臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第7224號

原　　告　黃清昇
訴訟代理人　林俊宏律師
複　代理人　褚瑩姍律師
被　　告　永慶房屋仲介股份有限公司
法定代理人　孫慶餘
訴訟代理人　連根佑
複　代理人　黃子懿

上列當事人間請求返還服務費事件，本院於民國108 年9 月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴暨假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟捌佰柒拾元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告黃清昇前透過被告永慶房屋仲介股份有限公司居間，向訴外人范秀琴（下逕稱其名）以價金新臺幣（下同）2,966 萬元，購買門牌號碼為臺北市○○區○○○路○段○○○ 巷○○弄○ ○○ 號9 樓房屋及其坐落土地（下稱系爭不動產），雙方並委由被告協助系爭不動產之簽約、過戶、點交等相關手續、費用結清事宜，且各自給付服務費用。原告與范秀琴於民國106 年9 月9 日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並預定在106 年12月8 日交屋，原告乃於106 年9 月13日先行支付服務費用266,600 元至訴外人合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰公司）在台新商業銀行建北分行之信託專戶，合泰公司於同日即將其中207,620 元交予被告。原告於106 年12月2 日至系爭不動產確認遷空後之屋況，竟發現屋內臥房原擺置家具之牆壁、陽台懸掛熱水器之牆壁上方及廚房窗戶之牆壁等有滲漏水情形，且系爭不動產之陽台經增建鋁門窗。然被告之經紀人員許顥騰卻未善盡調查屋況及告知之義務，於系爭買賣系約之「標的物現況說明書」內，就是否有滲漏水之情形勾選「否」；是否有增

建之情形亦勾選「否」，顯與系爭不動產之現況相異。被告更在正式交屋前，逕將范秀琴應負擔之水、電、瓦斯等費用之繳費名義人更改為原告，致原告遭催討上開費用，嗣原告與范秀琴達成和解與交屋，詎被告在未協助交屋，且未告知范秀琴有欠繳管理費等情下，向合泰公司請領剩餘服務費58,980元。被告違反居間人對委託人之據實報告及調查義務，原告自得依民法第567 條、第571 條、第227 條準用第226 條、第256 條之規定，以起訴狀繕本送達作為解除與被告間居間契約，並請求返還上開服務費用；又被告未盡其善良管理人注意義務，更未按與原告間委任契約之本旨為給付，原告亦得依民法第535 條、第227 條準用第226 條、第256 條之規定，以起訴狀繕本送達作為解除與被告間委任契約，並請求被告返還上開服務費用。並聲明：1.被告應給付原告266,600 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；2.願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告則以：系爭買賣契約既因被告之居間仲介而成立，被告自得向原告請求居間服務報酬。又系爭買賣契約之「標的物現況說明書」係由范秀琴確認後，方簽名於其上，非被告勾選並確認。且原告自承滲漏水部分係原擺置家具之牆壁等，則范秀琴未騰空，被告亦無從查知。實際上，系爭不動產係范秀琴騰空後始發現有上開滲漏水情形，乃請被告通知原告到場確認，原告於106 年12月2 日到場確認後稱其可自行修繕，方簽立委託撥款同意書。另由陽台增建鋁門及鋁窗之照片暨原始建造圖相互比對，該鋁門窗均係依附於原建物，並未有拓展、外擴或增加原建物之面機等情，非如原告所指有增建之情。縱本件屬增建，惟系爭不動產說明書載有「五、【一般注意事項】3.增建部分…買方願依原住戶間協議或使用習慣承受」等語，則原告主張被告返還居間服務報酬，實非合理。原告主張水電費用部分，係原告與范秀琴間之問題，非被告所應負擔，且原告與范秀琴原預定於106 年12月8 日交屋，因原告對被告與范秀琴提出另訴請求返還價金，系

爭不動產在該訟爭期間面臨斷水斷電等情，嗣雙方於107 年11月14日調解成立，並於次日完成交屋，而上開調解成立時即已約定就系爭買賣契約、增補契約及價金履約保證申請書所衍生之其餘請求權均拋棄，是原告執此認被告違反委任契約，亦非可採。至原告所提原證20「『圓滿購屋流程與專屬服務』服務內容簡介」僅係介紹、提醒之性質，並非如原告所指係兩造間委任契約之內容等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如為不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、原告主張其經被告居間仲介與范秀琴於106 年9 月9 日就系爭不動產簽立系爭買賣契約，且被告已領取原告所支付服務報酬共266,600 元。原告對被告與范秀琴提起返還價金等訴訟，經本院於107 年11月14日以107 年度移調字第158 號、第159 號事件調解成立，范秀琴並於同年月15日點交系爭不動產予原告等情，業據提出系爭買賣契約、合泰公司價金履約保證專戶資金明細表、滲漏水位置示意圖、照片暨現場錄影光碟等件為證（見本院卷第27-173頁），並有調解筆錄在卷可參（見本院卷第263 頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。

四、原告主張被告未盡居間仲介之調查義務、據實告知義務，依民法第571 條、第227 條準用第226 條、第256 條之規定，以起訴狀繕本送達作為解除與被告間契約，並請求返還服務費用云云，為被告所否認，本院判斷如下：

㈠按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人，對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567 條定有明文。次按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人為交易之相對人解說；前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章，不動產經紀業管理條例第23條亦有規定。又不動產仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，一

般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜，而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之善良管理人注意義務（最高法院84年度台上字第1064號、102 年度台上字第481 號判決意旨參照）。另善良管理人注意義務，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（最高法院42年台上字第865 號判例意旨參照），故如已施予必要注意，即難認有未盡善良管理人注意義務而生過失甚或故意之情形。

㈡經查，關於仲介經紀業者、仲介營業員就漏水調查之方法及內容，內政部並無具體規範，而被告居間系爭不動產買賣事宜，就系爭不動產是否有漏水情形之調查方式，係由最瞭解系爭不動產狀況之前屋主范秀琴於現況說明書上勾選「否」，且原告自承其購買系爭不動產係作為自住使用，曾在106 年9 月4 日、9 日看屋2 次，斯時屋內家具尚未遷空，其僅發現主臥室部分窗框處及浴室門框下方有油漆剝落之壁癌情形等語（見本院卷第279 、283 、391 頁），再參酌系爭不動產為中古屋，成交價為2,966 萬元，衡諸常情，此等供自住且價值不菲之不動產買賣，買家應會仔細觀察標的物之現況，而原告看屋2 次，未發現系爭不動產有滲漏水瑕疵，並於106 年9 月9 日與范秀琴簽立系爭買賣契約，堪難認被告在原告簽約前即明知上開滲漏水之情事。被告雖以不動產仲介為營業，然未具土木或水電之相關專業，對於不動產現況之調查應以肉眼觀察已足，又原告所指系爭不動產之滲漏水處部分有家具遮掩，部分則有壁紙遮掩（見本院卷第165-171 頁），實難苛責被告將之移除加以檢查，而自陷於毀損系爭不動產之責任中，另原告所指陽台懸掛熱水器之牆壁上方有白色結晶體為肉眼可茲判斷為漏水云云，然觀諸該照片上雖可見類似白色結晶體之物（見本院卷第159 頁），然該結晶體之形成原因眾多，原告亦自陳係於106 年12月2 日委請專業泥水師傅及水電師傅察看後，方知悉該等漏水之情（見

本院卷第279 頁），是難遽認被告明知有該等漏水之情而故意未告知，是被告之業務員既不具建築專業，而以詢問原屋主、現場查看之方式調查系爭房屋是否有漏水現象，難認有何未依民法第567 條第2 項規定善盡調查義務或不符房仲交易常情之情狀，原告復未能舉證證明被告關於系爭不動產是否有漏水現象之調查，有何應為調查卻未為調查之方式、項目及內容，被告亦提供經出賣人范秀琴蓋章的現況說明書予原告，堪認被告居間系爭房屋買賣事宜，並無未據實調查訂約相關事項或未據實報告之情。

㈢次查，觀諸原告提出原證5 所示照片、原始建造圖及系爭不動產之建物測量成果圖（見本院卷第107 、179 、181 頁），陽台固有增設鋁窗、鋁門，惟並無超出建築外牆，亦未拆除其與室內間之落地窗門，與室內空間結合使用，尚難認有原告所稱陽台增建之情事。末原告主張被告逕於107 年11月15日交屋前，將范秀琴應負擔之水、電、瓦斯等費用之繳費名義人更改為原告，致原告遭催討上開費用，亦未告知范秀琴有欠繳管理費等情，認被告違反善良管理人注意義務云云。惟觀諸原證9 之買方作業流程說明所示，水電瓦斯結清更名係在過戶設定階段為之（見本院卷第199 頁），則原告對於水電、瓦斯等費用之更名程序係在過戶時、交屋前為之，應有所知悉。而原告提出原證6 、7 所示其遭催繳水電、瓦斯及管理費等截圖，可知係欠繳部分均係107 年間之費用，是被告辯稱原告與范秀琴原預定在106 年12月8 日交屋，因原告對被告與范秀琴提起另訴，系爭不動產面臨斷水斷電，方有原告遭催繳上開費用之情形等語，堪予採信。且依系爭買賣契約書第10條第1 項、第2 項約定「房屋稅、地價稅、水電瓦斯、電話費及管理費等雜項費用，雙方約定於交屋日以前由乙方（即范秀琴）負責繳納，交屋日後則由甲方（即原告）負擔。」；「乙方應於交屋時攜帶最近一期水、電、瓦斯、管理費收據，以便交屋時分算；若無收據，乙方同意保留新臺幣壹萬元予代書，俟甲方收到下期單據再行分算，

多退少補。」等語（見本院卷第51頁），原告縱有前述遭催繳之情事，亦得執單據與范秀琴依約結算，尚難認被告有違反善良管理人注意義務之情。綜此，被告並無原告所指違反據實報告及調查義務等情事，原告亦未提出其他證據證明被告有未盡善良管理人注意義務等不完全給付之情，則原告主張依第227 條準用第226 條、第256 條規定，解除其與被告間之契約，請求被告返還居間報酬，為無理由。

㈣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 條固有明文。惟違反本條規定之法律效果，為居間人不得向委託人請求報酬及償還費用，委託人就已支付之報酬，尚非得逕依本條規定為請求返還，且本條之適用，依其文義，須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，始足當之；如居間人違反委託義務，並無利於委託人之相對人之行為，或其違反誠實及信用方法，未自相對人收受利益者，依上開文義之相反解釋，如居間契約已成立，居間人應仍得請求報酬（臺灣高等法院101 年度上字第481 號判決意旨參照）。查被告並無原告所指違反據實報告及調查義務等情事，已如上述，原告復未就被告有何違反原告委託義務，而為利於賣方范秀琴之行為，或有何違反誠實及信用方法，由范秀琴收受利益，致委託之原告受損害之事由，舉證以實其說，是被告自得依居間契約收取原告所支付之服務報酬，原告主張依民法第571 條規定，請求被告返還報酬，亦無理由。

五、綜上所述，原告主張依民法第571 條規定、或依民法第227 條準用第226 條、第256 條規定解除兩造間契約，請求被告返還服務報酬266,600 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為無理由，應予駁回。本件原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即失所附麗，不應准許，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，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。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　9　　日

臺北簡易庭 法　官　陳雯珊

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路○ 段○○○ 巷○ 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　9　　日

書記官　宋德華

計　算　書

項　　目	金　額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	2,870元	
合　　計	2,870元	