

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭民事簡易判決

111年度北簡更一字第20號

原告 府尚不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 趙雲漢

訴訟代理人 蔣美龍律師

被告 梁學龍

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於中華民國111年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾捌萬元，及自民國一百一十年十月三十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣壹拾捌萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告前於民國109年12月15日簽立不動購買意願書（下稱系爭意願書）委由原告仲介購買門牌為台北市○○區○○○路000巷00號4樓房屋（下稱系爭房屋）及土地（下合稱系爭房地），經原告居中斡旋，被告與賣方就系爭房地成立買賣契約，買賣總價合計為新臺幣（下同）1,400萬元，雙方並簽訂不動產買賣契約書為憑（下稱系爭契約），被告並已取得系爭房地的所有權。依系爭意願書第9條第1項第1款之約定，被告於簽訂不動產買賣契約書時應給付原告依購買總價2%計算之服務報酬，即28萬元，然被告迄今仍有18萬元未為給付，爰提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告18萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。

二、被告則以：被告確於109年12月15日簽立系爭意願書委由原

告仲介購買系爭房地，終以總價1,400萬元取得系爭房地所有權，然原告於110年2月交屋後，被告欲進行房屋室內裝潢場勘時，發現浴室有滲漏水情形；清潔天花板之循環扇時，發現位於天花板內部之橫梁遭破壞，橫梁之鋼筋遭切斷外露，惟原告經紀系爭房屋予被告時，從未告知系爭房屋有滲漏水、樑柱部分有顯見間隙裂縫之情形，且不動產說明書（下稱系爭說明書）上「是否有滲漏水情形」、「樑柱部分是否有顯見間隙裂縫」、「房屋鋼筋有無裸露」亦勾註沒有以上情形，令被告深信系爭房屋並無滲漏水及重大瑕疵問題，才會依上開金額購買系爭房屋。另系爭房屋因長年出租內裝已老舊不堪使用，被告於簽約磋商過程中提出「借屋裝修」可能性，被告既不知有樑柱毀損及鋼筋斷裂的狀況，當下賣方只提到若借屋裝修，不得涉及3間廁所內，否則無法釐清保固責任，因此代書才會在系爭契約上只載明3間廁所的6個月保固，而當初雙方約定，僅係對於漏水問題之保固責任加以限制，亦即僅排除賣方對於系爭房屋其他地方的漏水之保固責任，並未排除賣方對於系爭房屋其他瑕疵之保固責任。準此，對於「位於天花板內部之橫樑遭破壞，橫樑之鋼筋遭切斷外露」之瑕疵，依系爭契約第15條第4項之「其他約定事項」，並未排除賣方之瑕疵擔保責任。又於110年2月22日交屋當日，被告才拿到鑰匙，根本不可能執行借屋裝修。退而言之，縱認賣方僅對於系爭房屋3間廁所，自110年1月1日起6個月內有保固責任，除此之外之其他瑕疵，賣方即不負物之瑕疵擔保責任，必須存在自110年1月1日借屋裝修之前提事實，然因原告未於110年1月1日以前將系爭房屋騰空，佐證仲介於110年2月拍攝之照片，顯示屋內仍留有賣方之床鋪、衣櫃、電視等大量雜物，以致被告並未能執行「自110年1月1日借屋裝修」。準此，系爭契約第15條第4項約定之前提事實並未發生，賣方仍有保固責任。再依系爭契約之「物件調查表」第15項「水、電管線於產權持有期間是否有更新」明確勾註「是」，惟並非如原告主張「因為天花

01 板阻隔（固定式）原告對此部分並不知情，而水電管線是隱
02 於天花板上，縱使賣方說不知情，賣方承認在產權持有期間
03 有更新水電管線，確實無法規避其知情隱匿或其工班造成橫
04 樑及鋼筋破壞責任。為此，被告於2月23日及25日分別以電
05 話及即時通訊平台（Line）通知原告及代書，要求原告協助
06 處理。惟被告多次與原告請託與買賣對造聯繫溝通，原告並
07 未誠意積極回覆。消費者委由仲介業者處理房地產買賣事
08 宜，仲介業者既向消費者收取佣金，房屋仲介業者依法本應
09 具備房地買賣專業知識，應就其所從事之業務負善盡預見危
10 險及調查之義務，如房仲未善盡此注意義務致使消費者蒙受
11 損失，房仲即應負賠償之責。故倘若房屋具有通常檢查即可
12 發現的瑕疵或缺乏，仲介卻沒有盡到善良管理人的注意義務
13 去發現或據實報告時，對於買方需負損害賠償責任。據此原
14 告不得向被告收取此仲介案服務酬勞並返還已支付價金10萬
15 元，被告要求原告負損害賠償責任。為確認人身居住及公共
16 安全，要求原告完成專業結構技師鑑定，後再依標準程序回
17 復建築架構之安全，則被告願將剩餘服務報酬付清等語，資
18 為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供
19 擔保請准宣告免為假執行。

20 三、原告主張被告於109年12月15日簽立系爭意願書委由原告仲
21 介購買系爭房地，經原告居中斡旋，被告與賣方就系爭房地
22 成立買賣契約，買賣總價合計為1,400萬元，雙方並簽訂系
23 爭契約等情，業據原告提出系爭意願書、系爭契約及系爭房
24 地土地及建物謄本影本等件在卷可稽（見本院110年度北簡
25 字第20000號卷第15-23頁），並為被告所不爭執，原告主張
26 之前揭事實，堪信為真實。

27 四、原告主張被告應給付18萬元服務報酬，則為被告所否認，並
28 以前揭情詞置辯。經查，被告辯稱系爭房屋有滲漏水、樑柱
29 部分有顯見間隙裂云云，惟為原告所否認，被告固提出照片
30 為證（見本院卷第75頁、第77頁），然該等照片均不足以證
31 明系爭房屋於簽約及交屋時有被告所指之前揭瑕疵，且被告

01 以系爭房屋有前揭瑕疵為由，對於賣方請求減少價金，業經
02 本院駁回確定等情，亦有原告提出之本院111年度簡上字第
03 140號判決在卷可稽（見本院卷第97-109頁），是被告辯稱
04 系爭房屋有前揭瑕疵，原告不得向被告收取仲介案服務酬勞
05 云云，並不足採。次查，依系爭意願書第9條第1項第1款之
06 約定，「買方（即被告）於簽訂不動產買賣契約書時，應給
07 付購買總價2%計算之服務報酬」，而系爭房地之購買總價為
08 1,400萬元等情，為兩造所不爭執，是被告應給付28萬元之
09 報酬，惟其尚有18萬元未為給付，是原告請求被告給付10萬
10 元報酬，洵屬有據。

11 五、從而，原告依契約關係，請求被告給付18萬元，及自起訴狀
12 繕本送達翌日即110年10月30日起至清償日止，按年息5%計
13 算之利息，為有理由，應予准許。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
15 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
16 爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

17 七、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
18 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
19 假執行。又被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，核無不
20 合，爰酌定相當之擔保金額併宣告之。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 111 年 11 月 3 日

23 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

24 法 官 郭美杏

25 以上為正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
27 ○段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕本。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 111 年 11 月 3 日

30 書記官 林玗倩