國115年5月13日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣45萬元，及其中新臺幣225,000元自民國1
14年3月13日起；其中新臺幣225,000元自民國114年4月10日起，
均至清償止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣45萬元為原告預供擔保，得
免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
條第1項但書第3款定有明文。原告起訴原聲明第1項係請
求：「被告應給付原告新臺幣（下同）225,000元，及自民
國114年3月13日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
息。」等語（本院卷第12頁）。嗣於114年4月9日具狀變更
第1項聲明為：「被告應給付原告45萬元，及其中225,000元
自114年3月13日起；其中225,000元自擴張聲明狀繕本送達
翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」等

01 語（本院卷第48頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，依首
02 揭法條規定，即無不合，應予准許。

03 貳、實體方面：

04 一、原告主張：

05 （一）被告與訴外人蔡寶緞經由原告與有巢氏房屋大墩鑫源亨加盟
06 店（下稱有巢氏房屋）居間仲介，於113年10月12日就蔡寶
07 緞所有門牌號碼：臺中市○里區○○路000號房屋（下稱系爭
08 房屋）簽訂不動產買賣合約書，被告並於當日簽立服務費確
09 認單交予原告收執，同意服務報酬費用為45萬元。嗣因系爭
10 房屋尚有承租人吳文賢未搬遷，兩造與蔡寶緞又於114年1月
11 22日簽立協議書（下稱系爭協議書），除約定吳文賢應搬遷
12 之日期外，另於系爭協議書第3項就上開服務報酬約定：

13 「三、丁方（即原告）同意乙方（即被告）於交屋時僅先給付其
14 50%之仲介服務費，剩餘50%之仲介服務費待承租人確實自本
15 件房屋搬遷並回復原狀交予乙方後，乙方始須給付丁方」，
16 並於當日完成交屋程序。詎被告簽立協議書後竟藉故不給付
17 50%仲介費，經以存證信函催告，被告仍不置理。且吳文賢
18 已於114年3月31日自系爭房屋遷出並回復原狀完畢，被告應
19 給付剩餘之50%仲介費。為此，原告爰依居間契約及系爭協
20 議書之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：1、被告應給付
21 原告45萬元，及其中225,000元自114年3月13日起；其中22
22 5,000元自擴張聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按
23 年息百分之5計算之利息。2、願供擔保，請准宣告假執行。

24 （二）對被告抗辯之陳述：

25 1、原告既已依約履行仲介服務完畢，且被告已於113年10月12
26 日於服務費確認單上之買方欄位簽名確認，且交屋完畢，被
27 告自應依約給付服務報酬45萬元。而被告所稱之瑕疵，係其
28 與出賣人間基於買賣關係所生之瑕疵擔保責任問題，與本件
29 給付服務報酬無涉。

30 2、又依不動產經紀業管理條例第22、23條規定，經紀人員於執
31 行業務過程中，應以不動產說明書向委託人交易之相對人解

說，而非就居間之標的物有檢查義務，況吳文賢未騰空搬遷前亦無法以肉眼得知瑕疵，且房屋使用現況乃賣方本應知曉之事實，故有要求屋主誠實告知之必要，即以仲介公司製作之不動產現況說明書內容，由賣方據實填載簽名確認，以為屋況之調查方法向買方解說並供審閱，倘買方之被告仍受有損害，自應由賣方負損害賠償之責，被告自不得藉此拒絕給付服務報酬，原告並未違反同法第24條之2及民法第576條之規定。

- 3、再本件蔡寶緞委由有巢氏房屋出售系爭房屋時，已於標的物現況說明書簽名確認而為系爭契約之一部，經原告以房屋現況向被告說明，已完成調查及報告之義務。另兩造約定之服務報酬為45萬元，未超過買方應付買賣價金百分之2之服務報酬，並無過高情事。且觀諸系爭協議書之內容，被告對於服務報酬之給付方式，並非處於無法選擇或無從商議之情況。況服務報酬與違約金之性質有別，不生應予酌減之問題，原告既未積欠被告債務，被告依消費者保護法第51條規定主張抵銷無理由。

二、被告則以：

- (一)被告經原告與有巢氏房屋居間仲介，以價金2,850萬元向蔡寶緞買受系爭房屋，蔡寶緞簽約當時於標的物現況說明書「本戶是否使用天然瓦斯、是否有漏水、是否曾在最近1年內修復滲漏水」欄位均勻選否。惟被告遲至114年3月31日交屋始發現，系爭房屋內並無天然瓦斯，且牆壁毀損、有壁癌及滲漏水痕跡，屋況不佳有結構安全疑慮，另浴室排水不良，倘大雨系爭房屋仍會有滲漏水，致被告買受系爭房屋後，除受有882,525元之整修費用、87,540元之天然瓦斯設置費，且因無法如期營業，另受有808,500元之營業損失。而蔡寶緞明知系爭房屋屋況，竟故意隱瞞重大交易資訊，且於標的物現況說明書登載不實，致被告陷於錯誤以高價買受系爭房屋，被告自得撤銷買賣契約之意思表示，蔡寶緞應負擔瑕疵擔保及不完全給付之債務不履行責任，被告亦得解除

01 契約或請求減少價金，並已對蔡寶緞另起訴請求（本院114
02 年度重訴字第502號，已調解成立，下稱另案）。

03 （二）又依民法居間契約及不動產經紀業管理條例之規定，原告為
04 不動產經紀人，就其業務有據實報告及調查義務，尤其是通
05 常肉眼檢查即可查知之瑕疵，不得以有按現況說明書向被告
06 解說，即謂已完成調查及報告義務，且原告受有報酬應負善
07 良管理人責任。而房仲業務涉及房地買賣之專業知識，原告
08 為被告居間仲介系爭房屋，並收取高額報酬，即應善盡預見
09 危險及調查義務，並據實報告於被告，否則難謂無過失。然
10 系爭房屋有滲漏水、牆壁毀損、壁癌、地面磁磚破裂之瑕
11 疵，顯有標的物現況說明書與屋況不符之情形，且原告向被
12 告保證交屋時會驗屋，原告已違反據實報告及調查之義務，
13 致被告受有重大損害，顯可歸責於原告，自不得請求報酬及
14 償還費用，且應負擔不完全給付之債務不履行及侵權行為賠
15 償責任，另被告依消費者保護法第51條規定，得請求賠償損
16 害額5倍之懲罰性違約金，請求鈞院擇一為有利判決。縱認
17 被告應付給付報酬之義務，亦請依民法第572條規定酌減報
18 酬至3萬元，被告並以代書費63,298元、另案裁判費93,766
19 元、律師費14萬元、貸款利息損失614,992元、買賣價差損
20 失200萬元、損害額5倍之懲罰性賠償金14,560,280元主張抵
21 銷等語，資為抗辯。並聲明：1、原告之訴駁回；2、如受不
22 利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

23 三、得心證之理由：

24 （一）原告主張被告經由原告與有巢氏房屋居間仲介，於113年10
25 月12日與訴外人蔡寶緞簽訂不動產買賣合約書，買受系爭房
26 屋，被告並於當日簽立服務費確認單交予原告收執，同意服
27 務報酬費用為45萬元。嗣因系爭房屋尚有承租人吳文賢未搬
28 遷，兩造與蔡寶緞又於114年1月22日簽立系爭協議書，除約
29 定吳文賢應搬遷之日期外，另約定被告於交屋時僅先給付其
30 50%之仲介費，剩餘50%之仲介費，待承租人遷出系爭房屋並
31 回復原狀交予被告後給付予原告，買賣雙方已於當日完成交

01 屋程序，被告迄未給付仲介費之事實，業據其提出不動產買
02 賣契約書及說明書、永慶不動產服務費確認單、系爭協議
03 書、交屋確認證明、存證信函及回執等件為證(本院卷第22
04 至40、241至275頁)，且為被告所不爭執，堪信為真實。至
05 原告主張被告應給付原告服務費45萬元，被告則以前詞置
06 辯，是本件應審究者為原告依居間契約及系爭協議書請求被
07 告給付45萬元有無理由？經查：

08 1、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，以契約因其
10 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
11 68條第1項分別定有明文，而本件原告為買方仲介，被告為
12 買方，為兩造所不爭執，且依原告所提出兩造簽立之永慶不
13 動產服務費確認單所載內容，兩造間應屬居間契約，堪予認
14 定。

15 2、承上所述，兩造間既為居間契約之法律關係，原告並提出服
16 務費確認單（本院卷第22頁），被告亦不否認尚未付款，佐
17 以系爭協議書第3條約定：「丁方(即原告)同意乙方(即被
18 告)於交屋時僅先給付其50%之仲介服務費，剩餘50%之仲介
19 服務費待承租人確實自本件房屋搬遷並回復原狀交予乙方
20 後，乙方始須給付丁方」等語（本院卷第24至26頁），兩造
21 對於系爭協議書之真正亦不為爭執，足認上揭事實，堪予認
22 定。且出賣人已完成交屋，亦有點交證明書等件在卷可憑
23 （本院卷第28至33頁），故原告自得依居間契約請求被告給
24 付45萬元。

25 (二)被告雖以原告為不動產經紀人，就其業務有據實報告及調查
26 義務，不得以有按標的物現況說明書向被告解說，即謂已完
27 成調查及報告義務，且原告受有報酬應負善良管理人責任，
28 應酌減報酬及有消費者保護法第51條之適用等語置辯，惟
29 查：

30 1、民法第567條、不動產經紀業管理條例23第1項、24條、24條
31 之2調查義務部分：

01 按不動產經紀人在執行不動產買賣仲介之業務過程中，固應
02 盡相當之查證義務，並應依不動產經紀業管理條例第23條規
03 定，以不動產說明書向與其委託人交易之相對人為解說，惟
04 上開所謂查證義務自應以相當合理之範圍為其限度，如其已
05 盡善良管理人之注意義務仍無從查證，自不得認為其有何過
06 失。本件原告係買方之仲介，雙方並不爭執，卷內並無證據
07 可證原告同時受買賣雙方委任仲介，被告主張原告有不動產
08 經紀業管理條例24條之2之義務，顯屬無據。而依本件不動
09 產說明書內容觀之，該說明書係由賣方提出，依民法第567
10 條及不動產經紀業管理條例第23條規定，原告僅就其所知事
11 項即不動產說明書之內容對被告負有查證及說明之義務，況
12 且被告自陳系爭房屋於簽約時尚有住戶未搬遷，始與原告、
13 訴外人蔡寶緞簽立系爭協議書，可見原告亦無從於簽約前至
14 系爭房屋內檢查是否有被告所指之瑕疵，故本件無從期待原
15 告於不能進入系爭房屋之情況下事先查證屋內之瑕疵，被告
16 要求原告之查證義務顯已超過相當合理之範圍，原告以不動
17 產說明書之內容對被告說明，且確認賣方有履行能力，即已
18 於相當合理範圍內盡查證義務，自難認其有過失可言。

19 2、民法第571條部分：

20 原告仲介被告與訴外人蔡寶緞簽訂買賣契約，買賣契約已成
21 立，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約（本院卷第241至2
22 75頁）在卷可稽，原告自得依兩造間之居間契約受領報酬，
23 被告未舉證居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託
24 人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受
25 利益，其主張自屬無據。

26 3、民法第572條部分：

27 兩造間約定之居間報酬為45萬元，有上開服務費確認單可
28 憑。而系爭房屋買賣契約價金為2,851萬元，居間報酬僅為
29 系爭房屋成交總價約1.5%，與仲介業一般約定收取之服務
30 報酬數額為實際成交價4%相較，並無不合理，應無民法第5
31 72條規定適用之情形。

01 4、消費者保護法第51條部分：

02 消費者保護法第51條規定，係繼受自美國法，但擴大懲罰性
03 賠償金適用範圍，而及於行為人出於過失情形，此為英美法
04 所無。為求符合英美懲罰性賠償制度原始精神，並與我國固
05 有損害賠償法填補損害本旨相協調，該條所謂「過失」，應
06 為目的性限縮解釋，而限於「重大過失」，亦即當行為人顯
07 然欠缺注意，如稍加注意，即得避免損害時，法院始應課以
08 懲罰性賠償金(最高法院104年度台上字第358號判決意旨參
09 照)。而公平交易法第32條及消費者保護法第51條之規
10 定，係指事事業或企業經營者之故意，所致被害人或消費者
11 之損害，原告公司既已盡據實報告及調查義務，自無故意侵
12 害被告權利之情形，被告自不得依公平交易法第32條及消費
13 者保護法第51條之規定，請求原告公司賠償(最高法院97年
14 度台上字第1862號判決意旨參照)。是被告上開所為答辯，
15 均無理由，不足採信。

16 (三)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
17 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
18 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
19 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
20 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1、2
21 項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人
22 得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍
23 從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
24 律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203
25 條亦有明定。本件原告對被告之債權，核屬無確定期限之給
26 付，既經原告起訴，且存證信函及擴張起訴狀繕本已分別於
27 114年3月13日、4月9日合法送達被告，有存證信函回執、及
28 繕本已送達對造證明各1份在卷可佐(本院卷第38、48
29 頁)，惟被告迄仍未給付，是依前揭規定，原告分別請求被
30 告自存證信函送達日及擴張起訴狀繕本送達翌日即114年3月
31 13日、4月10日起，按週年利率百分之5計算之遲延利息，為

01 有理由，應予准許。

02 四、綜上所述，原告依居間契約及系爭協議書之法律關係，請求
03 被告給付45萬元，及其中225,000元自114年3月13日起；其
04 中225,000元自114年4月10日起，均至清償止，按週年利率
05 百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件
07 判決結果並無影響，爰不逐一論述。

08 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
09 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，自應依
10 職權宣告假執行。原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，然
11 此屬促使法院依職權發動假執行之宣告，法院毋庸另為准駁
12 之判決；又被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核
13 亦無不合，爰酌定相當之金額准許之。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日
16 臺中簡易庭 法 官 郭勁宏

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 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
20 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
21 應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日
23 書記官 賴亭汝