

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1425號

原告 翁霖慶

訴訟代理人 黃莉甄

被告 誠昱不動產仲介有限公司

法定代理人 周巧蕙

被告 葉育彰

上二人共同

訴訟代理人 周家洋

上列當事人間請求返還仲介費用事件，於民國111年10月3日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴、追加之訴及假執行聲請、追加之訴假執行聲請均駁
回。

訴訟費用由原告負擔

事實及理由

壹、程序方面

原告起訴時原主張如貳、實體方面一、所述之事實及請求，
於訴訟中以民國110年12月3日民事追加訴之聲明狀（本院卷
第203-206頁）主張其母親即本件訴訟代理人因本件起訴事
實所示之建物瑕疵，導致擔心害怕、心神不寧、不敢睡覺，
要靠藥物入睡，造成生活、工作極大影響，依民法第195條
請求精神損害賠償等語。查原告追加部分顯為其訴訟代理人
之權利，非原告自身之損害，且請求之事實與原起訴事實並
非同一，自非合法之追加，應予駁回，所為之假執行聲請，
併予駁回。

貳、實體方面

一、原告主張：伊於民國108年3月間透過訴外人即台慶不動產加
盟店即被告誠昱不動產仲介有限公司（下稱誠昱公司）之房
仲莊哲偉、林靖華購入位於臺南市○○區○○路0段00號建

物（下稱系爭建物）及其坐落之基地，總價新臺幣(下同)6,500,000元，伊已付清價款，並於同年6月10日入住，於一星期即發現主臥房滲水，前屋主以遺留大型衣櫥掩蓋浴室滲水，壁癌嚴重，3樓採光罩漏水嚴重，顯係故意隱瞞系爭建物漏水之瑕疵，同年12月份發現3樓天花板夾層，頂樓樑柱嚴重腐爛（白蟻侵蝕）、電管線均未更新等嚴重瑕疵，伊於108年12月份聯繫仲介表明上開瑕疵等問題，並於109年2月26日、3月18日在臺南市安南區與仲介、前屋主調解，被告與前屋主均表示系爭建物老舊難免會出現漏水情形云云而不願處理，天花板夾層部分，前屋主表示因結婚為求美觀而裝修，此等部分瑕疵均未告知，致調解不成立，故於109年4月17日提告前屋主，至109年11月26日調解完成，和解金為120,000元整，因被告未告知瑕疵，故請求房仲應連帶賠償500,000元。依民法第567條、第571條請求退返仲介費用100,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，年息5%計算之利息。依民法第185條、第184條、第544條、第227條第2項請求房仲應連帶賠償500,000元。（嗣擴張請求至1,000,000元）。依民法第188條及不動產經紀業管理條例第26條第2項請求仲介公司與仲介連帶賠償等語。並聲明：(一)被告應連帶賠償原告1,000,000元；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：仲介過程有向訴外人即前屋主王丁賢詢問屋況，依其陳述而記載於不動產現況說明書，亦有帶原告前往看系爭建物，原告在場有詢問系爭建物現況，均由王丁賢或訴外人即其母親許月鳳說明，渠等未隱瞞任何事實；況原告於108年12月始告知有漏水情形，距其入住之日已有6個月等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張於108年3月27日由誠昱公司擔任買方仲介，被告葉育彰擔任賣方仲介，原告與王丁賢簽立不動產買賣契約書，由原告向王丁賢購買系爭建物及其坐落之基地，原告已支付價金及仲介報酬100,000元，原告已於同年6月間入住，而於同年12月間向仲介表示系爭建物有漏水等瑕疵等情，為被告

01 所不爭執，應認為真實。至原告主張被告與王丁賢故意隱瞞
02 系爭建物有漏水、白蟻等瑕疵，應返還仲介費用及賠償損害
03 等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件之爭點
04 在於：(一)被告於不動產現況說明書填載有於產權持有期間更
05 新電管線乙情，有無不實？(二)被告於交屋前是否知悉系爭建
06 物曾有白蟻侵蝕之情？(三)系爭建物在交屋前是否有漏水情
07 形，且為被告所知悉？

08 四、得心證之理由：

09 (一)居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人
10 之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不
11 得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明文。
12 因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。
13 違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。經
14 紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當
15 事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，民
16 法第184條第1項前段、第2項、不動產經紀業管理條例第26
17 條第2項定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其
18 事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。主
19 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
20 應負舉證責任。原告既為前揭有利於己之主張，自應舉證證
21 明被告於不動產現況說明書不實填載系爭建物有更新電管
22 線、被告於交屋前已知悉系爭建物曾有白蟻侵蝕、系爭建物
23 在交屋前已有漏水情形，且為被告所知悉。

24 (二)有關被告是否不實填載標的物現況說明書稱系爭建物有更新
25 電管線部分：

26 證人王丁賢於本院證稱電線的部分是其母親許月鳳叫水電來
27 換的，當初系爭建物是登記其姊之名下，整理屋子時其不在
28 等語（本院卷第390頁）。另於原告告訴王丁賢涉嫌詐欺之
29 案件中，王丁賢辯稱當時在不動產標的現況說明書(成屋)上
30 之編號12「是否曾於產權持有期間更新水、電管線？」問題
31 上勾選「是」，並於備註說明欄勾選「電管線」，是因為原

告訴訟代理人有問房子的電線有沒有更換，其母親說有換，只有講這樣；其餘是98年買系爭建物，99年有換電線，當時有請水電來檢查，為安全起見，把該換的線換掉等語（新簡調字卷第7頁反面）。而證人即王丁賢之母許月鳳於該案偵查中亦證稱：簽現況說明書時，翁霖慶的媽媽（即本件原告訴訟代理人）有問我，房子的電線有沒有更換，我說有換，當時我是買法拍屋，入住的時候，有請水電師傅把該換的線換掉等語（新簡調字卷第7頁反面-8頁）；而證人即系爭建物之仲介人員莊哲偉於偵查中亦證稱：屋主委託的時候，我有問屋主的媽媽有沒有換電管線，她說有換，說住十幾年了，有請水電來看，把該換的電管線換掉等語（新簡調字卷第7頁反面-8頁），足證誠昱公司之仲介人員係依系爭建物登記所有人王丁賢之母許月鳳對系爭建物之描述即「該更換的電線有換」等語，而於標的物現況說明書填載系爭建物有更新電管線，並無明知電線未更換而故為反於事實記載之情。

(三)有關被告是否知悉系爭建物曾有白蟻侵蝕而未予告知部分：查王丁賢於本院證稱對原告主張系爭建物之一至三樓門窗都有被白蟻咬過的痕跡及三樓鐵皮屋也被白蟻咬到快斷了等情，並不知情，亦未看過該等情形等語（本院卷第391頁）。則王丁賢為原屋主，已居住於系爭建物數年，其既未見過白蟻咬過的痕跡，誠昱公司之仲介人員雖曾協助原告查看系爭建物之屋況，原告亦無法當場發現，而原告亦陳稱其發現白蟻咬過的痕跡，也發現處理過的痕跡，是其請處理白蟻的廠商來看過所發現的事情（本院卷第392頁），可知售屋時系爭建物之屋況，無法一望即知曾有白蟻侵蝕之痕跡，尚需由專業之廠商始能發覺，因此被告辯稱仲介人員在當時並無法得知系爭建物曾有白蟻侵蝕之事實，並將此情況告知原告乙節，應可採信。

(四)有關被告是否隱匿系爭建物有嚴重漏水情形部分：

查王丁賢在標的物現況說明書編號15之「建物現況是否有滲

漏水情形？」、「是否曾在最近一年內修復滲漏水？」問題上均勻選「無」，並親自簽名於上，以示系爭建物並無漏水之情形。於本院並證稱上開記載係於原告去看系爭建物時，仲介人員會問有漏水什麼的打勾的（本院卷第393頁）；在其居住及出售給原告的時候，鐵皮屋跟主結構都沒有漏水；因為沒有遇到漏水的狀況，所以售屋時沒有講（本院卷第390頁）。且據原告於詐欺案件偵查中陳稱：「我買這間房子前，總共看過3次，第4次去看才簽現況說明書，...，被告（即王丁賢）也說這間房子不會漏水，我入住後沒有遇到真的下雨漏水，但我有看到那個地方有水痕，我入住之後自己就整理了，後續居住沒有漏水」等語，業據檢察官摘錄於不起訴處分書上（新簡調卷第8頁），與原告之訴訟代理人於本院為原告主張之事實不同，然足為有利於被告之認定。是系爭建物是否如原告主張有嚴重漏水之情，已有可疑。再者標的物現況說明書關於未漏水之記載為王丁賢所為，並非誠昱公司之仲介人員所填載。原告於本院提出之漏水痕跡照片（本院卷第53-57頁），均可一眼看出明顯水漬痕，而原告既自承簽約前看過系爭建物3次，第4次才簽約，如系爭建物當時有原告提出上開漏水痕跡，理應於當時即可看出，惟原告對於王丁賢在標的物現況說明書上記載未漏水之情，當場並未有任何質疑，更進一步簽立買賣契約，支付價金，確可推論，在仲介過程中系爭建物無一眼看出之漏水情況。至於原告主張前屋主即王丁賢以遺留大型衣櫥掩蓋浴室滲水，壁癌嚴重等情，縱認屬實，亦應係出賣人即王丁賢應負之責任（原告於另案已與王丁賢和解），無法推認誠昱公司之仲介人員知悉上情，有刻意隱瞞之情。而出售期間王丁賢及其家人仍居住於系爭建物，非以空屋交付誠昱公司重新整理再出售，誠昱公司仲介人員依王丁賢所述之系爭建物屋況轉知原告，並帶原告看屋數次，難認有何未善盡調查義務之情，即仍難認誠昱公司有何違反依雙方居間契約所負之義務可言。

(五)是原告依民法第185條、第184條、第227條第2項規定，請求

房仲葉育彰應賠償1,000,000元；依民法第544條、第227條第1項、第227條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求誠昱公司負損害賠償責任，並依民法第571條請求誠昱公司返還已受領之居間報酬100,000元，及依民法第188條請求誠昱公司與葉育彰連帶賠償責任，均屬無據。

五、綜上所述，原告依民法184條、第227條第2項規定，請求房仲葉育彰應賠償1,000,000元；依民法第544條、第227條第1項、第227條第2項、第571條、第185條及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求誠昱公司與葉育彰連帶負損害賠償責任，及返還已受領之居間報酬100,000元，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失依據，併駁回之。併依民事訴訟法第78條規定諭知由原告負擔訴訟費用。

六、本件事證已臻明確，原告其餘主張、攻擊方法及所援用之證據，經審酌後認與本件判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 3 日
民事第一庭 法 官 施介元

以上正本係照原本作成。

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訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 11 月 3 日
書記官 曾怡嘉