

臺灣桃園地方法院小額民事判決

110年度桃小字第208號

原告 吳忠勇
被告 吳秀英
禾睦不動產經紀有限公司
法定代理人 邱惠玲

共同

訴訟代理人 黃曙展律師

上列當事人間請求返還仲介服務費事件，本院於民國110年4月15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

壹、程序方面：

按小額訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第255條第1項但書第3款分別定有明文。經查，原告本起訴請求：被告應連帶給付原告新臺幣（下同）9萬5,200元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；嗣於本院審理中，將聲明變更為：被告應連帶給付原告9萬5,200元（見本院卷第70頁）。核屬減縮應受判決事項之聲明，與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告前委請被告禾睦不動產經紀有限公司（下稱禾睦公司）仲介購屋事宜，並於民國109年4月21日經由被告禾睦公司所屬仲介人員即被告吳秀英之居間，向訴外人林裕發購得門牌號碼為桃園市○○區○○街○○號3樓房屋（下稱系爭房屋）。然被告吳秀英於仲介過程中，竟未本其專業善盡調查義務，致原告遲至裝潢系爭房屋時，始發現該屋主臥室牆壁有明顯滲漏水情形，天花板更壁癌遍布。是因此受

有漏水損害之原告，自得依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第571條及第179條之規定，請求被告連帶返還已付之報酬9萬5,200元等語。並聲明：被告應連帶給付原告9萬5,200元。

二、被告則均以：被告禾睦公司於仲介時，已向系爭房屋原屋主林裕發確認該屋無滲漏水或在1年內曾修復漏水之情事，更曾由被告禾睦公司員工親赴系爭房屋以肉眼仔細檢視無訛，嗣甚又向系爭房屋上方即桃園市○○區○○街○○號4樓房屋之屋主詢問核實，再將所得上情如實向原告說明，顯已盡其所能透過各管道踐行居間人之調查及告知義務，原告自無從以被告違反義務為由請求賠償或返還報酬。況原告於被告禾睦公司從中協調後，已與林裕發成立調解並取得賠償，則原告所受損害既已全經填補，其猶起訴請求被告負賠償責任，亦於法無據等語，資為抗辯。並皆聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)經查，林裕發前於109年3月29日委託被告禾睦公司仲介出售系爭房屋，原告因有購買意願，而另於109年4月20日與被告禾睦公司簽訂不動產買賣意願書，委由被告禾睦公司居間磋商系爭房屋購買事宜，約定報酬以買賣成交價之2%計之。嗣於被告禾睦公司仲介人員即被告吳秀英之媒合下，原告於109年4月21日以價金476萬元向林裕發購得系爭房屋，原告並已給付被告禾睦公司報酬9萬5,200元等情，有被告禾睦公司與林裕發簽訂之專任委託銷售契約書、兩造簽立之不動產買賣意願書及原告與林裕發簽署之不動產買賣契約書可佐（見本院卷第52至53頁、第60至65頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

(二)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，關於訂約事項，應就其所知據實報告於各當事人，民法第565條、第567條第1項分別定有明文。次按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人

員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項亦有明定。又善良管理人之注意義務，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意者而言。準此，不動產經紀人於執行不動產買賣仲介業務時，固有查證之義務，惟此等義務仍應以相當合理之範圍為限。倘為縱施以善良管理人之必要注意仍無從查知之事項，自難僅以不動產經紀人未予調查及告知為由，遽令其就委託人之損害悉負賠償之責。

(三)原告固以系爭房屋主臥室牆壁及天花板拆除後之照片、房屋格局配置圖為據（見本院卷第9至11頁、第75至76頁、第73頁），主張被告因未盡調查義務，而未發見系爭房屋主臥室其一牆壁（下稱系爭牆面）存有漏水瑕疵，主臥室、次臥室天花板亦蔓延壁癌等語。惟查，上開原告所稱之漏水及壁癌等污損均掩蓋於房屋原有之裝潢內，於拆除系爭牆面及天花板前，自外觀全然無從發覺等情，有系爭房屋主臥室裝潢拆除前之照片可證（見本院卷第8頁），復為原告當庭所自承（見本院卷第71頁）。堪信被告辯謂若以肉眼審視系爭房屋內部，不僅未能察見因漏水而致之霉損或污痕，亦無其他跡象可推認系爭房屋曾有或現仍漏水等語，確值採認。又原告於109年6月7日受領系爭房屋後，直至109年7月23日為施工而移去主臥室木地板時，始發現相鄰之系爭牆面漏水，並進而發現天花板內部遍布壁癌此節，亦為原告所不爭（見本院卷第4頁）。益見系爭房屋之漏水及壁癌瑕疵，若未經施以相當之拆除工程，尚無從僅憑現場履勘即足查得。則原告空執其大幅拆除原有裝設後發現之結果，主張被告未能預先調查探知上情，為調查義務之未盡等語，要乏其徵。

(四)原告雖再主張系爭房屋主臥室4面牆中僅有漏水之系爭牆面為矽酸鈣板所建，具專業之被告應以手敲擊測試並發現牆非實心，而合理懷疑係原屋主為隱匿漏水所為等語。然查，系爭牆面與同房間其餘牆面並無明顯粉刷色差，裝潢亦屬完整、無顯然事後改造之跡象乙節，有系爭牆面照片足考（見本院卷第8頁、第75頁上方），足見系爭牆面材質與其他牆壁有別一情，尚

非凝神細觀即得必然察覺。則原告徒憑其事後所知之全貌，妄論被告自牆角之白色裝飾橫條即應知悉系爭牆面曾另經施工，並因此起疑進而試探牆面虛實等語，已嫌無據。況房屋使用人為埋設管線，或為求美觀等考量，而於原有結構外再添裝潢之舉，亦非罕見。堪信被告抗辯縱其察覺系爭牆面材質異於他處，因其緣由不一而足，仍未能逕推測系爭牆面之存在與漏水有關等語，實非無稽。又被告已向對系爭房屋屋況最為熟知之原屋主林裕發探問房屋情形，經林裕發明確答覆無漏水，並於標的物現況說明書「建物現況是否有滲漏水情形」、「是否曾在最近一年內修復滲漏水」均勾選「否」等情，有林裕發於109年3月29日親簽之標的物現況說明書可參（見本院卷第54頁）。而被告禾睦公司嗣又於109年4月21日派員向系爭房屋上方之住戶詢問系爭房屋有無漏水情事，獲覆其屋已施作防水層，故下方之系爭房屋未有漏水之情此節，亦有被告出具之物件現況調查表可佐（見本院卷第59頁）。再衡以仲介業者並無勘查滲漏水之專業設備與技術，亦不具破壞買賣標的物裝潢以查明是否存有瑕疵之強制力，至多僅得從標的物外觀憑肉眼檢視等常理，足認被告辯以其已依循仲介業者之常規調查事項逐一審視，就系爭房屋漏水一事仍無跡可尋等語，當堪信實。原告單執系爭房屋現實狀況與被告報告內容存有落差之結果，遽論被告吳秀英執行仲介業務時未盡注意義務，並請求被告就原告所受損害負連帶賠償之責等語，委無可取。

(五)另按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571條定有明文。查原告未能證明被告禾睦公司違反對原告之居間契約義務，已如上述，而原告就被告禾睦公司有何利於買賣契約相對人即林裕發之行為，或如何違反誠實及信用方法，由林裕發收受利益等要件，均無法具體說明或舉證一情，同為原告所自承（見本院卷第71頁）。則原告空執上開規定請求被告禾睦公司返還報酬，誠屬無稽。又被告禾睦公司自原告收受報酬9萬5,200元，

01 既係本於其等間居間契約之約定，自為有法律上原因，原告另
02 依民法第179條不當得利規定請求被告禾睦公司返還9萬5,20
03 0元，殊存誤解。至被告吳秀英既非上開居間契約之當事人，
04 亦非受領原告之報酬給付者，則原告依民法571條、第179條
05 之規定，併對被告吳秀英為返還報酬之請求，亦難採據。

06 四、從而，原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第
07 571條及第179條之規定，請求被告連帶給付9萬5,200元
08 ，為無理由，應予駁回。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
10 擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
11 敘明。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依同法第436
13 條之19第1項規定，確定訴訟費用1,000元由原告負擔。

14 中 華 民 國 110 年 5 月 21 日
15 桃園簡易庭 法官 郭于嘉

16 以上為正本係照原本作成。

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，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 110 年 5 月 22 日
22 書記官 張俊睿

23 附錄：

24 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

25 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
26 理由，不得為之。

27 二、民事訴訟法第436條之25：

28 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

29 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。

30 （二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

31 三、民事訴訟法第471條第1項：（依同法第436條之32第2項

01 規定於小額事件之上訴程序準用之)

02 上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後二十日

03 內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正

04 ，由原第二審法院以裁定駁回之。