

臺灣基隆地方法院民事判決

107年度訴字第288號

原告 吳柏賢

訴訟代理人 李春卿律師

被告 僕人不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 楊宗錦

訴訟代理人 楊光律師

上列當事人間減少價金等事件，本院於108年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊前經被告仲介，於民國105年2月26日與訴外人邵曉惠（原為本案共同被告，嗣於訴訟進行中與原告調解成立）簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），買受門牌號碼基隆市○○區○○路○○○巷○○弄○號4樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落基地（合稱系爭不動產），暨頂樓加蓋之未辦保存登記建物（下稱系爭違建物），買賣價金為新臺幣（下同）340萬元，伊並依兩造簽訂之居間契約給付仲介報酬6萬8,000元予被告。詎伊辦畢系爭不動產所有權移轉登記後，始經同棟公寓其他住戶告知，基隆市政府早於系爭買賣契約簽訂前之105年1月4日發函通知邵曉惠將拆除系爭違建物，然此部分之事實為被告及邵曉惠所隱瞞，而未揭露於系爭買賣契約所附之房屋現況說明書，致伊於不知情之狀態下購買系爭不動產。由於基隆市政府核發系爭違建物之拆除通知屬交易之重大事項，被告竟未為確實查證，依交易上一般觀念及普遍房仲業者專業知識，應認未盡善良管理人之查證義務，爰依民法第571條規定，請求被告返還收受之仲介報酬6萬8,000元云云，並聲明：（一）被告應給付原告6萬8,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告則以：邵曉惠從未收到基隆市政府對系爭違建物之拆除
02 通知，伊居間媒介原告與邵曉惠就系爭不動產為買賣，既依
03 房屋現況及賣方之說明，作成屋況說明書附於系爭買賣契約
04 ，經買賣雙方簽名確認，已盡應負之注意義務，並未違反居
05 間之規定，故伊受領報酬6萬8,000元具有法律上之原因，且
06 系爭違建物之處理原則已於系爭買賣契約第7條第6項有所約
07 定，原告以伊違反居間規定為由，請求返還仲介報酬，顯無
08 理由。況且，民法第571條之規定亦非原告可得請求被告返
09 還報酬之請求權依據等語資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁
10 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、原告主張伊經由被告之居間媒介，與邵曉惠於105年2月26日
12 簽訂系爭買賣契約，購入系爭不動產及系爭違建物，並給付
13 被告居間報酬6萬8,000元等情，業據提出不動產買賣契約書
14 、服務費確認單、統一發票、不動產買賣斡旋契約書、買方
15 給付服務報酬承諾書、成屋不動產說明書等件為證(見本院
16 卷一第23至37、47至49、213至243頁)，且為被告所不爭執
17 ，自堪信為真實。惟原告主張被告及邵曉惠隱瞞基隆市政府
18 曾於105年1月4日發函通知將拆除系爭違建物乙事，未盡仲
19 介業者應負之善良管理人查證義務，不得請求居間報酬云云
20 ，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。茲查：

21 (一)、基隆市政府曾於105年1月4日以基府違建字第000-0000號違
22 章建築核定拆除通知單(系爭拆除通知單)通知邵曉惠，其上
23 並載明違建地點為系爭房屋樓頂之施工中水泥增建物，面積
24 約6平方公尺等情，業據基隆市政府於107年11月5日以基府
25 都使貳字第1070064269號函覆本院甚明，並檢附基隆市仁愛
26 區公所違章建築查報簽辦單、系爭拆除通知單、現場照片為
27 憑(見本院卷一第141、149至153頁)，邵曉惠亦自陳系爭拆
28 除通知書係由其公公魏子龍簽收等語(見本院卷一第192頁)
29 ，核與卷附中華郵件掛號郵件收件回執所示相符(見本院卷
30 一第99至101頁)，堪認系爭拆除通知單於系爭買賣契約簽訂
31 前已合法送達邵曉惠，是邵曉惠空言抗辯其未受轉交該拆除

通知單，並不知情云云，自不足取。

(二)、按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人；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567條第1項前段、第571條固分別定有明文。本件兩造曾於105年2月23日簽立不動產買賣斡旋契約書、買方給付服務報酬承諾書(見本院卷一第213至217頁)，約定系爭不動產之買賣成交後，原告應給付被告之服務報酬為成交價之2%即6萬8,000元(340萬元×2%)。嗣原告與邵曉惠於107年2月26日簽訂系爭買賣契約後，原告乃依約給付被告6萬8,000元等情，亦有統一發票、服務費確認單在卷足憑(見本院卷一第219至221頁)，則原告既已給付被告報酬，自無適用上開民法第571條拒絕給付報酬規定之餘地。又民法第571條非屬報酬返還請求權之規定，是原告依上開規定請求被告返還報酬(見本院卷二第39、40頁)，自屬無據。況且，依卷附被告於105年2月23日提供予原告之系爭不動產現況說明書，已就系爭房屋有頂樓違建一事予以記載(見本院卷一第243頁)，另系爭買賣契約第7條第6項亦約定：「違章建築物部分：在簽約後至交屋前被通知須拆除(或被拆除)者，買賣雙方同意得按估價師事務所就拆除部分辦理鑑價，減少買賣價金；若在交屋後被通知須拆除(或被拆除)時，則由買方自行負擔風險，但是賣方在交屋前已收到相關單位之查報、拆除通知而故意未告知者，賣方除需按上述鑑價原則減少價金外，亦需負擔鑑價費用及損害賠償之責」(見本院卷一第31頁)，足證兩造於簽約之際已針對系爭違建物所存在之拆除風險另為特約約定，明定於賣方故意不告知曾接獲拆除通知之情形，原告除得請求減少價金外，另得請求損害賠償，藉以保障原告之權益。因此，顯難認被告有何違反其對於委託人即原告之義務可言。再者，觀諸系爭拆除通知單之記載，該通知單正本僅送達邵曉惠一人(副本則係送達基隆市政府各相關單位)，邵曉惠又始終否

認有收受系爭拆除通知單之事實(見本院卷一第71頁、本院卷二第39頁)，自難僅憑系爭不動產同棟住戶於107年6月13日出具之連署書(見本院卷一第45頁)，逕謂被告於系爭買賣契約簽訂前未盡調查之義務。從而，原告主張被告未盡善良管理人之查證義務云云，亦不足取。

四、綜上所述，原告依民法第571條規定，請求被告返還已收受之仲介報酬6萬8,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請自失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 8 月 8 日
民 事 庭 法 官 許 紋 華

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。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 8 月 14 日
書 記 官 黃 士 元