

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上易字第313號

上訴人 黃薪翰

訴訟代理人 陳建宏律師

被上訴人 諄泰富不動產有限公司

法定代理人 黃世清

訴訟代理人 康進益律師

康鈺靈律師

上列當事人間請求給付報酬事件，上訴人對於中華民國112年9月25日臺灣橋頭地方法院111年度訴字第7號第一審判決提起上訴，本院於113年4月23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：訴外人陳勝雄、陳見隆（下稱陳勝雄等2人）委託被上訴人銷售其等所有坐落高雄市○○區○○段0000○○000000地號土地（以下合稱系爭土地）及1381地號土地上同段616建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路000巷00號，下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）。上訴人經其配偶黃琬琚代理，於民國110年4月5日委託被上訴人幹旋承買系爭房地。陳勝雄等2人與上訴人已於110年4月19日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣總價新臺幣（下同）6,600萬元，上訴人並於同日簽署服務費確認單（下稱系爭確認單），同意給付被上訴人服務費132萬元（下稱系爭報酬）。系爭房地之買賣雙方各已履約完畢，被上訴人依系爭確認單約定，得請求上訴人給付系爭報酬，被上訴人於110年8月13日以高雄博愛路郵局第256號存證信函催告，上訴人仍未給付，爰依系爭確認單之約定，提

01 起本件訴訟。聲明：(一)上訴人應給付被上訴人132萬元，及
02 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
03 息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

04 二、上訴人則以：上訴人因有購買乙種工業廠房之需求，於000
05 年0月間從被上訴人之不動產說明書「仁武超便宜秒殺甲乙
06 工廠房#稀有釋出」廣告中得知有甲乙工廠房出售之資訊，
07 即聯繫被上訴人，經被上訴人之人員何佳眉告知系爭房地係
08 乙種工業廠房，上訴人即於110年4月19日與陳勝雄等2人簽
09 立系買賣契約，被上訴人於簽約時仍未告知上訴人系爭建物
10 為住工廠房，致上訴人誤認系爭建物為「乙種工業廠房」，
11 進而同意簽約，上訴人向銀行申辦貸款時，經銀行人員告知
12 後，始知系爭建物為住工廠房，被上訴人以不動產說明書為
13 虛偽不實之廣告，違反公平交易法第21條第1項規定。又住
14 工廠房違反工業用地之使用管制規定，無法取得設立許可及
15 工廠登記（參諸工廠管理輔導法第14條第3款、第15條第3款
16 規定），若上訴人要利用系爭建物為工業使用，須將住工廠
17 房變更為乙種工業廠房，方得申請工廠設立許可及登記，導
18 致需額外支出工程費用3,449,311元，將系爭建物內部之水
19 電及消防改為符合乙種工業廠房之規格。被上訴人於簽約時
20 並未解說不動產說明書、系爭買賣契約之內容，有違不動產
21 經紀業管理條例第23條、第24條之2第2款、第3款規定。從
22 而，被上訴人所為悖於公平交易法第21條第1項、不動產經
23 紀業管理條例第23條、第24條之2第2款、第3款及民法第567
24 條第1項前段規定，依民法第571條規定，被上訴人不得向上
25 訴人請求報酬即服務費。縱認被上訴人得請求上訴人給付服
26 務費，然被上訴人應說明大部分建物範圍用途為單身宿舍，
27 而未為之，審酌被上訴人未盡其說明義務及善良管理人注意
28 義務，兩造約定之服務費，較被上訴人所任勞務之價值，為
29 數過鉅失其公平，依民法第572條規定應予酌減等語，資為
30 抗辯。

31 三、原審判命上訴人應給付被上訴人132萬元本息，上訴人不服

01 提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人於第一審之訴
02 及假執行聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

03 四、兩造不爭執事項：

04 (一)上訴人之配偶黃琬琚與被上訴人（承辦人何佳眉）於110年4
05 月5 日簽署不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書、要
06 約書，上訴人委託被上訴人以承買總價款6368萬元之金額仲
07 介購買系爭土地，黃琬琚同日交付票面金額200 萬元之支票
08 作為斡旋金。黃琬琚係代理上訴人委託被上訴人處理上開仲
09 介購買土地之事務，被上訴人之承辦人員為何佳眉。

10 (二)上訴人與出賣人陳勝雄等2人之代理人陳劉珠好於110年4月1
11 9日簽訂系爭買賣契約及相關文件，上訴人向陳勝雄等2人買
12 入系爭房地，買賣總價為6,600萬元。系爭房地已於110年8
13 月2日辦妥所有權移轉登記予上訴人，上訴人亦已受領系爭
14 房地，並付訖價金。

15 (三)上訴人於簽訂系爭買賣契約同時，簽署系爭確認單予被上訴
16 人，同意給付仲介服務費132萬元予被上訴人，上訴人迄今
17 尚未給付。

18 (四)被上訴人於110年8月13日以高雄博愛路郵局第256號存證信
19 函表示上訴人未於原定110年4月19日支付仲介服務費，催告
20 上訴人應於函到3日內給付132萬元仲介服務費等語，上開存
21 證信函於110年8月14日日送達上訴人。

22 (五)原審審訴卷第87、89頁之LINE對話紀錄，為上訴人配偶黃琬
23 琚與被上訴人員工何佳眉於110年5月25日之對話內容。

24 (六)被上訴人之人員在上訴人於110年4月19日簽訂買賣契約前帶
25 上訴人看過系爭房地2次，系爭建物於上訴人看屋時之狀況
26 原審訴字卷一第199至211頁照片（即被證8號）及訴字卷二
27 第169至191頁照片（即原證13號）所示。

28 (七)上訴人看屋時，系爭建物內除數瓶滅火器及殘餘老舊不堪使
29 用之水電設施外，並無其他消防及防火設備。

30 (八)上訴人尚未以系爭房地向主管機關申請工廠登記。

31 五、本件爭點：

01 (一)被上訴人得否請求上訴人給付系爭報酬？

02 (二)如可，上訴人請求酌減報酬，有無理由？

03 六、本院判斷：

04 (一)被上訴人得否請求上訴人給付系爭報酬？

05 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
06 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人關於訂約事
07 項，應就其所知，據實報告於各當事人。以居間為營業者，
08 關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調
09 查之義務。居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，
10 得請求報酬。居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委
11 託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收
12 受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第565
13 條、第567條第1項前段、第2項、568條第1項及第571條分別
14 定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有
15 舉證之責任，亦為民事訴訟法第277條前段明定。本件被上
16 訴人為房屋仲介公司，為上訴人媒介系爭房地之買賣，依民
17 法第565條及系爭確認書之約定，兩造成立居間契約，若被
18 上訴人已完成居間義務，上訴人自應給付報酬。上訴人主張
19 被上訴人違反據實報告義務，自應由其就此有利於己之事實
20 負舉證責任。

21 2.兩造對於上訴人由其配偶黃琬琚代理，與被上訴人於110年4
22 月5日簽署不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書、要
23 約書（見原審訴字卷一第275、277頁），上訴人委託被上訴
24 人以承買總價款6,368萬元之金額仲介購買系爭土地，黃琬
25 琚同日交付票面金額200 萬元之支票作為斡旋金；上訴人並
26 於110年4月19日與陳勝雄等2人之代理人陳劉珠好簽訂系爭
27 買賣契約及相關文件，向陳勝雄等2人買入系爭房地，買賣
28 總價6,600萬元，上訴人於同日簽署系爭確認單，同意給付
29 被上訴人仲介服務費132萬元。系爭房地已於110年8月2日辦
30 妥所有權移轉登記予上訴人，上訴人亦已受領房地，並付訖
31 價金等情，為兩造所不爭執，堪認系爭買賣契約係因被上訴

01 人居間媒介而成立，依民法第568條第1項規定，被上訴人已
02 得依確認單請求上訴人給付居間報酬。

03 3.上訴人雖主張：被上訴人於簽約時未向上訴人告知系爭建物
04 為住工廠房，且未說明建物用途為廠房及單身員工宿舍，現
05 況說明書僅填寫廠房，未記載單身宿舍，依原審證人證述及
06 何佳眉所言，上訴人並不知悉建物用途為廠房及單身宿舍。
07 系爭建物為住工用，無法將建物全部作為廠房使用，被上訴
08 人以不動產說明書為虛偽不實廣告，違反公平交易法第21條
09 第1項規定，被上訴人未盡據實報告義務，違反不動產經紀
10 業管理條例第23條、第24條之2第2款、第3款規定等語，為
11 被上訴人否認，經查：

12 (1)按事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，
13 對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或
14 引人錯誤之表示或表徵，公平交易法第21條第1項定有明
15 文。惟被上訴人製作之不動產說明書封面標題固記載：「仁
16 武超便宜秒殺甲乙工廠房#稀有釋出」等文字（見原審訴字
17 卷一第103頁），然後附產權調查表明確記載建物用途為住
18 工用（見原審訴字卷一第106頁），並非記載系爭建物全部
19 作為工廠使用，且系爭土地位於都市計畫區，1381地號土地
20 使用分區為乙種工業區，1385-51地號土地使用分區為甲種
21 工業區，有高雄市政府都市發展局土地使用分區證明書可參
22 （見原審訴字卷一第45頁），又依高雄市政府工務局111年4
23 月18日函記載：「建築法規並無住工廠房或乙種工業廠房之
24 用語」（見原審訴字卷一第91頁），可知廠房之種類並無住
25 工廠房或乙種工業廠房之區別，僅有該等廠房所占用之土地
26 是否為工業區土地之差異，而系爭建物確實有廠房登記，坐
27 落基地又為乙種工業用地，買賣契約標的並包含甲種工業用
28 地之1385-51地號土地，上開不動產說明書依民間慣稱於封
29 面標題記載「甲乙工廠房」，內容復載明建物用途為住工
30 用，難認有廣告不實違反公平交易法第21條第1項規定之情
31 形。

01 (2)證人即上訴人配偶黃琬琚固證稱：簽約當天我沒有看過不動
02 產說明書，但我不確定上訴人有沒有看過，也不知道我先生
03 什麼時候簽的。簽約當天代書或被上訴人沒有解說買賣契約
04 書內容，也沒有讓我們看過建物登記謄本、測量成果圖及使用
05 執照等語（見原審訴字卷二第99至101頁），然其嗣後又
06 稱：我們那天在買的時候，那兩份契約都在代書那裡，所以
07 他就是一邊這樣大概帶過後，講解、寫一寫之後，再拿給我
08 們簽名等語（見原審訴字卷二第105頁），與其所證代書未
09 解說買賣契約有異，且經原審法院質以何以證述代書並未解
10 說，其乃又稱：代書的講解就是聊天，代書說我們現在買的
11 這塊地是不是工業用地、價錢是多少，後面打勾的沒有講解
12 到，幾乎都是用聊天的方是在帶過而已，我認為他的講解就
13 是聊天（見原審訴字卷二第105頁），依其所證內容，代書
14 並非未講述買賣契約內容，且其係出於個人意見認為代書的
15 講解就是聊天，衡其為上訴人配偶，本難期待其為不利上訴
16 人之證言，自難單憑前揭證述認定被上訴人及代書並無解說
17 契約內容。

18 (3)證人即代書張次福證稱：我從簽約開始參與系爭買賣契約，
19 契約書內除了最後一頁買賣雙方簽名欄的部分，其他都是我
20 書寫，買賣契約記載建物用途住工用，是按建物謄本記載。
21 簽約時我會特別注意有沒有附不動產說明書，我沒有仔細看
22 整份不動產說明書，只會特別留意買賣標的物有無侵占、是
23 不是凶宅、核對有無地籍圖、建物測量成果圖，簽約當下有
24 土地、建物登記謄本，附在不動產說明書內。簽約時我有先
25 跟雙方解釋內容才請他們簽名，我有將建物主要用途、層數
26 一層等等都再說明過，我把契約內容再向雙方用口頭說一遍
27 等語（見原審訴字卷一第315頁），證人黃琬琚亦稱：契約
28 在代書那裡，他一邊這樣大概帶過後，講解、寫一寫之後，
29 再拿給我們簽名等語，證人張次福所證有將建物主要用途、
30 層數一層等為說明，應可採信。又證人即代理陳勝雄等2人
31 簽立買賣契約之陳劉珠好證稱：原審卷一第103頁至111頁不

01 動產說明書之資料我有翻過，原審卷一第121至122頁標的物
02 現況說明書是我簽的，標的物現況說明書後面這些文件（原
03 審卷一第124至136頁），我可能沒有翻過，第137頁服務費
04 確認單我簽的。當時代書是給我整份文件，他要我們簽哪
05 裡，我就簽了。當時代書沒念一遍契約內容，但我有把權狀
06 跟資料交給代書，代書把它填到契約書裡面，之後把契約書
07 的內容叫雙方要看一看，之後再簽名。代書有叫我們看過之
08 後才簽，上訴人有看過契約內容跟代書手寫文字。買賣契約
09 書第1條建物主要用途住工用等文字，在我簽約前代書都寫
10 好了，代書是依使用執照寫上去的，我在現場有把使用執
11 照、工廠登記證、所有權狀等正本拿給代書看，我在委託出
12 售時就有把上開資料影印給仲介。不動產說明書是簽買賣契
13 約那天簽的，上訴人也是同一天簽章等語（見原審訴字卷二
14 第91至97頁），縱張次福未朗讀買賣契約全文，亦足認定張
15 次福在簽約前確認買賣標的物，現場核對資料填寫買賣契約
16 書，並有要求買賣雙方閱覽買賣契約書後方為簽名。又黃琬
17 琿雖不知悉上訴人有無閱覽不動產說明書之文件，然依陳劉
18 珠好所證其有在簽約時閱覽不動產說明書之產權調查表（即
19 原審訴字卷一第106頁），應足認被上訴人確有提供不動產
20 說明書予買賣雙方閱覽。依前開說明，上訴人於簽約前應已
21 知悉系爭建物主要用途為住工用，依字面文義，即足能推知
22 系爭建物並非全部為工廠，上訴人主張被上訴人未告知系爭
23 建物為住工廠房云云，自難憑採。

24 (4)至上訴人雖稱：何佳眉與黃琬琿之LINE對話紀錄中，何佳眉
25 坦承不知道是住工，足認上訴人未向上訴人解說系爭房地為
26 住工廠房等語（見原審訴字卷一第247頁）。查何佳眉固曾
27 向黃琬琿陳稱：「我們是真的不知道是住工，因為申請出來
28 的使用分區就是寫乙工用地，不知道銀行那裡貸款會分！對
29 於這部份我也是昨天才聽你們說才知道」等語（見原審審訴
30 卷第89頁），然觀諸前後對話內容，至多僅能認定何佳眉個
31 人或不知住工、乙工之區別，且此與不動產說明書產權調查

01 表及系爭建物登記謄本顯然不符，被上訴人復辯稱：何佳眉
02 僅為眾多業務員中一人，買方是她召進來的，實際承辦的還
03 包含店長及其他業務員，不能代表被上訴人未為解釋（見本
04 院卷第86至87頁），且後續已由代書張次福參與買賣契約簽
05 立過程，自難以何佳眉於對話紀錄中所述，據為不利被上訴
06 人之認定。

07 (5)上訴人於原審先主張：系爭建物包含單身員工宿舍，無法取
08 得工廠設立許可及工廠登記等語。惟依都市計畫法臺灣省施
09 行細則第18條第1項規定：「乙種工業區以供公害輕微之工
10 廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為
11 下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設
12 施，不在此限：……」，第2項第1款第3目規定：「前項所
13 稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及
14 公用事業設施，指下列設施：一、工廠必要附屬設施：(三)員
15 工單身宿舍及員工餐廳。」，可知乙種工業區內之土地可供
16 公害輕微之工廠與其必要附屬設施，其附屬設施包含員工單
17 身宿舍在內，上開規定並無限制工廠於附設員工單身宿舍
18 時，即無法申請工廠設立許可及登記，上訴人主張系爭建物
19 為包含員工單身宿舍在內之住工廠房，致其無法申請工廠設
20 立許可及登記云云，已與前開規定未合，上訴人復自陳尚未
21 以系爭房地申請工廠登記，其稱系爭建物無法取得工廠設立
22 許可及登記一節，亦難逕信，其此部分主張即無可取。

23 (6)上訴人又稱：其為將住工廠房變更為乙種工業廠房，須將建
24 物內部之水電及消防改為符合乙種工業廠房之規格，始得取
25 得設立許可及工廠登記，導致須額外支出工程費用3,449,31
26 1元等語，並以坤倫營造工程有限公司工程報價單總表及報
27 價明細表為據（見原審審訴卷第85頁、原審訴字卷一第301
28 至306頁）。惟依兩造提出系爭建物照片顯示（見原審訴字卷
29 一第199至211頁被證8照片、卷二第169至191頁原證13照
30 片），系爭建物老舊，內部空蕩蕩，其內之格局及設備不足
31 以作為工廠使用，且被上訴人之人員在上訴人於簽訂買賣契

01 約前帶上訴人看過系爭房地2次，系爭建物於上訴人看屋時
02 之狀況如前開照片所示，上訴人看屋時，系爭建物內除數瓶
03 滅火器及殘餘老舊不堪使用之水電設施外，並無其他消防及
04 防火設備等情，為兩造所不爭執，足見系爭買賣契約成立
05 前，上訴人已知悉系爭建物並無消防設備及足堪使用之水電
06 設備，仍決定以現況購入系爭建物。則上訴人欲將系爭建物
07 作為工廠使用，本須另行並就其欲經營之工廠，重新申請工
08 廠設立許可及登記，依相關法規法設置相關消防或水電設
09 備，並非因系爭建物為住工用而導致需額外支出工程費用3,
10 449,311元，其執此辯解，認不應給付報酬，亦無可採。

11 (7)上訴人於本院另稱：上訴人係要將系爭建物廠房及單身宿舍
12 全部作為廠房使用，現在雖然可以辦工廠登記，惟僅限於廠
13 房部分，單身宿舍部分仍只能作為宿舍使用，須變更登記始
14 可作為工廠使用等語，被上訴人則辯稱：上訴人未告知欲將
15 系爭建物全部申請工廠登記作為廠房使用，買賣契約已記載
16 住工2字，上訴人知悉系爭建物非全部作為工廠使用等語。
17 而證人黃琬琚雖證稱：我們買不動產時有跟仲介及代書說我
18 們要買工業工廠，要作工廠登記等語（見原審訴字卷二第10
19 3頁），上訴人並提出黃琬琚與何佳眉之LINE對話訊息（見
20 原審審訴卷第87至89頁），主張其已告知被上訴人系爭建物
21 全部須作為廠房使用一節，然觀諸黃琬琚於LINE對話中所
22 述，僅稱上訴人說要工業廠房，此與上訴人當時已告知被上
23 訴人系爭建物範圍須全部辦理工廠登記尚屬有間，且對話係
24 在討論銀行因住工用影響貸款金額一事，不能以此逕認兩造
25 有此約定或保證。況系爭建物使用執照用途為廠房及單身員
26 工宿舍，倘該建物現狀已將單身員工宿舍範圍作為廠房使
27 用，與原核定使用執照用途不符，應依建築法相關規定向建
28 築主管機關提出使用執照變更用途事宜，亦有高雄市政府經
29 濟發展局113年2月7日函可稽（見本院卷第117頁），可知系
30 爭建物單身宿舍部分得變更使用執照用途後申請工廠登記，
31 並非將來無法作為廠房使用，且依上訴人所述初向第一銀行

萬巒分行申請貸款，雖因系爭建物為住工用擬准予貸款6成3,680萬元，然嗣後其與陽信銀行岡山分行討論營業計畫，仍貸得5,980萬元，其前揭主張，難為其有利認定。

4.依上開說明，系爭建物登記謄本明載建物主要用途為住工用（見原審審訴卷第63頁），不動產說明書之產權調查表亦為同一記載，系爭房地買賣總價高達6,600萬元，金額甚鉅，依上訴人所稱欲經營工廠，殊難想像其未為任何確認，上訴人所述悖於常情。上訴人應知悉系爭建物為住工用，且其另主張已告知被上訴人系爭建物全部作為廠房使用，並無足採。系爭建物雖含單身宿舍仍得於變更使用執照申請工廠登記等節，如前所述，縱被上訴人未告知建物包含單身宿舍，亦難認其未盡據實報告義務。上訴人執前揭理由主張被上訴人違反不動產經紀業管理條例第23條、第24條之2第2款、第3款規定，自無可取。從而，被上訴人既媒介使上訴人完成訂約，自得依確認單請求上訴人給付系爭報酬。

(二)如可，上訴人請求酌減報酬，有無理由？

1.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條固定有明文。然考其立法理由在於避免居間人乘委託人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，是居間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公允，若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求酌減之。亦即，此條規定所適用者，係指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，衡其立法之規範目的，係在兼顧公益，而對契約自由稍作限制。

2.上訴人雖主張：被上訴人未盡說明義務及善良管理人注意義務（未說明大部分範圍用途為單身宿舍），兩造約定之服務費，較被上訴人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平，依民

01 法第572條規定應予酌減等語。惟被上訴人於不動產說明書
02 中已明載系爭建物之用途為住工用，且上訴人於簽訂系爭買
03 賣契約時亦知悉此情，復無因其所稱誤認系爭建物全部均可
04 供做工廠使用一節，而受有額外之損害，且被上訴人確實已
05 為上訴人報告訂約之機會或為訂約之媒介，而使上訴人成立
06 買賣契約，系爭建物縱包含單身宿舍，惟仍得變更使用執照
07 用途，將該部分範圍改為廠房使用，且兩造約定之居間報酬
08 亦未高於不動產仲介經紀業報酬計收標準，符合交易常情，
09 而無約取不當高額報酬或顯失公平之情形，自無依民法第57
10 2條規定為酌減之必要，上訴人此部分主張並無可取。

11 七、綜上所述，被上訴人依系爭確認單之約定，請求上訴人給付
12 132萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年10月2日起（見
13 原審審訴卷第57頁送達證書）至清償日止，按年息5%計算之
14 利息，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上
15 訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
16 上訴。

17 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經審酌後認
18 不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

19 九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

20 中 華 民 國 113 年 5 月 31 日

21 民事第三庭

22 審判長法 官 許明進

23 法 官 蔣志宗

24 法 官 周佳佩

25 以上正本證明與原本無異。

26 本件不得上訴。

27 中 華 民 國 113 年 5 月 31 日

28 書記官 蔡佳君