臺灣臺南地方法院民事判決

111年度消字第11號

原　　告　胡美燕

被　　告　幸福家事業有限公司

000000000000000000

法定代理人　李應吉

訴訟代理人　陳琪玫

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國112年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

原告於民國109年9月27日以總價新臺幣（下同）1,625萬元委託被告，向訴外人鄭宇峰購買其所有門牌號碼臺南市○區○○街000巷00號房屋與坐落土地（臺南市○區○○段000000地號土地，以下稱系爭房屋）。原告與訴外人簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），原告並給付被告服務報酬新臺幣（下同）32萬5,000元。被告仲介系爭房屋未提供原告附近實際登錄成交行情，且當初原告尋求購買房屋之條件之一，乃要求房屋應裝設天然瓦斯管線，被告於電話及看屋現場均告知原告系爭房屋結構內有設置天然瓦斯管線，僅需請瓦斯公司來設立總開關器即可開通，詎料系爭房屋並未設置天然瓦斯管線。再者，被告未提供系爭房屋附近實價登錄價格之資料與原告，致原告以高於附近行情之價格購買系爭房屋，受有差價損害約275萬元。另系爭房屋之2樓主臥室天花板及浴室靠臥室牆面有滲漏水瑕疵，被告未就上開漏水情事善盡調查並告知原告，僅請屋主開立無滲漏水保證書，被告上開未盡注意及告知義務之行為，違反不動產經紀業管理條例第24條之2規定。爰依民法第571條之規定，請求

被告返還仲介費32萬5,000元，及依違反消費者保護法第11條、民法第184條及消費者保護法第51條之規定，請求被告給付懲罰性賠償金32萬5,000元。並聲明：被告應給付原告65萬元，併願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

原告於簽立系爭不動產買賣契約書前，已經被告之營業員王秀玲帶看房屋並協助詢問賣方仲介李彥霆，而知悉系爭房屋3年前因3樓浴室漏水到2樓，已修繕完畢，現況無漏水等情，嗣於同年12月15日點交當日，原告對於系爭房屋之漏水修繕狀況有疑慮時，被告亦已清楚告以處理方式，原告對於系爭房屋現況並無遭隱匿而不知情。另賣方鄭宇峰出具之標的物現況說明書，已明載系爭房屋為使用天然瓦斯，並無刻意隱匿系爭房屋未裝設天然瓦斯。又被告之營業員乃以手機提示方式提供實價登錄資料與原告，且系爭房屋之交易價格係被告依原告之委託價格努力磋商，賣方始同意自原委託售價1,798萬元降價出售。是被告就系爭房屋漏水瑕疵、未裝設天然瓦斯及實價登錄資料，已盡調查及告知義務，原告依民法第571條之規定，主張被告應返還仲介服務報酬，及依民法第184條第2項及消費者保護法第51條之規定，請求被告給付懲罰性違約金，並無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回，併願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告經由被告幸福家事業有限公司之東橋直營店仲介，有意購買訴外人鄭宇峰所有系爭房屋及同區德高段494-68地號土地，權利範圍均全部，委託銷售價格1,798萬元，經磋商後以總價1,625萬元成交，雙方於109年9月27日簽訂簽訂系爭不動產買賣契約書。嗣後系爭房屋於109年12月8日辦理所有權移轉登記完畢。

㈡鄭宇峰於系爭契約之附件即標的物現況說明書就「是否曾在最近一年內修復滲漏水」欄位勾選「否」，且簽署「建築改

良物無滲漏水保證書」。

㈢兩造及鄭宇峰於109年12月26日會同被告委請之土木修繕師傅一同到場勘查，確認系爭房屋確實有漏水情況。

㈣本件原告因系爭房屋有漏水情形，以鄭宇峰為被告提起訴訟請求減少價金，經本院以110年度訴字第1040號判決鄭宇峰應給付本件原告修繕費用14萬6,810元，及自110年7月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並駁回原告其餘之訴，鄭宇峰不服提起上訴，經臺灣高等法院臺南分院以111年度上易字第98號受理，雙方並於111年6月10日成立和解。又系爭房屋經本院於上開訴訟中囑託臺南市土木技師公會鑑定，鑑定結果認系爭房屋之二樓主臥室天花板及浴室靠臥室牆面於交付時已有滲漏水瑕疵。

四、本院得心證之理由：

㈠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之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明文。而居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舉證責任(最高法院109年度台上字第1027號判決意旨參照）。又經營仲介業務者，應提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊，並應告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵，及協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查，不動產經紀業管理條例第24之2條定有明文。本件原告主張被告並未向伊說明附近成交行情、向其謊稱系爭房屋有裝設天然瓦斯管線及未盡義務查明系爭房屋有漏水之瑕疵乙情，為被告所否認，依上開說明原告就此有利於己之事實，應負舉證證明。

㈡原告主張被告未向其說明附近實價登錄之價格，為被告所否認，並抗辯，其以手機提示系爭房屋附近實價登錄之資料與原告等語。經查：

1.依原告於本院審理時陳述：伊從109年3月就委託被告公司看房屋，每次看其他間房子，被告都有提供實價登錄的資

料給伊，只有系爭房屋沒有提供實價登錄的資料給伊等語（見卷第205頁）。可知，原告自109年3月起委託被告公司尋找合適之房屋，至109年9月27日簽訂系爭不動產買賣契約書止，期間長達半年之久，而依原告上開所述，被告自原告開始委託其找尋房屋之時起，便陸陸續續提供原告房屋之實價登錄資料，且於被告多次提供不動產實價登錄服務下，亦知悉得以不動產實價登錄資料，查詢欲購買不動產附近之交易價格，被告實無刻意不提供系爭房屋周圍房屋之實價登錄資料與原告之理。

2.再者，被告提供不動產實價登錄資料，不以書面為必要，凡得使原告知悉欲購買房屋周圍房屋之交易行情即可，不以提供書面資料為必要，而依被告所抗辯，當時被告之員工乃以手機畫面查詢與原告，使原告得知系爭房屋附近往昔之交易價格為何，亦與常理無任何違背，故難以被告未提供原告實價登錄之書面資料，即遽認被告未曾提供原告系爭房屋周圍不動產實價登錄之資訊。

3.又不動產實價登錄資料，僅係提供往昔房屋之交易價格，可使消費者判斷斯時不動產價格可能日漸上漲或漸趨下跌之趨勢，但最終決定要以何價格購買乃出於消費者自己居住需求、貸款能力、為恐房屋日漸上漲因素等綜合考量，並非單憑實價登錄之資料為判斷。

4.被告於原告看屋此半年間陸續提供原告房屋實價登錄之資料，已使原告對於此半年間房市價格當有相當之瞭解，得以明確決定自己欲購買系爭房屋之價格為何。而依原告於本院審理時自承：伊當時會願意以1,625萬元購買系爭房屋，是因為當時被告從1,600萬元起跳，一直告訴伊要加10萬元，後來一直再加10萬元、又加5萬元，否則會有其他買家買走，伊不得以才出1625萬元等語。可知原告會以1,625萬元購買系爭房屋，乃係自己已經尋找房屋超過半年，對於房屋之價格大致上為何，應有一定程度之瞭解，且害怕自己若不以上開價格購買，會有其他買家購買系爭房屋等

綜合因素，而決定上開價格購買。再者，房屋價格高低與否，涉及當時房市波動、經濟活絡情況、及買賣雙方自行評估其欲購買及出售之價格為考量。原告單以過去附近房屋之售價作為判斷其購買價格是否過高，此一判斷標準尚欠公允。至於銀行對於中古屋房屋貸款金額，乃以銀行之鑑價金額之六成或七成作為貸款之金額，而非以購入價格之全額作為貸款金額。依原告所述，其欲以系爭房屋向銀行貸款，僅得貸款1,500萬元等語（見卷第206頁），以原告購入系爭房屋價格1,625萬元為基準，原告貸款1,500萬元，已達房屋售價之92%，顯然超過一般銀行貸款與中古房屋之貸款成數，足徵，原告當時購買系爭房屋之價格，並無過高之情事甚明。是以，原告僅以系爭房屋購買前附近之其他房屋交易價格有比其購買之價格為低，及其銀行授信貸款僅能貸得1,500萬元，而認定其購買系爭房屋受有價差損害一事，係屬無據，尚難採憑。

㈢另原告主張被告未查知系爭房屋未裝設天然瓦斯管線等情，亦被告所否認，並抗辯，依標的物現況說明書內容，已明確記載系爭房屋未裝設天然瓦斯等語。惟原告委託被告仲介系爭房屋之際，經被告於109年9月17日提供原告不動產說明書資料，其中包括標的物現況說明書影本在內，而依據標的物現況說明書影本第10點「本戶是否使用天然瓦斯」，乃勾選「否」，使用現況為瓦斯桶，有不動產說明書、標的物現況說明書附卷可查（見卷第99頁、第169頁），是以，原告於簽訂系爭不動產買賣契約書前，賣方鄭宇峰即已明確告知被告系爭房屋並無裝設天然瓦斯，而係設置瓦斯桶。既然賣方已明確告知系爭房屋無裝設天然管線，則被告自應無須再為查證。故原告主張被告未善盡查知系爭房屋有無裝設天然瓦斯管線，有違不動產經紀業管理條例第24條之2規定等情，亦屬無據，自非可採。

㈣另原告主張被告未善盡注意及告知義務，使原告於購買系爭房屋前不知系爭房屋有漏水之瑕疵等情，亦為被告所否

認。依鄭宇峰出具之建築改良物無滲漏水保證書，其上記載本人保證建築改良物之現況無滲漏之情形，如在交屋後六個月內，有非下列因素所造成之滲漏水情形，本人願負修繕責任或支付全額修繕費用等語，有建築改良物無滲漏水保證書附卷可查（見卷第111頁）。系爭房屋於原告購買後，經原告以鄭宇峰為被告提起訴訟請求減少價金，鑑定結果發現，認系爭房屋之二樓主臥室天花板及浴室靠臥室牆面於交付時已有滲漏水瑕疵等情，如兩造不爭執事項㈣所示。然本件被告僅為仲介人員，鄭宇峰既已提出建築改良物無滲漏水保證書，保證其會對系爭房屋滲漏水之瑕疵負修繕之責，自無強令、苛責被告應於原告購買系爭房屋前，應找漏水師傅為其為系爭房屋做漏水測試之義務。是以，原告主張被告未於原告購買系爭房屋前為其尋找漏水師傅做漏水測試，未善盡告知及注意義務等語，自非有據。

五、綜上所述，被告並無原告所主張未提供不動產實價登錄價格、亦無違反不動產經紀業管理條例第24條之2規定，未盡告知及查知義務檢查系爭房屋有無漏水及裝設天然瓦管線，已如前述，故原告依民法第184條、民法第571條、消費者保護法第11條、第51條規定，請求被告應給付65萬元，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　9　　日

民事第五庭　　法　官　葉淑儀

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

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　　112　　年　　6　　月　　14　　日

書記官　吳昕韋