臺灣高雄地方法院民事判決

107年度簡上字第336號

上　訴　人　楊淑燕
被　上訴人　生銘不動產有限公司
法定代理人　林建志
訴訟代理人　黃泰翔律師

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於中華民國107 年10月4 日本院鳳山簡易庭107 年度鳳簡字第414 號第一審判決提起上訴，經本院於109 年8 月13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

一、被上訴人主張：上訴人前委由被上訴人居間購買坐落高雄市○○區○○○段○○○○○○○ 號土地及其上同段4823建號建物（即門牌號碼高雄市○○區○○街○○號房屋，以下與上開土地合稱系爭房地），約定居間報酬為新臺幣（下同）300,000元並簽立確認書、服務報酬給付同意書，嗣經被上訴人斡旋協調結果，上訴人於民國107 年1 月20日簽立系爭房地之買賣契約書買受系爭房地，上訴人自應依約給付居間報酬；又兩造另於107 年3 月7 日合意變更居間報酬為175,000 元，並簽立協議書（下稱系爭協議書），然被上訴人迄今仍拒未給付上開居間報酬。為此，爰依居間契約、確認書、服務報酬給付同意書及系爭協議書之約定提起本件訴訟等語。並於原審聲明：上訴人應給付被上訴人175,000 元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。

二、上訴人則以：上訴人所屬仲介人員王維詩係系爭房地出賣人之配偶，明知系爭房地有漏水情事，竟隱瞞上訴人，實已違反誠信原則、受託義務與不動產經紀業管理條例；又被上訴人未善盡其調查義務及據實告知義務，致上訴人不知系爭房地有漏水而仍買受系爭房地，被上訴人自不得再向上訴人請求居間報酬，更應賠償被上訴人所受之損害；縱認被上訴人

仍得請求報酬，然被上訴人未盡善良管理人責任，亦未調查系爭房地有無漏水情事，亦應酌減其報酬之給付；另如認被上訴人請求有理由，因上訴人另案對被上訴人提起損害賠償之訴，經本院以107 年度訴字第1507號損害賠償事件受理（下稱另案損害賠償事件），上訴人乃以被上訴人應賠償之數額為抵銷等語置辯。

三、原審判決命上訴人應給付被上訴人175,000 元，及自107 年5 月10日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。上訴人不服，提起上訴，並於本院聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠上訴人委由被上訴人居間購買系爭房地，約定居間報酬為30萬元並簽立確認書、服務報酬給付同意書，嗣兩造於107 年3 月7 日合意變更居間報酬為175,000 元並簽立協議書。

㈡系爭房地因被上訴人居間聯繫，嗣於107 年1 月20日簽立不動產買賣契約書，由訴外人林江洲出賣予上訴人。

㈢不動產委託銷售標的現況說明書中，就是否有漏水之情形勾選否，但於選項及說明欄位勾選買方自行修繕。

㈣系爭房屋於交屋前3 樓有漏水之情形，此為上訴人於簽立買賣契約前、看房時即明知，被上訴人於買賣議價委託書中亦載明「三樓地板漏水問題也須處理完善」等語。

五、本件爭點厥在於：㈠被上訴人請求居間報酬是否有據？㈡系爭房地除3 樓漏水外，其餘位置是否有漏水情形？如是，漏水之原因為何？是否為被上訴人所明知而未告知，或未盡調查義務？被上訴人請求居間報酬有無顯失公平之情？㈢上訴人主張以另案損害賠償事件向被上訴人請求損害賠償之金額抵銷，有無理由？茲將本院判斷分述如下：

㈠被上訴人請求居間報酬是否有據？

按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568 條第1 項定有明文。經查，上訴人委由被上訴人居間購買系爭房地，原約定居間報酬為30萬元，而系爭房

地亦因被上訴人居間聯繫，於107 年1 月20日簽立不動產買賣契約書，由訴外人林江洲出賣予上訴人，嗣兩造於107 年3 月7 日合意變更居間報酬為175,000 元等節，為兩造所不爭執，並有確認書、買賣議價委託書、不動產委託銷售標的現況說明書、不動產買賣契約書、服務報酬給付同意書及系爭協議書附卷可稽（見原審卷第40至52、55頁），是上訴人與林江洲間就系爭房地之買賣契約既係因被上訴人之居間媒介而成立，被上訴人依兩造間之居間契約、確認書、服務報酬給付同意書及系爭協議書之約定，請求上訴人給付居間報酬175,000 元，自屬有據。

㈡系爭房地除3 樓漏水外，其餘位置是否有漏水情形？如是，漏水之原因為何？是否為被上訴人所明知而未告知，或未盡調查義務？被上訴人請求居間報酬有無顯失公平之情？

1.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。而居間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利之事實負舉證責任（最高法院109 年度台上字第1027號判決意旨參照）。查上訴人抗辯被上訴人未善盡其調查義務及據實告知義務，致上訴人不知系爭房地有漏水而仍買受系爭房地，被上訴人不得再請求居間報酬云云，揆諸前揭規定及說明，自應由上訴人就此有利之事實負舉證之責。而針對系爭房屋3 樓漏水部分，上訴人於簽立系爭房地買賣契約前、看房時即明知系爭房屋3 樓有漏水之情形，被上訴人於買賣議價委託書中亦載明「三樓地板漏水問題也須處理完善」等語，此為兩造所不爭執，復有上開買賣議價委託書在卷可佐（見原審卷第41頁），是被上訴人就系爭房屋3 樓漏水之瑕疵自無未告知或違反義務之情。除此之外，上訴人抗辯系爭房屋各層樓天花板出現漏水表徵，且其於108 年4 月油漆粉刷後，系爭房屋一樓牆面仍出現壁癌現象云云，然證人即曾至系爭房屋進行漏水修繕之陳昭忠於另案損害賠償事件證述：當

時下雨天過後，系爭房屋整個天花板的矽酸鈣板都有漏水痕跡，從樓頂滲到4樓廁所天花板、牆面，3、2樓陽台也滲到2、1樓天花板矽酸鈣板，還有從3、2樓外牆滲水進來造成屋內牆面油漆剝落，頂樓、3樓、2樓滲水原因應該都是結構本身關係，外牆則是防水沒做好，如下雨2、3個小時後就會出現漏水情形，但沒有持續下雨，就不會看到漏水等語（見本院卷第125至127頁），核與上訴人於原審自承：其他漏水部分看房子時看不出來，一直到這次下大雨才發現全棟都在漏水等語相符（見原審卷第69頁），是縱為上訴人亦係在入住系爭房屋後，待下雨時顯現滲漏水表徵始知悉有滲漏水情形，被上訴人及其所屬人員並非實際居住系爭房屋之人，於買賣前亦要求原屋主填具標的物現況說明書，並多次陪同上訴人至系爭房屋現場察看，且依現場察看狀況與上開現況說明書作為調查結果供上訴人審閱，然除3樓外，在多次看屋過程中仍未見有其他滲漏水表徵，實難認被上訴人有未善盡善良管理人之調查義務或明知滲漏水卻未據實告知之情事；再者，觀之確認書、買賣議價委託書及不動產委託銷售標的現況說明書所載，當時受託之經紀人員為訴外人林計誠，王維詩至多僅能認為係出賣方仲介而與買方無涉，縱有隱瞞滲漏水瑕疵，實非被上訴人所能知悉，上訴人亦未再行就被上訴人及其所屬人員有明知滲漏水卻未告知乙節舉證以實其說，則上訴人抗辯被上訴人未善盡義務而不得再請求居間報酬云云，即委無足採。

2.次按約定之報酬，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，民法第572條前段亦有明文。而上開規定係著眼於居間人雖已為委託人完成其居間事務，惟經事後審查，認為居間人為委託人所已付出之勞務，其價值與當初訂約時約定之報酬相較，係屬為數過鉅而失客觀公平性時，允許委託人事後請求法院酌減約定之報酬額。然審酌被上訴人因系爭房地之買賣，除帶同上訴人察看系爭房地外，並為上訴人磋商協調買賣條件及相

關內容，亦無未盡調查義務之情，業經認定如前，且兩造事後亦因系爭房屋漏水事宜而協議原約定之居間報酬30萬元減收125,000元，合意變更居間報酬為175,000元，有系爭協議書可憑，是以被上訴人之勞務付出，與居間報酬相較，難認有失其公平之情，上訴人此部分所辯亦屬無據。

3.另按「攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之」；「當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之」；「未於準備程序主張之事項，除有下列情形之一者外，於準備程序後行言詞辯論時，不得主張之：一、法院應依職權調查之事項。二、該事項不甚延滯訴訟者。三、因不可歸責於當事人之事由不能於準備程序提出者。四、依其他情形顯失公平者。前項第三款事由應釋明之。」；「當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有下列情形之一者，不在此限：一、因第一審法院違背法令致未能提出者。二、事實發生於第一審法院言詞辯論終結後者。三、對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者。四、事實於法院已顯著或為其職務上所已知或應依職權調查證據者。五、其他非可歸責於當事人之事由，致未能於第一審提出者。六、如不許其提出顯失公平者。前項但書各款事由，當事人應釋明之。違反前二項之規定者，第二審法院應駁回之。」，民事訴訟法第196條第1項、第2項前段、第276條、第447條分別定有明文。查本件於109年7月29日準備程序終結後，於同年8月13日言詞辯論期日時，上訴人始抗辯被上訴人未提供不動產說明書，致伊不知悉系爭房屋業已設定抵押權且即將進行拍賣，且買賣契約上特別約定現況交屋、不負瑕疵擔保責任違反內政部所公告之房屋買賣定型化契約中不應記載及應記載事項云云，此為新防禦方法且明顯有礙訴訟終結，被上訴人對此亦表示不同意上訴人提出（見本院卷第401頁），且上訴人亦未具體釋明符合民事訴訟法第276條第1項但書、第447條第1項但書之情形，依

前開說明，上開抗辯依法不予審酌，附此敘明。

㈢上訴人主張以另案損害賠償事件向被上訴人請求損害賠償之金額抵銷，有無理由？

按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條定有明文。查上訴人固以另案向被上訴人請求之損害賠償債權於本件為抵銷抗辯，然被上訴人否認對上訴人負有債務，另案損害賠償事件亦尚在審理中尚未確定，難認上訴人現對被上訴人有何已屆清償期之債權存在，是上訴人所為抵銷抗辯並無理由。

六、綜上所述，被上訴人依居間契約、確認書、服務報酬給付同意書及系爭協議書之約定，請求上訴人給付175,000元，及自支付命令送達翌日即107年5月15日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，為有理由，應予准許。原審為被上訴人勝訴之判決，於法並無違誤。上訴意旨猶執前詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後認均不足以影響判決之結果，爰不另贅論，附此敘明。

八、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2項、第1項、第78條規定，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　26　　日

民事第二庭　審判長法　官　郭宜芳

法　　官　徐彩芳

法　　官　王宗羿

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　26　　日

書　記　官　劉容辰