

臺灣士林地方法院小額民事判決

109年度士小字第2542號

原告 黃大受

訴訟代理人 張于真

被告 海景房屋仲介經紀有限公司

兼 上一人

法定代理人 杜秋霞

上列當事人間請求返還費用事件，本院於民國109年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣87,600元，及自民國109年5月12日起至清償日止，依照年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告連帶負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

理由要領

一、本件被告經合法通知，無正當理由而不於調解期日到場，爰依民事訴訟法第436條之12第1項之規定，准依到場原告之聲請，命即為訴訟之辯論，並由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

(一)原告於民國105年5月17日透過被告於105年5月21日與訴外人郭春吉訂立不動產買賣契約書，買受坐落新北市○○區○○○○段○○○○段0000000000地號土地（重測後為芝柏段106、366地號），及其上門牌號碼為新北市○○區○○街○○號房屋（下稱系爭房屋），並辦理所有權移轉登記，原告並於105年7月1日付清被告仲介服務費新臺幣（下同）87,600元。於交屋後之106年1月間經社區鄰居告知芝柏山莊是海砂屋社區，原告遂委託訴外人厚昇工程顧問有限公司材料實驗室進行鑑定，於106年2月7日於其「硬固混凝土中水溶性氯離子含量試驗報告」中標示「2F樑氯離子含量0.706kg/立方公尺、1F樑氯離子含量1.104kg/立方公尺、1F柱氯離子含量

2.712kg/立方公尺」，原告始知系爭房屋為海砂屋，依經濟部標準檢驗局於104年1月13日修正該國家標準最大水溶性氯離子含量為每立方米0.15kg，則上開針對系爭房屋抽樣點所作之相關測試，其檢測值均較國家標準高出4至18倍，甚至高達2.712kg/立方公尺，顯示系爭房屋確有氯離子含量嚴重過高之重大瑕疵，該買賣契約書第9條第5項約定，郭春吉應負瑕疵擔保責任，經本院以106年訴字365號、臺灣高等法院108年上字第105號判決確定郭春吉應返還價金，則系爭房屋應回復至未出賣之原狀，難謂系爭房屋因被告之仲介而成功完成交易。

(二)依公司法第23條第2項之規定，被告杜秋霞為被告海景房屋仲介經紀有限公司負責人，被告杜秋霞應與被告海景房屋仲介經紀有限公司負連帶賠償之責。

(三)被告仲介原告買受之系爭房屋，屬氯離子含量過高之海砂屋，因訂約時已存在之瑕疵而解除契約，系爭房屋已回復至郭春吉名下，原告於105年7月1日給付被告居間報酬87,600元，對於被告即屬無法律上之原因受有利益，致原告受有損害，因此，依民法第179條之規定提起本件訴訟等語，並聲明求為判決被告應連帶給付原告87,600元，及自105年7月2日起至清償日止，依照年息5%計之利息，且願供擔保請准宣告假執行。

三、本件原告主張之事實，業據其提出與所述相符之買賣契約書、統一發票、民事判決書、確定證明書、土地所有權狀、等均影本為證。被告均經合法通知無正當理由未到場，亦未提出任何具體的聲明及陳述，應堪信原告之主張為真實。又本件原告雖又依據民法第179條規定請求被告應自105年7月2日起算之利息云云，然依民法第182條第2項之規定，須以受領人於受領時知無法律上原因或其後知之者，才應將受領時所得之利益，或知無法律上原因時所現存之利益，附加利息，一併償還。然依原告所提出之106年度訴字第365號判決所載，本件被告於系爭買賣仲介時，既非未盡義務而具

01 有故意或過失。是原告並未提出任何證據證明被告自收受報
02 酬時起即明知系爭房屋為海砂屋而應負遲延責任，是以其遲
03 延利息之請求，應以前述民事事件確定之翌日起算即自109
04 年5月12日。

05 四、從而，原告依上開法律關係，訴請被告連帶給付87,600元，
06 及自109年5月12日起至清償日止，依照年息5%計之利息
07 ，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予
08 駁回，此部分假執行之聲請，失所附麗，併予駁回。

09 五、本件係就民事訴訟法第436條之8第1項適用小額程序所為被
10 告部分敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應依職權宣
11 告假執行，並依職權確定訴訟費用額為1,000元（第一審裁
12 判費），應由被告連帶負擔。

13 中 華 民 國 109 年 12 月 23 日
14 士林簡易庭法官李建忠

15 以上正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載
17 上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟
18 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
19 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
20 繕本）。

21 中 華 民 國 109 年 12 月 23 日
22 書記官 吳俊明