

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

115年度南簡字第592號

原告 李柏弘
被告 福步不動產仲介有限公司

法定代理人 余淑芬
訴訟代理人 王竣麟
複代理人 陳曄妮
劉峰廷

上列當事人間請求返還房仲服務費事件，本院於中華民國115年6月15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。

事實及理由

- 一、原告主張：原告為購買訴外人張靜怡所有坐落臺南市○○區○○段0000地號土地及其上同段594建號建物（下各稱系爭土地及系爭房屋，合稱系爭房地），與被告簽訂買賣議價委託書，委託被告為其議價，仲介服務費用依買賣總價百分之2計算。嗣系爭房地以買賣總價新臺幣（下同）9,300,000元成交，並於民國114年7月30日點交予原告，原告並依約給付被告仲介服務費186,000元。詎料，原告於114年9月6日拆除系爭房屋原有裝潢、準備重新裝修時，始發現房屋多處鋼筋嚴重裸露及混凝土大面積剝落，經原告委請台南市土木技師公會進行氯離子含量檢測後，確認系爭房屋為海砂屋。又原告於114年9月9日向鄰居查證，始知同一排房屋長期存在鋼筋裸露、磁磚掉落等問題，然被告受託仲介系爭房屋時，未向鄰居查訪屋況，亦未就房屋結構安全疑慮為必要調查。況原告於114年4月6日第一次看屋時，已見系爭房屋1樓樓梯下方有混凝土明顯剝落情形，惟被告員工卻僅表示日後以一般泥作修補即可，未告知該情形可能涉及鋼筋腐蝕或結構安全

01 問題。是被告未就系爭房屋善盡調查義務，依民法第571條
02 規定，自不得向原告請求報酬，爰提起本件訴訟，請求被告
03 返還已給付之仲介服務費186,000元等語。並聲明：(一)被告
04 應給付原告186,000元；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告則以：被告購屋前，被告已依系爭房屋之不動產委託銷
06 售標的現況說明書（下稱系爭現況說明書）及屋主所提供之
07 資訊如實向原告說明，並於114年4月6日由被告仲介人員劉
08 峰廷、陳暉妮帶看系爭房屋，被告仲介人員當時已告知原告
09 系爭房屋1樓樓梯下方有壁癌與油漆剝落，以及頂樓增建處
10 有滲漏水等情，惟系爭房屋整體屋況、結構外觀及使用情形
11 未有明顯異常，並無任何足使被告合理懷疑系爭房屋為海砂
12 屋或有結構安全問題之情事，被告自無向鄰居查訪系爭房屋
13 結構安全之義務。況且原告係於交屋後拆除原有裝潢，始發
14 現系爭房屋有鋼筋裸露、混凝土剝落之情事，並經鑑定始確
15 認系爭房屋為海砂屋，此等瑕疵均非仲介當時肉眼即可判
16 斷，則被告於仲介過程未發現上開瑕疵並無故意或過失，自
17 無違反仲介調查義務可言等語，資為抗辯。並聲明：原告之
18 訴駁回。

19 三、下列事項為兩造所不爭執，有買賣議價委託書、不動產買賣
20 契約書及系爭現況說明書在卷可參（本院卷第31至61、77至
21 79、115至117頁），堪信為真實：

22 (一)原告於114年5月21日經由被告公司仲介，以總價9,300,000
23 元購買系爭房地，原告已仲介服務費186,000元予被告。

24 (二)系爭現況說明書中關於「32. 是否有施作過混凝土中水溶性
25 氯離子含量(海砂屋)檢測?本標的房屋鋼筋是否裸露?」之欄
26 位，均勻選「否」；「現況是否有滲漏水之情形?」，勾選
27 「是」，並註記其位置為「頂樓增建處」。

28 四、本院得心證之理由：

29 (一)按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
30 人；而以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力
31 或訂立該約之能力，有調查之義務；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567條、第571條分別定有明文。而無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，則為民法第179條所明定。準此，居間人違反其對委託人之忠實義務，固不得向委託人請求報酬，若委託人已給付報酬者，因居間人受領給付之法律上原因已不存在，委託人應得依不當得利之法律關係請求返還；然倘無從認定居間人違反對委託人之忠實義務，委託人即無請求居間人返還已給付報酬之餘地。

(二)本件原告主張系爭房屋為海砂屋，有台南市土木技師公會委由元隆檢驗股份有限公司進行試驗之試驗報告為證（調卷第15至19頁），固堪採信。惟查，觀諸該試驗報告，土木技師係自系爭房屋1、2樓頂版及頂梁取樣後為氯離子含量檢測，足見檢測系爭房屋是否為海砂屋，需具備專業知識與設備，被告為不動產仲介經紀公司，自不具前揭專業能力。又原告於114年4月6日與被告員工看屋時，固發現系爭房屋1樓樓梯下方有壁癌及油漆剝落，有兩造不爭執之看屋時現場照片1張在卷可憑（見調卷第11頁圖1），惟依一般經驗法則，該屋僅一處出現局部壁癌及油漆剝落，尚難據此發覺系爭房屋疑有氯離子過高之情形，且比對被告所提現場看屋照片（見本院卷第91至105頁），在系爭房屋拆除原有裝潢前，其屋況並無任何異狀，此亦為原告所不否認（見本院卷第89頁），原告復自承其係拆除裝潢後始發現多處鋼筋裸露等疑似為海砂屋之情事（見調卷第10頁及本院卷第89頁），顯見在被告仲介過程中，系爭房屋應無嚴重粉刷剝落或鋼筋外露等以肉眼即可得知之高氯離子建築物特徵。又系爭現況說明書關於「是否有施作過混凝土中水溶性氯離子含量（海砂屋）檢測？」欄位勾選「否」，系爭現況說明書並記載「本標之物之買方如欲檢測高氯離子含量、輻射，得於簽訂買賣契約後自行付費檢測，賣方不得藉故拒絕」，原告亦於其上

簽名等情，有系爭現況說明書在卷可佐（見本院卷第31至32頁），可見原告於買受系爭房屋時，已知悉系爭房屋並未為氯離子含量檢測，若有需求可於簽訂買賣契約後自行檢測，益徵被告所負居間人之善良管理人注意義務，不包含為原告取樣檢測氯離子含量，是依據一般交易觀念，當時既無跡象得以推認或預見系爭房屋可能為海砂屋，則被告仲介人員以目測方式觀察系爭房屋並無上開符合海砂屋現象，復依據現況製作不動產說明書，逐項向原告說明，應認其已盡居間仲介之義務，而無違反善良管理人注意義務之過失，是被告未能察知系爭房屋為氯離子含量過高之建物，未向原告報告此事，難認有違反調查義務、據實告知義務。

（三）至原告主張被告未向鄰居查訪、了解周遭房屋屋況，違反居間人調查義務云云。惟被告陳稱系爭房屋坐落地段並無海砂屋紀錄，其查訪重點乃在房屋有無淹水、是否為凶宅等事項等語（見本院卷第89頁）。則原告就系爭房屋坐落位置及拆除裝潢前之屋況，究有何足使被告知悉或可得而知系爭房屋可能為氯離子含量過高建物之現象或端倪，並未舉證以實其說，自難僅以被告未主動向鄰居查訪，即認其違反仲介調查義務。是原告此部分主張，尚難採信。

（四）綜上，被告辯稱其已善盡居間仲介應負之責任等語，堪以採信，原告主張被告有違反居間仲介應善盡之調查義務、據實告知義務之情事，均無可採。從而，原告依上開規定請求被告返還已給付之仲介服務費186,000元，於法即屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第571條規定，請求被告返還仲介服務報酬186,000元，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法 官 俞亦軒

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應判決送達後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 115 年 6 月 30 日

書記官 林芳聿