

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

113年度苗簡字第5號

原告 佳品不動產開發有限公司

法定代理人 徐玉玲

訴訟代理人 林助信律師

被告 劉家涵

訴訟代理人 葉立宇律師

上列當事人間請求給付仲介費事件，本院於民國113年8月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣18萬元，及自民國112年12月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣18萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣訴外人何玉松委託原告銷售坐落苗栗縣○○市○○段○○○段000○00000地號土地，及坐落其上門牌號碼同縣市○○路0段000巷0號之建物（下稱系爭房地），經原告居間仲介，兩造於民國112年5月9日簽訂購屋要約委託書，約定居間服務成立時被告應給付原告新臺幣（下同）20萬元，被告並提出1588萬元之購買要約。嗣被告與何玉松於112年5月16日簽署不動產買賣契約書，並於同年8月24日辦理系爭房地所有權移轉登記完畢，及於同年8月31日點交系爭房地。

(二)原告於被告與何玉松磋商時，已提供不動產現況說明書給被告，亦告知被告土地設有界標，被告因此同意不為土地之複丈鑑界。嗣後被告除匯款2萬元外，剩餘之18萬元居間報酬尚未給付原告。爰依民法第565條、第568條第1項規定及兩

01 造間之居間契約，請求給付居間報酬18萬元之本息等語。並
02 聲明：如主文第1項所示。

03 二、被告則以：

04 (一)兩造簽約前，原告之受僱人即中華店店長劉柏松向被告陳
05 稱：系爭房地產靠近復興路之一側仍有一鐵皮車庫，乃何玉
06 松所建造，被告得自行留用；嗣後卻向被告改稱該車庫下方
07 之土地乃何玉松先前出賣予訴外人胡昌宏建造車庫，並由胡
08 昌宏使用中，顯然未清楚調查系爭房地產之產權狀態。另被告
09 於簽約時即無從得知車庫下之土地有無遭越界建築占用之情
10 事，故被告乃於112年8月初向苗栗地政事務所申請土地測量
11 鑑界，始發現系爭房地產已遭第三人房屋越界建築，與當初原
12 告出具之不動產說明書上勾選「未遭第三人占有」之敘述有
13 間。

14 (二)原告未依不動產經紀業管理條例第24條之2規定提供附近不
15 動產成交之行情，亦未清楚調查系爭房地產之產權狀態，復未
16 依其專業建議被告應就土地為鑑界，協助被告進行土地鑑界
17 並盡產權調查之能事，進而致被告因此受有系爭房地產遭第三
18 人越界建築之損害。原告未提供相當之居間勞務價值，應依
19 民法第572條規定酌減居間報酬。另經地政測量被告遭第三
20 人占用之土地面積為12.85平方公尺，而原告購買系爭房地
21 中土地部分為992平方公尺，購買總價為1588萬元，故每平
22 方公尺之購買價格為1萬6008元(計算式：1588萬元÷992平方
23 公尺=1萬6008元/平方公尺，小數點後四捨五入)，被告遭第
24 三人占用土地面積之損害應為20萬5704元(計算式：1萬6008
25 元/平方公尺X12.85平方公尺=20萬5704元，小數點後四捨五
26 入)，原告應依不動產經紀業管理條例第26條第1項負賠償責
27 任。被告以上開20萬5704元之損害賠償數額，與原告主張之
28 居間報酬18萬元本息為抵銷抗辯等語。並聲明：原告之訴駁
29 回。願供擔保請准宣告免為假執行。

30 三、本院之判斷：

31 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或

01 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
02 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
03 68條第1項分別定有明文。原告主張兩造間成立居間之契
04 約，並約定居間報酬為20萬元，被告並提出1588萬元之購買
05 要約。被告與何玉松嗣後簽署不動產買賣契約書，並辦理系
06 爭房地所有權移轉登記、點交系爭房地完畢。且被告已給付
07 居間報酬2萬元，但迄未給付所餘居間報酬18萬元等情，已
08 提出購屋要約委託書、不動產買賣契約書、房地產權點交
09 表、匯款單據為憑（卷第19至20頁、第29至37頁、第45至47
10 頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。是原告請求被告
11 給付所餘居間之報酬18萬元，依上述規定應屬有據。

12 (二)另按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其
13 公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但報酬已
14 給付者，不得請求返還，民法第572條亦有明文。因可歸責
15 於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由
16 該經紀業負賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第1項
17 亦有明文。另按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有
18 舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不
19 在此限，民事訴訟法第277條復有規定。被告抗辯原告所提
20 供之勞務價值，顯然與兩造所約定之居間報酬數額差距甚
21 遠，故依上開規定請求酌減之。且因原告之疏失致被告受有
22 損害，故以該損害賠償請求權對被告之居間報酬債權進行抵
23 銷；原告則否認有此情事，故就此部分對被告有利之事實，
24 應由被告負舉證之責。查之被告指摘原告之系爭房地產權爭
25 議者，具體可分為二，一為胡昌宏之車庫，二則為鄰地房屋
26 之越界情事，茲述如下：

27 1.胡昌宏之車庫部分：

28 (1)被告抗辯：其曾經詢問鐵皮車庫為何人所有，原告聘僱之店
29 長劉柏松表示為地主何玉松所有，僅出租鄰居收一些租金，
30 被告取得系爭房地後可留著使用。嗣後卻改稱鐵皮車庫為鄰
31 居胡昌宏搭建使用中，非何玉松所有，且何玉松早於100年1

01 2月間與胡昌宏簽訂不動產買賣契約書，僅因土地為農地無
02 法再為分割並移轉登記予胡昌宏，故將該範圍土地交由胡昌
03 宏搭建鐵皮車庫，供胡昌宏停車使用等語（卷第76頁）。原
04 告則以：地主何玉松於被告查看系爭房地時，表示如被告不
05 願擁有該鐵皮車庫，何玉松可進行拆除，被告亦表示於點交
06 前拆除即可，故鐵皮車庫未於買賣契約書上特別記載。嗣後
07 被告未就系爭房地為解除契約之意思表示，足見該鐵皮車庫
08 非系爭房地買賣契約之重要之點。嗣後原告已盡力協調何玉
09 松與胡昌宏拆除鐵皮車庫事宜，何玉松與胡昌宏完成協調退
10 款，且鐵皮車庫並於112年8月31日點交日前拆除完畢，可徵
11 原告確實完成居間契約義務等語（卷第105頁）。

12 (2)經查，被告於系爭房地買賣契約簽立後，始得知鐵皮車庫之
13 所有人為胡昌宏，而非系爭房地之屋主何玉松，且鐵皮車庫
14 所占用之基地早於100年12月間經何玉松賣出給胡昌宏，此
15 有被告所提出之通訊軟體對話紀錄、不動產買賣契約書可以
16 佐證（卷第81至89頁），且為原告所不爭執，自應堪信屬
17 實。本件之爭點在於，對於鐵皮車庫之產權爭議，原告於系
18 爭房地買賣契約簽立時，是否知悉或可得而知？被告於系爭
19 房地買賣契約簽立時不知悉鐵皮車庫之產權爭議，是否可歸
20 責於原告？原告是否未告知其依仲介專業所應查知之不動產
21 瑕疵？

22 (3)雖然證人何玉松於本院證述，當初委託原告銷售系爭房地
23 時，其已經將和胡昌宏之買賣契約書交付銷售人員看過（卷
24 第252頁）；但是觀諸不動產買賣契約書，上載：「本不動
25 產說明書，悉依本人所提供之資料製作無誤，對於本不動產
26 說明書之內容已確認並明確瞭解。所有權人（賣方）：何玉
27 松（簽章） 日期：112年5月16日」、「基地使用現況 5
28 是否有出租或出借？ 否」、「建物管理現況 8建物是
29 否被他人占用？ 否 14是否有出租或出借？ 否」
30 （卷第21、23頁）。何玉松與原告所簽立之不動產委託銷售
31 標的現況說明書，亦記載：「請委託人就持有本標的時間

01 內，所瞭解之屋況確實填寫，以告知賣方。」、「基地使用
02 現況 5是否有出租或出借 ■否 建物管理現況 8建物是
03 否被他人占用？ ■否 14是否有出租或出借？ ■否」
04 「本標的物依法應負瑕疵擔保責任，標的物現況日後如有變
05 更應誠實告知買方及經紀業。」、「委託人：何玉松（簽
06 章）中華民國111年10月27日」（卷第26至27頁）縱便鐵皮
07 車庫並非買賣契約中主要之買賣標的建物，何玉松容有因此
08 而忽略告知之合理餘地可言，但就鐵皮車庫所坐落之基地早
09 經何玉松於100年間出賣胡昌宏之事，何玉松要無推諉不知
10 而不誠實勾選基地使用現況有異之理，應認定何玉松上述證
11 詞尚非實在。

12 (4)再者，胡昌宏之父親即證人胡榮隆於本院證述，其有經手上
13 述胡昌宏與何玉松於100年間購買鐵皮車庫土地之交易，起
14 初其是看到該土地便詢問係何人所有，何玉松說係何玉松
15 的，但可供其使用，其便在上蓋鐵皮屋，但何玉松卻於鐵皮
16 屋使用不到3個月內即改口說要收租金，其很生氣，但因需
17 要使用該鐵皮車庫，故隔了2、3年找他去買車庫坐落之基
18 地。但因土地不能分割，故其有特別向他說，之後如要出賣
19 車庫坐落基地，須通知其跟新買主協商，結果何玉松出賣本
20 件之系爭房地時都沒有通知其等情（卷第249頁）。由證人
21 胡榮隆之證詞可知，何玉松並非言而守諾之人，何玉松之上
22 開證詞自不足採信。且其於出賣鐵皮車庫之基地時既未告知
23 先前之買主證人胡榮隆一家，則亦難信其於出賣系爭房地
24 時，會誠實告知兩造其已經出賣鐵皮車庫基地之情事。而系
25 爭房地之現況，原則上係出賣人自身最為清楚詳知，若非藉
26 上述不動產買賣契約書、不動產委託銷售標的現況說明書，
27 由出賣人何玉松誠實告知，亦難認原告身為仲介業者，即可
28 憑空查證知悉系爭房地之真實產權狀態。此外，被告亦未具
29 體論述，原告應為如何之調查，即可知悉系爭房地之產權爭
30 議，是本院認就被告於締約時不知悉胡昌宏之車庫產權爭議
31 部分，不能歸責於原告，而應由何玉松負相關之買賣契約瑕

01 疵擔保責任。

02 (5)末則被告發現胡昌宏之車庫產權爭議後，被告已保留尾款10
03 0萬元，並與何玉松另行約定，由何玉松將胡昌宏之車庫拆
04 除完畢為點交程序後，才會給付該尾款100萬元。何玉松因
05 而嗣後向胡昌宏解除於100年間就鐵皮車庫所坐落基地訂立
06 之買賣契約，並給付胡昌宏153萬1000元，之後並將鐵皮車
07 庫拆除等情，已據處理系爭房地交易過戶事宜之地政士即證
08 人曾星翔、證人何玉松及胡榮隆證述綦詳(卷第152至153
09 頁、第244、251頁)，是何玉松後續亦已就胡昌宏之車庫產
10 權爭議部分為相關之處理，附此敘明。

11 2.鄰地房屋越界部分：

12 (1)被告陳述：其曾詢問系爭房地是否須進行土地鑑界，原告僱
13 用之店長劉柏松告知系爭房地產權清楚不須進行土地鑑界，
14 被告相信劉柏松之專業，故勉強同意不予鑑界。詎料被告發
15 現上述胡昌宏車庫之產權爭議後，於112年8月初向地政事務
16 所申請土地測量鑑界，另發現其購買之土地遭第三人越界建
17 築而受有損害等語(卷第76至77頁)。原告則以：原告自成
18 立以來遇未立界標之情形，向來均建請買賣雙方申請鑑界以
19 杜絕爭議。本件何玉松於不動產委託銷售標的現況說明書中
20 勾選並無界址糾紛情形，且帶原告人員至現場指出土地設立
21 界標，歷年來與鄰地地主無任何糾紛。原告為慎重起見亦查
22 詢司法院網站，檢索何玉松有無與他人認何經界訴訟，土地
23 登記第一類謄本之其他登記事項亦無記載界址糾紛，原告已
24 盡查證之義務。何玉松於112年4月間向被告指出與鄰地間所
25 立之界標，並表示土地界址沒有問題，被告則回覆有立界標
26 最好，也不用再鑑界。簽立買賣契約時地政士逐條向買賣雙
27 方說明契約內容，並詢問被告是否鑑界，被告表示土地已設
28 界標，故無庸鑑界等語(卷第104至105頁)。

29 (2)經查，原告僱用之店長劉柏松稱系爭房地之買賣毋庸鑑界，
30 而被告於系爭房地買賣契約簽立時亦陳稱無須鑑界，為兩造
31 所不爭執，自堪信屬實。至原告於系爭房地買賣契約簽立

01 前，是否曾帶被告查看與鄰地間之界標乙節，兩造乃有爭執
02 （卷第177至178頁、第211至212頁）。就上情證人劉柏松於
03 本院證述，其曾與地主何玉松、被告一同查看系爭房地，何
04 玉松未提及系爭房地具界址爭議，但有說水泥界樁為界址，
05 故之後簽約時就未申請鑑界等節（卷第140至141頁）。證人
06 何玉松則證述，其曾向被告提及舊界樁，被告應該有看到，
07 忘記其是否有指給被告看，因為當時很多人，被告父母及友
08 人都有來。胡先生有開後面車庫的門讓其等去看，其有講到
09 界址，因為以前有鑑界過等情（卷第242至243頁）。證人何
10 玉松雖不能清楚記憶其帶被告至當時胡昌宏車庫內界標之時
11 點，但所述情節與證人劉柏松大致相符，應可認定被告確實
12 曾經查看過與鄰地間之界標。證人胡榮隆雖證述何玉松或原
13 告人員，未曾請其開鐵皮車庫之門以觀看其內之界標（卷第
14 247至248頁），然證人胡榮隆當時是否到場、證人何玉松上
15 述證詞所指之胡先生為證人胡榮隆或胡昌宏，均非明確，是
16 證人胡榮隆之證言不足認定被告未曾見過該界樁。此外，被
17 告於勘驗期日表示，證人劉柏松帶其所看之界標為咖啡色之
18 新界樁，而非舊有之界樁，但地政人員當場表示，該咖啡色
19 之界樁應為於112年8月21日進行鑑界時所立，有勘驗筆錄及
20 附圖可佐（卷第189至195頁）。既然該咖啡色之界樁係於11
21 2年8月21日，被告自述其嗣後進行鑑界時，亦即112年5月間
22 系爭房地買賣契約簽立後所立，則被告所述原告人員即證人
23 劉柏松帶其觀看界樁之時點，該新界樁尚未存在，被告所述
24 顯然不實。

25 (3)觀之上述證人何玉松所填載之不動產說明書、不動產委託銷
26 售標的現況說明書，證人何玉松均填載「基地使用現況 3
27 有無界址糾紛情形？ ■否」（卷第23、26頁）。本件原告
28 曾帶被告見過與鄰地間之界標，且證人何玉松填載系爭房地
29 不具界址糾紛情形，依原告所提出之土地及建物登記謄本，
30 未見有任何界址爭議之記載（卷第39至44頁），綜合上情，
31 因認被告並未舉證鄰地房屋越界部分可歸責於原告，不能證

01 明原告知悉或可得而知上情、未善盡其居間契約之義務。

02 (三)被告固另抗辯原告未依不動產經紀業管理條例第24條之2規
03 定提供成交行情(卷第75頁)，且證人曾星翔亦證述不動產
04 說明書未記載附近土地之成交行情(卷第153頁)，然按經營
05 仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，「得」同
06 時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公平提供雙方
07 當事人類似不動產之交易價格，不動產經紀業管理條例第24
08 條之2第1款已有明文。上開法文係規定「得」而非「應」，
09 旨在賦與經紀人員寬廣之權限，以妥適處理處理仲介之業
10 務；且原告亦供述：其之所以未提供附近交易行情，係因當
11 時系爭房地附近之交易並無類同本件包含農舍之交易資料，
12 故在實價登錄上查詢不到(卷第279頁)，已說明其未提供
13 此資料之緣由，故被告此部分抗辯，並不足採。此外，被告
14 以買賣系爭房地之單價為據，進而以土地遭鄰地建物越界之
15 範圍為基礎，計算被告所受損害數額(卷第260頁)，然而
16 被告除了未就不動產經紀業管理條例第26條第1項之構成要
17 件為舉證外，亦未就損害之發生為舉證，何以被告所受損
18 害，得以買賣系爭房地之單價為計算基礎？應認被告此部分
19 抵銷抗辯，要難認有理由。且於不動產買賣交易實務上，經
20 紀人員通常向買方所收取之報酬為買賣總價之2%。而本件買
21 賣總價為1588萬元，有不動產買賣契約書為憑(卷第30
22 頁)，兩造約定之居間報酬則為20萬元，相當於買賣總價之
23 1.26%，未超出且甚至略低於市場行情，又被告未舉證原告
24 之勞務價值如何大幅低於所約定之報酬，故被告請求酌減居
25 間報酬，亦屬無理由。

26 (四)基上所述，被告未就其抗辯之情節為舉證，故原告依居間契
27 約請求所餘報酬18萬元之本金，應屬有理由。

28 (五)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
29 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
30 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以
31 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利

01 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
02 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第
03 203條分別定有明文。查原告對被告之居間報酬請求權，屬
04 給付無確定期限之金錢債權，而本件起訴狀繕本係於112年1
05 2月7日寄存送達(卷第55至57頁)，於同年月17日發生效力，
06 是原告自得併予請求自翌日即同年月18日起至清償日止，按
07 週年利率5%計算之利息。

08 四、本件係依民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
09 告敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，依職權
10 宣告假執行。被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，爰酌
11 定相當之擔保金額，予以准許。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
13 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 113 年 9 月 25 日

16 苗栗簡易庭 法官 李昆儒

17 以上正本係照原本作成。

18 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（須
19 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 9 月 25 日

21 書記官 金秋伶