臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第48號

原　　告　陳昂伯
訴訟代理人　劉純增律師
被　　告　台灣房屋仲介股份有限公司
0000000000000000
法定代理人　春明瑋
被　　告　林正修
共　　同
訴訟代理人　石志鵬律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國114年5月7日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時聲明為：被告應連帶給付新台幣（下同）1,564,566元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣於本院審理中變更聲明：被告應連帶給付716,000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。核屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告於民國112年9月5日委託被告台灣房屋仲介股份有限公司（下稱台灣房屋公司）仲介買入坐落桃園市○○區○○街00號0樓之房地（下爭系爭房地），嗣後原告於112年9月7日與出賣人勰馬投資股份有限公司簽立不動產買賣契約書。原告在點交房屋後發現系爭房地有漏水水

痕、壁癌及大量白蟻之情事，遂委託被告林正修與賣主協調，雙方於112年11月30日簽訂協議書，賣方支付450,000元，作為補貼修繕費用。嗣於12月28日，買賣雙方再次簽訂協議，由賣方補貼200萬元作為修繕費用。被告在原告委託仲介買賣系爭房地時，早已知悉系爭房地有嚴重漏水問題，卻隱瞞此項關呼是否能夠順利成交之重大情形。被告確有違背其受委託之任務，依法不得向原告請求居間報酬，因此被告應將先前取得之仲介費報酬退還原告等語。並聲明：被告應連帶給付716,000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。願供擔保宣告假執行。

二、被告則以：原告主張系爭房地曾於112年7月間於委託銷售期間曾因灑水器設施大量漏水，使得3樓房屋漏水、並導致浸濕客廳、臥房地毯而更換。然原告並未就被告林正修知悉灑水器漏水並刻意隱瞞之事實，負舉證責任。灑水器設施漏水僅是更換灑水器即可，並非系爭房地結構性漏水問題，標的物現況說明書未記載系爭房屋之灑水器於買賣前曾漏水修繕，難認被告林正履行仲介居間義務究有何故意不為報告或未善盡調查義務之過失可言。原告簽約前，也多次前往系爭房地檢視屋況，亦未發現上開灑水器設施漏水之情事。原告應就被告林正修未告知灑水器漏水，所造成之損害負舉證責任，若否即不得依不動產經紀業管理條例第26條之規定請求損害賠償，從而被告台灣房屋公司亦無庸與其負連帶損害賠償責任。且灑水器漏水所造成之損害，原賣主已經賠償原告245萬元，已填補原告之損害，即無損賠償之問題。民法第571條之法律效果為居間人不得向委託請求報酬及償還費用，並非委託人得向居間人請求損害賠償之法律依據，原告之請求無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、本院之判斷：

（一）按關於侵權行為為賠償損害之請求權，以實際上受有損害為成立要件。又損害賠償之債，以有損害之發生及有責任

原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年台上字第481 號、680 號判例參照）。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917 號判例參照）。

（二）依照原告所提出與賣方之於112年11月30日所簽訂協議書：「因甲方即原告於辦理過戶期間發現前開房地主臥及兩間次臥有壁癌及滲漏水情形，經由雙方協調後，就前開房地相關修繕問題，甲乙雙方協議如下：一、乙方即賣方同意給付甲方45萬元，作為補貼甲方施作前開房地修繕工程之費用。四、甲乙方雙方同意放棄對他方之其餘請求權。」（詳見本院卷第13頁）；雙方嗣於112年12月28日再度簽訂協議書，「買賣雙方經由台灣房屋仲介成交坐落桃園市○○區○○街00號4樓房屋連地乙戶，並於112年11月10日交屋。現因買方於交屋後拆除木作裝潢時發現竟有白蟻問題，且因浴廁未施作防水層至漏水影響3樓住戶等情事，賣賣雙方協議如下：一、賣方同意支付200萬元，作為補償買方修繕之費用，並於113年1月12日前將前開款項匯入買方指定之帳戶，後續概由買方自行雇工處理，蓋與賣方無涉。二、買賣雙方其餘請求權均拋棄。買方日後不得再就本次買賣案件對於賣方提起任何民、刑訴訟，或為任何形式之申訴、調解」（詳見本院卷第5頁）。可見原告就系爭房地交屋後發現之瑕疵，業已經與原屋主協議由賣方給付245萬元，作為原告之修補費用。

（三）原告主張被告林正修知悉系爭房地於委託期間曾因灑水器漏水而進行更換地毯及其他設備。然系爭房地一次性之漏

水究竟會導致何種損害，未見原告提出任證據足以說明。且原告已經就系爭房地與賣方就瑕疵部分由賣方共給付245萬元來填補原告之修繕費用。再者如果屋主沒有告知，擔任林正修之仲介如何得知系爭房地曾有一次性之漏水呢？因此原告主張被告應知悉系爭房地曾經漏水之情事，顯無可採。另原屋主既已經移居國外，原告再度申請系爭房地社區物業管理公司之經理，證明系爭房地是否曾有漏水或修繕之情事，然經社區經理無法證明原屋主是否有將該情況告知被告，既無法證明該事項，故本院認無傳喚之必要，附此敘明。

（四）因可歸責於經記業之事由不能履行之事由不能履行之委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。經濟業因經濟人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業與經紀人員負連帶損害賠償責任，不動產經紀業管理條例第26第1、2項分別定有明文。到底林正修有何故意或過失之行為，致交易當事人受有損害。既然原告與買方就系爭房地之修繕達成二次協議，賣方共給付245萬元給原告進行修繕，原告並未提出任何證據足以證明其受有超過245萬元之損害，既然原告無法提出證據證明，故原告以此法條主張被告應負損害賠償，顯無可採。

（五）原告與賣方已完成系爭買賣契約之簽訂，系爭房地所有權已經移轉登記為原告所有，被告台灣房屋公司亦已收受原告之仲介報酬71,6000元。被告台灣房屋公司並無民法第571條規定不得向原告請求報酬之情事，被告本兩造間之居間契約，並已居間完成原告與賣主究係爭房地之買賣，受領報酬有法律上之原因，非屬不當得利，原告並未受有損害，是原告依民法第571條、不動產經紀業管理條例第26條規定，請求被告台灣房屋公司返還仲介報酬及付損害賠償責任，均屬無據。

五、綜上所述，原告基於居間及不動產經紀業管理條例第26條之

法律關係，請求告應連帶給付716,000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張、陳述並所提之證據，經本院審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不一一論述，併予敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　華　民　國　114　年　6　月　9　日

民事第三庭法　官　張益銘

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　華　民　國　114　年　6　月　10　日

書記官　李毓茹