

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

108年度板簡字第396號

原告 陳怡君

訴訟代理人 鄭志政律師

被告 宏創不動產股份有限公司

法定代理人 黃廣成

訴訟代理人 許俊明律師

上列當事人間請求返還仲介費事件，本院於民國109年6月5日言

詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國107年6月17日透過被告向訴外人阮振源購買門牌號碼新北市○○區○○街○號3樓房屋（下稱系爭房屋）及所坐落土地（下稱系爭房地），約定價金為新臺幣（下同）1,050萬元，原告與阮振源簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），原告並給付仲介居間費用21萬元予被告。詎系爭房屋移轉交付後，原告發現系爭房屋浴廁及牆壁有多處漏水及白華、壁癌等現象，原告因而支出漏水修復費用125,000元，另系爭房屋亦有前陽台外推之違建，遭新北市政府限令拆除，原告亦支付12萬元之工程費用。被告為不動產仲介業者，受有報酬，理應善盡調查、詢問及據實說明之義務，賣方阮振源自認廁所臉盆有漏水，被告之仲介人員即訴外人王馨翎應可輕易查得，另依原告提出之照片，白華及油漆剝落部分有極大可能係因滲漏水造成，王馨翎卻未詳實調查，任由訴外人朱亦珊於不動產說明書現況調查表不實（下稱系爭現況調查表）勾選無漏水；另王馨翎自承有調取系爭房屋之原始建築圖，知悉有陽台外推之違建，亦任由朱亦珊於系爭現況調查表不實勾選無違建，於原告繳付斡旋金10萬元、買賣雙方就買賣價金大致底定簽約時，方告知有違建之事，致原告處於非常不利之議價空間，甚於簽

約後方提供系爭現況調查表，致原告於簽約時無法得知系爭房屋之現況；復朱亦珊非系爭房屋之所有權人，王馨翎竟由朱亦珊勾選系爭現況調查表並簽名，綜上，自有諸多違反據實調查及報告義務之事；另被告之不動產經紀人即訴外人李麗英，於製作、交付系爭現況調查表及簽約時均未參與且不在場，違反不動產經紀人應親自交付不動產說明書予買方之義務。而被告為消費者保護法第2條第2項所稱之企業經營者，兩造之不動產仲介服務屬消費關係，被告自應負無過失責任，依消費者保護法第7條、第51條之規定，被告除應賠償原告所受損害125,000元外，亦應賠償原告1倍之懲罰性賠償金，而原告僅限縮在21萬元之範圍內向被告為請求；再者，被告違反民法第567條之據實報告義務，依同法第571條被告對於原告自無報酬請求權，爰依同法572條之規定，請求將被告之報酬酌減至0元；復被告於系爭房屋交付後已無從補正其查估不實及據實報告義務，依給付不能之規定，原告以起訴狀繕本之送達為解除居間契約之意思表示，被告應依民法第179條之規定返還已受領之不當得利21萬元；另被告之人員於執行仲介業務因故意、過失致原告受有損害，被告依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條第2項、第188條第1項應負損害賠償責任；又被告有可歸責之事由，致嚴重債務不履行，亦應依民法第227條不完全給付之規定負賠償責任。上開各訴訟標的間，為選擇合併，請求鈞院一併審理及判決。為此，爰依上開規定提起本訴，並聲明：被告應給付原告21萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告則以：房仲公司對於消費者所提供之服務僅係不動產之居間仲介，服務本身不僅未具有「安全」或「衛生」之危險，更與消費者之安全或衛生無涉，自無消費者保護法第7條及第51條規定之適用。又原告透過被告之居間仲介於107年6月17日向賣方阮振源購買系爭房屋，於同年11月2日點交系爭房屋完畢，被告既已居間仲介買賣雙方成立買賣契約並

01 完成點交，告依民法第568條第1項之規定自得請求原告支
02 付買方服務費，且依同法第572條但書規定，買方服務費既
03 已給付，依法亦不得請求返還，而被告受領買方服務費21萬
04 元為有法律上之原因，並非不當得利。再者，被告之仲介人
05 員王馨翎於107年6月15日與賣方阮振源之代理人即其配偶
06 朱亦珊簽立委託銷售契約書，王馨翎有與朱亦珊確認屋況，
07 系爭房屋並無肉眼可得發現之漏水，另朱亦珊認為購買系爭
08 房屋時之現況即為如此，且持有期間無何增建或改建之情事
09 ，故於系爭現況調查表勾選沒有違建，嗣原告於107年6月
10 17日前至系爭房屋看屋，王馨翎與原告均未發現系爭房屋有
11 何滲漏水之狀況，足見簽約前系爭房屋確無肉眼可得發現之
12 漏水，又王馨翎於107年6月17日帶看房屋時業口頭告知原
13 告數次關於系爭房屋有前陽台外推違建之事，原告仍願意購
14 買系爭房屋，且支付斡旋金，於當日亦與賣方阮振源本人簽
15 約，原告自不可能因誤信無違建物方以1,050萬元之價格購
16 買系爭房屋，基此，被告並未違反調查及據實報告等義務。
17 又不動產買賣之仲介業務，非強制須由不動產經紀人本人於
18 第一線擔任買方仲介或賣方仲介，王馨翎係領有合法不動產
19 經紀營業員證明之經紀人員，依法得進行不動產說明書之解
20 說，原告雖主張被告違反不動產經紀業管理條例第24條之規
21 定，惟無法逕認被告即有違反據實報告及調查義務等語置辯
22 ，並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請
23 准宣告免為假執行。

24 三、原告主張其透過被告向阮振源購買系爭房地，並於107年6
25 月17日與阮振源簽立系爭買賣契約書，約定價金為1,050萬
26 元，而系爭現況調查表係由朱亦珊勾選，朱亦珊於是否有滲
27 漏水情形、有無違建或禁建情事欄均勾選「否」，另被告業
28 收取原告之仲介居間費用21萬元等事實，業據其提出系爭買
29 賣契約書、系爭房屋測量成果圖、系爭現況調查表、107年
30 11月2日服務費統一發票等件為證，復為被告所不爭執，堪
31 信為真實。至原告另主張被告未盡調查及據實報告等義務，

則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件之爭點厥為：
(一)原告主張被告違反消費者保護法之規定，有無理由？(二)原告依侵權行為、不動產經紀業管理條例、不完全給付等規定請求被告負損害賠償責任，有無理由？(三)原告請求被告返還居間報酬，有無理由？茲分述如下：

(一)原告主張被告違反消費者保護法之規定，有無理由？

按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性；企業經營者違反前2項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任；依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額3倍以下之懲罰性賠償金；但因過失所致之損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金，消費者保護法第7條第1項、第3項、第51條分別定有明文。觀諸消費者保護法所為規範，非僅限於確保商品或服務無安全或衛生上之危險，包括保護消費者權益之眾多事項，惟設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，依消費者保護法第7條規定應負之賠償責任，應以商品或服務在性質上有發生安全或衛生上之危險性，始足當之。亦即消費者因使用商品或接受服務而致生固有益處之損害，且此損害係因商品或服務之缺陷所致者，方適用消費者保護法，若單純係商品或服務本身有瑕疵者，而商品或服務並無安全或衛生上之危險，應回歸適用民法規定，否則消費者保護法豈非可取代一切與交易有關之民事損害賠償法律規定，此顯非立法之目的。而原告主張系爭房屋有漏水、違建致支出維修、回復原狀之費用，縱屬實在，亦屬商品本身瑕疵之修繕費用，並非商品安全性致生之損害，揆諸前揭說明，是本件應無消費者保護法之適用，原告請求消費者保護法第7條、第51條之損害賠償及懲罰性賠償，均屬無據。

(二)原告依侵權行為、不動產經紀業管理條例、不完全給付等規定請求被告負損害賠償責任，有無理由？

- 01 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任
02 ；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；違反
03 保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，但能證
04 明其行為無過失者，不在此限，民法第184條定有明文。侵
05 權行為既以故意或過失不法侵害他人權利為成立要件，故主
06 張對造應負侵權行為責任者，應就對造之有故意或過失負舉
07 證責任。次按紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或
08 過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶
09 賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項亦有明文。
10 而居間人關於訂約事項，如買賣標的物之價值、效用、品質
11 、瑕疵等，應就其所知，據實報告於各當事人；其以居間為
12 營業者，對於上開事項並有調查之義務，此觀民法第567條
13 規定意旨自明。是以，不動產仲介業之業務，涉及不動產買
14 賣之專業知識，消費者委由仲介業者處理買賣事宜，仲介業
15 者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取仲介費用，自應
16 就其所從事之業務，善盡預見危險及調查之善良管理人注意
17 義務。而善良管理人注意義務，係指依交易上一般觀念，認
18 為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意者而言，故如已施
19 予必要注意，應認已盡善良管理人注意義務而無過失責任之
20 情形。
- 21 2.原告固主張系爭房屋之浴廁及牆壁有多處漏水、白華及壁癌
22 等現象，被告應可查知，卻未詳實調查乙節，為被告所否認
23 ，查證人王馨翎於本院言詞辯論期中證稱：伊為被告之員
24 工，於103年即取得不動產經紀營業員資格，107年6月15
25 日系爭房屋屋主阮振源有授權配偶朱亦珊簽立專任委託契約
26 書，伊為賣方之仲介，朱亦珊當日也有簽系爭現況調查表，
27 當天伊沒有看到漏水的狀況，也沒有看到壁癌，只見廁所門
28 框那裡白白的，那邊是磁磚，而107年6月17日伊開始帶客
29 戶看屋，共有5組客戶，原告是其中1組，當日原告在屋內
30 至少有15分鐘以上，有詳細查看，當時水龍頭沒有漏水之狀
31 況、廁所白白的，屋主表示是清潔劑，原告是在107年11月

01 交屋後方告知系爭房屋有滲漏水之情況等語；證人朱亦珊於
02 本院言詞辯論期日中亦證稱：伊與阮振源自103年5月結婚
03 後，即居住在系爭房屋至107年10月，先生平日上班，伊為
04 家管，故委託伊處理系爭房屋之買賣事宜，本件賣方仲介是
05 證人王馨翎，王馨翎於107年6月15日有至系爭房屋仔細查
06 看屋況，並沒有滲漏水之狀況，伊亦在系爭現況調查表勾選
07 沒有滲漏水，交屋後原告才表示系爭房屋有漏水等語；復原
08 告訴訟代理人於本院言詞辯論期日中亦表示：當時沒有發現
09 漏水之情形，是交屋後方發現白華等語（見本院109年5月
10 24日言詞辯論筆錄），可見系爭房屋自107年6月15日被告
11 受託銷售至107年6月17日原告入內看屋、簽訂系爭買賣契
12 約期間，外觀上未有滲漏水之現象，而被告之仲介人員王馨
13 翎業至現場勘查，復提出系爭現況調查表由朱亦珊填寫系爭
14 房屋現況，又實際有無滲漏水之檢驗，需具備專業知識與設
15 備，被告與王馨翎為不動產仲介經紀公司與仲介人員，自不
16 具前揭專業能力，王馨翎透過對系爭房屋外觀之觀察，業已
17 為合理之調查及訪視，因未見滲漏水之現象，認系爭現況調
18 查表已符合現實狀態，自無未盡調查、據實報告等義務之情
19 事。至原告提出交屋後修漏師傅于信德拍攝之系爭房屋漏水
20 、壁癌、白華等照片，惟系爭房屋之實際點交日期係107年
21 11月2日，有房地產點交書在卷可稽，距107年6月17日原
22 告簽立系爭買賣契約書已逾4月，有相當之時日，尚無足僅
23 憑該4個月後之照片，即認系爭房屋於107年6月15日至同
24 月17日銷售期間亦有滲漏水，或自外觀一望即知之滲漏水狀
25 況，而認被告未盡調查之義務，復原告未提出其它證據以實
26 其說，是其此部分主張，尚無足憑採。

27 3.又原告主張被告明知系爭房屋有前陽台外推之違建，卻於買
28 賣雙方簽約時方告知此事，未盡據實說明之義務乙節，惟此
29 為被告所否認，而證人朱亦珊於本院言詞辯論期日中證稱：
30 向建商購買系爭房屋後即保持原狀，未進行任何裝潢，伊根
31 本不知道有外陽台外推之事等語；證人王馨翎亦證稱：107

01 年6月15日朱亦珊簽系爭現況調查表時，伊不知系爭房屋有
02 違建，是回去調閱測量成果圖，見系爭房屋應有2個陽台，
03 但現場只有1個陽台，方知存有違建，伊於同年月17日帶客
04 戶去看屋時均有出示測量成果圖並告知客戶此事，甚告知原
05 告2次，原告自知悉該前陽台外推之違建，原告嗣亦支付幹
06 旋金10萬元約賣方於同日晚上來談價格，而於談價格前，有
07 向原告表示系爭房屋沒有任何裝潢，故賣方不知前陽台有外
08 推，被告調測量成果圖方知悉，雙方就此因業有共識，故代
09 書即在系爭買賣契約書上記載有前陽台外推之違建；復觀以
10 系爭買賣契約書所附之測量成果圖，其上記載被告係於107
11 年6月15日下午3時37分許經網路申請之方式列印系爭房屋
12 之測量成果圖，另參諸系爭買賣契約書，於契約第9條第4
13 項買賣契約標的物違章建築位置欄，亦手寫記載「前陽台外
14 推」等語，足認證人王馨翎所稱有調取測量成果圖，並於原
15 告簽立系爭買賣契約前業告知系爭房屋有違章建築等節確為
16 屬實。至原告主張被告係於原告繳付幹旋金10萬元、買賣雙
17 方大致談妥買賣價金時，方告知原告陽台外推一事等節，惟
18 縱為屬實，原告於知悉系爭房屋有違建後，自得拒絕或請求
19 暫緩簽立系爭買賣契約，且原告既無可歸責之事由，尚得請
20 求返還該幹旋金，亦難憑此遽認被告即有未盡據實報告之義
21 務。

22 4.另原告亦稱朱亦珊並非系爭房地之所有權人，王馨翎竟任由
23 朱亦珊勾選不動產現況說明書調查表並為簽名，亦違反調查
24 義務乙節，惟朱亦珊為系爭房屋所有權人阮振源之配偶，經
25 阮振源授權為系爭房地銷售之事，業據證人朱亦珊證述明確
26 如前，並有卷附之授權書可稽，又朱亦珊係家庭主婦，在系
27 爭房屋居住多年，對系爭房屋之現況已為熟稔，由朱亦珊填
28 寫系爭現況調查表自無不合，洵難認被告有何違反調查義務
29 之情事，是原告此部分主張，亦有誤會。

30 5.末原告主張被告之不動產經紀人李麗英，於製作、交付不動
31 產現況調查表及簽約時均不在場，顯已違反不動產經紀人應

親自交付現況說明書予買方之義務。查不動產經紀業管理條例第22條及第24條，固有規範經紀人相關職務，然不動產經紀業管理條例第22條第1項第6款規定：「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：．．．六、不動產租賃、買賣契約書。」，係規定文件應由經紀業指派經紀人簽章以示負責，又不動產經紀業管理條例第4條第7款規定：「…經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務」，可徵此理，而證人王馨翎為合格之不動產經紀營業員，有不動產經紀營業員證明在卷可參，依不動產經紀業管理條例，即應協助不動產經紀人執行職務，包括帶領參觀房屋、說明房地現況，於買賣雙方委由地政士簽訂買賣契約書時在場協助，復經紀人李麗英在系爭買賣契約書簽章，自未違反不動產經紀業管理條例第22條第1項規定。另不動產經紀業管理條例第24條1項規定：「雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章」，是經紀人於簽訂買賣契約書時應將不動產說明書交付予相對人，惟縱違反該規定，因上開法令為取締規定（同條例第31條第1項為申誡之行政處分），而非效力規定，與契約之效力無涉，又被告之不動產經紀營業員王馨翎業盡調查及報告義務，已如前述，自無足憑此認被告即有違反調查及據實報告義務。

6. 據上，被告之受僱人即使用人王馨翎已盡調查、報告之義務，自無何故意過失侵權、或違背善良管理人注意義務而有可歸責之情事，則原告主張依民法第184條、第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法227條第2項不完全給付等規定請求被告負賠償責任，均屬無據，不應准許。

(三) 原告請求被告返還居間報酬，有無理由？

1. 按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第568條第1項定有明文。次按居間人違反其對於

01 委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠
02 實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報
03 酬及償還費用；約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為
04 數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之
05 ，但報酬已給付者，不得請求返還，民法第571條、第572
06 條亦定有明文。另按因可歸責於債務人之事由，致為不完全
07 給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其
08 權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得
09 請求賠償損害；前項情形，給付一部不能者，若其他部分之
10 履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求
11 全部不履行之損害賠償；債權人於有第226條之情形時，得
12 解除其契約；契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，民
13 法第227條第1項、第226條、第256條、第259條亦分別
14 定有明文。

15 2.查系爭房地之買賣契約業經被告居間媒介而成立，且已履約
16 及交屋完成，是被告係因依約完成仲介工作而受領報酬，其
17 受領報酬確有法律上原因，原告請求被告返還已支付之報酬
18 ，已屬無據。又被告並無違反調查及據實報告之義務，業如
19 前述，原告主張被告依民法第571條之規定不得請求報酬，
20 亦無足採。另原告業經給付本件居間報酬，依民法第572條
21 但書之規定，自不得請求返還。再者，被告之使用人王馨翎
22 已盡調查、報告之義務，被告尚無違反善良管理人之注意義
23 務而致不完全給付，是被告主張依民法第227條第1項、第
24 226條第2項、第256條等規定解除居間契約而請求回復原
25 狀返還居間報酬，亦於法無據。

26 四、縱上所述，原告依消費者保護法第7條、第51條，民法第17
27 9條、第184條第2項、第188條第1項、第227條、第57
28 1、572條、不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定，
29 請求被告給付21萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
30 止，按年息百分之5計算之利息，均無理由，應予駁回。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，

01 核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 109 年 8 月 7 日

04 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

05 法 官 洪任遠

06 以上為正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 中 華 民 國 109 年 8 月 7 日

11 書 記 官 王昱平