臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第155號

上訴人 齊步建設有限公司

法定代理人 陳世鎬

訴訟代理人 李琮傑

張洛洋律師

被上訴人 大易群策有限公司

法定代理人 馮紹清

上列當事人間請求返還仲介費事件，上訴人對於中華民國113年4月11日臺灣高雄地方法院112年度訴字第1411號第一審判決提起上訴，本院於113年11月20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、上訴人主張：伊前與被上訴人簽訂不動產委託銷售契約（下稱系爭契約），委託被上訴人銷售坐落高雄市○○區○○段○○段0000地號土地及其上同段0000建號即門牌號碼高雄市○○區○○街00號建物（下稱系爭建物，與前述土地合稱系爭不動產）。被上訴人嗣就系爭不動產覓得買方即訴外人呂瓊玉，呂瓊玉與伊於民國107年12月30日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定成交總價為新臺幣（下同）5,151萬元，兩造亦於同日簽訂給付仲介服務費同意書（下稱系爭同意書），被上訴人於108年1月17日自履約保證專戶領得仲介服務費3,090,600元（下稱系爭服務費）。然系爭建物門口有塊偏在一側但不影響進出之他人所有畸零地即同小段1455地號土地（下稱系爭鄰地），伊於銷售系爭不動產前為美化環境，與系爭鄰地地主簽訂切結書（下稱系爭切結書），將之與系爭建物前方自己所有空地同鋪設抵石子，並

01 於系爭買賣契約簽訂一週前將系爭切結書傳送予被上訴人，
02 委託被上訴人在簽約前轉交系爭切結書給買方，但被上訴人
03 竟隱匿系爭切結書，直至系爭買賣契約簽訂後，方於108年1
04 月9日以LINE通訊軟體傳送予呂瓊玉，致呂瓊玉因此與伊產
05 生爭議而拒絕履約，呂瓊玉嗣經催告仍不履約，伊遂解除系
06 爭買賣契約並受有損害，被上訴人上開所為，違反系爭契約
07 第4條第1款規定之善良管理人注意義務，造成呂瓊玉不願履
08 約，終致系爭買賣契約解約，顯未依居間契約之本旨為給
09 付，構成不完全給付，伊爰依民法第227條第1項準用同法第
10 226條第1項、第256條規定，以本件起訴狀繕本之送達為解
11 約之意思表示，並依民法第259條第2款規定請求被上訴人返
12 還系爭服務費。退步言，縱認被上訴人不用返還全額，因呂
13 瓊芳迄今僅給付950萬元，被上訴人得請領之服務費亦應依
14 買方履約比例計算僅以57萬元為上限等語。並聲明：(一)被上
15 訴人應給付上訴人3,090,600元，及自108年1月18日起至清
16 償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣
17 告假執行。(上訴人捨棄依民法第179條規定請求)

18 二、被上訴人則以：上訴人於105年11月26日起委託伊居間銷售
19 系爭不動產，伊花費時間勞力積極尋找買方，於上訴人及呂
20 瓊玉間來回周旋仲介後，上訴人與呂瓊玉方於107年12月30
21 日簽訂系爭買賣契約，因伊已完成委託銷售任務，兩造遂簽
22 訂系爭同意書，約定上訴人應給付以系爭不動產總價6%計
23 算之系爭服務費。居間人於契約因其媒介而成立時即得請求
24 報酬，縱使系爭買賣契約嗣因故解約，與伊得領取之報酬無
25 涉。又上訴人因無權占用系爭鄰地而與系爭鄰地共有人之一
26 人簽訂系爭切結書，此與系爭契約委託交易標的無關聯性，
27 系爭切結書所指相關事項不在系爭契約所約定伊應履行之義
28 務範疇，但伊針對系爭建物前方存在系爭鄰地之情形在簽約
29 前已告知呂瓊玉，並向上訴人多次詢問此事，請其於簽約時
30 將系爭切結書自行提出予呂瓊玉，上訴人卻未於簽約當日攜
31 帶系爭切結書到場，應屬上訴人自己之疏失，進而造成呂瓊

01 玉對其求償，與伊無關。況呂瓊玉對上訴人所提訴訟，上訴
02 人均獲勝訴，上訴人未因此受有任何損害等語，資為抗辯。

03 三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服提起上訴，於本院聲
04 明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人3,090,600
05 元，及自108年1月18日起至清償日止，按年息5%計算之利
06 息；(三)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：上
07 訴駁回。

08 四、兩造不爭執事項：

09 (一)上訴人前與被上訴人簽訂系爭契約，委託被上訴人銷售系爭
10 不動產，並於107年10月23日簽訂契約變更附表，將委託期
11 間延長至108年1月31日及變更委託價款。

12 (二)被上訴人嗣就系爭不動產覓得買方呂瓊玉，成交總價為5,15
13 1萬元，呂瓊玉與上訴人於107年12月30日簽訂系爭買賣契
14 約。

15 (三)兩造於107年12月30日簽訂系爭同意書，載明上訴人委託被
16 上訴人居間仲介購買系爭不動產，上訴人同意以被上訴人仲
17 介完成買、賣雙方簽訂「不動產買賣契約書」之同時，給付
18 被上訴人按總價6%計算之服務報酬即3,090,600元。

19 (四)被上訴人已於108年1月17日自履約保證專戶領得系爭服務
20 費。

21 (五)系爭建物門口有塊偏在一側之他人所有畸零地即系爭鄰地，
22 上訴人於銷售系爭不動產前將系爭鄰地與系爭建物前自己所
23 有之空地同鋪設抵石子，並與系爭鄰地地主之一簽訂系爭切
24 結書，上訴人於107年12月23日將系爭切結書傳送予被上訴
25 人，被上訴人則於108年1月9日將系爭切結書以Line傳送予
26 呂瓊玉。

27 (六)呂瓊玉嗣對上訴人起訴，先位主張因系爭建物出入口處地面
28 鋪設抵石子占用系爭鄰地，其得解除系爭買賣契約請求返還
29 已付價金，備位則主張若其不得解除系爭買賣契約，應得請
30 求減少價金，經原法院以108年度重訴字第235號判決駁回其
31 訴後，呂瓊玉提起上訴，就先位部分增加主張縱認其解除系

01 爭買賣契約不合法，上訴人業以存證信函解除契約，其應得
02 依與上訴人於108年1月30日簽訂之協議書（下稱系爭協議
03 書）、民法第259條規定請求返還已付價金，縱認系爭協議
04 書對上訴人不生效力，其應得請求酌減違約金，經本院以11
05 0年度重上字第68號判決駁回其上訴，再經最高法院以111年
06 度台上字第883號裁定駁回其上訴而確定（下稱系爭甲
07 案）。

08 (七)呂瓊玉於系爭甲案確定後，復對上訴人起訴主張若上訴人解
09 除系爭買賣契約為合法，其得請求上訴人返還已付價金，縱
10 認其需支付違約金，應予酌減，經原法院以111年度重訴字
11 第242號判決駁回其訴，呂瓊玉提起上訴，經本院以112年度
12 重上字第83號判決上訴人就已繳價金僅得沒收3,605,700元
13 作為違約金，應返還呂瓊玉5,894,300元，上訴人提起上
14 訴，現由最高法院受理在案（下稱系爭乙案）。

15 五、得心證之理由：

16 上訴人主張被上訴人不完全給付，依民法第227條第1項準用
17 同法第226條第1項、第256條規定解除系爭契約，並依同法
18 第259條第2款規定請求返還系爭服務費，被上訴人則以前詞
19 置辯，故本件爭點應為：(一)被上訴人是否違反善良管理人注
20 意義務而構成不完全給付？(二)上訴人主張解除系爭契約，並
21 請求返還系爭服務費，有無理由？茲將本院判斷說明如下？

22 (一)被上訴人是否違反善良管理人注意義務而構成不完全給付？
23 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
24 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人關於訂約事
25 項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力
26 之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以居間
27 為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之
28 能力，有調查之義務。民法第565條、第567條分別定有明
29 文。又居間人關於訂約事項，如買賣標的物之價值、效用、
30 品質、瑕疵等，應就其所知，據實報告於各當事人；其以居
31 間為營業者，對於上開事項並有調查之義務，此觀民法第56

01 7條規定意旨自明。是以，不動產仲介業之業務，涉及不動
02 產買賣之專業知識，消費者委由仲介業者處理買賣事宜，仲
03 介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取仲介費用，
04 自應就其所從事之業務，善盡預見危險及調查之善良管理人
05 注意義務。而善良管理人注意義務，係指依交易上一般觀
06 念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意者而言，故
07 如已施予必要注意，應認已盡善良管理人注意義務而無過失
08 責任之情形。

09 2. 系爭契約第4條第1款約定：被上訴人受委託處理仲介業務，
10 應以善良管理人之注意義務為之等語（見本院卷第168
11 頁）。上訴人主張被上訴人隱匿系爭切結書，未於系爭買賣
12 契約簽訂前依委託將系爭切結書交付呂瓊玉，致呂瓊玉於簽
13 約後拒絕履約，違反善良管理人注意義務等語；為被上訴人
14 所否認，辯稱：伊於系爭買賣契約簽訂前已告知呂瓊芳系爭
15 建物前方存在系爭鄰地，且上訴人提出之系爭切結書未經系
16 爭鄰地之全體共有人簽名，在系爭切結書上簽名之其中1名
17 共有人亦無經其他共有人授權代表簽名之授權書，系爭切結
18 書之效力實有疑義，考量若替上訴人提供給呂瓊玉，將造成
19 呂瓊玉誤解有權使用該門前的畸零地，徒增法律糾紛，伊本
20 於善良管理人之注意義務負有提供買賣雙方正確資訊之義
21 務，故伊建議上訴人在簽約當天自行提供給呂瓊玉，但上訴
22 人卻未於簽約時交付系爭切結書給呂瓊玉等語置辯。

23 3. 經查：

24 (1) 訴外人王守暹代理訴外人王清亮於105年10月16日與上訴人
25 簽訂系爭切結書，記載：上訴人在○○區○○街00號興建之
26 凹仔綠房屋門前的一塊三角形畸零地（即系爭鄰地）係王清
27 亮代地主所有，今上訴人為了整齊美觀鋪上抵石子地板，雖
28 不佔用但此為他人私有土地實屬不該，願以5萬元補償地
29 主，而地主同意不圍牆籬，亦不破壞地面，將來售屋後，上
30 訴人更須將此切結告知新屋主，確定門前這塊畸零地非系爭
31 建物所有等語，有系爭切結書可稽（見原審訴字卷第31

01 頁)。上訴人於107年12月23日將系爭切結書翻拍照片傳送
02 予被上訴人，被上訴人則於系爭買賣契約簽訂後之108年1月
03 9日，始將系爭切結書翻拍照片以Line傳送予呂瓊玉乙情，
04 為兩造所不爭執，已如前述。

05 (2)呂瓊玉於108年1月10日以Line傳送系爭切結書翻拍照片予代
06 書張月里，對張月里表示「這不可能接受的。你在現場有聽
07 他說嗎？」，張月里回覆：「是0000地號嗎？簽約當天有聽
08 到賣方仲介方和妳那位朋友在討論這塊地」，呂瓊玉則回
09 稱：「是，可是沒這書面，我們要求返還」等語，有上訴人
10 所提出呂瓊玉與張月里之Line對話紀錄截圖為證（見本院卷
11 第111-115頁）；再參以呂瓊芳於系爭甲案之二審上訴理由
12 狀主張上訴人與仲介人員於簽訂系爭買賣契約前隱瞞系爭建
13 物出入口鋪設之抵石子地面占用系爭鄰地，仲介人員馮紹清
14 嗣於108年1月9日以Line傳送系爭切結書時，其始知悉上情
15 等語（原審訴字卷第35頁），可知呂瓊玉於系爭甲案係以其
16 簽約前不知系爭建物門口部分抵石子地面是占用系爭鄰地，
17 迄108年1月9日見到系爭切結書時始知悉此情為由，對上訴
18 人提起系爭甲案訴訟。

19 (3)上訴人主張其將系爭切結書傳送予被上訴人時，委託被上訴
20 人在簽約前交付系爭切結書予買方，但被上訴人未依約履行
21 等語（見本院卷第194頁）；被上訴人雖不爭執有收到系爭
22 切結書翻拍照片，且未於簽約前轉傳予呂瓊芳，辯稱其收到
23 系爭切結書檔案後，因系爭切結書之法律效力有疑義即拒絕
24 轉傳系爭切結書予買方，並請上訴人於簽約當日自行交付系
25 爭切結書予呂瓊芳等語。參諸上訴人公司總經理即本件訴訟
26 代理人李琮傑與被上訴人公司法定代理人馮紹清於108年1月
27 10日之錄音對話譯文：「馮紹清（下稱馮）：您有說簽約的
28 時候這張（指系爭切結書）會給買方，所以我說我當然依照
29 您的一個」、「李琮傑（下稱李）：我是有說簽約這個我會
30 附（指系爭切結書）給買方，可是我沒說我會過名後給買
31 方」、「馮：對，您先聽我說，我已說您那時候是有這樣子

01 講所以說在簽完約我們把這張留給買方這樣也沒有錯嘛，所
02 以說買方重點是買方看了這個內容所產生疑義，您了解意思
03 吧，你看這樣他會覺得說這個內容沒有保障耶，所以說，你
04 不要誤會是我去故意跟他說」、「李：沒沒，不會說你去跟
05 他提出啦，這不是這樣，這個東西不是說沒有保障，這就是
06 使用權沒有所有權啦。」等語（見系爭甲案一審資料卷第26
07 1頁），可知上訴人係表示將於簽約時自行帶系爭切結書到
08 場交付給買方，被上訴人因上訴人曾為前揭承諾，但於簽約
09 當天卻未帶系爭切結書到場交付，始於簽約後自行傳送系爭
10 切結書翻拍照片予呂瓊玉，核與被上訴人前揭所辯大致相
11 符。此外，上訴人未提出其他積極證據，以證被上訴人曾同
12 意於簽約前替上訴人轉傳系爭切結書予呂瓊玉，綜合上開事
13 證，堪認兩造係約定由上訴人自行於簽約當日轉交系爭切結
14 書予呂瓊玉，被上訴人未同意於簽約前替上訴人交付上開文
15 件，故被上訴人未於簽約前轉傳系爭切結書翻拍照片予呂瓊
16 芳閱覽，並未違反兩造之約定。

17 (4)又被上訴人法定代理人馮紹清於系爭買賣契約簽訂前之107
18 年12月22日曾傳送系爭鄰地地籍圖予呂瓊玉，提醒呂瓊玉系
19 爭建物門口前方有部分土地屬於呈三角形之系爭鄰地，並於
20 系爭買賣契約簽訂前，再次以地籍圖等文件向呂瓊芳說明系
21 爭建物坐落基地及系爭鄰地之相對位置，並告知上訴人有與
22 系爭鄰地地主簽署協議之事，呂瓊芳則表示有意願購買系爭
23 鄰地等情，有Line對話紀錄及簽約當天錄音譯文可憑（見系
24 爭甲案一審資料卷第217-229頁），且為兩造所不爭執（見
25 原審訴字卷第79頁）；佐以前揭呂瓊芳與張月里之Line對話
26 紀錄中，張月里亦稱於簽約當天有聽到呂瓊芳之友人討論系
27 爭鄰地之事，呂瓊芳亦承認當日有討論該地，足見被上訴人
28 於系爭買賣契約簽訂前，確已促請呂瓊芳注意系爭建物門口
29 前方存在他人所有之畸零地即系爭鄰地之事。

30 (5)至於被上訴人法定代理人馮紹清雖於另案偵查中證稱：

31 「（問：簽約前，你是否有明確向呂瓊玉說系爭房地之抵石

01 子地板有鋪到0000地號土地？）沒有特別講到抵石子的問
02 題」等語（見高雄地檢署108年度他字第1852號卷一第181至
03 182頁），可知其以地籍圖等文件促請呂瓊芳注意系爭鄰地
04 問題時，並未特別提到上訴人有在系爭鄰地部分位置鋪設抵
05 石子地面之事。但觀諸地籍圖已可明確看出系爭建物坐落之
06 0000地號土地形狀非方整，系爭鄰地有一小塊三角形土地恰
07 好坐落在系爭建物之基地即上開0000地號土地與前方道路中
08 間（見系爭甲案一審資料卷第217頁），故呂瓊芳觀諸被上
09 訴人提示之地籍圖所示土地形狀，再比對其在現場看到之現
10 況，應可明確知悉系爭建物門口前方鋪設抵石子之路面有一
11 小塊呈三角形土地屬系爭鄰地，呂瓊芳於系爭甲案訴訟所
12 為前揭主張並非真實。

13 (6)從而，上訴人傳送系爭切結書予被上訴人後，被上訴人已拒
14 絕於簽約前替上訴人轉傳系爭切結書予呂瓊芳閱覽，兩造遂
15 另約定由上訴人於簽約當日自行交付呂瓊芳，業經本院認定
16 如前，故被上訴人未於簽約前替上訴人轉傳系爭切結書予呂
17 瓊芳，自難認有何違背善良管理人注意義務可言。另被上訴
18 人雖未於系爭買賣契約簽訂前轉傳系爭切結書予呂瓊芳閱
19 覽，或逐字告知呂瓊芳系爭切結書所載內容，但其已於簽約
20 前促請呂瓊芳注意系爭建物門口前方存在他人所有之畸零地
21 即系爭鄰地，亦如前述，足見被上訴人已將關於買賣標的所
22 知事項據實報告於呂瓊芳，堪認已盡居間人之據實報告義
23 務，呂瓊芳提起系爭甲案訴訟乃因上訴人未於簽約當日攜帶
24 系爭切結書交付呂瓊芳閱覽所致，非因被上訴人未履行善良
25 管理人注意義務所致。是以，上訴人主張被上訴人違反居間
26 人之善良管理人注意義務，構成不完全給付，難認有理。

27 (二)被上訴人主張解除系爭契約，並請求返還系爭服務費，有無
28 理由？

29 1. 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
30 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於
31 債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；債

01 權人於有第226條之情形時，得解除其契約，民法第227條第
02 1項、第226條第1項、第256條分別定有明文。上訴人主張被
03 上訴人未於簽約前依約傳送系爭切結書予呂瓊芳，違反系爭
04 契約之善良管理人注意義務，構成不完全給付，尚非可採，
05 業經本院認定如前，故上訴人依前揭規定解除系爭契約自不
06 合法，上訴人依民法第259條第2款規定請求返還系爭服務
07 費，即無理由。

08 2. 上訴人另主張呂瓊芳於簽約後僅給付950萬元，嗣後即拒絕
09 繼續履約，被上訴人依其完成之服務內容比例計算，僅得請
10 求服務費57萬元云云（見本院卷第195頁）。然兩造於系爭
11 契約第5條約定：服務報酬，買賣成交時，被上訴人得向上
12 訴人收取服務報酬，…於成交時以現金一次給付或逕由交易
13 價金安全專戶中撥款支付等語（見本院卷第168頁），並於
14 系爭同意書約定：上訴人同意被上訴人仲介完成買賣雙方簽
15 訂不動產買賣契約書之同時，給付被上訴人按總價百分之六
16 計算之服務報酬即系爭服務費等語（見原審審訴卷第31
17 頁），另綜觀系爭契約及嗣後簽署之契約變更附表全文（見
18 本院卷第167-185頁），均未約定被上訴人得請領之居間報
19 酬應按買方履約程度計算，是以，依上開約定，被上訴人於
20 媒介上訴人與呂瓊芳簽訂系爭買賣契約時，已完成居間媒介
21 義務，被上訴人自得領取系爭服務費全額。縱使系爭買賣契
22 約嗣後因呂瓊芳違約而遭上訴人解除，但此對被上訴人所得
23 請求之報酬並無影響（最高法院49年度台上字第1646號判決
24 意旨參照），故而，上訴人此部分主張，亦無理由。

25 六、綜上所述，上訴人依民法第259條第2款規定，請求被上訴人
26 給付3,090,600元，及自108年1月18日起至清償日止，按週
27 年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。從而，原審
28 為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不
29 合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
30 應駁回其上訴。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

01 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
02 逐一論列，附此敘明。

03 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日

05 民事第六庭

06 審判長法官 郭宜芳

07 法官 黃悅璇

08 法官 徐彩芳

09 以上正本證明與原本無異。

10 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其
11 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書
12 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
13 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律
14 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日

16 書記官 王紀芸

17 附註：

18 民事訴訟法第466條之1：

19 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
20 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

21 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
22 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
23 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

24 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。