

臺灣橋頭地方法院民事判決

108年度橋簡字第166號

原告 久禾不動產仲介有限公司

法定代理人 張瑞梅

訴訟代理人 黃志雄

被告 吳雅靜

兼上一人

訴訟代理人 劉仲宸

上列當事人間請求履行債務等事件，本院於民國108年4月9日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告劉仲宸應給付原告新臺幣參拾參萬元，及自民國一〇二年七月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告劉仲宸負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告劉仲宸如以新臺幣參拾參萬元為原告供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告2人為夫妻關係，前因有購屋需求，約定由原告居間仲介向訴外人郭小菁購買門牌號碼高雄市○○區○○路○○號房屋（下稱系爭房屋），並於民國102年6月30日由被告劉仲宸與原告書立買方給付服務費承諾書1紙（下稱系爭承諾書），約定被告劉仲宸應於系爭房屋買賣契約成立時，給付買賣總價金2%之服務報酬予原告。嗣於102年7月9日原告成功居間仲介被告與郭小菁合意以價金新臺幣（下同）1650萬元買賣系爭房屋，並推由被告吳雅靜與郭小菁簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），被告劉仲宸並於同日書立服務費同意書1紙（下稱系爭同意書），約定其同意給付原告以上開價金2%計算之服務報酬33萬元，惟被告劉仲宸迄未依約給付原告服務報酬。又被告吳雅靜雖未與原告成立居間契約，然其因與郭小菁成立系爭買賣契約而取得系爭房屋所有權，實際上享有原告居間服務之利益，該利

01 益之價值亦應以33萬元為合理，被告吳雅靜自應返還原告33
02 萬元之不當得利，且與被告劉仲宸之給付義務為不真正連帶
03 關係，爰依居間及不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語
04 ，並聲明：（一）被告劉仲宸應給付原告33萬元，及自102
05 年7月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）
06 被告吳雅靜應給付原告33萬元，及自107年8月24日起至
07 清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）前二項給付，
08 如其中任一被告為給付時，其他被告於給付之範圍內，免除
09 給付責任。。

10 二、被告則以：系爭承諾書、系爭同意書並非買方即被告吳雅靜
11 親簽或授權被告劉仲宸代理，且無印章或騎縫章，應屬無效
12 契約，且原告居間仲介過程中違反不動產經紀業管理條例第
13 24-2條，且被告吳雅靜前因系爭房屋有多處裂穿性裂縫等瑕
14 疵，對郭小菁及原告提起請求損害賠償之民事訴訟（下
15 稱前案訴訟），經本院以103年度重訴字第68號民事判決（
16 下稱前案一審判決）、臺灣高等法院高雄分院以106年度上
17 字第281號民事判決確定（下稱前案二審判決），被告在訴
18 訟過程中支出律師費、裁判費、鑑定費等費用達數十萬元，
19 原告卻未協助被告向郭小菁溝通，說服郭小菁應負擔瑕疵擔
20 保責任，造成被告之損失，且原告未善盡調查、告知及協調
21 之責等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

22 三、本院之判斷：

23 （一）被告劉仲宸部分：

24 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
25 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定
26 有明文。經查，原告主張其與被告劉仲宸成立居間契約，
27 其已媒介訂約，居間報酬為33萬元等情，業據其提出與所
28 述相符之系爭承諾書、系爭同意書、系爭買賣契約為證（
29 見本院卷第10~14頁），被告劉仲宸雖主張系爭承諾書、
30 系爭同意書並非買方即被告吳雅靜親簽或授權被告劉仲宸
31 代理，且無印章或騎縫章，應屬無效契約等語，惟亦陳稱

01：假設伊有簽系爭承諾書及系爭同意書，是因為家裡通常
02都是伊先簽文件，但房子決定掛名在被告吳雅靜名下等語
03（見本院卷第54頁），參以原告曾於前案訴訟中提出系爭
04承諾書及系爭同意書，主張該等文件為被告劉仲宸所書立
05，被告吳雅靜並陳稱就上開文件形式真正不爭執等語（見
06本院103年度重訴字第68號卷三第185、187、190~191
07頁），參以被告2人自上開文件書立之時起即為夫妻關係
08，對於家中購屋此一人人生大事，配偶各自簽署何等購屋相
09關文件等情事，自難諉為不知，堪認系爭承諾書及系爭同
10意書確為被告劉仲宸所書立，且其係以自己之名義與原告
11成立居間契約，而對原告負有給付服務報酬之義務，與被
12告吳雅靜是否親簽或授權、是否蓋用印章或騎縫章無關，
13其前揭所辯，屬避重就輕之詞，不可採信。

14 2.被告劉仲宸另主張被告吳雅靜前因系爭房屋有多處裂穿性
15裂縫等瑕疵，對郭小菁及原告提起前案訴訟，原告未善盡
16調查、告知及協調之責，致其與被告吳雅靜須提起訴訟而
17受有損失等語。惟按以居間為營業者，關於訂約事項及當
18事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務；經營
19仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時
20接受雙方之委託，並依下列規定辦理：四、告知買受人或
21承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵，民法第567條
22第2項、不動產經紀業管理條例第24-2條分別定有明文。
23上開規定固課以不動產經紀業者就訂約事項調查之義務，
24惟該調查義務若未特別約定，應以通常所能查證之方法為
25已足，非謂媒介訂約後所發現之瑕疵或不符債務本旨之處
26，均歸由居間者負責，否則無異致使居間者承擔擔保之責
27，而過度擴張其作為義務之範圍。

28 3.被告吳雅靜於前案訴訟中係主張因系爭房屋頂版、地板有
29多處影響結構安全之裂穿性裂縫等瑕疵，郭小菁應負買賣
30瑕疵擔保責任，及主張原告未善盡調查義務，應負損害賠
31償責任等情，而經本院於前案訴訟中囑託土木技師公會鑑

01 定並製作鑑定報告，認系爭房屋確有部分地板或頂版有裂
02 穿性結構裂縫裂穿性裂縫等瑕疵，並經前案一審判決認定
03 郭小菁應就此部分瑕疵負買賣瑕疵擔保責任等情，業經本
04 院調取前案一審判決及前案二審判決核閱無訛。惟就原告
05 是否應對被告吳雅靜負損害賠償責任部分，被告吳雅靜於
06 前案訴訟中自陳其係於上開鑑定報告作成後始知悉系爭房
07 屋有裂穿性裂縫之瑕疵等語（見本院103年度重訴字第68
08 號卷三第116頁），況上開鑑定報告書指出有裂穿性裂縫
09 之處所，諸多位在系爭房屋三、四樓之地磚，部分則在四
10 樓、一樓頂版。而該等地磚之表面裂痕雖係一般人以肉眼
11 觀察即可得知其存在，惟磁磚下方是否存在裂穿性結構裂
12 縫，並非不具專業知識者所能識見，且位於四樓、一樓頂
13 版之裂隙，以肉眼通常觀察已屬較難辨認（見外放之上開
14 鑑定報告書第51~54頁），更有賴專業人士鑑別，是此部
15 分裂穿性結構裂縫之瑕疵，顯非原告依通常查證方法所得
16 辨別或確認，亦非屬原告依仲介專業應查知之不動產瑕疵
17 範圍，被告劉仲宸主張原告於訂約前未盡調查義務，即非
18 可採。至被告劉仲宸主張原告未善盡協調義務說服郭小菁
19 應負瑕疵擔保責任部分，蓋原告於系爭買賣契約因其媒介
20 而成立時，即得請求報酬，郭小菁與被告因系爭房屋瑕疵
21 發生糾紛，則屬原告媒介訂約後之情事，縱原告基於儘量
22 提供後續服務之態度，願協助買賣雙方進行溝通，然最終
23 雙方是否能以成本較低之私下協議，而非成本較高之訴訟
24 方式來解決糾紛，仍取決於郭小菁與被告之意願，被告亦
25 無從要求原告負擔說服郭小菁賠償被告之責任，原告既已
26 居間使系爭買賣契約成立，後續買賣雙方之糾紛並不影響
27 原告對被告劉仲宸之服務報酬請求權，被告劉仲宸此部分
28 抗辯亦非可採。

29 （二）被告吳雅靜部分：

30 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
31 利益，民法第179條定有明文；主張不當得利請求權存在

01 之當事人，對於不當得利請求權之成立，應負舉證責任，
02 即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害
03 。如受利益人係因給付而得利時，所謂無法律上之原因，
04 係指給付欠缺給付之目的。故主張該項不當得利請求權存
05 在之當事人，應舉證證明該給付欠缺給付之目的（最高法
06 院103年度台上字第2198號判決意旨參照）。原告雖主張
07 其居間仲介被告吳雅靜與郭小菁成立系爭買賣契約，被告
08 吳雅靜受有相當於2%服務報酬之不當得利等語，惟原告亦
09 自陳被告吳雅靜與其之間並無成立居間契約，而係被告劉
10 仲宸與其成立居間契約等語，則原告基於其與被告劉仲宸
11 間之居間契約，而自願一併提供被告劉仲宸之配偶即被告
12 吳雅靜仲介服務，進而媒介被告劉仲宸指定之被告吳雅靜
13 與郭小菁成立系爭買賣契約，以求因媒介成功而向被告劉
14 仲宸請求居間報酬，亦屬不動產買賣仲介實務上常見之情
15 形，原告既係自願對被告吳雅靜一併提供服務，要難認被
16 告吳雅靜受領原告提供之居間仲介服務屬無法律上之原因
17 ，而被告劉仲宸嗣後雖未依約給付原告服務報酬，此亦僅
18 屬被告劉仲宸對原告債務不履行之問題，與被告吳雅靜對
19 原告有何法律責任無關，自不能因被告劉仲宸對原告不履
20 行債務，即認被告吳雅靜先前受領原告之給付轉變為欠缺
21 法律上原因，原告又未提出其他證據，證明其對被告吳雅
22 靜所為給付係欠缺給付之目的，其主張被告吳雅靜應返還
23 相當於服務報酬之不當得利33萬元，及主張被告吳雅靜與
24 被告劉仲宸應負不真正連帶給付義務等情，即屬無據。

25 四、末按立書人（即被告劉仲宸）承諾應於契約成立時，給付買
26 賣總價2%之服務報酬，系爭承諾書約定有明文，又系爭買賣
27 契約係於102年7月9日成立（見本院卷第12頁反面），堪
28 認於該日被告劉仲宸對原告之居間報酬給付義務已屆清償期
29 ，被告劉仲宸應自翌日起負遲延責任。從而，原告主張被告
30 劉仲宸應給付原告33萬元，及自系爭買賣契約成立翌日即10
31 2年7月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為

01 有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回
02 。

03 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
04 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定
05 ，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依
06 職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
08 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 108 年 4 月 23 日
11 橋頭簡易庭 法 官 張立亭

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 中 華 民 國 108 年 4 月 23 日
17 書 記 官 塗蕙如