臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第608號

原　　告　吳韋聖
　　吳柏浩
000000000000000000
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　鄭佑祥律師
被　　告　信義房屋股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　薛健平
訴訟代理人　羅凱正律師
複　代理人　鄭人豪律師

上列當事人間請求返還仲介費等事件，本院於民國110年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款分別定有明文。查本件原告起訴時，於訴之聲明第1項原係請求「被告應給付原告新臺幣（下同）374萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」（見本院卷第9頁）；嗣以民國110年1月5日民事變更訴之聲明狀將上開請求金額減縮為250萬元等情（見本院卷第163頁），經核其原訴與變更訴之聲明之基礎事實同一，且原告所為減縮應受判決事項之聲明部分，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，核與前揭規定並無不合，

故原告所為訴之變更為合法，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

㈠原告所有坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地暨其上門牌號碼臺北市○○區○○路00號1樓之房物（下稱系爭房地），嗣於105年8、9月間委託被告居間仲介銷售，依兩造間所簽訂「信義房屋買賣仲介一般委託書」（下稱系爭仲介委託契約）內容，原告在委託銷售期間委託被告銷售總價為3,400萬元，並約定服務報酬為買賣成交價之4%；於105年10月8日透過被告所僱用之不動產經紀人顏若庭之仲介，為系爭房屋覓得買受人即訴外人吳思達（下稱吳思達），原告與吳思達於105年10月8日就系爭房屋簽訂不動產買賣契約書，約定買賣價金為3,088萬元，原告並於105年12月2日辦理系爭不動產所有權移轉登記與吳思達；原告另依系爭仲介委託契約之約定分別於105年10月12日、同年12月5日給付仲介服務費頭款864,640元、尾款370,560元，共計1,235,200元仲介服務報酬與被告（即系爭房地買賣成交價之4%%）。詎吳思達竟以系爭房屋可能為海砂屋，欠缺契約預定及通常效用而有瑕疵為由，先位聲明請求解除系爭房屋之買賣契約，備位聲明則請求減少價金1,000萬元云云，俟本院以106年度重訴字第974號請求返還買賣價金等事件審理時，先後委請臺北市建築師公會、臺北市結構工程工業技師公會就系爭房屋之樑、柱、樓板或剪力牆等部分，進行混凝土氯離子含量、抗壓強度、中性化等檢測，並分別作成鑑定報告書；參照臺北市建築師公會鑑定報告書第9頁記載「系爭房屋平頂確有點綴狀鋼筋裸露之情形，也確實有多處以水泥粉平修補過之痕跡，依一般建築工程實務，應係原來有鋼筋裸露之情形，就現場平順修補過水泥粉平痕跡觀之，原鋼筋保護層尚非屬嚴重崩落」等語、臺北市結構工程工業技師公會鑑定報告書第5頁記載「系爭房屋現為空屋，室內現況經現場勘查可目視檢測部分，研判系爭房屋部分頂版有以水泥砂

漿修繕過之情況；部分樑及頂版有發生局部裂縫及鋼筋鏽蝕之情形。」等語；原告與吳思達於109年9月11日在本院以109年度移調字第137號調解成立，調解成立內容略為：原告願給付吳思達3,747,650元，並已於109年8月7日給付完成等情。

㈡本件原告實際所受損害數額高達4,982,850元（計算式：1,235,200元＋3,747,650元＝4,982,850元），然僅暫為一部請求被告賠償250萬元，茲說明如后：

1.被告應就其所僱用不動產經紀人顏若庭之過失部分，依不動產經紀業管理條例第26條第2項及民法第188條規定，連帶損害賠償責任，賠償3,747,650元及其法定遲延利息。原告委託被告處理系爭房屋買賣事宜，被告亦向原告收取高額之仲介費，自應就其所從事之業務負預見危險及調查之善良管理人注意義務，豈料被告居間原告出售系爭房屋予吳思達時，其受僱人即不動產經紀人員顏若庭對於系爭房屋之屋況，包含是否有鋼筋裸露、混凝土塊掉落或水泥剝落等節，未善盡調查及據實報告義務，致使原告需另行給付吳思達和解金3,747,650元，被告應依不動產經紀業管理條例第26條第2項及民法第188條規定，就被告所僱用之不動產經紀人顏若庭之過失負連帶損害賠償責任。

2.被告應依民法第565條、第567條第2項、第227條第1項、第2項、第227條之1規定，負不完全給付之損害賠償責任，賠償居間報酬1,235,200元及其法定遲延利息。被告為買賣房屋之仲介業者，為原告媒介系爭房地之買賣，則兩造間屬民法上之居間契約，依前揭民法第567條之規定，居間人即被告負有向委託人即原告二人據實報告之義務，且就訂約事項亦有調查之義務，而系爭房屋有無鋼筋裸露、混凝土塊掉落或水泥剝落等節，可能影響系爭房屋之價格及日後之使用、修復，自應負詳為調查及據實報告義務，不料被告所屬不動產經紀人員顏若庭於原告出售系爭房屋時，竟未將此重要事項詳查並記載於「屋況查檢

表」，自屬違背居間人應調查並據實報告之義務，則原告雖已給付約定之報酬1,235,200元予被告，然依民法第571條關於違反忠實辦理義務之規定，被告不得向委託人請求報酬及償還費用，是原告依民法第565條、第567條第2項、第227條第1項、第2項、第227條之1等規定，請求被告應負不完全給付之損害賠償責任，賠償居間報酬1,235,200元，洵屬有據。

㈢為此聲明：

1.被告應給付原告250萬元，及自起訴狀送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2.原告願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告抗辯則略以：

㈠系爭房地內裝潢並無可掀式天花板且有裝潢包覆，自無從以肉眼無法得知系爭房地樑柱、牆壁、天花板有無鋼筋裸露，及有無混凝土塊掉落或水泥剝落等情事，被告所僱用不動產經紀人員顏若庭以肉眼目視範圍及情況勾選「無裸露」、「無掉落、剝落」，自無任何違反善良管理人注意義務之情事存在。觀諸吳思達於另案即本院106年度重訴字第974號請求返還買賣價金等事件審理時提出系爭房地交屋時房屋現況彩色照片數幀可知（見本院卷第283至299頁），系爭房地交屋之前，房屋四周牆壁均有施作木櫃，天花板亦有裝潢包覆，並無可掀式天花板，著實無法掀開檢視天花板上方之屋況，故被告所僱用之不動產經紀人顏若庭當時僅能憑藉目視所及範圍、狀態記載於「屋況查檢表」，是依前揭實務見解，渠等實已善盡查證義務，亦無違反善良管理人之注意義務。再者，系爭房地之「屋況查檢表」本非屬系爭仲介委託契約之一部，兩造復未明確約定系爭房地之「屋況查檢表」屬被告查證義務之範圍，則該「屋況查檢表」自非屬系爭仲介委託契約之契約內容，原告僅以該「屋況查檢表」遽為主張被告未善盡查證義務，並請求損害賠償，顯屬無稽。況細繹系爭房地之「屋況查檢表」內容，於「2.氯離子過高疑

慮」查檢項目欄位記載略以：「（房屋內有裝潢可掀式天花板，應掀開檢視）」等語（見本院卷第151頁），應係指房屋內如有可掀式天花板，仲介經紀人員應掀開檢視是否有鋼筋裸露、混凝土剝落之情形，惟若無可掀式天花板，僅能憑藉肉眼觀察所及之範圍、狀態為填載，而系爭房地出售予買受人吳思達以前，天花板已有裝潢包覆、四周牆壁亦已施作木櫃等情，業如前所述，顯見系爭房地並無可掀式天花板可供被告所屬不動產經紀人員顏若庭查檢，顏若庭於系爭房屋現場僅能憑藉目視所及範圍、狀態為記載；又顏若庭並非檢測氯離子含量之專業人員，僅以目視查檢房屋情況下，實無法判斷系爭房地是否有氯離子過高之疑慮？堪認顏若庭已善盡查證義務，被告亦無違反善良管理人之注意義務。再者，原告為系爭房地之所有權人，對於該房地是否有鋼筋裸露、混凝土剝落等屋況，肯定較被告及顏若庭更為清楚，觀諸原告吳韋聖委託被告進行銷售時，於其所提供系爭房地之「標的物現況說明書」項次25「是否知悉聽聞本標的物或同社區他戶有海砂屋或鋼筋外露、混凝土剝落之情形？」欄位內勾選「否」，而該「標的物現況說明書」係經原告吳韋聖親自確認內容屬實並簽名無誤（見本院卷第219至220頁），從而顏若庭先以目視查檢系爭房地，再經詢問原告吳韋聖並請其確認無鋼筋外露、混凝土剝落之情事後，實已盡查證義務，益見被告暨其其所僱用之不動產經紀人顏若庭並無違反善良管理人之注意義務，應無過失可言。況參照卷附臺北市建築管理工程處110年2月24日北市都建使字第1106129845號函記載略以：「門牌號碼：臺北市○○區○○路00號1樓房屋（即系爭房屋）並非該處列管之高氯離子混凝土建築物（俗稱海砂屋），惟該建物是否有氯離子含量過高情事，仍應依實際鑑定結果為準」等語（見本院卷第267頁），可知系爭房地是否為海砂屋涉及專業鑑定判斷，就連臺北市建築管理工程處都必須委由實際鑑定結果為準，遑論一般不具專業之不動產經紀從業人員，更係無法期待其查證判斷；況如前所

述系爭房地天花板已有裝潢包覆，外觀並無異狀，無從以肉眼目視查知，且系爭房地並未列入海砂屋列管名冊，自無從憑藉任何公開資訊查知上情，又被告暨其所僱用之不動產經紀人顏若庭均不具鑑定氯離子含量過高與否之專業能力，渠等應不負判斷系爭房地氯離子有無超標之義務。況按，原告與買吳思達於105年10月8日就系爭房屋所簽訂不動產買賣契約書第17條第2項第2款已訂有氯離子含量檢測之約定，亦載明警語（請注意！氯離子檢測為知悉物件內氯離子含量之唯一方法，請審慎考慮是否檢測）、第3項則約定「無論買方是否辦理氯離子檢測，賣方均應依民法負瑕疵擔保責任」等語，顯已說明氯離子含量超標之相關法律責任及風險，尚且必須透過專業氯離子檢測機構，始能得知系爭房地是否有氯離子含量超標之問題，況原告出售氯離子含量超標之系爭房地予買吳思達，原應依約負擔瑕疵擔保責任，再佐以被告暨其所僱用之不動產經紀人顏若庭均不具有檢測氯離子含量之專業能力，豈能因原告嗣後遭受吳思達減少價金之請求後，即遽指被告暨其所僱用之不動產經紀人顏若庭未善盡查證義務，應負損害賠償責任云云。

㈡無論不動產經紀業管理條例抑或兩造間所簽訂之系爭仲介委託書，均未約定被告對原告負有查檢系爭不動產是否存有瑕疵之義務，被告均無違反善良管理人注意義務之契約過失責任。細繹不動產經紀業管理條例第24之2條第3、4、5款有關「經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。」等規定內容，雖係課與被告對買受人或承租人負有查檢並揭露不動產之必要資訊與瑕疵之義務，然未要求被告應對出賣人即原告負有查檢、揭露不動產之必要資訊與瑕疵之義務；再參以兩造間所簽訂之系爭仲介委託書內容，並未約定被告對系爭房地負有查證義務及

範圍，亦未具體約定被告應負有查證系爭房屋是否鋼筋裸露、混凝土剝落之義務，故原恣意主張被告信義房屋公司違反居間契約之善良管理人注意義務而有過失責任云云，洵不足取。又該「屋況查檢表」僅為被告公司內部文件，並非系爭仲介委託書或不動產買賣契約書內應檢附之文件，因此被告公司於「屋況查檢表」所填製內容，對於原告並不生任何效力；申言之，「屋況查檢表」所填載之內容，僅為被告公司內部評估是否接受出賣人委託銷售？抑或即便接受委託銷售，而必須揭露部分資訊與買方知悉之參考資料，並非被告公司必須對原告（賣方）善盡查證義務之依據，亦非屬系爭仲介委託書之範圍，此有該「屋況查檢表」最下方記載「內部文件」等語在卷足稽（見本院卷第151頁），從而系爭「屋況查檢表」實無法作為被告負有系爭房屋查證氯離子是否超標義務之依據云云。

㈢買受人吳思達主張原告應減少系爭房地買賣價金並返還3,747,650元，係因系爭房地本身所具備之價值，顯與買賣價金不相當，原告應無保有該買賣價金之法律上原因，性質上自非屬損害，況原告係依其與買受人吳思達之和解契約給付，故原告主張受有3,747,650元之損害云云，洵非事實。買受人吳思達與原告二人間本院106年度重訴字第974號請求返還買賣價金等事件，係基於系爭房地有氯離子含量過高之瑕疵依據民法第359條物之瑕疵擔保責任等規定向原告請求減少價金並返還該減少價金，而該減少價金之數額既然是因為房屋瑕疵所致，則原告本就不該保有因該瑕疵所獲取之買賣價金，故買受人吳思達亦得依民法第179條不當得利規定向原告請求返還其不應保有之利益，因此系爭房地於不動產買賣契約書簽訂時之實際價值，應扣除該減少價金之數額，則原告本不應保有該減少價金之數額，自無所謂遭受損害可言。況原告最後與買受人吳思達亦就前開物之瑕疵爭議以3,747,650元達成和解，縱使該和解金額係以買受人吳思達減少價金請求之數額為計算基礎，然原告與買受人吳思達間

既已合意成立和解契約，則按民法第737條有關「和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力。」規定，足徵該和解金額3,747,650元即非屬原告所受之損害，自不得恣意請求被告信義房屋公司賠償云云。承前所述，被告公司內部文件「屋況查檢表」並非屬系爭仲介委託書之一部，且兩造間亦未約定被告公司應負查證義務之範圍及內容，要難認被告就系爭房地是否為海砂屋？有查證判斷之義務；況系爭房地無可掀式天花板，也非列管之海砂屋，且被告暨其所僱用之不動產經紀人顏若庭均亦非氯離子含量專業鑑定人士，當時顏若庭依肉眼目測與原告所出具之「標的物現況說明書」判斷，應已盡善良管理人注意義務；遑論原告自始未舉證說明被告究係以何種有利於買受人吳思達之不法行為，或違反誠實及信用方法，而向買受人吳思達收受不當利益之情形，是原告逕依民法第571條有關違反忠實辦理義務之效力請求被告應返還該仲介報酬1,235,200元云云，即非有據等語置辯。

㈣為此聲明：

1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

2.如受不利之判決，願提供擔保請准予宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項如下：（見本院卷第255至256頁）

㈠原告就其所有坐落臺北市○○區○○段○○段○000地號土地暨其上門牌號碼：臺北市○○區○○路00號1樓房屋（即系爭房地），與被告簽署之被證1「信義房屋買賣仲介一般委託書」（即系爭仲介委託契約）委託被告以3,400萬元之價格居間仲介銷售系爭房地。

㈡透過被告僱用之不動產經紀人顏若庭之仲介，為系爭房地覓得買方吳思達，原告與吳思達於105年10月8日就系爭房地簽訂原證2之不動產買賣契約（見本院卷第29至64頁），由吳思達以買賣價金3,088萬元向原告購買系爭房地。

㈢安信建築經理股份有限公司（下稱安信建經公司）透過指定履約保證專戶（下稱系爭履約保證專戶）於105年10月12日

轉匯原告所支付之仲介服務費頭款864,640元予被告公司，又於同年12月5日透過系爭履約保證專戶轉匯原告所支付之仲介服務費尾款370,560元予被告，共計轉匯仲介服務費1,235,200元予被告。

㈣原告於105年12月2日將系爭房地所有權移轉登記予吳思達。

㈤吳思達後以系爭房屋可能為海砂屋，欠缺契約預定及通常效用而有瑕疵，於106年7月11日向原告提起解除買賣契約返還價金等訴訟，先位聲明請求解除系爭房地之買賣契約，備位聲明請求減少價金1,000萬元，此有原證4之民事起訴狀可參（見本院卷第67至80頁），該事件由本院以106年度重訴字第974號返還買賣價金等事件受理。

㈥本院106年度重訴字第974號返還買賣價金等事件審理中，委請臺北市建築師公會及臺北市結構工程工業技師公會就系爭房屋之樑、柱、樓板或剪力牆等部分，進行混凝土氯離子含量、抗壓強度、中性化等檢測，並分別由臺北市建築師公會做成（107）㈠鑑字第0740號鑑定報告書（見本院卷第81至114頁）、臺北市結構工程工業技師公會作成（108）北結師鑑字第3080號鑑定報告（見本院卷第115至148頁）。

㈦原告與吳思達後達成109年度移調字第137號調解筆錄，原告同意給付吳思達3,747,650元，並已於109年8月7日給付完成，兩造其餘請求均拋棄，有上揭調解筆錄在卷可參（見本院卷第149至150頁）。

四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

本件經本院協助兩造簡化並整理本件爭點如下：原告請求法院就其所為下列請求，擇一而為有利原告之判決，並就原告所受全部損失僅一部請求被告賠償250萬元及法定遲延利息，是否有據？㈠原告主張被告應就該公司經紀人員顏若庭之過失部分，依不動產經紀業管理條例第26條第2項及民法第188條規定，應負連帶損害賠償責任，賠償3,747,650元及法定遲延利息。㈡被告應依民法第565條、第567條第2項、第227條第1項、第2項、第227條之1規定，負不完全給付之

損害賠償責任，賠償居間報酬1,235,200元及法定遲延利息。茲分述如下：

㈠原告主張被告應就該公司經紀人員顏若庭之過失部分，依不動產經紀業管理條例第26條第2項及民法第188條規定，應負連帶損害賠償責任，賠償3,747,650元及法定遲延利息，核屬無據，不能准許。

1.按「受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責任」、「經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事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任」，民法第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。再按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任」，民事訴訟法第277條前段定有明文；又按「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」，亦有最高法院72年度台上字第4225號民事裁判可資參照。本件原告主張被告所僱用之不動產經紀人顏若庭執行仲介業務有故意或過失行為，致原告受損害，然遭被告否認，自應由原告就被告所僱用之不動產經紀人顏若庭就執行仲介系爭房地買賣業務有何故意、過失行為之利己事實，負舉證責任，合先序明。

2.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人；對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第565條、第567條分別定有明文。惟該等調查義務，若未特別約定，自以通常

所能查證之方法為已足，就房屋隱藏之瑕疵諸如氯離子含量、鋼筋輻射量、水塔供水設備等隱藏之瑕疵，每須待專家、儀器檢測方知者，未必為仲介員專業知識、經驗所及，尚難期待其完足無誤之查證。另經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說；前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章；雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章；前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分，不動產經紀業管理條例第23條、第24條亦有明文。

3.經查，卷附系爭房地之屋況查檢表（見本院卷第217頁），本非屬系爭仲介委託契約之一部分，有兩造不爭執其真正之系爭仲介委託契約附卷可憑（見本院卷第27頁），則原告以上揭屋況查檢表所載內容主張係兩造約定被告應予查證之義務範圍云云，要難採認，從而，故原告僅以上揭屋況查檢表，遽以主張被告所僱用之不動產經紀人顏若庭就系爭房屋「有無樑柱、牆壁、天花板有無鋼筋裸露，及有無混凝土塊掉落或水泥剝落等情事」未善盡查證義務，並請求被告應負連帶損害賠償責任，核屬無據。再查，細繹卷附屋況查檢表（見本院卷第217頁），於「2.氯離子過高疑慮」查檢項目欄位中記載「（房屋內有裝潢可掀式天花板，應掀開檢視）」等語可悉，倘房屋內有可掀式天花板，經紀人員應掀開檢視是否有鋼筋裸露、混凝土剝落之情形，惟若無可掀式天花板，則能憑藉肉眼觀察所及之範圍及狀態，記載於屋況查檢表中即可，再依卷附吳思達於106年度重訴字第974號案件提出之原證3、原證10之系爭房地交屋時房屋現況彩色照片可知（即被證6，見本院卷第283至300頁），系爭房地於交屋之前，房屋四周牆壁均有施作木櫃，天花板亦有裝潢包覆，並無可掀式天花板，著實無法掀開檢視天花板上方之屋況，故顏若庭僅憑藉目視所及範圍及狀態記載於屋況查檢表，已符

合上揭屋況查檢表之要求，且查，顏若庭並非檢測氯離子含量之專業人員，於以目視查檢房屋情況下，實無法判斷系爭房地是否有氯離子過高之疑慮；又查，原告為系爭房地之所有權人，對於系爭房地是否有鋼筋裸露、混凝土剝落等屋況，衡情顯然應較被告及顏若庭更為清楚，然查，觀諸原告吳韋聖委託被告銷售時，於所提供系爭房地之「標的物現況說明書」項次25「是否知悉聽聞本標的物或同社區他戶有海砂屋或鋼筋外露、混凝土剝落情形？」，勾選「否」（見本院卷第220頁），並經原告吳韋聖親自確認內容屬實並簽名無誤，故顏若庭以目視查檢系爭房地，再經詢問原告吳韋聖並經其確認並無鋼筋外露、混凝土剝落情事後，綜合上情研判，應認顏若庭已善盡查證義務。

4.末按「經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：…三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、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條第3、4、5款定有明文，而不動產經紀業管理條例第24之2條第3、4、5款係課與不動產經紀業即被告對買受人(即吳思達)或承租人負有查檢並揭露不動產必要之資訊與瑕疵之義務，並未要求被告應對出售人負有查檢並揭露不動產必要資訊與瑕疵之義務，且查，卷附系爭仲介委託契約（見本院卷第27頁），並未約定被告對原告所有之不動產，負有查證義務及範圍，亦未具體約定被告負有查證是否鋼筋裸露、混凝土剝落之義務，又原告所提之屋況查檢表僅為被告內部文件，並非原證1系爭委託書或原證2不動產買賣契約內應檢附之文件，被告於屋況查檢表之填製內容，對於原告並不生任何效力（參原證8）。又觀諸卷附屋況查檢表所填載之內容（見本院卷第217頁），均為被告公司內部評估是否接受委託銷售，

抑或即便接受委託銷售，而必須揭露部分資訊與買方知悉之參考資料，顯難據此主張係被告須對原告（賣方）善盡查證義務之依據，蓋屋況查檢表本非屬系爭仲介委託契約之 約定範圍，此觀屋況查檢表最下方記載「內部文件」即明，是原告以上揭屋況查檢表主張被告就系爭房屋負有義務查證氯離子是否超標之依據，並以被告違反居間契約之善良管理人注意義務而有過失責任云云，實無理由。

5.原告復無法提出其他證據證明被告所僱用之不動產經紀人顏若庭有違反善良管理人之注意義務，則其遽以本院106年度重訴字第974號返還買賣價金等事件審理中，曾委請臺北市建築師公會及臺北市結構工程工業技師公會就系爭房屋之樑、柱、樓板或剪力牆等部分，進行混凝土氯離子含量、抗壓強度、中性化等檢測，臺北市建築師公會鑑定報告書第9頁記載「系爭房屋平頂確有點綴狀鋼筋裸露之情形，也確實有多處以水泥粉平修補過之痕跡，依一般建築工程實務，應係原來有鋼筋裸露之情形，就現場平順修補過水泥粉平痕跡觀之，原鋼筋保護層尚非屬嚴重崩落」等語（見本院卷第91頁）、臺北市結構工程工業技師公會鑑定報告書第5頁記載「系爭房屋現為空屋，室內現況經現場勘查可目視檢測部分，研判系爭房屋部分頂版有以水泥砂漿修繕過之情況；部分樑及頂版有發生局部裂縫及鋼筋鏽蝕之情形」等語（見本院卷第115頁），而認定被告所僱用之不動產經紀人顏若庭就執行仲介系爭房地買賣有故意、過失行為，被告應負僱用人之連帶損害賠償責任云云，實屬無據，應予駁回。

㈡原告主張被告應依民法第565條、第567條第2項、第227條第1項、第2項、第227條之1規定，負不完全給付之損害賠償責任，賠償居間報酬1,235,200元及法定遲延利息，要屬無由，不能准許。

1.按「居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬」、「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568條第1項、第571條定有明文。承前所述，卷附系爭房地之屋況查檢表，非屬系爭仲介委託契約之一部分，且系爭仲介委託契約，並未約定被告對原告所有之不動產，負有查證義務及範圍，亦未具體約定被告負有查證系爭房屋是否鋼筋裸露、混凝土剝落之義務，難認被告就系爭房地是否為海砂屋，有查證判斷之義務，已如前述；況且，系爭房地無可掀式天花板，也非列管之海砂屋，且被告所僱用之不動產經紀人顏若庭亦非專業人士，顏若庭依肉眼目測及原告所出具之「標的物現況說明書」以為判斷，並據實記載於屬被告公司內部文件之屋況查檢表，應認已盡善良管理人注意義務。況且，原告自始並未舉證說明被告究竟係為何種有利於吳思達之行為，或違反誠實及信用方法，而吳思達收受利益之情形，故原告依民法第571條請求被告返還仲介報酬，要無理由。

2.再按「和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力」，民法第737條定有明文。承上，吳思達於本院106年度重訴字第974號請求返還買賣價金等事件，係主張系爭房屋有氯離子含量過高之瑕疵而依據民法第359條等物之瑕疵擔保之相關規定，請求減少價金，並爰依民法第179條之不當得利法律關係請求原告返還減少價金之數額，而上揭減少價金之數額既係因系爭房屋之上揭瑕疵所致，則原告依法本不應保有上揭瑕疵所致之買賣價金，故原告應依民法第179條之不當得利法律關係返還該減少之價金，是則系爭房地之實際價值，本應扣除該減少價金之數額，則原告就其應依民法第179條之不當得利法律關係予以返還上揭減少之價金，自無實質損害可言。況原告與吳思達後達成109年度移調字第137號調解筆錄，原告同意給付吳思達3,747,650元，並已於109年8月7日給付完成，兩造其餘請求均拋棄，而該金額係以吳

思達減少價金請求之數額為計算基礎，依前所述，原告與吳思達間既已合意成立和解契約，則原告所主張之3,747,650元即非原告之損害，原告據之向被告請求損害賠償之數額，顯無理由。

五、綜上所述，原告爰依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第188條、民法第565條、第567條第2項、第227條第1項、第2項、第227條之1等規定，一部請求被告應給付原告250萬元，及自起訴狀送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又本件原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即失所附麗，不應准許。

六、本件事證已臻明確，原告固聲請傳訊證人顏若庭欲證明其於原告出售系爭房屋時，並未履行詳細調查及據實報告義務，並將之記載於屋況查檢表，惟查，屋況查檢表並非兩造間系爭仲介委託契約之一部，且依卷內相關事證，已足認定顏若庭已善盡查證義務，已如前述，自無再予傳訊證人顏若庭之必要，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　6　　月　　30　　日

民事第四庭　　法　官　李家慧

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　　110　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　王怡茹