

臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第436號

上訴人即附

帶被上訴人 幸福家地產股份有限公司

法定代理人 郭宏時

訴訟代理人 楊肅欣律師

被上訴人即

附帶上訴人 溫春玉

訴訟代理人 陳為勳律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國110年2月19日臺灣桃園地方法院109年度訴字第1278號第一審判決提起上訴，被上訴人並為附帶上訴，本院於110年12月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付超過新臺幣參萬陸仟柒佰伍拾元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨該部分訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。上訴人其餘上訴駁回。

被上訴人之附帶上訴駁回。

廢棄改判部分之第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔。駁回上訴、附帶上訴部分之第二審訴訟費用，由兩造各自負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

上訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）之法定代理人原為廖鎮邦，於民國109年8月10日變更為郭宏時，有上訴人公司基本資料在卷可證（見本院卷第25頁），並經其聲明承受訴訟（見本院卷第49頁），經核並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）主張：伊於108年9

01 月29日經由上訴人居間仲介，以總價新臺幣（下同）1,350
02 萬元向訴外人李惠宣購買其所有桃園市○○區○○段○○○
03 段000地號土地及其上門牌號碼桃園市○○區○○○街00號
04 房屋（下稱系爭房屋，與土地合稱系爭房地），並簽訂不動
05 產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。伊於上訴人介紹系爭
06 房地之初，即已表明系爭房地須有自來水及獨立水表，且上
07 訴人提供之標的物現況說明書（下稱系爭現況說明書）亦記
08 載系爭房地有自來水供應及獨立水表，上訴人就此自有調查
09 之義務，然系爭房地實際未裝設水表，亦無供應自來水，而
10 此等調查只需向李惠宣索取水費帳單或實地查看水錶位置即
11 明，顯見上訴人未善盡調查之義務。經上訴人僱用之顏幀羿
12 地政士居中協調，伊暫保留20萬元尾款交上訴人保管，待自
13 來水表裝設完成再給付李惠宣，其後伊表明李惠宣須於108
14 年12月31日前完成自來水表裝設，顏幀羿地政士允諾後，伊
15 始同意於108年11月27日辦理系爭房地之交屋手續，並簽立
16 協議書（下稱系爭協議書）。惟屆期後，上訴人及顏幀羿竟
17 表示自來水表須至109年4月間始能裝設完成，自來水表雖於
18 109年5月14日裝設完成，然因系爭房地內無與自來水管相連
19 接之管線，伊僅能委請他人進行水管裝設，並於109年7月間
20 完成，致伊自108年12月至109年7月期間，因無自來水而無
21 法正常使用系爭房屋，而受有相當於租金損害18萬4,000
22 元，及額外支出管線裝設費用3萬6,750元，共計22萬750元
23 之損害，上訴人所為居間仲介有不完全給付之情，且上訴人
24 為經營仲介業務之公司，屬經紀業，因其經紀人員執行仲介
25 業務未善盡必要查證義務而過失致伊受損害，其應與經紀人
26 員負連帶賠償責任，伊自得依不動產經紀業管理條例第26條
27 第2項及民法第227條第2項規定，請求上訴人賠償伊之損
28 害。又上訴人受有仲介報酬，然違反忠實調查義務及誠實信
29 用方法，為有利於李惠宣之行為，致李惠宣受有取得買賣價
30 金之利益，本不得請求伊給付報酬，惟伊已給付居間報酬40
31 萬元（下稱系爭報酬）予上訴人，上訴人受領報酬即無法律

上原因，屬不當得利，伊自得依民法第571條、第179條規定，請求上訴人返還系爭報酬。爰依民法第179條、第227條第2項、第571條及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，求為命上訴人給付62萬750元，及加計自起訴狀繕本送達翌日即109年6月18日起算之法定遲延利息等語。【原審判決上訴人應給付被上訴人43萬6,750元本息，而駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分聲明不服，提起上訴，被上訴人就其敗訴部分其中相當於租金之損害18萬4,000元部分亦聲明不服，提起附帶上訴。至被上訴人請求超逾上開部分（即請求無法沒收之尾款20萬元），未據其聲明不服，該部分非本院審理範圍】。並於本院聲明：(一)答辯聲明：上訴駁回。(二)附帶上訴聲明：1.原判決關於駁回被上訴人後開第二項之訴部分廢棄。2.上開廢棄部分，上訴人應再給付被上訴人18萬4,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、上訴人則以：伊居間仲介被上訴人與李惠宣簽訂系爭買賣契約，系爭房地所有權已移轉登記為被上訴人所有，伊自得依兩造間之居間契約受領系爭報酬，縱伊有違反居間人怠於調查義務，然伊未為利於李惠宣之行為或為違反誠實及信用方法，由李惠宣收受利益之行為，被上訴人依民法第571條規定，主張伊不得向其收取報酬，實無足採，其依民法第179條規定，請求伊返還已給付之報酬，亦屬無據。又系爭房地本已老舊，被上訴人就房屋有壁癌、滲漏、鋼筋外漏等嚴重瑕疵尚且能接受，對於李惠宣在系爭房地之系爭現況說明書項次43標的物水源供應之情形選項，勾選「有水、自來水、有獨立水錶」之輕微瑕疵，則歸咎於伊違反調查義務，須負賠償責任，難認有據。況系爭房地未裝置自來水表前係使用地下水，並非無水可用，且李惠宣已於108年10月30日向自來水公司申請裝設自來水表，並於109年5月補正完畢，被上訴人並無損害。被上訴人亦稱以系爭房地之屋況須重新整修後方能使用，於未經修繕前無法居住，何來可得預期之租金

01 利益，自無租金損害，縱有損害，亦與自來水表未裝設無
02 關。至於被上訴人自行裝設管線用以接引自來水所額外支出
03 管線裝設費用部分，依系爭買賣契約第17條約定，管線部分
04 應由被上訴人自行修繕，自行負擔費用，且該管線雖與系爭
05 房屋內原有管線不同，然此屬可歸責於李惠宣之事由，致被
06 上訴人受有損害，應由李惠宣負賠償之責，被上訴人既對李
07 惠宣已撤回起訴，即表示免除李惠宣之賠償義務，被上訴人
08 已無損害，被上訴人請求伊給付，並無理由等語，資為抗
09 辯。並於本院聲明：(一)上訴聲明：1.原判決不利於上訴人部
10 分廢棄。2.上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行
11 之聲請駁回。(二)附帶上訴答辯聲明：附帶上訴駁回。

12 三、兩造不爭執事項為：

13 (一)被上訴人前經上訴人仲介，於108年9月29日以總價1,350萬
14 元，向李惠宣購買其所有之系爭房地，被上訴人與李惠宣並
15 簽立系爭買賣契約，有系爭買賣契約在卷可稽（見原審卷第
16 29-43頁）。

17 (二)系爭現況說明書項次43「請勾選本標的物水源供應之情
18 形？」選項，其上勾選「有水、自來水、有獨立水錶」，有
19 系爭現況說明書附卷可憑（見原審卷第27頁）。

20 (三)兩造及李惠宣因系爭房屋未裝設自來水表而於108年11月27
21 日簽立系爭協議書（除手寫加註文字尚有爭議外），李惠宣
22 於108年10月30日向台灣自來水股份有限公司第二區管理處
23 （下稱自來水公司）申請裝設自來水表，於109年5月14日裝
24 置完成，自來水管線則於109年7月間裝設完成，有系爭協議
25 書、自來水公司用水設備工程款通知書、繳費憑證及自來水
26 公司109年10月26日台水二業字第1090015331號函在卷可參
27 （見原審卷第45頁、第64-65頁、第128頁）。

28 (四)被上訴人因委由廠商裝設管線以接引自來水而支付費用3萬
29 6,750元，有統一發票附卷可憑（見原審卷第119頁）。

30 (五)上訴人已收受被上訴人給付之系爭報酬共計40萬元，上訴人
31 並分別於108年10月22日、同年11月28日開立統一發票予被

01 上訴人，有統一發票在卷可稽（見原審卷第47-49頁）。

02 四、被上訴人主張其經由上訴人居間仲介，向訴外人李惠宣購買
03 系爭房地，並簽訂系爭買賣契約，其於上訴人介紹系爭房地
04 之初，即已表明系爭房地須有自來水及獨立水表，且上訴人
05 提供之系爭現況說明書內亦記載系爭房地有自來水供應及獨
06 立水表，然系爭房地實際未裝設水表，亦無供應自來水，上
07 訴人顯未善盡其調查之義務，致其受有相當於租金損害18萬
08 4,000元，及額外支出管線裝設費用3萬6,750元之損害，其
09 自得依民法第227條第2項及不動產經紀業管理條例第26條第
10 2項規定，請求上訴人賠償其所受損害。又上訴人受有仲介
11 報酬，然違反忠實調查義務、誠實及信用方法，為有利於李
12 惠宣之行為，其自得依民法第571條、第179條規定，請求上
13 訴人返還其已給付之系爭報酬等語，為上訴人所否認，並以
14 前詞置辯，經查：

15 (一)被上訴人依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第227
16 條第2項規定，請求上訴人賠償管線裝設費用3萬6,750元、
17 不能使用房屋之相當於租金損害18萬4,000元，有無理由？

18 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
19 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，以居間為營業者，關
20 於訂約事項，有調查之義務，民法第565條、第567條第2項
21 定有明文。次按仲介業務，係指從事不動產買賣、互易、租
22 賃之居間或代理業務，不動產經紀業管理條例第4條第5款亦
23 有明文。經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向
24 與委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應
25 經委託人簽章。雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀
26 人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對
27 人在不動產說明書上簽章，前項不動產說明書視為租賃或買
28 賣契約書之一部分。經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務
29 之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人
30 員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第23條、第24
31 條、第26條第2項分別定有明文。又仲介業之業務，因涉及

01 房地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣
02 事宜，既支付仲介業者高額之報酬，則仲介業之從業人員自
03 應就其所從事之業務盡善良管理人之注意義務，善盡預見危
04 險及調查之義務（最高法院84年度台上字第1064號判決參
05 照），可知上訴人係以居間為營業，關於訂約事項，應盡善
06 良管理人之注意義務，善盡預見危險及調查之義務。

07 2.查被上訴人於購買系爭房地之初，即已表明須有自來水表及
08 自來水供應，而上訴人交付系爭買賣契約附件之系爭現況說
09 明書項次43選項，就標的物水源供應之情形亦是勾選「有
10 水、自來水、有獨立水錶」，惟系爭房地於被上訴人購買時
11 僅有地下水可供使用，實際並未裝設自來水表，亦無自來水
12 可供使用等節，為兩造所不爭執，並有系爭現況說明書附卷
13 可憑（見原審卷第27頁）。被上訴人與李惠宣就系爭房地既
14 約定須裝設自來水表及有自來水可供使用，復經李惠宣於系
15 爭現況說明書上填載，就此約定事項，上訴人即應善盡調查
16 及報告之義務，且有無裝設自來水表，於外觀上即可查知，
17 無須使用其他專業儀器或設備始能知悉，亦可透過李惠宣能
18 否提出自來水繳費單據等簡易方式為確認，然上訴人未盡其
19 調查義務，逕以李惠宣所填載之系爭現況說明書即認系爭房
20 地有裝設自來水表及有自來水可供使用，顯難認已盡善良管
21 理人之注意義務。則被上訴人依不動產經紀業管理條例第26
22 條第2項規定，主張上訴人因經紀人員執行仲介業務之過失
23 致其受損害，應負賠償責任，自屬有據。

24 3.被上訴人主張其受有裝設管線費用3萬6,750元及相當於租金
25 損害18萬4,000元之損害，是否有據？

26 (1)裝設管線費用3萬6,750元部分：

27 被上訴人主張其另行委由廠商裝設管線以接引自來水而支
28 付費用3萬6,750元乙節，有統一發票在卷可稽（見原審卷
29 第119頁），核屬因申請裝設自來水表為接引自來水所必
30 要支出，且係因上訴人未善盡善良管理人之注意義務，未
31 將約定事項調查明確所致被上訴人之損害，上訴人自應負

01 賠償責任，被上訴人請求上訴人應賠償其3萬6,750元，應
02 可採信。上訴人雖辯稱依系爭買賣契約第17條約定，管線
03 部分應由被上訴人自行修繕，自行負擔費用，且此屬可歸
04 責於李惠宣之事由，致被上訴人受有損害，應由李惠宣負
05 賠償之責，然被上訴人對李惠宣已撤回起訴，即表示已免
06 除李惠宣之賠償義務，被上訴人並無損害，縱有損害，被
07 上訴人以新品裝設應予折舊云云。然系爭買賣契約第17條
08 其他約定事項第7項係約定：「..且屋況若有需修繕之處
09 （如滲漏水、壁癌、水管滲漏破裂、設備損壞等），則由
10 買方（即被上訴人）自行修繕並自行負擔修繕費用。」等
11 語（見原審卷第139頁）。觀被上訴人另行裝設之管線係
12 因李惠宣未裝設自來水表，為用以接引自來水所必須裝設
13 之用水設備，與系爭房屋內原有（水）管線之修繕不同
14 （見原審卷第161頁），自無前開約定事項之適用，亦非
15 修理材料而以新品換舊品之情形，且因上訴人未善盡善良
16 管理人之注意義務，未將約定事項調查明確所致被上訴人
17 之損害，上訴人自應負賠償責任，已如前述，與李惠宣應
18 負何責任無涉，縱被上訴人於原審撤回對李惠宣之起訴，
19 亦不影響被上訴人對上訴人之請求權利，是上訴人上開所
20 辯，委不足取。

21 (2)相當於租金損害18萬4,000元部分：

22 被上訴人主張系爭房屋於108年12月至109年7月期間，因
23 無自來水致其不能使用房地，造成系爭房地使用利益之減
24 損，受有相當於租金損害共計18萬4,000元云云。然系爭
25 房地係於66年間興建完成，為一屋齡逾40年之老舊建物，
26 被上訴人於購買時清楚知悉之屋況即有頂樓牆面及樑柱有
27 部分鋼筋外露、二樓和室牆面及整棟多處壁癌、滲漏水等
28 情，有系爭現況說明書、系爭買賣契約第17條其他約定事
29 項附卷可憑（見原審卷第27頁、第139頁），足認依系爭
30 房地出賣當時之現況，必待修繕完成後始得為完整之利
31 用，且此為被上訴人所明知。再依被上訴人於原審審理時

01 陳稱：購買系爭房屋預期計畫係自住或給小孩住，以置產
02 為目的，裝設自來水後才開始裝修，因無生活用水就算要
03 自住或出租也沒辦法等語（見原審卷第148頁），可見被
04 上訴人原無出租利用之具體計畫，於系爭房屋修繕完成
05 前，被上訴人亦無使用系爭房地之可能。且李惠宣早於10
06 8年10月30日即向自來水公司申請裝設自來水表，並於109
07 年5月補正完畢，系爭房地原即有地下水可供使用，並非
08 全然無水可用之狀態，已如前述，於李惠宣將自來水表裝
09 設完成前，該段期間被上訴人既尚有地下水可供使用，其
10 已可就系爭房地進行修繕，則被上訴人以系爭房地未裝設
11 自來水表而無法使用自來水，致其遲延裝修，而無法使用
12 系爭房地，系爭房地之使用利益減損為由，請求上訴人應
13 賠償其相當於租金之損害，應無可採。再者，被上訴人於
14 系爭房地尚未為修繕前，即於109年4月委由他人以1,690
15 萬元之價格銷售，並於109年5月裝修完成後，委託他人以
16 1,980萬元至2,180萬元之價格銷售等節，有網路銷售廣告
17 附卷可憑（見本院卷第139-149頁），益徵被上訴人並無
18 自行使用系爭房地或將之出租他人為利用之計畫。此外，
19 被上訴人復未提出證據證明其因系爭房屋未裝設自來水致
20 不能使用系爭房地而受有損害之事實，其請求上訴人應賠
21 償相當於租金損害18萬4,000元，自屬無據。

22 (3)從而，被上訴人依不動產經紀業管理條例第26條第2項規
23 定，請求上訴人賠償其所受損害3萬6,750元，為有理由，
24 逾此範圍之請求，則屬無據。被上訴人依上開規定請求上
25 訴人賠償其所受損害3萬6,750元，既屬可採，則其另依民
26 法第227條第2項規定為同一請求，本院即無庸再為審酌，
27 附此敘明。

28 (二)被上訴人依民法第179條、第571條規定，請求上訴人返還已
29 受領之系爭報酬，有無理由？

30 1.按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對
31 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，

01 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明
02 文。故居間人不得向委託人請求報酬及償還費用之要件，必
03 須其違反對於委託人之義務，而為有利於相對人之行為，或
04 違反誠實信用方法，由相對人收受利益者始屬該當。

05 2.查上訴人為仲介公司以不動產仲介經紀為其營業項目，其為
06 被上訴人媒介房屋之買賣，兩造間成立居間契約，其負有調
07 查系爭房地概況，並向被上訴人據實報告之義務，而其就系
08 爭房地有無裝設自來水表及自來水可供使用乙節，未妥為調
09 查而違反其對被上訴人之義務等情，固如前述。然上訴人於
10 發現系爭房地未裝設自來水表時，即告知李惠宣應依系爭現
11 況說明書記載，裝設自來水表以提供自來水使用，李惠宣即
12 於108年10月30日向自來水公司申請裝設自來水表，並於109
13 年5月14日裝置完成，上訴人尚且協調被上訴人與李惠宣簽
14 立系爭協議書，協調於自來水表裝設完成前，被上訴人先行
15 扣留20萬元尾款交上訴人保管，待自來水表裝設完成後，再
16 交付20萬元尾款予李惠宣等情，有系爭協議書、自來水公司
17 用水設備工程款通知書、繳費憑證及自來水公司109年10月2
18 6日台水二業字第1090015331號函在卷可參（見原審卷第45
19 頁、第64-65頁、第128頁）。足徵上訴人縱有違反調查義
20 務，然其後已積極協調李惠宣裝設自來水表，李惠宣並已完
21 成自來水表之裝設，並無何為利於委託人之相對人即李惠宣
22 之行為，亦無何以違反誠實及信用方法，由李惠宣收受利益
23 之行為，其所為要與民法第571條規定要件不符。被上訴人
24 雖主張上訴人違反調查義務之行為，致李惠宣受有取得買賣
25 價金之利益云云。惟民法第571條規定所謂「由相對人收受
26 利益」，係指居間人自相對人收受利益而言，非指居間人使
27 相對人收受利益之情形。上訴人並未自李惠宣收受任何利
28 益，而李惠宣收取買賣價金係本於系爭買賣契約之約定，此
29 顯非民法第571條所定「由相對人收受利益」之情形，被上
30 訴人上開主張，洵無可採。則被上訴人依民法第571條規
31 定，主張上訴人不得向其請求報酬，自屬無據。又被上訴人

與李惠宣已完成系爭買賣契約之簽訂，系爭房地所有權並已於108年11月22日移轉登記為被上訴人所有，有土地及建物登記謄本附卷可憑（見本院卷第181-184頁）。上訴人亦已收受被上訴人給付之仲介報酬共計40萬元，有統一發票在卷可稽（見原審卷第47-49頁）。上訴人並無民法第571條規定不得向被上訴人請求報酬之情事，其本於兩造間之居間契約，並已居間完成被上訴人與李惠宣就系爭房地之買賣，其受領報酬有法律上之原因，非屬不當得利，則被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還其所受領之40萬元報酬，亦屬無據。

五、綜上所述，被上訴人依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求上訴人給付3萬6,750元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年6月18日（見原審卷第57頁之送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。原審就上開不應准許其中已受領之居間報酬40萬元本息部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，尚有未洽。上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。至原審就上開應准許部分，命上訴人如數給付，並為准、免假執行之諭知，及駁回被上訴人相當於租金損害18萬4,000元本息之請求部分，核無違誤。上訴人上訴意旨及被上訴人附帶上訴意旨，指摘原判決此等部分不當，各求予廢棄改判，均無理由，應分別駁回其等之上訴及附帶上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，上訴人之上訴為一部有理由，一部無理由，被上訴人之附帶上訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、第79條，判決如主文。

中華民國 111 年 1 月 26 日

01
02
03
04
05
06
07
08

民事第十二庭

審判長法官 陳秀貞

法官 毛彥程

法官 蔡世芳

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 111 年 1 月 26 日

書記官 何敏華