

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

109年度新小字第684號

原告 永明家不動產開發有限公司

法定代理人 陳永明

被告 林愛玲

訴訟代理人 劉家榮律師

林奕翔律師

洪杰律師

上列當事人間請求給付服務費事件，經本院於民國109年9月23日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

緣被告於民國108年6月17日簽立授權書2份，全權授權委託原告（原名永明開發建設有限公司，嗣後更名為永明家不動產開發有限公司）之負責人即法定代理人陳永明處理被告所有之臺南市○○區○○段○○○○○○○○號土地及座落於其上之門牌號碼：臺南市○○區○○路○○○巷○○弄○○號房屋（下合稱系爭不動產）之買賣、發件銷售廣告、收受價金、簽約及移轉過戶等事宜。爾後原告便代理被告將系爭不動產委託由訴外人台灣房屋辦理出售事宜，並於108年6月22日由陳永明與訴外人即台灣房屋之職員高色商簽署「不動產一般銷售契約書」，嗣後系爭不動產之買賣於108年7月23日成交，並已於同日由陳永明與訴外人即系爭不動產之買方湯孟玲簽訂「第一建經不動產買賣契約書」及「價金信託履約保證書」，然依「第一建經不動產買賣契約書」第十二條：特約事項所載，系爭不動產之賣方即被告應將系爭不動產售出後結餘價金之新臺幣（下同）68,500元逕匯入原告於京城銀行仁德分行之帳戶（帳號：000000000000）（下稱系爭合約內容），故被告應依上開合約給付68,500元之佣金與原告等語。並聲明：被告應給付原告

68,500元及自支付命令聲請狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：

(一)緣被告欲出售其所有之系爭不動產，遂委託原告為居間仲介，並授權其全權處理系爭不動產之買賣事宜，故按民法第565條、第567條第1項之規定，原告本應盡力為被告忠實辦理前開委託之事務，且仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之報酬，即應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查、向委託人據實報告之義務，確保賣家出售之不動產符合買家之需求。

(二)然原告竟於仲介過程中，將系爭不動產之銷售信息發佈於LINE通訊軟體中名為「永明家崑…」之群組，並在該群組內公開發佈「靠崑山科技大學那邊強降雨時會有積水但不高…靠近網寮橋跟我們大灣四號排水口這邊因為地勢較高…不會淹水～」等語，傳達系爭房屋不會淹水之資訊，及發佈「各位永明家崑科大的菁英夥伴們要注意隔壁的先生都會跟客人說那邊會淹水而且很深主要原因是他想買我們隔壁價格出不理想…」、「是也有一位阿公仔跟近崑科大邊的阿姨仔曾因強降雨時巷弄積水淹路面時…為急求改善…說曾淹到小腿…大家也要多防治危言」等語，原告明知系爭不動產所在位址有淹水可能，卻將淹水情事推為鄰人惡意胡言，並讓負責銷售系爭不動產之訴外人即台灣房屋之房仲陳雅淇將上開群組中之對話紀錄轉傳與湯孟玲，然而湯孟玲於購屋前即已有多次反應不得找淹水地區房屋，孰料原告於搓合被告與湯孟玲簽立買賣契約後，於108年8月13日時，臺南地區即遇豪大雨而致系爭不動產淹水，爾後湯孟玲遂以淹水為由，向對被告提起請求返還買賣價金之訴，以解除買賣契約，令被告因此纏訟。

(三)是原告既為不動產專業居間人，按前開意旨，自應有盡詳細調查、告知義務，況原告於臺南在地經營不動產業已久，對於調查了解系爭房屋所在位址之狀況應無難處，且依上情，

01 應堪認原告於居間仲介系爭不動產之過程中即已知悉系爭不
02 動產所在位址如遇強降雨則有淹水之可能，然其卻為求賺取
03 仲介費用而隱瞞前開事實，已違反前述之忠實義務；另按同
04 法第571條之規定，若居間人違反前揭義務，未忠實辦理，
05 反為有利於相對人之行逕，則其應不得向委託人請求報酬及
06 償還費用，從而，原告請求被告給付仲介費，並無理由。

07 (四)另按原告聲明所依據之系爭合約內容所載，可見本約款約定
08 者應係指就系爭不動產之買賣契約履行後之結餘金額，被告
09 方有給付服務費之義務，惟湯孟玲已對被告提告，最終亦已
10 合意解除買賣契約，買賣契約既已解除，亦無前開所謂之結
11 餘金額，原告主張應無理由。

12 (五)又，被告雖以民法第571條以資為免給付義務之抗辯，惟如
13 認本件無民法第571條之適用，則按原告未盡其善良管理人
14 之據實報告及調查義務，致被告受有未能履約之6,850,000
15 元損害，依上開民法第567條及不動產經紀業管理條例第26
16 條第1項之規定，被告對原告應有損害賠償請求權，被告爰
17 以民法第334條之規定，以對於原告之損害賠償請求權與原
18 告之服務報酬請求權互相抵銷。等語資為抗辯。並聲明：原
19 告之訴駁回。

20 三、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
21 民事訴訟法第277條前段有明文規定。又按民事訴訟如係由
22 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
23 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
24 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
25 ；請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因
26 之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，
27 必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明責任
28 ，此為舉證責任分擔之原則，最高法院著有17年上字第917
29 號判例、43年台上字第377號判例可資參照。

30 四、原告主張：被告於108年6月17日簽立授權書2份，全權授權
31 委託原告處理被告所有之門牌號碼：臺南市○○區○○路

○○○巷○○弄○○號房屋及其基地之買賣、發件銷售廣告、收受
價金、簽約及移轉過戶等事宜，嗣後系爭不動產之買賣於
108年7月23日成交，並已於同日由陳永明與訴外人即系爭不
動產之買方湯孟玲簽訂不動產買賣契約書，依不動產買賣契
約書第十二條約定，故被告應依上開合約給付68,500元之佣
金與原告云云，然為被告所否認，並辯稱：原告竟於仲介過
程中，將系爭不動產之銷售信息發佈於LINE通訊軟體中名為
「永明家崑…」之群組，並在該群組內公開發佈「靠崑山科
技大學那邊強降雨時會有積水但不高…靠近網寮橋跟我們大
灣四號排水口這邊因為地勢較高…不會淹水～」等語，原告
明知系爭不動產所在位址有淹水可能，卻將淹水情事推為鄰
人惡意胡言，並讓負責銷售系爭不動產之訴外人即台灣房屋
之房仲陳雅淇將上開群組中之對話紀錄轉傳與湯孟玲，然而
湯孟玲於購屋前即已有多次反應不得找淹水地區房屋，孰料
原告於搓合被告與湯孟玲簽立買賣契約後，於108年8月13日
時，臺南地區即遇豪大雨而致系爭不動產淹水，爾後湯孟玲
遂以淹水為由，向對被告提起請求返還買賣價金之訴，嗣後
雙方合意解除買賣契約等語，查依被告所提出在卷由其所提
出之本院109年移調字第28號起訴狀及其調解筆錄所示，雙
方因於108年8月13日時遇豪大雨而致系爭不動產淹水為由，
雙方合意解除買賣契約等情，此有本院109年移調字第28號
起訴狀、被告答辯狀及其調解筆錄在卷可證，則買賣契約既
經被告與訴外人湯孟玲係同意解除買賣契約，從而被告並未
因原告之服務或仲介而湯孟玲為系爭房屋之買主。原告既未
完成服務或仲介工作，又未能舉證係遭被告與湯孟玲如何通
謀解約，則其請求即無依據。是原告主張：原告依被告之委
任意旨，完成委任事務，與系爭房屋所有權人即被告於108
年7月23日下午完成簽立買賣契約，被告應依雙方之委任意
旨給付服務報酬6萬8500元云云，洵非可取。又查原告於完
成簽約前，已知悉系爭房屋會淹水。故原告亦是在知悉系爭
房屋會淹水之狀況下而簽訂服務契約，是原告主張，亦無足

01 採。

02 五、從而，原告請求被告依約給付原告服務費6萬8500元，及自
03 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，
04 為無理由，應予駁回。

05 回。

06 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
07 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，
08 附此敘明。

09 七、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
10 如主文。

11 八、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額
12 。

13 中 華 民 國 109 年 10 月 14 日

14 臺灣臺南地方法院新市簡易庭

15 法 官 夏明宇

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 訴理由（依民事訴訟法第436條之24第2項之規定，對於小額程序
19 之第一審判決提起上訴，非以其違背法令為理由，不得為之），
20 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
21 提上訴理由書（須附繕本）。且上訴狀內應記載表明（一）原判
22 決所違背之法令及其具體內容。（二）依訴訟資料可認為原判決
23 有違背法令之具體事實者。若委任律師提起上訴者，應一併繳納
24 上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

25 中 華 民 國 109 年 10 月 14 日

26 書記官 徐毓羚