

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度消字第18號

原告

即反訴被告 王力

訴訟代理人 郝宜臻律師

訴訟代理人 張進豐律師

上一人

複代理人 杜宥康律師

被告

即反訴原告 友嘉不動產股份有限公司

法定代理人 黃雅慧

被告 張靜淑

共同

訴訟代理人 張珉瑄律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年3月18日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告友嘉不動產股份有限公司新臺幣壹拾肆
萬元，及自民國一百一十三年一月十二日起至清償日止，按年息
百分之五計算之利息。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

本判決第三項得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定

有明文。經查，原告主張被告友嘉不動產股份有限公司（下稱友嘉公司）及張靜淑（以下逕稱其名，與友嘉公司合稱為被告）未盡調查義務，請求被告賠償損害；反訴原告即友嘉公司則於言詞辯論終結前提起反訴，主張反訴被告即原告應依約給付反訴原告居間報酬，觀本訴及反訴間均係本於同一買賣、居間仲介契約關係而生之爭議，在法律上或事實上均關係密切，審判資料有共通性、牽連性，復無其他不得提起反訴之情形，是反訴原告即友嘉公司提起本件反訴，應予准許。

貳、實體方面：

一、本訴部分：

(一)原告主張：其於民國109年5月14日經友嘉公司所屬經紀人即張靜淑帶看訴外人廖素碧託售之門牌號碼桃園市○○區○○路00巷00號房屋及其坐落基地（以下合稱系爭不動產）時，發現系爭不動產地下室及牆上有水漬痕跡，然張靜淑回復此為冷氣工人拆除冷氣管線所致，其方於同年月20日以總價新臺幣（下同）700萬元與廖素碧就系爭不動產簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），簽約時廖素碧亦表示系爭不動產無漏水問題，並載明於系爭買賣契約中，且系爭不動產之標的物現況說明書（下稱系爭說明書）及現場詢問調查報告中均記載無滲漏水之情形。詎其於同年6月14日經統包師傅告知，始知悉系爭不動產內部有非短期造成之嚴重漏水現象，顯然張靜淑未盡調查義務，僅憑廖素碧於系爭說明書勾選之內容即向原告說明，致其買受有漏水瑕疵之系爭不動產，受有支出登記代辦費7萬5,000元、109至111年繳納之房屋稅及地價稅4萬1,220元、因違約而賠償廖素碧之違約金及利息59萬5,240元之損害，爰先依民法第184條第2項前段、第188條及不動產經紀業管理條例第26條等侵權行為之規定，請求被告負連帶責任；若無理由，再就友嘉公司請求依民法第224條、第227條債務不履行及消費者保護法第7條負損害賠償責任等語，並聲明：⊖被告應連帶給付原告71萬1,

01 460元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
02 百分之5計算之利息。㊟願供擔保，請准宣告假執行。

03 (二)被告則以：㊟就系爭不動產有無漏水情形之調查方式，被告
04 已至現場查看，請賣方確認系爭不動產是否漏水，並由賣方
05 於系爭說明書上滲漏水之欄位進行勾選，足認被告業以通常
06 之注意確認現況，已盡調查義務，且將所知均向原告報告，
07 系爭不動產出售時，原告多次查看亦未發現有漏水狀況，顯
08 見被告實無違反調查義務；㊟況系爭買賣契約簽約當日另有
09 簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定原告同意現況交屋，
10 賣方不負日後物之瑕疵擔保責任；㊟再原告所稱之漏水，係
11 因頂樓電梯之機房有裂縫，連日大雨致電梯井積水，再滲漏
12 至系爭不動產，此屬不可預見之情況，亦非肉眼可查，屬隱
13 性瑕疵，縱被告未進一步調查，亦未違背調查及報告義務；
14 ㊟不動產經紀業管理條例第26條第2項非屬民法第184條第2
15 項所稱之法律，原告亦未證明友嘉公司提供之服務不符合當
16 時科技或專業水準可合理期待之安全性；㊟退步言，縱認被
17 告有違調查義務，就原告上開主張其賠償違約金及利息、登
18 記代辦費及稅賦支出之損害，均係因原告違反系爭買賣契約
19 遭賣方主張解除契約所致，與有無據實調查義務間並無因果
20 關係，故原告請求被告負賠償責任，於法無據等語，並聲
21 明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告
22 免為假執行。

23 二、反訴部分：

24 (一)反訴原告主張：反訴被告透過其居間仲介購買系爭不動產，
25 並因而簽立買方給付服務費承諾書（下稱系爭服務費承諾
26 書），嗣因而以總價700萬元簽立系爭買賣契約，反訴被告
27 亦同意於買賣契約成立時給付成交價額百分之2計算之服務
28 報酬予其，並約定可歸責於反訴被告之事由致契約不成立
29 者，仍同意給付報酬。嗣系爭買賣契約雖因反訴被告違反給
30 付尾款之事由遭解除而不成立，其仍得依系爭服務費承諾書
31 之約定向反訴被告請求居間服務報酬14萬元等語，並聲明：

01 ⊖反訴被告應給付反訴原告14萬元及自反訴起訴狀繕本送達
02 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。⊖願
03 供擔保，請准宣告假執行。

04 (二)反訴被告則以：因反訴原告就兩造間之居間契約，應負不完
05 全給付之債務不履行責任，其自得依民法第226條、第256條
06 之規定解除兩造間之居間契約，免除應負之對待給付義務，
07 是反訴原告主張其應給付居間報酬，要屬無據等語，並聲
08 明：反訴駁回。

09 三、兩造不爭執事項（見本院卷第176頁，依論述需要為部分刪
10 減及文字修正）：

11 (一)原告於109年5月19日簽立系爭服務費承諾書，委託友嘉公司
12 仲介系爭不動產之購買事宜，於買賣契約成立時給付成交價
13 額之百分之2之服務報酬予友嘉公司。

14 (二)原告與廖素碧於109年5月20日就系爭不動產簽立系爭買賣契
15 約、協議書，約定由原告以700萬元之總價，向廖素碧購買
16 系爭不動產，且雙方同意以現況交屋，賣方不負日後物之瑕
17 疵擔保責任。

18 (三)原告於109年6月20日登記為系爭不動產之所有人。

19 (四)原告就系爭不動產已繳納109年地價稅2,473元、4,388元、1
20 10年地價稅6,861元、110年房屋稅5,874元、8,355元、111
21 年房屋稅5,778元、7,491元等費用，共4萬1,220元。

22 (五)原告就系爭買賣契約之爭議業依本院109年度重訴字第343號
23 （下稱另案）確定判決賠償廖素碧之違約金及利息共59萬5,
24 240元。

25 四、得心證之理由：

26 (一)本訴部分：

27 1. 關於原告主張依民法第184條第2項前段、第188條及不動產
28 經紀業管理條例第26條之規定，請求被告負連帶責任：

29 (1)按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交
30 易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責
31 任，不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。另按違

01 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能
02 證明其行為無過失者，不在此限；受僱人因執行職務，不法
03 侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責
04 任，但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之注意或
05 縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責
06 任，民法第184條、第188條第1項亦有明定。惟所謂不動產
07 經紀人之查證義務應以相當合理之範圍為其限度，如不動產
08 經紀人已盡善良管理人之注意義務仍無從查證，尚不得認為
09 其有何過失，並非不動產現況說明書之記載與現實情況有所
10 落差，即謂不動產經紀業者及經紀人員應依上開規定負損害
11 賠償責任，尚需進一步認定不動產經紀業者或經紀人員有
12 無可歸責之事由，及交易相對人有無損害、其間有無因果
13 關係等要件為必要。

14 (2)查原告主張系爭不動產有漏水現象乙節，固提出其與張靜淑
15 間之對話紀錄擷圖、現場照片為證（見本院卷第193至205
16 頁）。然系爭協議書記載：「本標的物屋況，雙方同意以現
17 況交屋，賣方已折價出售，雙方同意賣方得不負日後物之瑕
18 疵擔保責任」等語明確（見本院卷第119頁），則原告勢必
19 已就系爭不動產之現況為詳細之確認，方可能同意賣方以現
20 況交屋、無庸負瑕疵擔保責任；復佐以原告與張靜淑間之對
21 話紀錄擷圖顯示系爭不動產之漏水情形係在原告請師傅看房
22 子時由師傅所發現（見本院卷第193頁）。足認系爭不動產
23 之漏水情形需要專業知識、能力方可確認，尚非一般人查看
24 房屋即得知悉，是系爭不動產有無漏水情事，實已超出張靜
25 淑檢查能力範圍，難以課予其確認系爭不動產是否具漏水瑕
26 疵之義務，是其未告知系爭不動產之漏水情形尚難認有何故
27 意或過失可言。

28 (3)況原告所請求損害賠償之項目為：其為系爭不動產所支出之
29 登記代辦費7萬5,000元、109至111年繳納之房屋稅及地價稅
30 4萬1,220元、因違反系爭買賣契約約定而遭判賠廖素碧之違
31 約金及利息59萬5,240元之損害。而原告與廖素碧於109年5

月20日就系爭不動產簽立系爭買賣契約，約定由原告以700萬元之總價向廖素碧購買系爭不動產，並於109年6月20日登記為系爭不動產之所有人；嗣因原告拒絕給付尾款、配合交屋，而遭廖素碧提起訴訟，經另案確定判決認定原告應將系爭不動產移轉返還予廖素碧，並應賠償廖素碧違約金及利息共59萬5,240元等情，亦有另案歷審判決足查（見本院卷第55至76頁），復為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)、(三)、(五)）。是原告之所以需將系爭不動產移轉登記返還予廖素碧，致其原先繳交之登記代辦費、房屋稅、地價稅均付諸流水，更另需賠償廖素碧違約金及利息，均係其違反系爭買賣契約之約定拒絕給付尾款，系爭買賣契約因而遭廖素碧解除之故，與系爭不動產之漏水情形間難認具有相當因果關係。

(4)從而，張靜淑未告知系爭不動產之漏水情形，既難認有何故意或過失，原告所主張之損害與所稱張靜淑之過失間更未見有因果關係，則原告主張被告應依民法第184條第2項前段、第188條及不動產經紀業管理條例第26條之規定，負連帶責任，顯嫌無據。

2. 關於原告主張友嘉公司應依民法第224條、第227條債務不履行及消費者保護法第7條負損害賠償責任：

(1)按債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。但當事人另有訂定者，不在此限；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第224條、第227條分別定有明文。查本件張靜淑執行仲介業務難認具有原告所指之故意或過失，業經認定如前，則原告主張友嘉公司應依民法第224條、第227條債務不履行之規定負損害賠償之責，自屬無據。

(2)另按提供服務之企業經營者，於提供服務時，應確保該服務符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性，違反此規

01 定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任，消
02 費者保護法第7條第1項、第3項前段固有明文。查友嘉公司
03 雖為經營不動產仲介服務之企業經營者，惟原告並未能舉證
04 證明友嘉公司提供之服務不符合當時科技或專業水準可合理
05 期待之安全性，其依消費者保護法第7條第1項、第3項規
06 定，請求友嘉公司負損害賠償責任，亦非可取。

07 (二)反訴部分：

08 1. 查反訴被告於109年5月19日簽立系爭服務費承諾書，委託反
09 訴原告仲介系爭不動產之購買事宜，並同意於買賣契約成立
10 時給付成交價額之百分之2之服務報酬予反訴原告；嗣反訴
11 被告與廖素碧於109年5月20日就系爭不動產簽立系爭買賣契
12 約，約定由反訴被告以700萬元之總價向廖素碧購買系爭不
13 動產等節，為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)、(二)），則反
14 訴被告依據系爭服務費承諾書之約定向反訴被告請求成交價
15 額700萬元百分之2即14萬元之居間服務報酬，實屬有據。

16 2. 反訴被告雖以前詞置辯。然反訴原告並無不完全給付之情
17 事，業經認定如前，則反訴被告辯稱其得依民法第226條、
18 第256條之規定解除兩造間之居間契約，尚非可採。

19 3. 未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
20 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
21 定利率計算之遲延利息，民法第229條第1項、第233條第1項
22 前段定有明文。查依系爭服務費承諾書之約定，反訴被告應
23 於契約成立時給付居間服務報酬（見本院卷第155頁），則
24 反訴原告僅併請求自反訴起訴狀繕本送達之翌日即113年1月
25 12日（見本院卷第158-1頁）起給付遲延利息，即可准許。

26 五、綜上所述，(一)本訴部分，原告依民法第184條第2項前段、第
27 188條及不動產經紀業管理條例第26條等規定，請求被告負
28 連帶責任，復依民法第224條、第227條及消費者保護法第7
29 條請求友嘉公司負損害賠償責任，俱無理由，應予駁回；又
30 原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，應併
31 駁回之。(二)反訴部分，反訴原告依系爭服務費承諾書之約

01 定，向反訴被告請求居間服務報酬14萬元，為有理由，應予
02 准許。

03 六、另本件反訴所命給付之金額未逾50萬元，反訴原告雖為假執
04 行宣告之聲請，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，仍
05 由本院依職權宣告之。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
07 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
08 明。

09 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 113 年 4 月 19 日
11 民事第四庭 法 官 傅思綺

12 正本係照原本作成。

13 如對本判決上訴須於判決送達二十日內向本院提出上訴狀。

14 如委任律師提起上訴者應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 4 月 19 日
16 書記官 王家禕