

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度中簡字第708號

原告

即反訴被告 黃心玫

訴訟代理人 商鎮顯

鍾柏渝律師

被告

即反訴原告 統舜不動產經紀有限公司

法定代理人 董欣銓

訴訟代理人 葉耀中律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國115年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

三、反訴被告應給付反訴原告新臺幣237,000元，及自民國114年1月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

四、反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

五、本判決第3項得假執行。但反訴被告如以新臺幣237,000元預供擔保，得免為假執行。

事 實 及 理 由

甲、程序部分

壹、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，就非專屬他法院管轄，且與本訴之標的及其防禦方法相牽連，並得行同種訴訟程序之事件，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴，民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2項分別定有明文。查本件被告即反訴原告（以下逕稱統舜公司）以原告即反訴被告（以下逕稱黃心玫）未給付居間服務費，請求黃心玫給付新臺幣（下同）25萬元，核統舜公司對黃心玫提起反訴主張之原因事實，與黃心玫請求損害賠償之

01 原因事實，均係本於統舜公司居間買賣房屋所生，兩訴間有
02 相牽連之關係，且證據資料共通，又非專屬他法院管轄，並
03 得行同種訴訟程序，依前揭規定，統舜公司提起反訴，應予
04 准許。

05 貳、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
06 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第25
07 5條第1項第3款定有明文。查黃心玫起訴時訴之聲明請求統
08 舜公司給付429,135元，嗣於本院言詞辯論程序期日，變更
09 請求金額為30萬元（見本院卷第269頁）；統舜公司起訴時
10 訴之聲明請求黃心玫給付25萬元，嗣於本院言詞辯論程序期
11 日，變更請求金額為237,000元（見本院卷第316頁），核屬
12 減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，均應准許。

13 乙、實體部分

14 壹、本訴部分：

15 一、黃心玫主張：其向訴外人鄭雅文、許仕杰（下稱前屋主）買
16 受門牌號碼臺中市○○區○○○街000號11樓之2（下稱系爭
17 房屋）及其坐落臺中市○○區○○段000地號、應有部分10
18 萬分之972土地，並於113年5月23日簽訂不動產買賣契約書
19 （下稱系爭契約），雙方約定於113年11月29日交屋，惟於
20 交屋當下發現主衛浴及客臥室窗框有滲漏水情況，與屋況說
21 明書記載無滲漏水不符，不具備契約預定效用，且前屋主是
22 否具備履約能力亦有疑義，對於前屋主提出之修繕方式是否
23 有效可行不明，統舜公司人員卻仍勸說其同意交屋，導致其
24 無法行使瑕疵擔保減少價金之權利，並就前屋主留存於履約
25 保證專戶之30萬元保證金取償，統舜公司亦未提供系爭房屋
26 具滲漏水瑕疵市價供其參考。為此，爰依不動產經紀管理條
27 例第26條第1項、民法227條第2項規定，請求統舜公司賠償
28 損害等語。並聲明：（一）統舜公司應給付黃心玫30萬元，及
29 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算
30 之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、統舜公司則以：不動產經紀業者之調查義務應指其應告知買

01 受人依仲介專業應查知之不動產瑕疵，不應無限延伸，統舜
02 公司人員陪同黃心玫查看系爭房屋時，並無一望即知或依經
03 驗可探知之漏水情形，且於113年11月29日交屋當天，經檢
04 驗系爭房屋後，驗屋公司亦告知瑕疵不大可簡易修繕排除，
05 黃心玫知悉後並同意交屋，未曾主張減價。又前屋主已完成
06 系爭房屋所有權移轉登記並點交完畢，並無履約能力之疑
07 義，而前屋主提出之修繕方式是否可行、本件是否可行使同
08 時履行抗辯權，均非統舜公司人員專業，不應課予統舜公司
09 人員此等義務等語，資為抗辯。並聲明：(一)黃心玫之訴及
10 假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准
11 免為假執行。

12 貳、反訴部分：

13 一、統舜公司主張：其已為黃心玫與前屋主就系爭房屋之買賣完
14 成締約亦已點交完畢，兩造並就服務報酬之給付方式簽訂協
15 議書（下稱系爭協議書），約定黃心玫應於113年12月30日
16 前分3期給付服務報酬共25萬元，之後統舜公司再退還介紹
17 費13,000元。為此，爰依民法第568條規定及系爭協議書之
18 約定，請求黃心玫給付報酬等語。並聲明：(一)如主文第3
19 項所示。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、黃心玫則以：統舜公司人員未調查系爭房屋漏水問題，就系
21 爭房屋之瑕疵是否重大，亦未盡調查義務，即勸使其先行點
22 交，已構成民法第571條之規定，不得請求給付服務費，又
23 其因系爭房屋漏水問題支出租金共54,000元，併主張抵銷抗
24 辯。退步言，縱認統舜公司得請求給付服務報酬，亦應依民
25 法第572條規定酌減等語，資為抗辯。並聲明：統舜公司之
26 訴駁回。

27 參、得心證之理由：

28 一、本訴部分：

29 (一)黃心玫於113年5月23日與系爭房屋前屋主簽訂系爭契約，雙
30 方並於同年11月29日交屋，系爭房屋於交屋日經檢驗發現有
31 主客衛浴滲漏水及窗框滲漏水等情，有系爭契約、建物及土

01 地所有權狀及驗屋報告在卷可稽（見本院卷第29至35頁、第
02 141至176頁），亦為兩造所不爭執，堪以認定。

03 （二）按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得
04 同時接受雙方之委託，並應公平提供雙方當事人類似不動產
05 之交易價格，不動產經紀業管理條例第24條之2第1款定有明
06 文。再按內政部內授中辦地字第1026040974號函釋意旨：核
07 釋有關不動產經紀業管理條例第24條之2規定，係僅限於經
08 營仲介業務者同時接受買賣或租賃雙方當事人之委託，始須
09 經雙方當事人書面同意，並遵守同條各款之規定，至於不動
10 產買賣或租賃雙方當事人分別委由不同經紀業執行仲介業
11 務，尚無該法條之適用。是不動產經紀業管理條例第24條之
12 2規定之意旨係僅限於經營仲介業務者同時接受買賣或租賃
13 雙方當事人之委託，始須經雙方當事人書面同意，並遵守同
14 條各款之規定。至於不動產買賣或租賃雙方當事人分別委由
15 不同經紀業執行仲介業務，尚無該規定之適用。則本件並無
16 證據證明系爭房屋原屋主委託之仲介人員潘宜燁為統舜公司
17 人員，是系爭房屋之買賣是否由統舜公司受買賣雙方當事人
18 委託不明，依上開說明，自無從逕予適用不動產經紀業管理
19 條例第24條之2第1款規定。

20 （三）次按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致
21 交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責
22 任，不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。再按稱
23 居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂
24 約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事項，應
25 就其所知，據實報告於各當事人；以居間為營業者，關於訂
26 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
27 務；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求
28 賠償，民法第565條、第567條第1項前段、第2項、第227條
29 第2項分別定有明文。又按當事人主張有利於己之事實者，
30 就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條本文定有明
31 文。復按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，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨參照）。本件黃心玫主張前屋主是否具備履約能力有所疑義，系爭房屋因滲漏水不具備契約預定效用，且黃欣玫取得系爭房屋所有權後本可於交屋前自行驗屋，統舜公司人員未能掌握黃心玫得驗屋之權益、檢視前屋主提出之修繕方式是否有效可行，復未告知黃心玫可行使同時履行抗辯，亦未代為轉達黃心玫主張將尾款30萬作為保證金、修繕費用之意，致令黃心玫喪失該30萬元之擔保，顯違善良管理人注意義務等語，統舜公司則以前詞置辯。經查：

- 1.系爭房屋為原屋主所有，且所有權業經移轉登記予黃心玫，系爭房屋亦於113年11月29日完成交屋，本件原屋主之履行能力或訂約能力應無疑義。
- 2.系爭房屋於交屋時固有主客衛浴滲漏水及窗框滲漏水之情事，惟依原告提出之驗屋報告僅記載鋁窗有滲水之狀況、地坪磁磚縫有冒水狀況等語（見本院卷第151、152、162頁），無從得知該滲漏水狀況究係因房屋結構問題所致，難以修繕而可能影響交易價值，抑或僅需適當修補，即可恢復其通常效用狀態，是黃心玫主張系爭房屋欠缺契約預定效用等語，即難憑採。
- 3.依黃心玫與原屋主間之協議書可知，系爭房屋交屋日原為113年7月22日，雙方同意延至同年11月30日交屋，並由原屋主支付延遲交屋違約金64,000元（見本院卷第261頁），再依證人即統舜公司人員林學正到庭結證：原屋主要回租，所有有跟原告商量房子過戶給他們，但前屋主繼續住一陣子等語（見本院卷第306頁），可知系爭房屋於113年7月12日登記為黃心玫所有後，再以租賃方式提供原屋主居住至113年11月30日，原屋主以租賃關係占有系爭房屋期間，於未經前屋主同意下，黃心玫本無權利擅入並逕行測試漏水或驗屋，是統舜公司人員未配合黃心玫要求於所有權移轉登記後隨即進

01 行驗屋，自無違反善良管理人注意義務可言。又統舜公司之
02 契約義務為報告訂約之機會或為訂約之媒介，並調查訂約事
03 項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，並非提供法律意
04 見，亦無檢視原屋主提出修繕方式可行與否之義務，是統舜
05 公司縱未告知黃心玫同時履行抗辯之法律規定、未檢視原屋
06 主提出之修方式，亦難認有違反契約義務之情。

- 07 4. 依證人林學正到庭結證：系爭協議書所載30萬元之保證金，
08 是交屋前的尾款，因為原屋主要回租，所有有跟黃心玫商量
09 房子過戶給他們，但前屋主繼續住一陣子，前屋主有要付新
10 買房子的錢，所以有先動用履保帳戶的價金，所以裡面只剩
11 下30萬元。30萬元是動撥之後剩餘的款項。我忘記這份協議
12 書是誰打出來的，但這是買賣雙方接洽後，依照買賣雙方的
13 意思修改出來的，30萬保證金講的時候很籠統，這一塊太久
14 我已經不記得了。沒有討論用尾款的30萬元來抵修繕費用，
15 討論的狀況是有需要修繕由原屋主付這筆錢。當發現滲漏水
16 情況時，黃心玫並未向我詢問能否交屋，因為在事前就有討
17 論好當天怎麼跑流程，如果有問題怎麼處理，我基本上是配
18 合跑11月29日當天的行程；交屋時我不在現場，我在樓上驗
19 屋。當天我沒有聽到有人提到30萬這件事；我們沒有建議先
20 交屋再履行瑕疵擔保，本院卷第139頁對話紀錄「流程照你
21 們的先走交屋再履行瑕疵擔保」等語，是在討論潑水驗屋的
22 狀況，我一直強調的是瑕疵擔保應由誰負責；在交屋當下已
23 經至少發現一部份的滲漏問題了，黃心玫沒有針對交屋這件
24 事有意見，那一整天是在登記哪裡有瑕疵。沒有任何半點跡
25 象顯示不願意交屋。黃心玫沒有任何言語或舉動阻止交屋這
26 件事等語（見本院卷第306至311頁）。證人洪榮祺到庭結
27 證：在群組裡面有看過系爭協議書，我得到的訊息是透過林
28 學正，因為原本的買賣合約書是在7月底要交屋，原屋主來
29 不及搬去新家，要售後回租，買方擔心影響新青安資格所以
30 才會新協議內容變成延後交屋。這個協議是在7月21日的
31 協議，因為原本合約的交屋時間是在7月底，這個案件已經

過戶了但現場沒有辦法交屋，所以到交屋前必須有保留款在裡面，因為不能讓屋主在交屋前就把錢拿光，其中違約金就是租金的意思，沒有要擔保特定的事項。知道驗屋有瑕疵之後，黃心玫針對交屋這件事情沒有不願意；在過程中，沒有人提及要以尾款30萬元做為房屋修繕的費用，而且我沒有跟賣方接觸。我們在居間仲介會按著流程走，我們只是按照協議書上面的時間作說明，我們沒有引導原告要先交屋才能主張瑕疵擔保，我們是說依照協議書的時間交屋，後面有瑕疵，再依瑕疵擔保處理；買方當時沒有表示不願意交屋；交付履保結案單當下，沒有聽到黃心玫表示可否不簽名或不出款要拒絕交屋等語（見本院卷第311至316頁）。審酌上開證人就本件訴訟無直接利害關係，並為系爭房屋之仲介人員，曾親自參與締約及交屋過程，且經本院告知刑法偽證罪處罰，而仍同意具結作證，應無甘冒偽證罪之風險而虛偽陳述誣陷或偏袒任何一方之必要，是其證詞應屬客觀可信。是依證人上開所述，黃心玫與前屋主簽訂之系爭協議書，其中所載30萬元並非用以擔保系爭房屋瑕疵之修繕費用，且黃心玫於知悉系爭房屋有滲漏水情形後，並未要求以尾款30萬元作為修繕費用或修繕費用之擔保，統舜公司人員亦未勸誘黃心玫交屋，黃心玫主張統舜公司人員未代為轉達將尾款30萬作為修繕費用，致令其喪失該30萬元之擔保等語，即非有據。

5. 又觀諸卷附系爭房屋原屋主填具之標的物現況說明書，其中第12項「建物現狀是否有壁癌、水痕、滲漏水情形」欄勾選「否」，且黃心玫曾至現場看屋2次，應可推認黃心玫當時亦不認為有漏水情形，是本件漏水原因顯非依一般通常之外觀檢查方式所能即時知悉之瑕疵，統舜公司人員僅為不動產仲介，亦尚無證據足證具鑑定漏水之專業能力，亦無法令課責統舜公司需自費請他人為房屋漏水之鑑定，是由卷內事證，尚難認就本件之漏水瑕疵為統舜公司依仲介專業應查知而未查知之不動產瑕疵，是在原屋主向其陳報並無滲漏瑕疵之情形下，統舜公司因此未能發覺隱藏之瑕疵，自亦難認有

01 何未盡調查義務之故意或過失。

02 6.基上，統舜公司人員並無執行仲介業務之故意或過失行為，
03 亦無何可歸責之不完全給付情事，是黃心玫依不動產經紀管
04 理條例第26條第1項、民法227條第2項規定，請求統舜公司
05 給付30萬元及相關遲延利息，應屬無據。

06 二、反訴部分：

07 (一)兩造簽訂系爭協議書，約定黃心玫應於113年12月10日給付
08 統舜公司8萬元、於113年12月20日給付統舜公司8萬元、於1
09 13年12月30日給付統舜公司9萬元，及統舜公司於黃心玫給
10 付上開款項後，應退還黃心玫介紹費13,000元等情，有系爭
11 協議書附卷可憑（見本院卷第79頁），黃心玫就系爭協議書
12 之形式真正既無爭執，是統舜公司依系爭協議書之約定請求
13 黃心玫給付237,000元（計算式：8萬元+8萬元+9萬元-1
14 3,000元=237,000元），即屬有據。

15 (二)按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對
16 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
17 不得向委託人請求報酬及償還費用；約定之報酬，較居間人
18 所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付
19 義務人之請求酌減之，民法第571條、第572條本文分別定有
20 明文。是居間人不得向委託人請求報酬及償還費用之要件，
21 必須違反其對於委託人之義務而為有利於相對人之行為，或
22 違反誠實及信用方法由相對人收受利益者，始足當之。而居
23 間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利之事實負
24 舉證責任（最高法院109年度台上字第1027號判決意旨參
25 照）。本件遍查卷內事證，並無證據證明統舜公司有違反其
26 對於委託人之義務而為有利於相對人之行為，或違反誠實及
27 信用方法由相對人收受利益之行為，統舜公司亦無何故意、
28 過失致生黃心玫之損害，或可歸責之不完全給付情事，業經
29 本院認定如上，是黃心玫依民法第571條、第572條本文，抗
30 辯統舜公司不得請求居間服務報酬及應予酌減服務報酬等
31 語，自無可採。又黃心玫因系爭房屋滲漏水，於他處租屋所

01 支出之租金，非統舜公司所造成之損害，亦無於本件抵銷之
02 可言，併此指明。

03 (三)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
04 任，民法第229條第1項定有明文。又遲延之債務，以支付金
05 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但
06 約定利息較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利
07 率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法
08 第233條第1項、第203條亦有明文。統舜公司對黃心玫之服
09 務報酬債權，為確定期限之給付，黃心玫迄未給付，自應負
10 遲延責任。是統舜公司請求黃心玫給付自114年1月1日起至
11 清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，自屬有
12 據。

13 肆、綜上所述，黃心玫依不動產經紀管理條例第26條第1項、民
14 法227條第2項規定，請求統舜公司給付30萬元及相關遲延利
15 息，為無理由，應予駁回；又黃心玫之訴既經駁回，其所為
16 假執行之聲請即失所依附，併予駁回。統舜公司依系爭協議
17 書之法律關係，請求黃心玫給付237,000元及自114年1月1日
18 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應
19 予准許。

20 伍、本件統舜公司勝訴部分，係適用簡易程序而為黃心玫敗訴之
21 判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣
22 告假執行，統舜公司聲請供擔保准予假執行，僅係促使法院
23 注意，毋庸為准駁之諭知。併依職權為黃心玫供擔保免為假
24 執行之宣告。

25 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審
26 酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

27 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 115 年 2 月 13 日

29 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

30 法 官 楊雅婷

31 以上為正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
04 應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 115 年 2 月 13 日
06 書記官 游欣偉