

# 臺灣基隆地方法院民事判決

114年度簡上字第36號

上訴人 黃靜美

被上訴人 伯仲不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 高明哲

訴訟代理人 魏忠敏

上列當事人間給付居間報酬事件，上訴人對於中華民國114年3月12日本院基隆簡易庭114年度基簡字第191號第一審判決提起上訴，本院第二審合議庭於114年7月7日辯論終結，判決如下：

## 主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

## 事實及理由

一、被上訴人於原審起訴主張：

上訴人經由被上訴人之居間媒介，與訴外人張淑禎簽訂不動產買賣契約書，由上訴人以新臺幣（下同）9,000,000元之對價，向訴外人張淑禎買受門牌號碼「基隆市○○區○○○街000號14樓」房屋暨其坐落基地（以下合稱為系爭不動產，或僅就房屋部分簡稱為系爭房屋）；而依兩造居間契約以及「契約內容變更合意書」之約定，上訴人應給付被上訴人居間報酬（即仲介費）共250,000元。因上訴人僅於民國113年8月11日給付100,000元，迄今尚欠尾款150,000元（計算式：250,000元－100,000元＝150,000元），故被上訴人自得本於兩造居間契約之法律關係，起訴並聲明：上訴人應給付被上訴人150,000元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原審判決被上訴人全部勝訴（上訴人全部敗訴）。上訴人表

01 示不服，於法定期間提起上訴，兩造主張、答辯則如下述：

02 (一)上訴意旨略以：

03 1.系爭房屋存在「滲漏水」之瑕疵，訴外人張淑禎卻於「屋況  
04 說明書上勾選『否』」，因被上訴人乃具有相當智識經驗  
05 之房仲業者，卻未依民法第567條第1項前段、第571條，不  
06 動產經紀業管理條例第24之2條、第26條第2項、不動產仲介  
07 經紀業倫理規範第10條、第12條、第14條、第22條等規定，  
08 善盡調查、預見「漏水」瑕疵並據實報告之義務，甚至在上  
09 訴人發覺「系爭房屋外牆隆起（樓下外牆已生白華）」之  
10 初，推搪「熱漲冷縮」，未積極協助上訴人聯繫出賣人進行  
11 查驗，迨系爭不動產於113年10月10日點交，仍未派員到場  
12 協同為必要之處理，是被上訴人顯然並未依債之本旨，提供  
13 合致於不動產仲介法令規範之居間服務，故其不能請求上訴  
14 人給付報酬。

15 2.兩造於113年8月11日簽立「不動產買賣斡旋契約書」、「買  
16 方給付服務報酬承諾書」，明載「立書人（即上訴人）承諾  
17 應於買賣契約成立時，給付買賣總價款2%之服務報酬予受託  
18 人（即被上訴人）」；而被上訴人雖於113年8月12日，建議  
19 上訴人以「買賣價金含居間報酬共9,250,000元」之條件議  
20 價，然其並未明確指出「居間報酬之占比數額」，嗣後更於  
21 不動產買賣契約書之簽約前夕，要求上訴人另簽契約內容變  
22 更合意書，藉由特約條款提高其服務報酬，上訴人事後方知  
23 系爭不動產仍係以9,000,000元成交，故被上訴人顯係隱匿  
24 資訊圖利己身並且違反誠信。

25 3.被上訴人受託議價（113年8月12日）迄買賣契約成立（113  
26 年8月14日），其間歷時不足3日；系爭不動產點交以前，上  
27 訴人亦僅兩次入屋查看，丈量內部面積尺寸。由此可見，被  
28 上訴人並未善盡房屋仲介之義務，故其報酬應依民法第572  
29 條規定酌減。

30 4.基上，爰聲明：

31 (1)原判決廢棄。

01 (2)被上訴人於原審之訴駁回。

02 (二)答辯意旨略以：

03 原審判決無誤，請駁回上訴。

04 三、兩造不爭執之事實：

05 (一)兩造於113年8月11日，就系爭不動產簽訂「不動產買賣斡旋  
06 契約」如原審卷第29頁、第115頁所示，與「買方給付服務  
07 報酬承諾書」如原審卷第29頁、第117頁所示；雙方約定，  
08 委託承購總價款為9,000,000元，上訴人應於買賣契約成立  
09 時，給付被上訴人2%之服務報酬，而上訴人則已於簽約當  
10 日，給付被上訴人斡旋金100,000元。

11 (二)兩造於113年8月14日，簽訂「契約內容變更合意書」如原審  
12 卷第33頁、第167頁所示；其中特約條款係載「買方同意若  
13 成交價為9,200,000元，給付50,000元仲介費；若成交價9,1  
14 00,000元，給付150,000元仲介費；若成交價9,000,000元、  
15 給付250,000元仲介費」。

16 (三)上訴人與訴外人張淑禎於113年8月14日，就系爭不動產簽訂  
17 不動產買賣契約書如原審卷第19頁至第27頁、第137頁至第1  
18 45頁所示；雙方約由上訴人以9,000,000元之買賣價金，向  
19 訴外人張淑禎買受系爭不動產。

20 (四)原審卷第27頁、第145頁所示「屋況說明書」，其中有關  
21 「建築改良物是否有滲漏水情形」乙欄，訴外人張淑禎（出  
22 賣人）係勾選「否」。

23 (五)上訴人因系爭房屋外牆隆起可疑，乃洽請被上訴人聯繫屋主  
24 允其入屋查驗，而被上訴人則先回稱此乃「熱漲冷縮」，嗣  
25 復聯繫屋主協助無果，詳如原審卷第157頁至第159頁所示。

26 四、本院判斷：

27 (一)民法第565條規定：「稱居間者，謂當事人約定，一方為他  
28 方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契  
29 約。」其中，所謂「報告訂約之機會」（報告居間），乃單  
30 純之資訊提供；至所謂「訂約之媒介」（媒介居間），則係  
31 於雙方當事人間斡旋調和，藉以促使雙方當事人間之契約成

01 立。承前□(一)所述之兩造不爭執事實，上訴人就被上訴人交  
02 託委任事務之核心，重在「被上訴人居中就買賣價金及其他  
03 契約條件進行實質磋商協調，藉以促成上訴人與出賣人達成  
04 買賣契約之意思合致」，是被上訴人於本件之角色，並非僅  
05 止報告居間，而係「媒介居間」。

06 (二)按居間人，以契約「因」其報告或媒介而成立者為限，得請  
07 求報酬。民法第568條第1項定有明文。依此規範，「媒介居  
08 間人」報酬請求權之發生，除須「當事人間之契約成立」，  
09 並須「該契約之成立，與居間人之媒介行為間，具備相當因  
10 果關係」；故「媒介居間人」之媒介行為，必須是促成契約  
11 成立的有效原因 (Effective Cause)，且其斡旋過程，亦  
12 應「為委託人之利益」善盡其受任義務，此乃媒介居間之契  
13 約本旨。經查：

14 1. 上訴人於113年8月11日，以「承購總價款9,000,000元」之  
15 條件，委託被上訴人「媒介居間」買賣契約之成立，並允以  
16 「承購總價款2%」作為被上訴人之服務報酬 (9,000,000元×  
17 2%=180,000元)；時隔3日 (113年8月14日)，上訴人又簽  
18 訂契約內容變更合意書 (下稱系爭合意書)，同意放寬其委  
19 託被上訴人「媒介居間」之價格條件，並允諾「承購總價款  
20 (即成交價)若為9,200,000元，被上訴人可獲服務報酬  
21 (即仲介費)50,000元；承購總價款若為9,100,000元，被  
22 上訴人可獲服務報酬150,000元；承購總價款若為9,000,000  
23 元，被上訴人可獲服務報酬250,000元」。此均為兩造所不  
24 爭 (參看前揭□(一)(二)所述)。由是以觀，無論最終成交價為  
25 何，上訴人之總給付義務，均因系爭合意書而「被恆定於9,  
26 250,000元」，故系爭合意書之實質效果，形同消弭「上訴  
27 人委託被上訴人議價之實益」。蓋被上訴人為買方即上訴人  
28 斡旋，其核心義務本應是為上訴人爭取更為低廉的交易價  
29 格，然於系爭合意書的框架之下，被上訴人為自身利益 (獲  
30 取最高服務費250,000元)所選擇的最佳策略，竟然是「不  
31 為議價」，如此顯然扭曲居間人為委託人利益努力之動機，

01 使其與委託人之利益處於對立衝突之境地，完全悖離「為委  
02 託人之利益」善盡受任義務之居間本旨。

03 2.被上訴人自承「兩造於113年8月11日簽約迄同月14日買賣契  
04 約成立時為止，其『斡旋作為』僅止議價與處理簽約」（參  
05 看本院卷第48頁）；對照「系爭合意書甫經簽訂，被上訴人  
06 旋於同日（113年8月14日），以『上訴人最初委託之價格條  
07 件（承購總價款9,000,000元）』促成交易」，足證「被上  
08 訴人於契約變更以後，並未提供任何『更有價值或更為耗費  
09 心力』之斡旋作為」，是其邀同上訴人簽署系爭合意書之目  
10 的，無非是為其自身謀取更高之報酬，亦即將原議定的報酬  
11 數額（9,000,000元×2%=180,000元），假系爭合意書為  
12 名，直接提高為250,000元；此種「將議價風險完全轉嫁予  
13 委託人，並使自己立於不敗地位」之條款，已經嚴重違反民  
14 事交易上的誠信原則，因其形同「委託人拋棄『要求居間人  
15 為己方利益協商之權利』，卻仍須承擔『顯不相當』報酬給  
16 付之義務」。

17 3.本件上訴人係以消費為目的，委託「以提供不動產仲介服務  
18 為業」之被上訴人處理事務，屬於消費關係，故其自有消費  
19 者保護法（下稱消保法）之適用。因系爭合意書扭曲居間人  
20 為消費者利益努力之動機，甚至將議價風險完全轉嫁予消費  
21 者，使居間人毋須努力議價，仍可要求不合理之高額報酬，  
22 形同「一方當事人拋棄權利、加重責任」，而「他方則因此  
23 享受權利、減輕責任」；考量消費者即上訴人拋棄「其原可  
24 要求被上訴人為其利益議價的核心權利」，卻仍需就被上訴  
25 人支付高額的報酬，此一結果不僅事涉「義務上的不對  
26 等」，更已就「居間契約的本質」，造成根本性的破壞，而  
27 可認系爭合意書違反平等互惠並使兩造間之權利義務關係失  
28 衡（已生極明顯之不公平結果），依消保法第12條第1項、  
29 第2項第1款規定，系爭合意書關於服務報酬之約定應屬無  
30 效，兩造間之權利義務，悉應回歸兩造最初簽訂之原斡旋契  
31 約（即113年8月11日簽署之「不動產買賣斡旋契約」）。

01 (三)再者，縱認系爭合意書為有效，然受有報酬之居間人，其處  
02 理委任事務，應負善良管理人之注意義務；關於訂約事項，  
03 並應就其所知，據實報告於各當事人；以居間為營業者，更  
04 有主動調查之義務。此觀民法第535條、第567條規定自明。  
05 而所謂「善良管理人之注意」，在不動產仲介之專業領域，  
06 係指依交易上一般觀念，具備相當知識經驗及誠信之專業人  
07 士所應具備之注意；蓋消費者之所以支付高額報酬委託仲  
08 介，即信賴其能就標的物之價值、效用、品質與瑕疵等交易  
09 上重要資訊，善盡預見危險、進行調查並據實報告之義務  
10 （最高法院110年度台上字第717號判決意旨參照）。且不動  
11 產經紀業管理條例第23條至第24條之2，更課予經紀業者製  
12 作並詳實解說不動產說明書之義務，因不動產說明書構成契  
13 約的重要部分，確保其內容真實、完整，乃仲介之核心法定  
14 義務。經查：

15 1.系爭不動產之「屋況說明書」（下稱系爭不動產說明書），  
16 其中有關「建築改良物是否有滲漏水情形」乙欄，業經訴外  
17 人張淑禎（出賣人）勾選「否」，乃兩造俱無爭執之前提  
18 （參看前揭□(四)所述）；然而本院細觀上訴人所提出之屋況  
19 照片（原審卷第109頁至第113頁、第125頁）、協議書（原  
20 審卷第119頁），則明確可見系爭房屋存在滲漏水之瑕疵  
21 （下稱系爭瑕疵）。兩相對照，系爭不動產說明書有關「無  
22 漏水」之表述，客觀上已與事實不符而屬可議。至被上訴  
23 人雖稱其已盡義務，然就系爭房屋之外觀而言，該屋「外牆  
24 隆起」尚屬肉眼可察，此亦為兩造所不爭（參看前揭□(五)所  
25 述），而依一般不動產交易經驗，外牆磁磚之異常膨拱，乃  
26 建物可能存在滲漏水問題之警示信號，具備善良管理人注意  
27 義務之專業仲介，理應注意並能注意及此，進而合理懷疑系  
28 爭不動產說明書之記載並加以調查；然而被上訴人於促成簽  
29 約以前，不僅疏於查覺「明顯異常之外牆膨拱」，更於上訴  
30 人事後查悉質疑之時，搪塞推託此乃「尋常可見的熱漲冷  
31 縮」（見原審卷第121頁、第157頁），是其顯然從未以專業

01 人士之角度，審慎檢視系爭房屋之屋況，亦未就系爭不動產  
02 說明書之內容是否屬實，進行必要之調查，故其未盡「專業  
03 上應有之注意義務」而有過失，事甚灼明。

04 2.被上訴人原應「主動調查」系爭不動產說明書之資訊是否屬  
05 實，俾以簡單明瞭的方式，向上訴人說明系爭不動產之價  
06 值、效用、品質、瑕疵以及交易上的重要資訊，而「非」純  
07 依賣方告知內容即可卸責；但被上訴人此前概無「主動調  
08 查」之專業作為，亦不曾向上訴人報告系爭不動產之相關資  
09 訊，是其過失行為已對委託人（上訴人）造成危害，並係有  
10 利於相對人（出賣人得以隱瞞瑕疵），符合民法第571條所  
11 定「居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相  
12 對人之行為」之情形，故被上訴人自己喪失居間報酬之請求  
13 權利，不得再執兩造居間契約之法律關係，請求上訴人給付  
14 服務報酬。

15 (四)綜上，系爭合意書關於服務報酬之約定應屬無效，兩造間之  
16 權利義務，應回歸兩造最初簽訂之原斡旋契約；然被上訴人  
17 就其居間職務之執行，未盡善良管理人之注意義務而有過  
18 失，並已該當民法第571條所定報酬喪失之事由。準此，被  
19 上訴人固已促成交易，惟其就上訴人仍無報酬請求權之可  
20 言。

21 五、從而，被上訴人本於兩造居間契約之法律關係，請求上訴人  
22 給付150,000元及其遲延利息，尚欠適法有據，為無理由，  
23 不能准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨  
24 求為廢棄改判，為有理由，爰廢棄改判如主文第一至二項之  
25 所示。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，經  
27 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論  
28 述。

29 中 華 民 國 114 年 7 月 21 日

30 民事第二庭審判長法官 陳湘琳

31 法官 曹庭毓

01  
02  
03  
04  
05

法 官 王慧惠

以上正本係照原本作成。

本件判決不得上訴。

中 華 民 國 114 年 7 月 21 日

書記官 沈秉勳