臺灣臺北地方法院小額民事判決

111年度北小字第2495號

原　　告　吳郁瑛

訴訟代理人　吳舜如

被　　告　信義房屋股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　信義股份有限公司

000000000000000000

上　一　人

法定代理人　劉元智

訴訟代理人　陳靜怡律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於中華民國111年7月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由要領

一、被告之法定代理人於訴訟中變更為信義股份有限公司，其已具狀聲明承受訴訟，核無不合。

二、原告起訴主張：被告居間仲介成交訴外人龔書瑋所有坐落於臺北市○○區○○路○段000巷00號之房屋及其基地持分（下稱系爭房地），然被告未能查證系爭房地是否有非自然死亡之情形，被告顯然服務不周，為此，爰請求告退還一半仲介服務費新臺幣（下同）83,000元，並聲明：被告應給付83,000元。

三、被告則以：原告之訴訟代理人吳舜如經被告居間仲介承買系爭房地並於110年12月11日簽立不動產買賣契約書，將系爭房地登記於原告名下。原告雖主張被告無法查明系爭房地是否為凶宅，要求退還服務費之半數予原告為服務不周之象徵賠償云云，然非自然身故房屋資訊本屬政府非公開之資訊，仲介業者僅能向出賣人詢問，縱仲介業者向鄰居進行查訪，

亦囿於鄰居時間及配合意願，更無法確認查訪結果之真實性，而被告就系爭房地受訴外人龔書瑋請代理人蘇哲彥委託出售房地時，業由訴外人龔書瑋之代理人蘇哲彥於標的物現況說明書勾選簽名確認並無非自然身故，亦就系爭房地是否曾發生非自然身故之情形向鄰居查訪，至簽約前並無查得有何非自然身故情事，後續被告因進行一般不特定抽樣查訪而知悉有鄰居稱系爭房地約在20、30年前疑似有非自然身故情事時，亦如實告知原告訴訟代理人，足見被告已善盡系爭房地之查檢義務，故被告本得依規定收取服務報酬等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、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。又主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證責任。另基於債之相對性原則，債權契約為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人，亦無拘束他人之效力。經查，原告主張被告仲介成交系爭房地，惟未能查證系爭房地是否有非自然死亡之情形，被告顯然服務不周，應退還1/2仲介費用云云，並提出不動產買賣契約書等件為證。然為被告所否認，辯稱：被告係居間仲介原告之訴訟代理人吳舜如購買系爭房地，原告並非仲介及不動產買賣契約之當事人，僅係系爭房地之登記名義人；且系爭房地受訴外人龔書瑋請代理人蘇哲彥委託出售房地時，業由訴外人龔書瑋之代理人蘇哲彥於標的物現況說明書勾選簽名確認並無非自然身故，亦就系爭房地是否曾發生非自然身故之情形向鄰居查訪，至簽約前並無查得得有何非自然身故情事，原告請求被告退還1/2仲介服務費並無理由等語。觀諸爭不動產買賣契約書記載「立契約書人：買方：吳舜如」，有兩造不爭之系爭不動產買賣契約書在卷可稽，且原告之訴訟代理人亦到庭自陳被告係向其收取成交之仲介費等語，並未否認系爭房地係被告仲介其購買，僅係登記於原告名下等情，堪認簽立系爭不動產買賣契

約之人及與被告簽立斡旋契約而支付仲介費者，均非原告，並非本件仲介契約法律關係之主體，依債之相對性原則，契約之效力僅存在於契約當事人間，而不及於非契約當事人之原告，原告自不得依契約關係請求被告返還1/2仲介費用。況且，原告亦未提出證據證明仲介契約有約定被告負有為原告查證或確認系爭房地是否有非自然死亡情事之義務且被告疏未查證，原告據此主張被告服務不周，應退還1/2仲介費用云云，亦非有據。

五、綜上所述，原告請求被告給付83,000元，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　17　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　李宜娟

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）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　　8　　月　　17　　日

書記官　官逸嫻

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

㈠原判決所違背之法令及其具體內容。

㈡依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第436條之32條第2項：

第438條至第445條、第448條至第450條、第454條、第455條、第459條、第462條、第463條、第468條、第469條第1款至第5款、第471條至第473條及第475條第1項之規定，於小額事件之上訴程序準用之。

計　　算　　書

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	1,000元	
合　　計	1,000元	