臺灣桃園地方法院民事簡易判決

107年度壢簡字第1385號

原　　告　葉秋煌
被　　告　證信不動產仲介經紀有限公司
法定代理人　鄭淑華
受告知人　王晨至

上列當事人間請求返還服務費事件，本院於民國108 年1 月22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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條定有明文。原告起訴時原以被告之法定代理人鄭淑華為被告，嗣於訴訟繫屬中更正被告為證信不動產仲介經紀有限公司，核其僅為更正法律上陳述有誤者，依前揭法條規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告前於民國107 年1 月間經被告媒介，向訴外人即賣方王晨至購買坐落桃園市○鎮區○鎮段○○○○○號土地，暨其上門牌號碼為桃園市○鎮區○○街○○巷○○號之房屋（下稱系爭房屋），並依約給付被告居間報酬新臺幣（下同）14萬元。嗣原告於107 年3 月間，發現系爭房屋一樓廚房、二樓至三樓樓梯間牆壁及頂樓屋頂處漏水，遂自行修復前開漏水處，支出修復費用26萬元，並經王晨至同意賠付修復費用16萬而與王晨至調解成立。惟被告於媒介時未盡其居間調查及據實告知義務，在房屋現況說明書亦勾選未漏水，致原告未能獲知系爭房屋漏水，可能減損系爭房屋價格之重要資訊，且修復漏水問題亦花費許多時間，影響系爭房屋之使用，被告應不得向原告請求居間報酬等語。為此，爰依民法第571 條規定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告14

萬元，及自107 年1 月1 日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告則以：王晨至委託被告賣屋1 年多，均未發現漏水狀況，且被告帶原告看系爭房屋時亦均無漏水狀況，並有告知瑕疵擔保責任，嗣系爭房屋漏水，被告有通知王晨至修復，王晨至並與原告以16萬元調解成立。被告未向王晨至收受仲介費，且已盡居間義務，亦無故意，應無責任等語，以資抗辯。

三、按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人；居間人違反其對於委託人之義務而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第567 條第1 項前段、第571 條分別定有明文。觀諸民法第571 條立法理由略以：「居間人既受委託人之委託，即有忠於所事之義務，居間人如違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，而由相對人收受利益者，自屬違背忠實義務。本條明定不許居間人向委託人請求報酬，暨請求償還其支出之費用，蓋一方保護委託人之利益，一方示予居間人之制裁也」。綜其文義及立法目的解釋，須居間人違反其對於委託人之義務而為利於相對人之行為，或違反誠實及信用方法由相對人收受利益者，始不得向委託人請求報酬及償還費用；如居間人違反委託義務，並無利於相對人之行為，或其違反誠實及信用方法，未自相對人收受利益者，依本條之反面解釋，如居間契約已成立，且契約因居間人報告或媒介而成立者，居間人仍得請求委託人給付報酬。又不動產仲介業者，針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之善良管理人注意義務，而善良管理人注意義務，係指依交易上一般觀念，認有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意者而言（最高法院42年台上字第865 號判例意旨參照），故如已施予必要注意，即難認有未盡善良管理人注意義務而生過失

甚或故意之情形。

四、經查，被告交付原告之不動產說明書，雖於是否有滲漏水情形之欄位勾選「否」，惟原告於購買系爭房屋前，曾由被告之人員於簽約前每2個星期陪同帶看1次，至簽約時，共看3次，且帶看當時完全看不出有漏水等節，為兩造所不爭執，尚不得因交屋後發現滲漏水情形，遽論被告在仲介系爭房屋期間已發現或得發現有上開瑕疵，而有違反居間仲介之注意義務，原告亦未舉證證明被告有何違反委託人之義務而為利於相對人之行為，或違反誠實及信用方法由相對人收受利益之情事。從而，依上說明，原告依民法第571條規定訴請被告償還已收取報酬14萬元，應屬無據。

五、從而，原告之訴為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　19　　日

中壢簡易庭　　法　官　游智棋

以上為正本係照原本作成。

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，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）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　20　　日

書記官　廖芷儀