

臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

109年度重小字第1576號

原告 安展不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 陳宏偉

被告 王中振

訴訟代理人 葉兆中律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，經本院於中華民國109年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告主張：緣被告前與原告簽立居間購屋確認書（下稱系爭居間契約），委託期間自民國108年4月15日起至7月14日止，委託原告購買門牌號碼新北市○○區○○街○○巷○○號3樓之房屋（下稱系爭房屋）及其土地（下合稱系爭房地），嗣原告已依被告之指示，由被告配偶即訴外人黃思綺就系爭房地與原所有人簽訂買賣契約，並已將系爭房地過戶至黃思綺名下。而兩造原約定服務報酬為新臺幣（下同）265,200元，嗣合意將上開服務報酬減為100,000元。詎被告未依約給付，經原告屢次催討，仍未獲置理。至被告於看屋時雖曾對於牆面刨除痕跡提出漏水疑慮，惟原告業務員蔣坤龍立即撥通出賣人電話並開啟擴音模式，任被告詢問出賣人該牆面是否有漏水。原告為仲介公司，僅居間媒介締約對象，關於品質保證應為出賣人負擔，原告僅得調查系爭房屋現況是否符合銷售當時所稱品質並如實解說於被告，即應認善盡調查義務。且於系爭房地完成過戶後交付前，原告亦再次請被告前往檢查，經檢查後被告提出多項要求，希望由原告與出賣人協調，後由出賣人減少價金23,000元，並於不動產點交確認書載明「補貼後買方不得再次提出求償」，是被告已同意對出賣人放棄瑕疵擔保請求權。又系爭房地交屋後，原告復依被告請求極力與出賣人協商，於109年1月20日合意由出賣人

01 再次補貼8萬元予被告。故被告以原告未善盡調查義務，拒
02 付服務報酬，應屬無據。為此，爰依兩造居間契約之法律關
03 係，求為判決：被告應給付原告100,000元及自起訴狀繕本
04 送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。並陳明願供擔
05 保請准宣告假執行。

06 二、被告則請求駁回原告之訴，並以：被告於108年4月間透過原
07 告居間購買訴外人陳林麗美所有之系爭房地，而與原告簽立
08 系爭居間契約，由原告業務員蔣坤成及綽號蔣小龍之員工接
09 洽，於蔣坤成及蔣小龍帶領被告參觀系爭房屋時，被告發覺
10 該屋牆面上留有明顯之刨除工程及發霉水漬痕跡，即當場詢
11 問二人房屋是否有漏水情事，蔣坤成立即否認，並稱刨除工
12 程之痕跡係原所有權人之家人對油漆過敏，欲改用較高級之
13 礦物漆，發霉痕跡則係因汐止多雨天，天氣潮濕所導致云云
14 ，不斷保證系爭房屋無漏水情事，且原系爭房屋所有權人陳
15 林麗美亦於系爭房屋之不動產說明書，就「是否有滲漏水情
16 形」勾選無漏水，被告始相信系爭房屋確無漏水情事，並決
17 定以13,260,000元購買系爭房地，黃思綺與陳林麗美於108
18 年5月30日就系爭房地簽立不動產買賣契約書，後於108年7
19 月15日完成點交。詎於點交後，被告始發覺系爭房屋多處竟
20 均有嚴重漏水問題，到達完全無法居住之地步，顯見原告為
21 取得本件服務報酬，竟於被告已強調是否漏水為購買考量之
22 情況下，仍未做任何調查即逕向被告保證系爭房屋無漏水問
23 題，而漏水事項係屬民法第567條第2項所稱之訂約事項，是
24 原告既違反前開訂約事項之調查義務，依民法第571條規定
25 自不得請求被告給付服務報酬等語置辯。

26 三、經查，原告與被告簽訂系爭居間契約，並約定服務報酬為10
27 0,000元等情，為兩造所不爭，並有原告提出之房屋購買確
28 認書暨附停止條件定金委託書、不動產買賣契約書、建物登
29 記第二類謄本及存證信函等件為證。惟被告則以前揭情詞拒
30 絕給付服務報酬。是本件兩造間之爭點厥為：被告是否得以
31 原告未盡居間義務，拒絕給付報酬？茲論述如下：

01 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
02 或為訂約之媒介，他方給付報酬之約定。居間人關於訂約事
03 項，應就其所知，據實報告於各當事人。以居間為營業者，
04 關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調
05 查之義務。居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託
06 人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受
07 利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第565條
08 、第567條、第571條定有明文。是居間人如違反上開據實報
09 告及調查之義務，自不得向委託人請求報酬及償還費用。又
10 不動產仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，一般之消
11 費者委由仲介業者處理買賣事宜，而仲介業者針對其所為之
12 仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，應就其所從事之業
13 務負善盡預見危險及調查之善良管理人注意義務（最高法院
14 84年度台上字第1064號、102年度台上字第481號判決意旨參
15 照）。而善良管理人注意義務，係指依交易上一般觀念，認
16 為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意者而言（最高法院
17 42年台上字第865號判例意旨參照）。準此，從事不動產居
18 間仲介之業務者，倘未就訂約有關事項善盡預見危險之調查
19 並據實向委託人報告，難認已盡善良管理人之注意義務。經
20 查，被告係為購屋自住而經由原告居間買受系爭房地，於看
21 屋時即因系爭房屋有牆面刨除痕跡而對系爭房屋有無漏水問
22 題提出質疑，並已表示系爭房屋是否漏水為其購屋之主要考
23 量等情，為兩造所不爭，顯見原告居間系爭房地買賣時，已
24 知被告對於系爭房屋有無漏水問題屬訂約重要事項，則其就
25 仲介被告購買系爭房地之現況調查，就有無漏水瑕疵一節，
26 因涉及被告買受系爭房地與否之評估，自負有善加調查並據
27 實向被告報告之義務。

28 (二)又查，原告雖以其就被告看屋時所提質疑，已當場撥通出賣
29 人電話並開啟擴音模式，任被告詢問出賣人該牆面是否有漏
30 水。原告為仲介公司，僅得調查系爭房屋現況是否符合銷售
31 當時所稱品質並如實解說於被告，即應認善盡調查義務云云

。惟原告係受有報酬而為被告居間買賣系爭房地之仲介，對於被告評估買受系爭房地與否之訂約事項，均負有善盡預見可能之風險及調查之義務，已如前述，則原告在詢問出賣人有關漏水問題後，本於其係受被告委託之仲介身分，就該等漏水疑義，理應調查核實，以免影響被告之權益，原告並非僅負轉交現況說明書並詢問出賣人而無調查及確認之責，否則兩造何須於系爭居間契約約定依居間標的之價值比例支付報酬，故原告不得以已就漏水問題詢問出賣人為由卸責。況依被告所提出系爭房地鄰近住戶出具之聲明書之記載，堪認原告並非無調查之途，且原告就其曾於下雨時查證系爭房屋並無漏水情事，亦未舉證以實其說。是以，原告於居間成立系爭房地買賣時，既未就系爭房屋有無漏水問題，善盡調查及據實告知義務，違反其對於委託人即被告之義務，而為促成交易之有利於委託人相對人即賣方之行為，被告抗辯依民法第567條、第571條規定，原告不得請求報酬等語，即屬有據。至原告另主張其已善盡居間人義務竭力協助，使被告自出賣人處獲得相當補償，被告不應以系爭房屋有漏水為由，拒絕給付系爭報酬云云，並提出系爭房地買賣雙方所書賣方補貼2萬元之協議內容、新北市政府法制局消費者保護官108年消保申字第22060號申訴案件處理紀錄表等件為證，惟衡諸被告經原告居間訂立系爭買賣契約，原告乃係就系爭房屋有無漏水問題之訂約事項對於被告負有調查及據實報告義務，縱使被告之後業已與陳林麗美就系爭房屋之漏水瑕疵賠償成立和解，尚與本件原告有無違反上開善良管理人注意義務無涉，是原告此部分主張，亦非可採。

四、綜上所述，原告依系爭居間契約之約定，請求被告給付服務報酬100,000元，及自起訴狀繕本送達翌起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准許。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提之證據，均核與本案判決所認結果不生影響，爰不再逐一論列

，附此敘明。

六、本件係依小額訴訟程序所為原告敗訴之判決，爰確定訴訟費用額1,000元（第一審裁判費），由原告負擔。

中華民國 109 年 9 月 22 日

三重簡易庭 法官 王士珮

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明上訴理由（上訴理由應表明1、原判決所違背之法令及具體內容。2、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

中華民國 109 年 9 月 22 日

書記官 王品媛