

臺灣苗栗地方法院民事判決

114年度訴字第113號

原告

即反訴被告 富都不動產股份有限公司

法定代理人 曾銘圳

被告

即反訴原告 林章展

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國114年7月22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。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

一、原告即反訴被告方面：

(一)本訴主張：原告為不動產仲介業者，出賣人即訴外人葉琮禎委託原告出售門牌號碼苗栗縣○○鎮○○○街000號9樓之5房屋並坐落之基地（下稱系爭房地），出賣價格為新臺幣（下同）1200萬元；嗣後買受人即被告於民國113年6月20日下幹旋簽訂不動產買賣意願書，承買價格為1020萬元，並簽訂買受人給付服務費承諾書，同意給付原告成交價格2%之仲介服務費，兩造間成立居間法律關係。經原告協助買賣雙方達成系爭房地買賣交易，最終兩造改同意支付15萬元作為仲介服務費，符合內政部規定之收費標準。原告於系爭房地買賣成交後，亦協助金融機構貸款事宜、系爭房地內部清潔、水電瓦斯過戶至被告名下等，均非原告法定義務之行為，原告已盡心盡力為居間服務，詎料被告於系爭房地點交後拒不

01 付款，故依民法第568條規定提起本件訴訟等語。並聲明：
02 被告應給付原告15萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
03 日止，按週年利率5%計算之利息。

04 (二)反訴則以：原告至現場勘查確定有標的物現況說明書所述的
05 租約存在。於113年8月時買受人告知原租客已經搬離正在清
06 理房屋，也一併告知被告已經沒有租客了，被告知情並欣然
07 同意。於113年9月30日現場點交時，也完全無問題並結案交
08 屋。經苗栗縣政府及新北市政府地政局稽查，被告執行業務
09 完全合規，沒有缺失。又被告請求精神賠償，沒有任何依據
10 證明，所述潛在損害100萬元更是荒謬，說白了就是沒有損
11 害等語，以資抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。願供擔保
12 請准宣告免為假執行。

13 二、被告即反訴原告則以：原告身為房屋仲介業者，本應查明房
14 屋現況，但原告於系爭房地買賣簽約時，未調查清楚系爭房
15 地已有租賃契約，構成民法第227條不完全給付。原告於113
16 年9月28日系爭房地點交前，與被告見面時已坦承其有失
17 誤。原告所提供之不動產說明書，多處未依照內政部不動產
18 說明書應記載及不得記載事項，未敘明租金、租期、租約是
19 否有公證、使用現況、周邊環境及交易條件等事項。且被告
20 及原告提供之代書多次於通訊軟體Line要求提供租約，原告
21 處理態度消極，嗣後被告交付上百萬元之簽約款後，原告方
22 告知被告系爭房地並無租約，要求更改系爭房地買賣契約，
23 致被告暴露在交易價金1030萬元之巨大交易風險，被告因而
24 請求潛在的損害賠償共100萬元，另被告亦蒙受自113年10月
25 1日起至114年4月30日止共7月、每月2萬1000元、共14萬700
26 0元之租金損失，並每月重新出租系爭房地之仲介成本2萬10
27 00元。且因原告仲介之疏失，導致被告壓力遽增就診身心
28 科，故請求精神賠償10萬元。此外因為買賣契約之資訊瑕
29 疵，被告依民法第88條意思表示錯誤、第92條受詐欺撤銷契
30 約，並依民法第359、227條規定，請求返還不當得利或解除
31 契約之仲介費。綜上，以126萬8000元為抵銷抗辯後，尚有1

11萬8000元得向原告請求等語，以資抗辯。並於本訴聲明：原告之訴駁回。願供擔保請准宣告免為假執行；於反訴聲明：反訴被告應給付反訴原告111萬8000元。願供擔保請准宣告假執行。

三、兩造不爭執事項（卷第590至591頁）：

- (一)買受人被告與出賣人葉琮禎於113年6月23日，就門牌號碼苗栗縣○○鎮○○里0鄰○○○街000號9樓之5房屋並坐落之基地（下稱系爭房地）簽立買賣契約，約定買賣價金為1030萬元。於同日給付簽約款100萬元，於稅捐機關核發稅單後3日給付完稅款1060萬元，交屋（點交）日期訂於113年9月30日，被告應於113年9月30日前付清尾款824萬元並辦理交屋。（卷第31至45頁）
- (二)兩造間就系爭房地成立居間契約，於113年6月23日約定被告應給付原告15萬元之服務費，並一次給付，自被告履約保證專戶中扣除。（卷第47頁）
- (三)系爭房地所有權，已經移轉至被告名下。（卷第49至51頁）
- (四)履約保證專戶尚未提撥兩造於113年6月23日所約定之15萬元服務費給原告。（卷第73至75頁）
- (五)系爭房地買賣契約中，標的物現況說明書(成屋)記載：「土地、建物、車位是否有租賃情形（若是，須檢附租賃契約書），租賃範圍（可複選）：V委賣建物。
現況每月租金21000元，押租保證金38000元
租期至民國114年4月30日止」（卷第149頁）
- (六)於113年6月23日被告與葉琮禎簽立系爭房地買賣契約時，實際上系爭房地不存在任何租賃契約。
- (七)原告與代書胡玉芬於113年8月間，以通訊軟體Line告知被告，系爭房地實際上不存在任何租賃契約，但是後續被告仍與葉琮禎完成系爭房地之點交(交付)、過戶(登記所有權移轉)程序。（卷第179至183頁）
- (八)葉琮禎嗣後將上開標的物現況說明書(成屋)租賃情形更改為無租約，被告已經取得銀行之不動產貸款。（卷第187頁）

01 四、本院之判斷：

02 (一)原告履行居間契約，有無盡民法第567條第2項之調查義務？
03 被告抗辯依民法第571條規定原告不得請求報酬，有無理
04 由？

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，以契約因其
07 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
08 68條第1項分別定有明文。本件原告主張兩造間成立居間契
09 約，且被告迄未給付約定之居間報酬15萬元，為兩造所不爭
10 執（兩造不爭執事項(二)(四)），故依兩造間之居間契約，原告
11 有權向被告請求給付15萬元之居間報酬。

12 2.再按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，
13 得同時接受雙方之委託，並提供買受人或承租人關於不動產
14 必要之資訊、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動
15 產之瑕疵及協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查，
16 不動產經紀業管理條例第24條之2第3、4、5款亦有明文。經
17 紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人為
18 交易之相對人解說，不動產經紀業管理條例第23條第1項亦
19 有規定。又不動產仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知
20 識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜，而仲介業者
21 針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，應就
22 其所從事之業務負善盡預見危險及調查之善良管理人注意義
23 務。於仲介之過程，亦握有充分之資訊以及文件（如出賣人
24 之所有權狀、身分證明文件等），其就可能發生之不利結
25 果，應有預見之可能（最高法院102年度台上字第481號判決
26 參照）。另善良管理人注意義務，係指依交易上一般觀念，
27 認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意者而言（最高法
28 院42年度台上字第865號判決參照）。末按居間人違反其對
29 於委託人之義務，而為利於委託人相對人之行為，或違反誠
30 實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報
31 酬及償還費用，民法第571條定有明文。而居間人有否違反

上開忠實義務，應由委託人就此有利之事實負舉證責任（最高法院109年度台上字第1027號判決參照）。

3.本件被告之所以拒絕給付原告報酬，最主要抗辯：標的物現況說明書(成屋)記載系爭房地產有租約，然而在簽訂買賣契約後在銀行核貸時，因無法提供其上所載之租賃契約文件，致核貸受到延誤，始發現系爭房地產實際並無其上所載之租賃契約存在等語（卷第125頁、第369至370頁）。原告則回應：標的物現況說明書(成屋)所記載之租賃情形，係由出賣人葉琮禎告知，其等到現場也發現確實有住人，原告也不可能請原屋主葉琮禎出示租約，辦理過戶中代書胡玉芬也有向被告說原屋主葉琮禎提不出租約，被告也有接受並順利過戶完畢。本件經被告行政檢舉後，均經行政機關查核原告並無缺失等語（卷第370至371頁）。

4.經查，系爭房地產買賣契約中，標的物現況說明書(成屋)已記載有租賃情形，並有具體之租金、租賃終止日、押租金等事項記載（兩造不爭執事項(五)），但實際上系爭房地產並無租賃契約（兩造不爭執事項(七)），以至於被告核貸時因無法提供標的物現況說明書(成屋)所述之租約，向銀行申請房貸時受到遲誤，亦有被告提供之通訊軟體對話紀錄可資佐證（卷第159至157頁），是上述事實已堪認定。

5.經本院詢問當事人，原告陳述：標的物現況說明書(成屋)所載事項均是由屋主葉琮禎告知，原告方面未帶被告去查看系爭房地產之租約，帶被告查看的是有巢氏的員工，因為葉琮禎同時有委託有巢氏跟原告出賣系爭房地產等語（卷第584、587頁），可知原告並未實際去探查系爭房地產有無租客。兩造間居間契約係涉及高額之不動產交易，且屬有償行為，原告所負之義務為善良管理人之注意義務，詳如上述法律說明。本件原告未協同被告查看系爭房地產實際上有無租客，基於租客非可能24小時無時無刻在系爭房地產起居，故此部分之單純不作為並無法直接推導出原告之義務違反；但是依原告之上開回應，原告亦未要求出賣人出示租約之證明文件，此部分之

01 查證對於原告其實並無任何困難，亦未增加顯著之成本，原
02 告僅單憑出賣人葉琮禎之一面之詞，即對於葉琮禎填寫之事
03 項一概採信。本院認原告既屬不動產買賣之仲介業者，取得
04 相關政府核可執照始得為不動產居間之仲介業務，對此基本
05 之查證卻疏不行為，以至於被告在後續銀行核貸時遇到阻
06 礙，原告客觀上已經違反民法第567條第2項之調查義務。倘
07 若本件不動產仲介業者對於出賣人所填寫之事項均可輕易採
08 信，不採取必要之查證行為，則政府對於不動產仲介業者即
09 無庸為不動產經紀業管理條例等法規之特殊行業管制，任何
10 人均應可從事該業務。

- 11 6.原告雖辯以相關行政檢查均認定其無疏失，然而經本院函調
12 被告向新北市政府地政局申訴之結果，依新北市政府地政局
13 114年6月2日新北地價字第1141038464號函暨附件（卷第465
14 至485頁），敘明本件已進入民事訴訟程序，是依消費爭議
15 申訴案件處理要點第9點規定回復當事人，仍宜由法院依個
16 案事實裁判處理，就本件原告是否違規並未作出認定。復經
17 本院函調被告向苗栗縣政府申訴之結果，其地政處復以：經
18 審核後，系爭房地之不動產說明書未有不符不動產經紀業管
19 理條例之事實等語，有苗栗縣政府114年6月17日府地價字第
20 1140127084號函暨附件為憑（卷第507至547頁）。經本院於最
21 後言詞辯論期日訊問當事人，上開苗栗縣政府函文附件中之
22 竹南園區幸福美居現況調查表（卷第528至529頁），亦是由
23 原告製作之文書（卷第589頁），然此上所載之租賃情形另
24 記載系爭房地係「經公證」、約定「騰空交屋」、「現況每
25 月租金：19000元」（卷第528頁），核與標的物現況說明書
26 （成屋）上未勾選是否經公證、未勾選騰空交屋、每月租金填
27 載2萬1000元之情形截然迥異（卷第149頁），原告就此亦陳
28 述：該竹南園區幸福美居現況調查表之填寫事項，也是屋主
29 葉琮禎講什麼就勾選什麼等語（卷第589頁），原告顯然未
30 加核實系爭房地之真實情況，以致於上開2份文件甚至有填
31 寫不一致的情形，且在標的物現況說明書（成屋）上未勾選是

01 否經公證，原告應本於其調查義務，通知出賣人葉琮禎加以
02 補充填寫此二擇一之選項，而非令其空白，益徵原告有善良
03 管理人注意之義務違反。縱便苗栗縣政府認定原告無不符不
04 動產經紀業管理條例之事實，但此行政機關認定結果，並不
05 拘束司法機關就本件民事訴訟之事實認定，附此敘明。

06 7.末原告違反居間契約之善良管理人義務，進而為利於出賣人
07 葉琮禎之行為，即將葉琮禎所述具有租約之情形告知被告，
08 致被告在誤信系爭房地現況具有租約存在、買賣雙方就系爭
09 房地之真實狀態有資訊落差之情下，與出賣人葉琮禎締結系
10 爭房地買賣契約。又此法定要件係以行為論而非結果論，僅
11 以為利於委託人相對人之行為即該當之，並不以損害結果之
12 發生為必要，固然出賣人葉琮禎嗣後將上開標的物現況說明
13 書(成屋)租賃情形更改為無租約，被告並已取得銀行之不動
14 產貸款（兩造不爭執事項八），然此並不足動搖民法第571
15 條要件之成立。蓋立法理由明示居間人既受委託人之委託，
16 即有忠於所事之義務。此為一方保護委託人之利益，一方示
17 予居間人之制裁也，特予敘明。因此，被告抗辯依民法第57
18 1條規定原告不得請求報酬，應屬有理由，原告即無權再對
19 被告請求15萬元之居間報酬。

20 (二)被告抗辯其受有潛在交易損失共100萬元，另蒙受自113年10
21 月1日起至114年4月30日止共7月、每月2萬1000元、共14萬7
22 000元之租金損失，並每月重新出租系爭房地之仲介成本2萬
23 1000元、精神慰撫金10萬元，為共126萬8000元之抵銷抗
24 辯，並反訴請求原告給付111萬8000元，有無理由？

25 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
26 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給
27 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第22
28 7條定有明文。再按二人互負債務，而其給付種類相同，並
29 均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。
30 但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在
31 此限，民法第334條第1項亦有明文。本院既然認定原告無權

01 對被告請求給付15萬元之居間報酬，則無論被告所提之後續
02 損害是否有理由，均不構成兩造互負債務之要件，是本件毋
03 庸論述被告於本訴抗辯抵銷之部分，僅須審酌反訴請求是否
04 有理，先予敘明。

05 2.經查，原告固然有善良管理人義務之違反，然而後續原告亦
06 有為相關補救措施，即通知出賣人葉琮禎更改標的物現況說
07 明書(成屋)租賃情形更改為無租約，被告並已經取得銀行之
08 不動產貸款（兩造不爭執事項(八)），另有被告提出之通訊軟
09 體對話紀錄為佐（卷第187頁）。本件原告雖有疏於查證之
10 事實，客觀上違反善良管理人之注意義務，惟結果上並無不
11 完全給付之損害結果產生。被告在經出賣人葉琮禎更改租賃
12 情形後，已經取得銀行不動產貸款，被告亦未舉證此段核貸
13 時間之遲誤，造成何具體之損失，是應認定原告尚不構成不
14 完全給付情事。復經本院調閱被告之病歷資料，被告所述病
15 徵在本件糾紛前早已存在，與本件核無相當因果關係，有開
16 馨診所114年6月13日開馨診所00000000號函暨被告病歷在案
17 為憑（卷第549至555頁），是以其病徵請求精神慰撫金，並
18 無理由。

19 3.被告另於反訴中主張：其因為買賣契約之資訊瑕疵，被告依
20 民法第88條意思表示錯誤、第92條受詐欺撤銷契約，被告依
21 民法第359、227條規定，請求返還不當得利或解除契約之仲
22 介費等語（卷第579至580頁）。惟本件縱便假設真有民法第
23 88條、第92條撤銷意思表示之適用，被告所撤銷者係屬與出
24 賣人葉琮禎間之系爭房地買賣契約，而非與原告間之居間契
25 約，經本院於最終言詞辯論期日曉諭上開法律關係後，被告
26 猶不更易此部分法律主張，謂買賣契約與居間契約間有不可
27 分割性（卷第585頁），此部分在法律上顯無理由。

28 4.綜上，被告不能證明原告構成不完全給付情事，所主張之撤
29 銷意思表示在法律上亦無理由，故其向原告請求126萬8000
30 元之損害賠償，要屬無理由，應予駁回。

31 (三)基上所述，原告之本訴與被告之反訴均無理由，是皆予以駁

01 回。

02 五、被告之反訴既經駁回，則其假執行之聲請失所附麗，應併予
03 駁回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
05 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 114 年 8 月 1 日

08 民事第二庭 法 官 李昆儒

09 以上正本係照原本作成。

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（須
11 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 8 月 1 日

13 書記官 歐明秀