臺灣臺中地方法院民事判決

108年度簡上字第177號

上　訴　人　蘇瑋智
訴訟代理人　成介之律師
被　上訴人　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

上列當事人間請求給付服務報酬費用事件，上訴人對於中華民國108 年2 月22日本院臺中簡易庭107 年度中簡字第3166號第一審簡易判決提起上訴，經本院於民國108 年9 月6 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、被上訴人主張：

一、上訴人於民國106 年4 月間，經被上訴人居間介紹訴外人蔣麗純（下稱賣方）欲出售之臺北市○○區○○路0 段000 巷000 弄00號房地（下稱系爭房地）。訴外人黎美雪（即上訴人配偶）於106 年5 月7 日代上訴人簽訂「不動產買賣意願書」、「買方給付服務費承諾書」（下稱系爭承諾書），約定以系爭房地買賣總價1 % 即34萬7,500 元為居間報酬，並經上訴人於106 年5 月21日簽訂服務費確認單確認。上訴人與賣方亦於同日就系爭房地簽訂買賣契約，並於106 年9 月22日完成交屋。

二、在簽訂買賣契約之前，被上訴人員工高詩帆曾於106 年4 月16日、23日陪同看屋2 次，並於106 年4 月16日交付系爭房地之「標的物現況說明書」（下稱現況說明書）給上訴人，嗣又於106 年5 月7 日、21日陪同上訴人及黎美雪看屋2 次。現況說明書上已勾選系爭房地曾在1 年內修復漏水，故被上訴人就系爭房地有滲漏水情形，並無任何隱瞞。又系爭房地與23號房屋共用壁（下稱系爭共用壁），係於交屋後始發

生滲漏水情形，斯時被上訴人居間義務早已完成，但高詩帆仍協助通知賣方之子協助處理，並未置之不理。再者，關於地價稅之申報，亦已載明於買賣契約第10條，依上訴人之知識程度及社會經驗，顯可理解。被上訴人亦有提供場地協商諮詢，及由配合之代書協助處理系爭房地過戶事宜。

三、本件被上訴人之居間義務於買賣契約簽訂時即已完成，被上訴人亦無違反對上訴人之委託義務或誠實信用方法，而為利於賣方之行為，自無民法第571 條規定之適用。再者，被上訴人僅收取系爭房地實際成交價1%之居間報酬，並未超過內政部所訂6%之上限，上訴人亦未舉證證明被上訴人提供之服務有何顯不相當之處，故上訴人主張依民法第572 條規定酌減報酬，亦屬無據。因上訴人迄未依約給付居間報酬，爰依民法第568 條第1 項規定及系爭承諾書約定，請求上訴人給付居間報酬34萬7,500 元。

四、關於上訴人抵銷抗辯部分：當天高詩帆早已為上訴人預借店面後方停車位，係上訴人表示其暫停於店前黃線即可，高詩帆未指示上訴人在店門口停車。嗣兩造於店內查看資料過程中，發生機車騎士因反應不及而摔車倒地之事。縱認高詩帆有指示上訴人停車於店門口前黃線處，該車禍意外亦非被上訴人所能預料。況上訴人並未證明其有何人格權受損，其主張對被上訴人有債務不履行及侵權行為損害賠償請求權，而為抵銷抗辯，要屬無稽等語。

四、並答辯聲明：上訴駁回。

貳、上訴人則以：

一、現況說明書並未記載系爭共用壁漏水情況，且該說明書雖有勾選最近一年有修復漏水，然漏水原因甚多，亦難保證一次修復到位。上訴人與賣方簽訂買賣契約之前，曾向高詩帆表示系爭共用壁有水漬、疑似有滲漏水狀況，然而，高詩帆未明確調查該水漬實際上是否為漏水，即稱該處並非漏水。嗣於交屋後，系爭共用壁果因滲漏水而出現壁癌。被上訴人違反其所負居間人之注意義務，使上訴人未將該處滲漏水情況

納入考量而買受系爭房地。故依民法第571 條規定，被上訴人不得請求居間報酬。

二、又不動產買賣交易與一般買賣之價格差異甚大，細節也更繁複，被上訴人本應抱持更高的服務標準與熱誠，被上訴人所稱其有多次帶看房屋並提供現況說明，乃其所應盡之責任。上訴人在買賣過程中多次聯絡高詩帆未果，致電門市亦未獲即時回復，可見被上訴人並未即時協助處理上訴人對系爭房地之疑問。此外，被上訴人亦未適時告知或協助處理上訴人辦理自用住宅地價稅之申報，致上訴人於最後一日才完成申報，難謂被上訴人已善盡居間人之義務。故依民法第572 條規定，被上訴人所付出之勞務與其所受之報酬，顯不相當，其報酬應予酌減。

三、再者，居間人應保護委託人之人身或財產利益，乃居間人之附隨義務。本件高詩帆違規指示上訴人將車輛停放在門市門口黃線上，致後方機車閃避不及而摔車受傷，並因此對上訴人提出刑事告訴，導致上訴人心理遭受極大壓力與痛苦。縱使高詩帆未錯誤指示，其亦應向上訴人反應於該處停車有所不妥，但高詩帆卻未為任何處置，亦屬可歸責。故上訴人得依民法第227 條之1 及第195 條規定，請求被上訴人損害賠償30萬元，並以此主張抵銷等語，資為抗辯。

四、並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人在第一審之訴駁回。

參、得心證之理由：

一、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，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565 條、第568 條分別定有明文。經查，被上訴人主張其居間仲介上訴人向賣方買受系爭房地，黎美雪於106 年5 月7 日代上訴人簽訂不動產買賣意願書、系爭承諾書。嗣於106 年5 月21日，上訴人與賣方簽訂買賣契約，並簽立服務費確認單確認其應付居間報酬為系爭房地成交總價1%即34萬7,500 元。系爭

房地嗣於106 年8 月25日移轉登記為上訴人所有，於106 年9 月22日交屋完畢。然上訴人迄未給付被上訴人居間報酬等節，均為上訴人所不爭執（見本院原審卷第63頁正反面）。此部分之事實，堪信為真實。準此，上訴人既已透過被上訴人居間，於106 年5 月21日與賣方簽訂買賣契約，揆諸上開規定及說明，被上訴人自得依民法第568 條第1 項規定及系爭承諾書、服務費確認單之約定，請求上訴人給付居間報酬34萬7,500 元。

二、上訴人雖主張：被上訴人違反居間人之注意義務，依民法第571 條規定，不得請求居間報酬等語。惟民法第571 條係規定，「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」。經查：

（一）綜觀證人高詩帆具結證稱：我在上訴人簽訂買賣契約前，有陪同看屋2 至3 次，上訴人看過房屋後才簽意願書，在本案成交前，我總共陪同上訴人看屋4 次；106 年4 月16日，我有提供現況說明書給上訴人；簽訂買賣契約之前，系爭房地與27號房屋共用壁有疑似漏水、壁癌之情形，我有請賣方在臺灣的代理人處理，該代理人有找師傅全部整修過，當初看的漏水點都有處理；我們在做產權調查時，都有把狀況寫出來，沒有隱匿漏水情形等語（見中簡卷第83頁正反面、84頁正面），以及被告自陳：在簽訂買賣契約前最後一次看屋，系爭房地與57號共用壁出現水漬的部分，高詩帆有請賣方的代理人處理等語（見中簡卷第85頁正反面）。可知上訴人在簽訂買賣契約前，高詩帆曾陪同看屋數次，且簽約前發現系爭房地與27號房屋共用壁有壁癌之情況，高詩帆亦有請賣方修繕。佐以賣方於現況說明書第12點「建物現況是否有滲漏水情形？」係勾選「否」、「是否曾在最近一年內修復滲漏水？」勾選「是」（見中簡卷第61頁正反面），上訴人亦不否認其有看過該現況說明書，僅稱：給我看的時間我不確定等語（見中簡卷第

83頁反面）。綜上足認，被上訴人始終未隱匿系爭房地曾因滲漏水而於1 年內修繕之情形，且在簽訂買賣契約前，系爭房地與27號房屋共用壁出現滲漏水之壁癌情形，高詩帆亦已通知賣方修繕，而此情均為上訴人在簽訂買賣契約前所知悉。

（二）佐以被告陳稱：系爭共用壁當初僅有油漆，並無裝潢阻隔，簽訂買賣契約前最後一次看屋時，關於系爭共用壁水漬部分，當時高詩帆回答這種老房子就是這樣，所以就沒有處理；交屋前僅發現有隱隱的水漬，交屋後約半個月至1個月左右，系爭共用壁則逐漸變成大片壁癌，出現滲水、油漆脫落狀況等語（見中簡卷第51頁正面、76頁正面、第85頁正反面），核與證人高詩帆具結證稱：系爭共用壁在買賣契約簽訂之前，我印象中並無壁癌，當時我判斷沒有水漬、不算漏水，但我有向賣方反應，賣方表示之後若有任何問題跟他說，他也願意處理，後來在點交前亦未發現該處有新的問題等語（見中簡卷第85頁正反面），相互吻合，並有系爭共用壁壁癌照片2 張在卷可憑（見中簡卷第48、49頁）。由上可見，系爭共用壁未經裝潢阻隔，且在上訴人簽訂買賣契約之前，該處並無滲漏水、壁癌情形，而係於交屋後半個月至1 個月（此時已與簽訂買賣契約日相隔逾4 個月），始因滲漏水而出現壁癌狀況。衡以高詩帆於上訴人簽訂買賣契約前，尚另就系爭房地與27號房屋共用壁之滲漏水狀況通知賣方修繕，其當時倘依經驗判斷系爭共用壁亦有滲漏水情況，理應無須藉口推託，而會一併通知賣方進行修繕。參以高詩帆有向賣方反應上訴人認為系爭共用壁疑似有水漬，賣方亦承諾如發生問題，其願意處理等語如前，以及系爭共用壁在交屋前並未顯現出滲漏水狀況，而順利完成交屋。足徵上訴人所謂系爭共用壁在簽約前有水漬，其情形甚屬輕微，故被上訴人員工高詩帆依簽約前之房屋現況，依經驗判斷系爭共用壁無滲漏水，尚合乎常情，難認被上訴人有違反居間人之注意義務，

更無所謂隱匿滲漏水而構成違反誠實及信用可言。

（三）綜上，被上訴人既未違反其對於委託人即上訴人之義務，而為利於賣方之行為，亦無違反誠實及信用方法，由賣方收受利益。則上訴人主張依民法第571 條規定，被上訴人不得請求居間報酬，自無可採。

三、上訴人又主張：被上訴人提供之服務與其可獲得之報酬顯不相當，依民法第572 條規定，應予酌減報酬等語。然民法第572 條乃規定，「約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但報酬已給付者，不得請求返還」。經查：

（一）高詩帆在上訴人簽訂買賣契約之前，共陪同上訴人看屋4次，並提供現況說明書及協助通知賣方修繕系爭房地與27號房屋共用壁滲漏水情形等節，業經本院認定如前。被上訴人並提供配合之代書辦理系爭房地之所有權移轉登記及報稅事宜，此亦經證人高詩帆證述在卷（見中簡卷第84頁正面）。上情均為上訴人所不否認。足認被上訴人已提供一般居間人應有之服務。

（二）上訴人雖主張在買賣過程中，常有疑問未獲被上訴人即時回覆及處理等語，然上訴人就此並未舉證以實其說，且依證人高詩帆之證述及其與上訴人間之對話紀錄，可知高詩帆係透過通訊軟體LINE與上訴人聯繫，其對於上訴人所詢問題亦有加以回覆（見中簡卷第59至60頁、82頁反面、84頁正反面），是難認上訴人此部分主張屬實。上訴人復主張：被上訴人未適時告知及協助處理自用住宅地價稅之申報，導致其在最後一日才完成申報，故被上訴人未善盡服務之責等語。然查，買賣契約第10條第1 項已約明：房屋稅、地價稅等費用，買賣雙方約定於交屋日後由上訴人負擔（見店簡卷第7 頁正面）。且該契約第17條第9 項亦載明：若有出租營業、「未依稅法規定辦竣戶籍登記」等情形，相關稅費皆無法適用「自用稅率」之優惠條件（詳附件相關稅務檢核要領表）等內容，上訴人與賣方並於該條

後方簽名（見店簡卷第9頁正面）。足認交屋後系爭房地之地價稅乃約定由上訴人負擔，被上訴人亦已告知如未辦竣戶籍登記，即無法適用自用稅率，並提供稅務檢核要領表供參。是以，倘若上訴人有仔細閱讀買賣契約內容及附件，自可知悉申辦自用住宅地價稅所應具備之要件。況被上訴人已於申報自用住宅地價稅最後一日提醒上訴人須遷入戶籍，上訴人因而趕忙申辦完畢乙節，乃上訴人所自承（見中簡卷第43頁正面），足認被上訴人已提供此部分服務，上訴人主張被上訴人未善盡服務之責，尚無可採。

（三）再者，被上訴人依系爭承諾書可獲取之居間報酬乃系爭房地實際成交價金1%，並未超過內政部所訂之不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條所定6%之上限。而該約定之報酬，與被上訴人提供之服務價值相較，亦無為數過鉅失其公平之情形。基上，上訴人主張依民法第572條酌減報酬，要屬無據。

四、關於上訴人主張：被上訴人依居間契約，負有保護上訴人之人身或財產利益之附隨義務，故其得依民法第227條之1及第195條規定，請求被上訴人損害賠償30萬元，並以此為抵銷抗辯部分。按債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任，民法第227條之1定有明文。而所謂人格權，依民法第195條第1項規定，乃指身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操等權利。經查，依上訴人主張之事實及其所提不起訴處分書，可知上訴人係因違規停放車輛在被上訴人店門口前黃線路段，適訴外人李衡騎乘機車行經該處，因車速過快反應不及，緊急煞車致機車失控倒地受傷，而對上訴人提出刑事告訴（見中簡卷第42頁反面、46至47頁）。上訴人主張其因此耗費大量時間前往檢警單位接受訊問，致心理遭受壓力及痛苦乙節，顯非屬前揭規定所保護之人格權範疇。是以，上訴人主張其依上開規定對被上訴人有損害賠償請求權，要屬無稽。上訴人另聲請傳喚黎美雪（見簡上卷

第99至100頁），以證明其係受高詩帆指示將車輛停在店門口，亦無再行調查之必要，附此敘明。

五、至上訴人於上訴二審時另主張：其因被上訴人違反忠實居間義務及誠實信用方法，而受有修復漏水之損害，亦得請求被上訴人賠償，並以此為抵銷抗辯，詳細金額及明細再具狀陳報等語（見簡上卷第27頁正反面）。經查，該主張所涉被上訴人債務不履行，致上訴人受有修復漏水之損害乙節，並未經上訴人於原審提出。蓋其於原審僅主張：其因高詩帆不當而違規停車，致肇事而遭追究刑事責任，故其人格權因此受侵害而生精神上巨大痛苦，依民法第227條之1及民法第195條規定，請求被上訴人損害賠償30萬元，並以此為抵銷抗辯等語（見中簡卷第76頁正反面）。是依民事訴訟法第447條第1項前段規定，自不許上訴人於二審提出此新攻擊防禦方法。況依上訴人所陳：系爭共用壁之壁癌已由賣方處理完畢，當初是伊透過設計師聯絡賣方之代理人處理等語（見中簡卷第51頁正面、85頁反面），可見系爭共用壁之壁癌乃由賣方修繕完畢，上訴人復未說明及舉證其有何修復漏水之損害。是其此部分主張，要屬無憑，併此指明。

六、綜上所述，被上訴人請求上訴人給付服務報酬34萬7,500元，及自起訴狀繕本送達（見店簡卷第18頁）翌日即107年1月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並職權為得假執行暨依上訴人之聲請為供擔保後免假執行之諭知，核無不合。上訴人提起上訴指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

伍、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　18　　日

民事第二庭　審判長法　官　黃裕仁

法　官　劉承翰

法　官　黃凡瑄

上正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　21　　日

書記官　黃于容