

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第10228號

原告 李慧婷

訴訟代理人 楊珮如律師

被告 鑫典不動產有限公司

法定代理人 鄭文凱

上列當事人間請求確認債權不存在等事件，本院於中華民國114年8月1日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判例參照）。經查，被告持臺灣士林地方法院113年度司促字第6749號支付命令（下稱系爭支付命令），向本院聲請強制執行，並經本院以113年度司執字第204441號強制執行（系爭強制執行事件）在案，業經本院依職權調取該卷宗查核無訛。而原告否認系爭支付命令上債權，顯然兩造就系爭支付命令債權存在與否已發生爭執，如不訴請確認，原告在私法上之地位將有受侵害之危險，則原告提起本件確認本票債權不存在之訴，即有確認之法律上利益，合先敘明。

二、原告主張：

（一）原告委託被告居間銷售原告所有位於新北市○○區○○街00巷00號5樓房屋（下稱系爭房屋），雙方於民國111年9月1日簽

01 立專任委託銷售契約書(下稱系爭委託契約)，經被告居間由
02 原告與買方於111年9月11日成立不動產買賣契約(下稱系爭
03 買賣契約)，以買賣總價金新臺幣(下同)760萬元出售原告之
04 系爭房屋及所坐落之土地持分，買賣雙方於簽定系爭買賣契
05 約前，已先就系爭房屋現狀進行檢查，並確認系爭房屋有滲
06 漏水之情形及特定修繕範圍，原告允諾於交屋之前先行修繕
07 該項瑕疵，嗣原告於111年12月17日以板橋八甲郵局第207號
08 存證信函通知買方其已將屋內滲漏水之部分修繕完畢，買方
09 卻於112年1月30日以新莊民安郵局第15號存證信函，以原告
10 尚未完成系爭房屋漏水修復為由解除系爭買賣契約，並訴請
11 原告返還其已給付之價金，另請求原告應給付違約金，經臺
12 灣新北地方法院112年度訴字第628號判決(下稱系爭判決)原
13 告應返還其已給付之價金，另應給付違約金40萬元，原告不
14 服判決提起上訴，雙方調解成立，原告同意買方向受託保管
15 之第一建經公司之專戶領回已給付之價金，買方其餘請求拋
16 棄，雙方並同意就本件買賣不再相互請求。

17 (二)然系爭房屋於簽約時屋齡已37年，而一般中古屋之買賣因其
18 缺損或老化程度多已形諸於外，或可由其屋齡直接估算，除
19 非保證品質或特別約定其效用，應認當事人以默視同意按訂
20 約時房屋之現況交易。而所謂現況交屋，係不動產買賣實務
21 上使用之文字，通常係作為減少或免除出賣人物之瑕疵擔保
22 責任之判斷依據，揆其意旨，乃係指對於出賣人出賣之房
23 屋，於簽約時，就房屋物理存在性質，包括房屋材質、新
24 舊、結構、裝潢、格局等，可任由買受人依肉眼觀察，或用
25 手觸摸，或用嗅覺去感受者，均以交付房屋當時之現況為
26 據。依此，在特定成屋或中古屋買賣之交易，除非保證品質
27 或特別約定其效用，否則應認當事人已默示合意按訂約時房
28 屋之現狀交易，而據被告之仲介人員李瑋愷於系爭判決證
29 稱：「(你剛才說有就房子情況確認，是確認何事?)因為
30 這是中古屋，漏水部分是在增建地方，我有跟同事說這間房
31 子有漏水，如果買方可以接受就那個兩個點修復的話，針對

01 那兩個點，賣方可以先修，買方如果可以接受，再做簽約；
02 （簽約時漏水點只有兩個地方？）對；（買賣雙方是否有講
03 好就漏水的部分處理，其他部分賣方就不處理？談好現況交
04 屋？）有，買方當時有拍很多照片，有跟主管溝通，有給賣
05 方看，賣方說那些地方不做修繕；（你們在合約內容提到現
06 況交屋嗎？）簽約當下都有事先溝通，現場來講簽約都有錄
07 音錄影；（從合約上來看，合約的確有寫負瑕疵擔保責
08 任？）我們有講漏水的部分會修繕；（一般特約事項會特別
09 註記？）可能代書有漏寫，簽約之前我們都有溝通，當初都
10 有拍照然後一一指認哪些地方；（本件契約在簽訂前你們有
11 提現況交屋，但是簽約時沒有寫進去？）不是，我的意思是
12 當初有溝通說哪些地方有瑕疵擔保，就針對那兩個漏水的地
13 方修繕，簽約當下有講，只不過是代書沒有寫上去」等語，
14 依照李瑋愷所述，買賣雙方於簽定系爭買賣契約之前，已經
15 先就系爭房屋現狀進行檢查，並確認系爭房屋有滲漏水之情
16 形且同意原告修繕範圍僅有二處，其他部分則不做修繕，依
17 現況交屋，買方可以接受才簽約，原告與被告既簽有系爭委
18 託契約，則被告身為受託人，就其居間系爭房屋之買賣，即
19 應盡忠實報告之義務，並以委託人之利益作考量，然被告於
20 買賣雙方簽立系爭買賣契約時，對系爭房屋滲漏水並未註明
21 修繕範圍，亦未囑咐其特約地政士應特別註記，顯未履行居
22 間人之注意，違反其對於委託人之義務，致買賣雙方事後對
23 於是否已完成滲漏水修繕存有爭執，買方因此解除系爭買賣
24 契約，依民法第571條規定，被告不得依兩造間系爭委託契
25 約請求居間報酬，爰依民事訴訟法第247條、強制執行法第
26 14條第2項規定提起本件訴訟。

27 (三)並聲明：1.確認被告對原告就系爭支付命令所示債權不存
28 在。2.系爭強制執行事件之強制執执行程序應予撤銷。

29 三、被告則以：原告於111年9月1日與被告成立系爭委託契約，
30 約定委託銷售期間為同年9月1日起至11月30日止。嗣經被告
31 居間成功，由買方與原告於同年9月11日成立系爭買賣契

01 約，被告依系爭委託契約之約定向原告請求實際成交價格4%
02 計算之服務費報酬304,000元（成交總價760萬元之4%）。被
03 告於委託銷售期間已就屋況為詳實確認，並向原告查詢、確
04 認漏水情形而揭露於不動產現況說明書第31點，於簽約前也
05 將相關情形告知並交付不動產現況說明書與買方簽名確認，
06 並且居中協調買賣雙方確認處理方式為「賣方修繕後交
07 屋」。買方與原告就簽約時之屋況以及瑕疵處理方式均有共
08 識，顯見被告已善盡居間人之注意義務。原告引用系爭判
09 決，然被告並非訴訟當事人，未參與審判過程而受到程序保
10 障，故以系爭判決證人李瑋愷之證詞作為認定被告或其履行
11 居間義務之代理人、使用人有無過失之依據，有失公平。退
12 萬步言，縱認得以援引該證詞作為證據，認定被告或其代理
13 人、使用人是否有過失（僅假投語氣），然綜觀原告引述之
14 證詞應可認被告或其代理人、使用人於履行居間過程中業已
15 忠實將買賣方之認知、需求互相傳達而使買賣雙方就屋況瑕
16 疵處理方式達成一致共識，代書是否有撰寫於系爭買賣契約
17 上，亦不影響買賣雙方合意之事實。實際上雙方就屋況瑕疵
18 涉訟係因原告並未對買方履行承諾將屋況修復至無漏水之情
19 形，僅以掩蓋工法企圖粉飾太平；雙方最後因調解成立而合
20 意解除系爭買賣契約，僅屬買賣雙方契約自由之展現，與被
21 告應履行之居間義務毫無關聯。原告謂被告違反民法第571
22 條規定，顯有誤會等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及其
23 假執行之聲請均駁回。

24 四、經查，原告主張其委託被告居間銷售原告所有之系爭房屋，
25 雙方於111年9月1日簽立系爭委託契約，經被告居間由原告
26 與買方於111年9月11日成立系爭買賣契約，以買賣總價金
27 760萬元出售原告之系爭房屋及所坐落之土地持分之事實，
28 業據兩造提出之系爭買賣契約、第一建經價金信託履約保證
29 申請書、系爭委託契約等件在卷可稽（見本院卷第19-28、
30 273-278頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

31 五、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，

01 民事訴訟法第277條前段定有明文。又按居間人違反其對於
02 委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠
03 實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報
04 酬及償還費用，民法第571條有明文之規定。原告主張被告
05 顯未履行居間人之注意，違反其對於委託人之義務，對系爭
06 房屋滲漏水未註明修繕範圍，致買賣雙方事後對於是否已完
07 成滲漏水修繕存有爭執，買方因此解除系爭買賣契約，依民
08 法第571條規定，被告不得依兩造間系爭委託契約請求居間
09 報酬，爰請求確認被告對原告就系爭支付命令所示債權不存
10 在及撤銷系爭強制執行事件之強制執行程序云云，則為被告
11 所否認，並以前揭情詞置辯，揆諸前揭規定，應由原告就前
12 揭事實負舉證責任。經查，原告固提出系爭判決為證（見本
13 院卷第33-70頁），惟依系爭判決之認定，「依照證人李瑋
14 愷所陳述之情節，買賣雙方於簽定買賣契約之前，已經先就
15 買賣標的物房屋現狀進行檢查，並確認該房屋有滲漏水之情
16 形，且賣方即被告（即本件原告）並允諾於交屋之前先行修
17 繕該項瑕疵。另依雙方所簽定之買賣契約書所附標的現況說
18 明書所載，系爭買賣標的物房屋經記載有滲漏水情形，註記
19 由賣方修繕後交屋，違建部分記載為有違建，樑柱部分是否
20 有顯見間隙裂痕記載為無……」、「於本件系爭房屋買賣契
21 約之買賣標的物房屋有滲漏水之情形，於兩造簽定買賣契約
22 時已經為買受人即原告所知，雙方議定由出賣人即被告修繕
23 以後再行交屋，業如前述，因此於被告將系爭標的物房屋交
24 付與原告之時，應為已經將房屋滲漏水缺失修繕完成，以已
25 經無滲漏水狀態交付，其所稱之房屋現況乃為出賣人即被告
26 允諾將滲漏水完成修善後之狀況，方合於兩造所簽定之買賣
27 契約本旨。然而，被告並未提出系爭買賣標的房屋業已修繕
28 完成之證據，自難以認定被告已經具備提出給付買賣標的物
29 之事實」、「就買賣標的物為符合債之本旨提出給付之事實
30 為交付買賣標的物之出賣人應負舉證之責，故於本件應認為
31 被告未就其有利於己之事實負充足之舉證責任。故如前所

01 述，被告既未依債之本旨提出給付，原告自不負遲延責任，
02 則前述被告及訴外人第一建築經理股份有限公司於111年11
03 月間所寄發前揭存證信函之催告，自亦不使原告負遲延之責
04 任。原告復於112年1月30日以新莊民安郵局第15號存證信函
05 通知被告解除系爭房屋買賣契約，且系爭買賣標的物房屋有
06 前揭滲漏水之瑕疵存在，為兩造所不爭執，被告又未舉證證
07 明其業已將瑕疵修補完畢，業如前述，則原告主張系爭買賣
08 標的物房屋有減少其價值、通常效用之瑕疵存在，而依雙方
09 所簽定之買賣契約第5條第2項約定解除系爭買賣契約一節，
10 當屬可採」（見本院卷第66、68頁），是系爭判決係認定
11 「原告未舉證證明其業已將系爭房屋之瑕疵修補完畢」，而
12 判決原告敗訴，原告復未能舉證證明「係因被告對系爭房屋
13 滲漏水未註明修繕範圍，致買賣雙方事後對於是否已完成滲
14 漏水修繕存有爭執，買方因此解除系爭買賣契約」之事實，
15 是原告之主張，洵屬無據。

16 六、從而，原告提起本件訴訟，請求確認被告對原告就系爭支付
17 命令所示債權不存在；系爭強制執行事件之強制執行程序應
18 予撤銷，均無理由，應予駁回。

19 七、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
20 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
21 爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

22 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 114 年 8 月 22 日

24 臺北簡易庭

25 法 官 郭美杏

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路
28 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本
29 ）如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 8 月 22 日

31 書 記 官 林珮倩