

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度北簡字第11246號

原告 陳和謙

訴訟代理人 雷皓明律師

複代理人 吳柏慶律師

被告 凱捷房屋有限公司

法定代理人 賀之羚

訴訟代理人 葉繼學律師

上列當事人間請求返還費用事件，本院於民國114年2月6日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾萬元，及自民國一百一十二年十二月
五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣參仟肆佰貳拾元，及自本判決確定之翌日起至清
償日止，按週年利率百分之五計算之利息，由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣參拾萬元為原告預供擔保
後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：原告經由被告居間仲介於民國112年11
月27日向訴外人周麟杰購得門牌號碼為臺北市○○區○○街
00巷0○○號4樓之建物（建號：臺北市中山區中山段一小段8
267，下稱建物）及所坐落土地所有權（權利範圍：4分之
1，下稱基地），並於同年12月4日給付被告居間報酬新臺幣
（下同）30萬元。該建物除4樓外，另有頂樓加蓋，4樓隔為
401至406號6間套房、頂樓隔為501至504號4間套房，被告員
工李采璇於112年10月19日帶看建物時，表示套房均已出
租，房客拒絕潛在買家入內觀看，故僅能看走道，並告知建
物目前僅有4樓走道上方、405號房窗框漏水，另就原告關心
之都更議題擔保並無禁建、限建問題，被告提供之標的物現
況說明書及不動產說明書現況調查表亦分別記載「項次15：

建物現況是否有滲漏水情形：否」、「項次31：是否現有或曾有鋼筋外露或水泥塊剝落之情事：否」、「項次27：建物現況是否有滲漏水情形：否」、「27. 現況有滲漏水情形？：無」、「32. 有結構安全之虞的瑕疵？：無」、「68. 開發方式限制：否」，因此原告與周麟杰於不動產買賣意願書特別約定僅就4樓走道上方裝水盤位置滲漏水、405號房窗框漏水部分免除賣方瑕疵擔保責任。該建物套房出租業務周麟杰委由訴外人許泓苙處理，原告購得建物後亦與許泓苙維持委任關係，嗣於113年3月15日原告終止與許泓苙之委任關係，並於翌日起陸續進入各套房查看屋況，發現如附表所示漏水及水泥剝落情形，於同年4月27日發現因地近松山機場基地上建築物限高31.22公尺，故基地非未限建，此等情事與標的物現況說明書及不動產說明書均不符。而被告作為專業不動產仲介公司，依二造間居間契約就建物買賣事項（如價值、效用、品質、瑕疵）負有調查及據實報告之善良管理人注意義務，於本件卻有上揭不實記載，顯已違反善良管理人注意義務，致原告有溢付價金之損害，被告所為構成不完全給付，且瑕疵無從補正，原告依法解除與被告之居間契約，並請求被告返還報酬30萬元，爰依民法第259條第2款規定提起本訴等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：周麟杰將建物套房出租業務全數交由許泓苙處理，周麟杰於委託被告銷售建物之際，已向被告表明經許泓苙告知所有房客均拒絕房仲帶人進入套房，目前僅有4樓走道上及405號房窗框滲漏水，其餘房間未經房客反應漏水等語，而標的物現況說明書系周麟杰填寫，依周麟杰於第31項「是否現有或曾有鋼筋外露或水泥塊剝落之情事」備註欄記載「就現況已知部分，不清楚」，可見原告亦明知周麟杰無法進入房間實際查看，係依許泓苙告知內容填寫，如此被告已就無法查看套房現況情事據實告知，且被告員工亦曾逐房敲門，房客若非不在，即告知房間無異狀而拒絕被告員工入內，故被告並無未調查、隱瞞或未據實告知房屋瑕疵現況情

01 事；另被告於不動產說明書「開發方式限制」記載「本案已
02 開發建築，若買方欲增建、改建時，仍須依都市計畫法、建
03 築法等相關規定辦理」，並記明基地使用分區、法定建蔽
04 率、容積率，被告員工於銷售過程中亦未強調都更、改建、
05 重建之題材及計畫，原告亦未詢問任何限建問題，而依建物
06 基地之土地使用分區限制所允許之法定建蔽率及容積率，建
07 物已完全反應因松山機場造成之限制建築高度，故被告已告
08 知建物基地之使用分區、法定建蔽率、容積率等資訊，即已
09 盡關於限建之告知義務等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴
10 駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、得心證之理由：

12 原告主張其前經被告仲介，於112年11月27日向周麟杰購得
13 上述房地，並依居間契約於112年12月5日給付報酬30萬元與
14 被告。而不動產說明書現況調查表第27、28項揭露4樓走道
15 上方、405號房窗框滲漏水，第68項開發方式限制勾選「無
16 」，迨原告於翌年3月16日始發現建物有附表所示瑕疵；另
17 基地上建築物因松山機場而受有高度限制等語，為被告不爭
18 執，堪信為真正。原告主張被告於不動產說明書未揭露附表
19 所示瑕疵、記載基地上建築物因松山機場受有高度限制，違
20 背居間契約調查義務等語，則為被告否認，經查：

21 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
22 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；以居間為營業者，關
23 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
24 之義務，民法第565條、第567條第2項分別定有明文。又仲
25 介業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業
26 務；經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，
27 得同時接受雙方之委託，並告知買受人或承租人依仲介專業
28 應查知之不動產之瑕疵、協助買受人或承租人對不動產進行
29 必要之檢查，不動產經紀業管理條例第4條第5款、第24條之
30 2第4款、第5款亦有明文。再仲介業之業務，涉及房地買賣
31 之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜。而

01 仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣
02 金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務。

03 (二)本件原告主張被告未善盡調查義務，致未揭露附表所示瑕疵
04 等語，為被告否認，抗辯建物所有套房均出租，房客拒絕他
05 人入內觀看，被告僅能透過原屋主周麟杰查知建物漏水情況
06 ，且被告員工亦曾試圖進入套房查看屋況，然若非無人應門
07 ，即係房客以屋況正常為由拒絕入內觀看，故已盡調查義務
08 等語。然考諸不動產說明書解說之目的，在於使交易相對
09 人，經由不動產經紀人員之說明，得就交易不動產之權利關
10 係、使用現況、瑕疵情形、交易條件及周邊環境等充分理
11 解，並為全面考量後，始決定是否成立不動產買賣契約。因
12 此，詳實之不動產說明書內容有助於提供買、賣雙方充分之
13 物件資訊，以協助當事人作成正確之交易決定並順利完成交
14 易程序，以避免日後滋生糾紛或造成買受人之損害。復按不
15 動產說明書不得記載事項第5點規定：「不得記載以不動產
16 委託銷售標的現況說明書、不動產委託承購標的現況說明
17 書、要約書標的現況說明書或建物現況確認書，替代不動產
18 說明書之內容」旨在於落實不動產經紀業者克盡善良管理人
19 之注意義務，並據實調查交易標的之相關資訊，以避免業者
20 便宜行事，影響交易當事人權益。是為保障消費者權益，不
21 動產說明書應記載事項部分內容，倘以標的現況說明書替
22 代，除有規避不動產經紀業者履行調查責任之虞外，亦與不
23 動產說明書不得記載事項上開規定不符，業經內政部以105
24 年4月15日內授中辦字第1050412476號函函釋明確。準此，
25 被告依居間契約所負調查義務，即不得止於聽聞原屋主言詞
26 陳述、呈現於標的物現況說明書之記載內容，仍應翔實調查
27 交易標的資訊，始得稱善盡義務，而依被告抗辯內容，其未
28 曾以任何方式親眼確認建物現況，或查核其間接取得之屋況
29 資訊之正確性，由此難認其已盡調查義務，甚且被告法定代
30 理人亦稱「臺北市的房子80%會漏水」、「當初買57年的中
31 古房子本來就要心理準備概括承受的責任」等語（見本院卷

第165頁、第151頁通訊軟體對話記錄），可見依建物條件發生漏水瑕疵機率甚高，如此被告更應確實查核建物漏水情形方屬正辦，從而自被告抗辯內容，其僅以周麟杰填寫之標的物現況說明書、敲門訪詢部分房客套房漏水狀況，卻未確認房客回答內容真實性之方式調查建物漏水狀況，自難認已盡調查義務。

(三)原告主張不動產說明書現況調查表第68項開發方式限制勾「否」，然基地因地近松山機場有高度限制，故被告就此亦未盡調查義務等語，為被告否認，並抗辯不動產說明書「土地標示欄」於「開發方式限制」記載「本案已開發建築，若買方欲增建、改建時，仍須依都市計畫法、建築法等相關規定辦理」，於現況調查表揭示建物基地使用分區、法定建蔽率、容積率，即已盡關於高度限制之告知義務，又現況調查表第68項選項僅有(1)都市計畫說明書有附帶規定的開發方式①徵收、②區段徵收③市地重劃④其他方式開發、(2)屬都市計畫法規定之禁限建地區等選項，基地上建築物高度限制非屬任一情形，自僅得勾選「否」，故未違反調查義務等語。本件基地因地近松山機場故其上建築物高度受有限制一事，為二造所不爭執，此等因土地使用分區或編定、法定建蔽率、法定容積率等因素外所造成之特殊使用限制，當屬「開發方式限制」欄位所欲揭示之資訊，被告未予揭露，自屬未盡調查義務。被告雖以不動產說明書現況調查表第68項中並無適用本件基地上建築物高度限制之選項可供勾選等語資為抗辯，惟內政部不動產說明書應記載及不得記載事項中就開發方式限制之規定為「如都市計畫說明書有附帶規定以徵收、區段徵收、市地重劃或其他方式開發或屬都市計畫法規定之禁限建地區者，應一併敘明」，可見本件不動產說明書就「開發方式限制」所載各選項僅為上述應記載事項中之例示規定，被告應調查並告知原告之開發方式限制內容並不囿於例示選項，故被告此部分所辯，亦難採納。從而，被告未告知原告基地上建築物受有高度限制，亦有未善盡調查義務之處。

01 (四)據上，本件被告對於建物有如附表所示瑕疵、基地上建築物
02 有高度限制等事項，未善盡調查義務，導致原告取得之建
03 物、基地狀況與預期不符，被告對此未依債之本旨所為之不
04 完全給付自有可歸責事由。再者居間契約首重當事人間信
05 賴，信賴一旦遭破壞，則締約基礎已喪失，屬於不可補正之
06 瑕疵，故原告主張依民法第227條第1項適用第226條第1項規
07 定，再依民法第256條規定解除居間契約，應屬有據，二造
08 依民法第259條規定負有回復原狀義務，被告依同條第2款規
09 定應返還報酬並附加自受領時起之利息與原告。

10 四、綜上所述，原告依民法第259條第2款規定，請求被告給付30
11 萬元，及自112年12月5日起至清償日止，按週年利率5%計
12 算之利息，為有理由，應予准許。

13 五、本件事證已臻明確，二造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌
14 後，核與本件之結論，不生影響，爰不一一論駁，附此敘
15 明。

16 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
17 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
18 宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
19 預供擔保後，得免為假執行。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
21 額，依後附計算書確定如主文第2項所示之金額。

22 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
23 臺北簡易庭 法 官 江宗祐

24 以上正本係照原本作成。

25 如對本判決不服，須於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區
26 ○○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附
27 繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
29 書記官 高秋芬

30 訴訟費用計算書：

31 項 目 金 額（新臺幣） 備 註

01 第一審裁判費 3,420元
02 合 計 3,420元

03 附表：
04

套房號碼	瑕疵狀況
401號	天花板、壁面及衛浴均漏水
402號	天花板、壁面及衛浴均漏水
403號	天花板、壁面及衛浴均漏水
405號	天花板及壁面均漏水；橫樑水泥嚴重剝落；橫樑鋼筋鏽蝕外漏
406號	天花板、壁面及衛浴均漏水；橫樑水泥嚴重剝落
501號	壁面及衛浴均漏水；露臺採光罩破損嚴重且漏水
502號	壁面及衛浴均漏水
503號	天花板、壁面及衛浴均漏水
504號	天花板、壁面及衛浴均漏水