

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度桃簡字第80號

原告 益宸不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 李宸潞

訴訟代理人 周偉中

被告 謝安倪

訴訟代理人 陳家祥律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國111年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾萬元，及自民國一一〇年七月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行，但被告以新臺幣貳拾萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。經查，原告聲請支付命令時請求：「被告應給付原告新臺幣（下同）20萬元，及自民國110年2月6日起至清償日止，按週年利率6%計算之利息。」

（見臺灣士林地方法院司促卷《下稱司促卷》第9頁），嗣於本院審理中減縮聲明為：「被告應給付原告20萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷第34頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：被告委託原告居間仲介購買門牌號碼桃園市○○

01 區○○○路0段00巷000號7樓房屋（下稱系爭7樓房屋），約
02 定服務費用為20萬元（下稱系爭服務費），兩造並簽訂購屋
03 要約委託書及服務費用證明書（下合稱系爭仲介契約），被
04 告嗣經原告仲介而於109年12月19日與出賣人即訴外人秦龍
05 生簽訂系爭房屋買賣契約（下稱系爭買賣契約），系爭7樓
06 房屋已於110年2月6日交屋予被告，被告迄未給付系爭服務
07 費，經原告多次催討，置之不理，爰依系爭仲介契約，提起
08 本件訴訟等語，並聲明：如減縮後之聲明。

09 二、被告則以：原告提供予被告之系爭7樓房屋現況說明書（下
10 稱系爭說明書）第35項「現況是否有滲漏水之情形」欄，經
11 秦龍生勾選為「否」，原告員工即經紀人員黃秋娥並簽名確
12 認，然系爭7樓房屋存有漏水至同棟大樓6樓房屋（下稱系爭
13 6樓房屋）之瑕疵，原告卻故意隱瞞被告而利於秦龍生，依
14 民法第571條規定不得請求系爭服務費，且應負違反調查義
15 務之不完全給付損害賠償責任。被告因原告未告知上開漏水
16 瑕疵受有漏水修繕費用67萬0,957元之損害，給付高於市價
17 價金226萬5,000元之損害，需自110年2月起至111年6月止另
18 外租屋支出租金48萬元之損害，上開損害合計341萬5,957元
19 應抵銷系爭服務費等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁
20 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、本件之爭點：(一)原告有無故意隱瞞系爭7樓房屋漏水而不得
22 請求系爭服務費？(二)被告抗辯原告違反調查義務應負損害賠
23 償責任而抵銷系爭服務費，有無理由？

24 四、本院之判斷：

25 (一)經查，被告委託原告居間仲介購買系爭7樓房屋，系爭服務
26 費為20萬元，兩造並簽訂系爭仲介契約，系爭7樓房屋現況
27 說明書第35項「現況是否有滲漏水之情形」欄經秦龍生勾選
28 為「否」，原告員工黃秋娥於系爭說明書經紀人員簽章欄蓋
29 章，被告嗣經原告仲介而於109年12月19日與出賣人秦龍生
30 簽訂系爭買賣契約購買系爭7樓房屋，系爭7樓房屋於110年2
31 月6日交屋予被告，嗣經鑑定存有系爭7樓房屋浴室漏水至系

01 爭6樓房屋浴室上方樓板之瑕疵（下稱系爭漏水瑕疵），被
02 告迄未給付系爭服務費之事實，有系爭仲介契約、買賣契
03 約、不動產買賣價金履約保證申請書、系爭說明書、LINE對
04 話紀錄及臺北市建築師公會111年4月18日（111）（十七）
05 鑑字第0974號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）等證據附卷
06 可參（見司促卷第13至37頁，本院桃簡卷第36至44頁、第54
07 至63頁、第83至91頁），堪信為真實。

08 (二)原告未故意隱瞞系爭漏水，仍得請求系爭服務費：

09 1.按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託
10 人交易之相對人解說，不動產經紀業管理條例第23條第1項
11 固定有明文，然非謂一旦不動產說明書之記載與現實情況有
12 所落差，不動產經紀業者及經紀人員即應負損害賠償責任，
13 尚需進一步認定不動產經紀業者或經紀人員有無可歸責之事
14 由，及交易相對人有無損害、其間有無因果關係等要件為必
15 要。次按以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能
16 力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條第2項雖
17 有明文，惟此調查義務，若未特別約定，自以通常所能查證
18 之方法為已足，就房屋隱藏之瑕疵，每須待專家、儀器檢測
19 方知者，未必為仲介員專業知識、經驗所及，尚難期待其完
20 足無誤之查證，非謂媒介訂約後所發現之瑕疵或不符債務本
21 旨之處，均歸由居間者負責，否則無異致使居間者承擔擔保
22 之責，而過度擴張其作為義務之範圍。又居間人違反其對於
23 委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠
24 實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報
25 酬及償還費用，民法第571條定有明文。而居間人有否違反
26 上開忠實義務，應由委託人就此有利之事實負舉證責任（最
27 高法院109年度台上字第1027號民事判決參照）。

28 2.經查，系爭7樓房屋雖經鑑定認具有系爭漏水瑕疵，然系爭
29 鑑定報告之鑑定分析及結果略以：111年2月24日會勘系爭7
30 樓房屋時，經打開系爭6樓房屋浴室天花板，檢查上方樓板
31 雖然乾燥，仍有稍許滲水痕跡及裂紋，可以說明系爭7樓房

01 屋浴室曾經或潛藏有滲漏水問題。另會勘時，被告要求於系
02 爭7樓房屋浴室以水龍頭噴灑地坪及牆壁試水檢測，約10分
03 鐘後系爭6樓房屋浴室上方樓板裂縫開始滲漏水，約每隔10
04 秒會漏1滴水，漏水量甚少，系爭7樓房屋浴室漏水原因為浴
05 缸牆與地磚砂漿抹縫間隙未處理，地坪牆角間隙無矽膠填縫
06 收邊，造成地坪積水容易由磁磚及牆角縫隙滲入樓板，樓板
07 因地震產生裂縫，水氣滲入樓板內，多年後樓板內鋼筋膨
08 脹，使裂縫加大，發生漏水等語，有系爭鑑定報告附卷可參
09 （見本院桃簡卷第61頁），由系爭鑑定報告可知，系爭7樓
10 房屋浴室漏水，須至系爭6樓房屋浴室打開天花板，始能探
11 知上方樓板稍許滲水痕跡及裂紋，且需於系爭7樓房屋浴室
12 進行10分鐘之試水檢測後，方出現系爭6樓浴室上方樓板漏
13 水量極少之滲漏水情形，足認系爭漏水瑕疵難以從系爭7樓
14 房屋外觀查知，屬須待專家檢測方知之房屋隱藏瑕疵。至於
15 被告提出之系爭7樓房屋浴室木門框（下稱系爭木框）照
16 片，雖顯示系爭木框最下方處有部分腐化情形，有上開照片
17 附卷可參（見本院卷第67至70頁），且系爭鑑定報告之鑑定
18 人即楊長榮建築師於本院110年度訴字第1244號被告與秦龍
19 生等間損害賠償等事件（下稱另案）審理中固亦證稱：浴室
20 門框不適宜用木頭做，在潮濕環境下，本來就會腐化，從磁
21 磚縫細及浴缸滲入水氣，會存在浴室裡，使木框更容易損
22 壞，漏水及平常使用各占一半原因導致木框毀損等語（見本
23 院卷第72頁），然系爭7樓房屋浴室漏水既需至系爭6樓房屋
24 浴室打開天花板，且需於系爭7樓房屋浴室進行10分鐘之試
25 水檢測後始能探知，楊長榮上開證述亦僅係證述系爭木框毀
26 損原因為浴室平常使用及漏水產生水氣所致，況其於本院另
27 案審理中另證稱：系爭7樓房屋住戶無法發現系爭漏水等語
28 （見本院卷第74頁），自難以上開照片及楊長榮之證述逕認
29 原告可從系爭木框下方些許腐化外觀發現系爭7樓房屋浴室
30 有漏水至系爭6樓房屋之情形。綜上，系爭漏水瑕疵既屬須
31 待專家檢測方知之房屋隱藏瑕疵，無法從系爭7樓房屋外觀

01 發現，自難以系爭7樓房屋經鑑定存有系爭漏水瑕疵之情
02 形，即謂原告未盡其善良管理人注意義務而已違反居間調查
03 義務。被告雖抗辯原告違反忠實義務為有利於秦龍生之故意
04 隱瞞系爭漏水行為，依民法571條不得請求系爭服務費云云
05 （見本院卷第51頁），然原告既無違反調查義務已見前述，
06 被告復未舉證原告有故意隱瞞系爭漏水之行為，依上開說
07 明，自難認原告有違反忠實義務而為隱瞞系爭漏水之行為，
08 被告上開抗辯，自屬無據，原告自得請求被告給付系爭服務
09 費。

10 (三)原告未發現系爭漏水，未違反調查義務，不負損害賠償責
11 任：

12 經查，原告未發現系爭漏水，未違反調查義務已見前述，自
13 不構成不完全給付。被告以原告未發現系爭漏水應負不完全
14 給付損害賠償責任，應賠償341萬5,957元而抵銷系爭服務費
15 云云（見本院卷第65頁反面至第66頁），自屬無據。

16 (四)基上，被告既積欠原告系爭服務費20萬元，且上開抵銷抗辯
17 復無理由，原告請求被告給付20萬元自屬有據。

18 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
19 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
20 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
21 類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支付
22 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
23 但約定利率較高者，仍從其約定利率，而應付利息之債務，
24 其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法
25 第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。經
26 查，系爭服務費為金錢債務，然兩造未約定給付期限，亦無
27 約定之利率，被告應自受催告時起，負遲延責任，給付週年
28 利率5%遲延利息，而支付命令於110年7月8日寄存送達被
29 告，有送達證書附卷可憑（見司促卷第59頁），於同年月18
30 日生送達效力，而生催告給付之效力，原告請求自支付命令
31 送達翌日即110年7月19日起清償日止，按週年利率5%計算

01 之遲延利息，自有理由。

02 六、綜上所述，原告依系爭仲介契約，請求被告給付20萬元，及
03 自110年7月19日起至清償日，按週年利率5%計算之利息，
04 為有理由，應予准許。

05 七、本件係依民事訴訟法第427條規定適用簡易程序所為被告敗
06 訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告
07 假執行，並依聲請宣告被告供擔保免為假執行之金額。

08 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
09 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論
10 列，附此敘明。

11 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 111 年 8 月 12 日
13 桃園簡易庭 法 官 張明宏

14 以上為正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
16 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
17 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 111 年 8 月 12 日
20 書記官 石曉芸