

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第8921號

原告 王大松

訴訟代理人 侯俊安律師

被告 泓仁房屋有限公司

法定代理人 蕭宗仁

訴訟代理人 黃逸哲律師

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國115年2月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣2,540元，由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國111年4月成立居間契約，約定被告為原告報告臺北市中山區一帶房屋之買賣機會，於買賣契約成立後給付被告報酬新臺幣（下同）180,000元。原告嗣於同年8月29日經由被告仲介，向訴外人游麗秋（下稱其名）以1,832萬元購買門牌號碼：臺北市○○區○○路○段00巷0號6樓之2建物及其坐落基地（下稱系爭房屋），並依約給付被告報酬。被告法定代理人蕭宗仁（下稱其名）於居間買賣系爭房屋磋商過程中，經原告詢問牆面修補痕跡情形，僅回應經修繕已無大礙等語，從未告知系爭房屋有修繕漏水等情，甚而協助游麗秋於系爭房屋之不動產契約書中保證買賣之標的物於交屋前無存在物之瑕疵等語，並於系爭房屋之現況說明書中項次15「樑、柱、牆面等是否有龜裂或補強痕跡之內容」，註明為「否」。詎原告嗣將系爭房屋出租他人期

01 間，於114年5月14日突有大量混凝土、砂石塊自房間頂部大  
02 片崩落而下，致鋼筋結構外露，可見鋼筋鏽蝕、混凝土剝落  
03 之情形，客廳等處均有明顯裂縫，有隨時崩塌危險之虞，經  
04 原告委請專業人員檢驗，驗出系爭房屋係屬高氯離子含量建  
05 築物（即一般所稱之海砂屋）。又蕭宗仁主動向原告表示與  
06 游麗秋是舊識，渠曾於系爭房屋居住達半年，理應就系爭房  
07 屋之實際狀況知之甚詳，且經原告配偶向管理員詢問系爭房  
08 屋所在之頂樓漏水情形，管理員向被告配偶表示「（我們前  
09 前屋主，你說她在這邊住，然後每3年就會修一次那個漏水  
10 對不對？）大概3年啦」、「其他兩戶頂樓住戶，均有漏水、  
11 修繕情形多年」、「系爭房屋所在大樓頂樓漏水為長年現  
12 象」等語，顯見系爭房屋早有漏水情事，係一自始瑕疵，被  
13 告為居間人，負有據實報告及調查義務，被告卻便宜行事，  
14 甚或刻意隱瞞系爭房屋之實際情形，未盡其調查義務，亦未  
15 據實向原告報告系爭房屋曾有漏水修繕之事實，更未進一步  
16 全面檢查系爭房屋之滲漏水情況，僅依屋主之告知填載不動  
17 產標的物現況說明書替代之，以致對於常人輕易打探即得查  
18 知系爭房屋有頻繁漏水之海砂屋初始現象，應查知而未能查  
19 知，已違反對原告之善良管理人注意義務，依民法第571條  
20 不得向原告請求仲介報酬，是其已領取之報酬即應返還。為  
21 此依民法第567條第2項、第179條規定提起本訴等語。並聲  
22 明：(一)被告應給付原告180,000元，及自起訴狀送達翌日起  
23 至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假  
24 執行。

25 二、被告則以：原告購入系爭不動產時，相關頂樓及屋內漏水之  
26 情形，均知之甚詳，被告並無任何隱瞞或未予調查之情事，  
27 被告並曾自費十數萬元協助原告重新鋪設頂樓防水層，解決  
28 原告一切防水問題，獲原告配偶一再表示感謝；又買賣雙方  
29 於買賣系爭房屋時均知悉未做氯離子檢測，是否為海砂屋，  
30 絕非因被告有何未盡義務、或任何不當得利之情，且原告亦  
31 已就系爭房屋買賣瑕疵另向游麗秋起訴（案列本院114年度

01 重訴字第957號)等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

02 三、得心證之理由：

03 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。  
04 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按稱居間者，謂當事  
05 人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方  
06 給付報酬之契約。居間人關於訂約事項，應就其所知，據實  
07 報告於各當事人。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人  
08 之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。民法第565  
09 條、第567條第1項前段、第2項固有明定。惟此調查之義  
10 務，尚需進一步認定不動產經紀業者或經紀人員有無可歸責  
11 之事由，及交易相對人有無損害、其間有無因果關係等要件  
12 為必要。又仲介業者即使為不動產交易之專家，仍非專業之  
13 鑑定人，關於不動產之物之專業事項，尚難要求其對於隱藏  
14 之瑕疵，例如是否為混凝土中氯離子濃度過高之建築物等，  
15 亦應具有專業調查、檢測或鑑定之能力。從而，仲介業者如  
16 就物的性狀，以通常之注意確認其現狀並為說明，即難以其  
17 未進一步調查及檢測隱性瑕疵之存在，即認其有違居間人之  
18 調查及報告義務（最高法院105年度台上字第65號判決意旨  
19 參照）。

20 (二)原告主張其因被告居間介紹，以1,832萬元向游麗秋購買系  
21 爭房屋，並已依約給付被告報酬180,000元等情，業據提出  
22 系爭房屋買賣契約、仲介報酬給付證明等件為證(見本院卷  
23 第15至49頁)，此為被告所不爭執，應堪信實。惟原告主張  
24 被告未查知系爭房屋為氯離子濃度過高之建築物即海砂屋，  
25 有違反居間義務情事，則為被告否認，並以前詞置辯。經  
26 查，原告主張系爭房屋存有氯離子濃度過高之瑕疵（下稱系  
27 爭瑕疵），固據提出天花板崩落照片及氯離子含量試驗報告  
28 （見本院卷第51至61頁）為憑，惟查，原告自承系爭房屋於  
29 111年10月5日點交完畢，至114年5月14日發生天花板崩落、  
30 鋼筋外露等現象，原告送檢後方始確認系爭房屋每立方米水  
31 溶性氯離子重量過高情事，足見系爭房屋係經移轉後逾1年

01 以上，始呈現系爭瑕疵之現象；又判斷房屋是否具每立方米  
02 水溶性氯離子重量之海砂屋瑕疵，需具備專業知識與檢測設  
03 備，系爭房屋於買賣契約簽立時，既無混擬土剝落、鋼筋外  
04 露鏽蝕、壁面潮濕滲水、牆壁龜裂、天花板膨脹裂痕等足資  
05 懷疑為海砂屋之跡象，亦不曾做過氯離子含量檢測，兩造間  
06 復無應為氯離子檢測或檢測不得超標之約定，則被告辯稱其  
07 於簽約時，並不知悉系爭房屋有系爭瑕疵等語，即堪採信。  
08 原告雖主張系爭房屋曾有修繕漏水情事，經詢問管理員即可  
09 知悉，惟漏水原因所在多有，非建物出現滲漏水現象即均與  
10 海砂屋有關，參之原告所提與管理員之對話內容，大樓管理  
11 員稱大約3年會修復一次漏水之人為游麗秋之前手，而系爭  
12 房屋買賣契約第17條特別約定事項註記：買賣標的為賣方一  
13 年內取得，買方已充分了解賣方所告知有關買賣標的取得原  
14 因及取得價格等相關資訊等語（見本院卷第25頁），堪認游  
15 麗秋僅取得系爭房屋1年即出售予原告，則游麗秋於取得系  
16 爭房屋之期間內系爭房屋並未出現漏水情事，極有可能，佐  
17 以蕭宗仁曾詢問游麗秋系爭房屋有無在最近一年內修復壁  
18 癌、滲漏水，及要求游麗秋填寫現況說明書，經游麗秋在現  
19 況說明書中簽名確認，亦有現況說明書附卷可佐（本院卷第  
20 33至35頁），可見被告確已就系爭房屋以通常合理之調查方  
21 式確認其現狀並為說明，尚難認被告在居間過程中，有未盡  
22 調查義務，或明知系爭房屋有系爭瑕疵而未據實向原告報  
23 告，甚或故意、過失不法侵害原告權益之情事，是原告主張  
24 被告未盡善良管理人注意義務為調查及告知，不應請求居間  
25 報酬，礙難憑取。

26 (三)第按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相  
27 對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益  
28 者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條固定  
29 有明文，惟本條之適用，依其文義，須居間人違反其對於委  
30 託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實  
31 及信用方法，由相對人收受利益者，始足當之，如居間人違

01 反委託義務，並無利於委託人之相對人之行為，或其違反誠  
02 實及信用方法，未自相對人收受利益者，依上開文義之相反  
03 解釋，如居間契約已成立，居間人應仍得請求報酬。查原告  
04 已與游麗秋完成系爭房屋之買賣事宜，系爭房屋所有權並已  
05 於111年10月5日移轉登記為原告所有，並於同年10月5日點  
06 交完畢，此為兩造所不爭執，衡諸原告係瑕疵擔保向游麗秋  
07 請求減少價金，並非解除買賣契約，系爭房屋買賣契約既未  
08 合法解除，揆諸上開說明，被告亦無民法第571條規定不得  
09 向原告請求報酬之情事，是其本於與原告間之居間契約，以  
10 居間完成原告與游麗秋就系爭房地之買賣而受領報酬，當有  
11 法律上之原因，非屬不當得利，準此，則原告依民法第179  
12 條規定，請求被告返還其所受領之報酬180,000元，即屬乏  
13 據，礙難憑取。

14 四、綜上，原告依民法第567條第2項、第179條規定法律關係，  
15 請求被告給付18,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償  
16 日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核  
18 與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟  
20 費用額為2,540元（第一審裁判費），由被告負擔。

21 中 華 民 國 115 年 3 月 12 日  
22 臺北簡易庭 法 官 林振芳

23 上列正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路  
25 0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴  
26 者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 115 年 3 月 12 日  
28 書記官 蔡凱如