

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度鳳簡字第662號

原告 董春玲

訴訟代理人 李展堂

被告 佳禾不動產仲介有限公司

法定代理人 李旭仕

被告 侯月理

訴訟代理人 李旭仕

上列當事人間請求返還服務費等事件，本院於民國109年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國108年3月23日經由受僱於被告佳禾不動產仲介有限公司（下稱被告佳禾公司）之被告侯月理之仲介，向訴外人劉順正購買高雄市○○區○○○街○○○○號房地（下稱系爭房屋）。惟被告當時並無提供原告類似不動產交易價格給原告，致原告以每坪新臺幣（下同）11萬元，總價280萬元購買系爭房屋，經原告於次日查詢實價登錄，發現同棟3樓以每坪9萬3000元售出，隔壁棟4樓以每坪10萬3000元售出，原告購買系爭房屋之價金，遠高於鄰近房屋。原告向被告侯月理反應此事，被告侯月理卻表示買到喜歡的房子是好事等語。嗣被告侯月理於108年4月9日將系爭房屋鑰匙交付原告，原告始發現系爭房屋之冷氣被拆走並未密封，4樓平至5樓之壁癌及鋼筋外露嚴重，被告均未告知，顯未盡仲介之責任，且隔壁棟屋主告知隔壁4樓屋況較系爭房屋好，不會漏水，只以255萬元出售，被告顯有違反不動產經紀管理條例第24條之2第1款、第5款之規定，並未提供公平價格給原告，應退還系爭房屋差價18萬元，且未協助必要檢查，應退還仲介費5萬6000元等語，爰依據不動產經紀管理條例第24條之2、第26條第2項之規定及侵權行為

之法律關係，聲明：被告應連帶給付原告23萬6000元（見本院卷第107頁）。

二、被告則以：被告佳禾公司受劉順正之委託出售系爭房屋後，即刊登系爭房屋出售資料於台慶房屋之網頁，並附上最新成交行情表及實價登錄資料，原告因瀏覽台慶房屋網頁獲悉系爭房屋出售資訊，自己閱覽最新成交行情表及實價登錄，且原告與原告訴訟代理人到被告佳禾公司店內時，被告佳禾公司法定代理人李旭仕、被告侯月理亦當場有打開電腦網頁之成交行情及實價登錄資料提供原告參考，且系爭房屋成交價符合行情，甚至附近已有高於系爭房屋之成交價出現。至於系爭房屋之屋況雖有漏水、冷氣被拆走並未密封，4樓平至5樓之壁癌及鋼筋外露嚴重之瑕疵，但此均是明顯易見之瑕疵，原告於看屋當時均已知悉，並因此出價250萬元購買，僅是後來買賣雙方協議下以280萬元成交，並達成由劉順正負責修繕漏水並提供半年保固之協議，而被告於系爭房屋成交後，亦有聯絡買賣雙方與修繕技師於108年9月5日到系爭房屋檢查瑕疵及討論修復方法，並非於系爭房屋成交後即置之不理，被告並無給付上之瑕疵等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)原告於108年3月23日經由被告佳禾公司之被告侯月理之仲介，至高雄市○○區○○○街○○○○號房地（即系爭房屋）看屋後，於108年3月23日以280萬元向訴外人劉順正買受系爭房屋。

(二)原告以每坪11萬元購買系爭房屋，但同棟3樓於106年3月間以每坪9萬3000元售出，隔壁棟4樓於107年11月間以每坪單價10萬3000元售出。

(三)被告侯月理於108年4月9日將系爭房屋鑰匙交付原告，惟系爭房屋有漏水、冷氣被拆走並未密封，4樓平至5樓之壁癌及鋼筋外露之瑕疵。

四、本件之爭點：原告請求被告佳禾公司、被告侯月理「連帶」

給付原告系爭房屋價金之「差價18萬元」、「服務費5萬6000元」，有無理由？

五、本院得心證之理由

(一)被告2人是否應依不動產經紀管理條例第24條之2、第26條第2項之規定連帶給付原告系爭房屋價金之「差價18萬元」、「服務費5萬6000元」？

1.原告於108年3月23日經由被告佳禾公司之被告候月理之仲介，至系爭房屋看屋後，於108年3月23日以280萬元向訴外人劉順正買受系爭房屋等情，為兩造所不爭執（見本院卷第110頁），並有系爭房屋之不動產買賣契約書、價金約保證申請書、台慶不動產服務費確認單影本（見本院卷第159頁至第169頁）為憑。而訴外人劉順正於107年11月26日專任委託被告佳禾公司仲介系爭房屋銷售等情，有專任委託銷售契約書影本（見本院卷第171頁至第173頁）可證。堪認經營仲介業務之被告佳禾公司，確有經原告、劉順正買賣雙方之書面同意同時接受雙方之委託，而應依不動產經紀管理條例第24條之2第1款、第5款之規定「公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。」、「協助買受人對不動產進行必要之檢查。」。至於被告候月理僅係被告佳禾公司之受僱人（詳後述），並非系爭房屋買賣雙方之受託人，並無不動產經紀管理條例第24條之2之適用。

2.原告雖執前詞主張被告佳禾公司並未「公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格」云云。惟查，被告佳禾公司辯稱：被告佳禾公司受劉順正之委託出售系爭房屋後，即刊登系爭房屋出售資料於台慶房屋之網頁，並附上最新成交行情表及實價登錄資料，原告因瀏覽台慶房屋網頁獲悉系爭房屋出售資訊，自己閱覽最新成交行情表及實價登錄，且原告與原告訴訟代理人到被告佳禾公司店內時，被告佳禾公司法定代理人李旭仕、被告候月理亦當場有打開電腦網頁之成交行情及實價登錄資料提供原告參考，且系爭房屋成交價符合行情，甚至附近已有高於系爭房屋之成交價出現等語，核與原告所

提出之其與被告候月理之Line訊息中，被告候月理確有傳送系爭房屋在樂屋網之廣告頁面網址之情況相符；且我國實價登錄制度推行已久，一般人均熟知此制度，商議不動產買賣之雙方亦均會以實價登錄配合屋況議價，仲介業者亦均以實價登錄之價格促成買賣雙方價格之合意，並無隱瞞或不提供此公開資料之必要；且原告一方面主張其於108年3月23日購買系爭房屋之前被告佳禾公司並未提供實價登錄等資料云云，但原告另方面卻又主張其於次日即108年3月24日查悉實價登錄資料云云，僅事隔一日原告即由買受系爭不動產前之不知實價登錄，到買受系爭不動產後之自己查悉實價登錄，顯與常情有違；又原告於108年3月23日以每坪11萬元購買系爭房屋，但同棟3樓於106年3月間以每坪9萬3000元售出，隔壁棟4樓於107年11月間以每坪單價10萬3000元售出等情，為兩造所不爭執（見本院卷第110頁），並有不動產實價登錄列印資料（見本院卷第83頁、第85頁）可證，而系爭房屋賣方劉順正於107年11月26日專任委託被告佳禾公司仲介系爭房屋銷售，距原告於108年3月23日購買系爭房屋，已約4個月，可見賣方劉順正於銷售系爭房屋時，並不願低價求售，而系爭房屋於108年3月23日成交價每坪11萬元，與隔壁棟4樓於4個月前之107年11月間以每坪單價10萬3000元，差距不大，且原告買受系爭房屋之108年3月23日前後，高雄房地產行情，亦因107年底之高雄市長選舉，而有看漲耳語造成之小幅波動，堪認原告於108年3月23日以每坪11萬元購買系爭房屋，尚在當時行情之合理範圍內；況且，系爭房屋附近之北平一街91至120號之同型房屋（5樓以下無電梯公寓）於原告買受系爭房屋4個月後之108年8月間，每坪成交價為11萬1000元，高於原告買受系爭房屋之價格，可見原告購買系爭房屋之價格並無不公平，被告佳禾公司應無違反不動產經紀管理條例第24條之2第1款「公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格」之規定。

3. 原告雖執前詞主張被告佳禾公司並未「協助買受人對不動產

進行必要之檢查」云云。然查，被告辯稱：系爭房屋之屋況雖有漏水、冷氣被拆走並未密封，4樓平至5樓之壁癌及鋼筋外露嚴重之瑕疵，但此均是明顯易見之瑕疵，原告於看屋當時均已知悉，並因此出價250萬元購買，僅是後來買賣雙方協議下以280萬元成交，並達成由劉順正負責修繕漏水並提供半年保固之協議，而被告於系爭房屋成交後，亦有聯絡買賣雙方與修繕技師於108年9月5日到系爭房屋檢查瑕疵及討論修復方法，並非於系爭房屋成交後即置之不理，被告並無給付上之瑕疵等語，核與原告提出之系爭房屋照片所示瑕疵，均甚為明顯相符（見本院卷第39頁至第43頁），且被告所提出之系爭房屋之不動產買賣契約書確有特約「賣方對本標的有交外後半年漏水保固責任」之條款（見本院卷第153頁），而原告於本院審理時亦自承「屋內漏水部分我已經與前屋主劉順正協調完畢，已經沒有問題了」等語（見本院卷第153頁）明確，堪認被告上揭辯詞，應為事實。至於原告雖爭執系爭房屋「屋外」鋼筋外露嚴重及「公共區域」漏水等瑕疵，被告並未協助進行必要之檢查云云，惟被告候月理既有陪同原告到系爭房屋現場看屋，已屬「協助買受人對不動產進行必要之檢查」，所謂「協助」自是指在旁輔佐而言，原告自己才是應檢查屋外、公共區域之鋼筋外露或漏水之情形之主體，至於被告所提供給原告之標的物現況說明書所載是否確實，則應由該說明書之簽署人即系爭房屋之出賣人劉順正負責，並非由被告負責，並非現況說明書有勾選錯誤即等同於被告佳禾公司「未」協助買受人對不動產進行必要之檢查。且系爭房屋乃數十年之老屋，難免有耗損之處，此亦附近地點之老屋成交價遠低於新屋之常情，原告以老屋之價格購買系爭房屋，且原告於系爭房屋之不動產買賣契約書上簽章，又於服務費確認單上簽章，同意買受系爭房屋並給付服務費給被告佳禾公司，自均是確認被告所提供之「協助」服務均無瑕疵而願意給付服務費用之意思。至於原告雖提出內政部函1份主張地政司人員亦認被告應負責云云。

01 惟地政司人員僅係針對原告所設定「銷售過程只看專有部分
02 未看共有部分，仲介也未告知瑕疵」之前提，回答原告之
03 問題，有原告提出之函詢問問題及內政部函（見本院卷第87頁
04 至第99頁）可稽，自難以該函作為對於原告有利之認定。

05 (二)被告2人是否應依侵權行為法律關係連帶賠償原告？

06 1.被告佳禾公司雖否認被告候月理為其受僱人，辯稱被告候月
07 理與被告佳禾公司間為承攬關係云云。惟被告候月理既係在
08 被告佳禾公司店內執行仲介業務，一般委託人均無從分辨被
09 告佳禾公司店內之服務人員被告候月理是否僅係承攬關係，
10 於委託之時，只能從外觀上判斷被告佳禾公司店內之被告候
11 月理係為被告佳禾公司提供服務之人，「若」被告候月理
12 對於原告有侵權行為，自應由被告佳禾公司負僱用人之責任
13 以保護交易之安全，合先說明。

14 2.原告雖主張被告2人對於原告有侵權行為云云。惟系爭房屋
15 賣方劉順正於107年11月26日專任委託被告佳禾公司仲介系
16 爭房屋銷售，距原告於108年3月23日購買系爭房屋，已約
17 4個月，可見賣方劉順正於銷售系爭房屋時，並不願低價求
18 售，而系爭房屋於108年3月23日成交價每坪11萬元，與隔
19 壁棟4樓於4個月前之107年11月間以每坪單價10萬3000元
20 差距不大，且原告買受系爭房屋之108年3月23日前後，
21 高雄房地產行情，亦因107年底之高雄市長選舉，而有看漲
22 耳語造成之小幅波動，堪認原告於108年3月23日以每坪11
23 萬元購買系爭房屋，尚在當時行情之合理範圍內，且系爭房
24 屋附近之北平一街91至120號之同型房屋（5樓以下無電梯
25 公寓）於原告買受系爭房屋4個月後之108年8月間，每坪
26 成交價為11萬1000元，高於原告買受系爭房屋之價格，可見
27 原告購買系爭房屋之價格並無不公平；又系爭房屋為數十年
28 之老屋，不可能如新屋般毫無耗損，此應為原告所明知，且
29 系爭房屋如有任何瑕疵，亦應有出賣人劉順正負責，而非被
30 告負責，可見被告於系爭房屋之買賣、仲介之過程，並無對
31 原告為任何侵權行為，原告亦未因系爭房屋之買賣、仲介受

01 有任何損害，被告2人對於原告應無侵權行為。
02 六、綜上所述，原告基於不動產經紀管理條例第24條之2、第26
03 條第2項之規定及侵權行為之法律關係，請求被告連帶給付
04 23萬6000元，為無理由，應予駁回。

05 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、
06 第87條第1項，判決如主文。

07 中 華 民 國 109 年 3 月 11 日
08 鳳山簡易庭 法 官 施盈志

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 中 華 民 國 109 年 3 月 11 日
14 書 記 官 陳玫燕