

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第3306號

原告 遠見房屋股份有限公司

即反訴被告

法定代理人 林新偉

反訴被告 廖育浚

共同

訴訟代理人 林軍男律師

被告 蔡哲熊

即反訴原告

訴訟代理人 黃文進律師

楊玉珍律師

複代理人 黃俊榮律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國113年5月29日辯論
終結，判決如下：

主 文

一、本訴部分：

(一)被告應給付原告新臺幣107萬元，及自民國112年12月8日起
至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

(二)訴訟費用由被告負擔。

(三)本判決上開第(一)項於原告以新臺35萬6670元為被告供擔保
後，得假執行。但被告如以新臺幣107萬元為原告預供擔
保，得免為假執行。

二、反訴部分：

(一)反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

(二)反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及
就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的與本訴
之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第

01 259條、第260條第 1項定有明文。又該條項所稱之「相牽
02 連」者，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與
03 防禦方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有
04 共通性或牽連性者而言。舉凡本訴標的法律關係或作為防禦
05 方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當
06 事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的
07 之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原
08 因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係（最高法
09 院91年度台抗字第440號裁定參照）。查，本件原告於本訴
10 請求被告給付服務費，被告否認有給付服務費之責任，並提
11 起反訴主張本訴原告即反訴被告遠見房屋股份有限公司、反
12 訴被告廖育浚，未盡居間據實報告義務及調查關於訂約事項
13 義務、及違反誠實及信用方法，致反訴原告受有損害，反訴
14 被告應連帶賠償反訴原告所受損害。核反訴與本訴標的之法
15 律關係、攻擊防禦方法，及兩造所主張之權利，均係本於原
16 告遠見房屋與被告間之居間契約及12年7月30日不動產買賣
17 契約書之法律關係所生糾葛，於法律上及事實上之關係密
18 切，應有相牽連之關係，且尚不致延滯訴訟終結。又反訴被
19 告廖育浚雖非本訴之原告，然反訴原告既主張系爭買賣契約
20 之解除係可歸責於遠見房屋公司與廖育浚之事由，渠等就反
21 訴原告因此所受損害應負連帶損害賠償責任，且反訴原告係
22 於第一審即提起反訴，不致影響反訴被告廖育浚之審級利
23 益，就反訴被告廖育浚部分，自有與遠見房屋公司部分之反
24 訴及本訴合併審理、避免裁判矛盾之必要，是反訴原告提起
25 本件反訴於法有據，應予准許。

26 乙、實體部分：

27 壹、本訴部分：

28 一、原告主張：

29 (一)原告為仲介業者，前於112年7月28日受被告（以其配偶王馨
30 名義）委託居間向訴外人連淑真購買門牌號碼臺中市○○區
31 ○○○街○○○號房屋暨所座落之土地（下稱系爭房地），

01 兩造並簽訂「不動產買賣議價委託書」(下稱系爭委託書)。
02 嗣經原告之承辦人員居間仲介促成買賣，被告與連淑真(下
03 稱買賣雙方)就系爭房地同意以總價新臺幣(下同)5350萬元
04 之價格成交，並於112年7月30日由被告以其個人蔡哲雄名義
05 與連淑貞親自簽立「不動產買賣契約書」(下稱系爭不動產
06 買賣契約)。被告因系爭房地不動產買賣契約已成立生效，
07 乃於同日親筆簽立「服務費承諾書」(下稱系爭服務費承諾
08 書)予原告公司人員收執，同意並確認其應給付本件之服務
09 報酬費用為107萬元。被告嗣雖無端片面悔約，藉故拒絕履
10 行系爭房地不動產買賣契約價款之給付義務而違約，仍應依
11 兩造間之約定給付原告居間報酬，經原告催告被告給付，被
12 告拒不履行。原告爰依民法第565條、第568條規定，請求被
13 告給付居間報酬107萬元。

14 (二)並聲明：

- 15 1、被告應給付原告107萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至
16 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 17 2、原告願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告抗辯：

- 19 (一)兩造間屬消費者保護法(下稱消保法)所定義之消費關係，依
20 消保法規定，兩造簽訂立系爭委託書前，至少應給予被告3
21 日以上之審閱契約期間。系爭委託書「契約審閱權」之欄位
22 內雖記載「本定型化契約及其附件於中華民國112年7月25日
23 經委託人攜回審閱3日…。」云云，惟被告係於112年7月28
24 日簽立委託書時始取得系爭委託書，原告並未事先讓被告攜
25 回系爭委託書審閱，被告復未於買方簽章欄簽名，則原告未
26 給予被告審閱系爭委託書內容之合理期間，即逕要求被告於
27 112年7月28日簽立系爭委託書，且不實記載回填日期於112
28 年7月25日有經被告攜回審閱3日，違反消費者保護法第11條
29 之1第1項規定，系爭委託書之全部定型化契約條款因違反審
30 閱期間而不構成委託內容，原告自不得依系爭委託書約定、
31 服務費確認單及民法第565條、第568條規定，請求被告給付

01 任何居間報酬。

02 (二)退步言之，縱認系爭委託書約定未違反上開3日審閱期間規
03 定，惟系爭買賣契約業經解除，且係因原告違反民法第567
04 條居間據實報告義務、調查關於訂約事項義務，及違反民法
05 第571條忠實辦理義務所致，被告亦無給付居間報酬義務：

06 1. 兩造簽立系爭委託書及買賣雙方簽訂系爭買賣契約前，被告
07 已多次向原告承辦人員廖育浚、地政士王昱凱等人多次表達
08 係欲以權信實業股份有限公司（下稱權信公司）名義承購系
09 爭房地，且係欲作為權信公司資產及商業使用（作為辦公室
10 室、倉庫之用）。而廖育浚係以居間仲介為營業，具房地買
11 賣之專業知識，於簽訂系爭房地買賣契約前，自應就其所從
12 事之業務負善盡據實報告及調查之義務，並忠實辦理之義
13 務。惟其於簽立系爭房地買賣契約前不僅未主動告知系爭房
14 地位於住宅區，依平均地權條例第79條之1第1項本文規定，
15 除依法經許可外，原則上無法將系爭房地登記在公司法人名
16 下，且依私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法第3條第1項
17 規定，私法人買受供住宅使用之房屋，亦僅限於宿舍、供居
18 住使用之出租經營、合建、實施或參與都市更新、都市危險
19 及老舊建築物重建、衛生福利機構場所、合作社為設置住宅
20 公用設備之用途為限等限制，換言之，並不得作為公司商業
21 之使用，上情顯核與被告購買系爭房地係要作為權信公司商
22 業使用之用途明顯不符。另因被告於簽立買賣契約當日，並
23 未攜帶權信公司之登記資料及權信公司大章，廖育浚於簽約
24 當日復向被告陳稱被告為權信公司負責人，可先以被告名義
25 簽約，再登記至權信公司名下即可云云，亦未給予被告攜回
26 3日以上之合理審閱期間，及提供系爭房地之登記謄本（遲
27 至簽約後之112年8月1日始提供），致被告陷於錯誤而以其
28 個人名義簽立系爭買賣契約。

29 2、嗣經銀行人員及其他地政士向被告告知系爭房屋係位於住宅
30 區，除經許可，無法登記在法人公司名下，且獲得許可之機
31 率極低、不能辦理公司貸款、亦不得作為商業使用等情，被

01 告始發現與其本意係由權信公司購買系爭房地，並登記在權
02 信公司名下，且與要作為權信公司資產及商業使用目的一
03 節，明顯不符，被告遂於112年8月17日函告出賣人連淑貞因
04 系爭房地無法供被告作為權信公司商業使用，且可歸責於居
05 間仲介等未盡應負之據實報告及調查之義務等事由，屬法律
06 上之給付不能，爰依民法第359條、第256條規定解除系爭買
07 賣契約，…；且同時以該函告知原告顯有可歸責且未盡居間
08 仲介應負之據實報告及調查之義務，依法不得向被告請求任
09 何後續報酬。

10 3、嗣因前揭可歸責原告未盡居間據實報告義務及調查關於訂約
11 事項義務、及違反誠實及信用方法等情事，致被告於112年1
12 0月25日與出賣人連淑貞簽立和解書，而依和解書所示：

13 「一、甲(按指被告蔡哲熊)、乙方(按指出賣人連淑貞)雙方
14 於民國(下同)112年7月30日簽訂之不動產買賣契約…因有如
15 後和解內容二、所述之事由，雙方合意於…簽立本和解書時
16 解除。二、甲方原係欲以權信實業股份有限公司…名義購買
17 系爭房地，作為公司資產及商業使用。惟因仲介公司承辦員
18 廖育浚、地政士王昱凱(代理地政士陳振德)之惡意引導及
19 施以詐術，至甲方陷於錯誤而簽立買賣契約書，並有物之瑕
20 疵及法律上給付不能情事。上情為乙方所充分知悉…」內
21 容，可知系爭買賣契約解除，確係因可歸責於原告違反據實
22 報告義務及調查關於訂約事項義務、及違反誠實及信用方法
23 所致無訛，此即連淑貞同意與被告達成和解並合意解除系爭
24 買賣契約之緣由。是以，揆諸上開民法規定說明，及系爭議
25 價委託書三、1. 約定之反面解釋，系爭買賣契約之解除，既
26 係可歸責於原告上開事由所致，並非可歸責於被告，被告自
27 無給付系爭居間報酬予原告之義務，原告不得依系爭議價委
28 託書約定、服務費確認單及民法第565條、第568條第1項等
29 規定，請求被告請求給付居間報酬107萬元。

30 (三)被告自112年7月28日簽立系爭委託書，委託原告向賣家連淑
31 貞洽談系爭房地買賣事宜，直至112年7月30日簽立系爭買賣

01 契約，原告居間系爭房地買賣事宜之期間僅有3日，雖有勞
02 務之付出，然衡其情節，所付出之勞力、時間、成本顯屬不
03 多。此外，被告因原告承辦人員廖育浚未盡居間據實報告義
04 務及調查關於訂約事項義務，致系爭契約之解除，被告因此
05 受有給付連淑貞100萬元之損害，倘依原告原證三服務費確
06 認單原定報酬額107萬元給付，顯然為數過鉅有失公平，爰
07 依民法第572條規定請求將原告之服務費酌減至0元，始屬適
08 當等語。

09 (四)並聲明：

10 1、原告之訴駁回。

11 2、如受不利判決，被告願供擔保免為假執行。

12 四、本院之判斷：

13 (一)原告主張原告為仲介業者，兩造於112年7月28日簽訂系爭委
14 託書，成立居間契約，嗣經原告之承辦人員居間仲介促成買
15 賣，買賣雙方就系爭房地同意以總價5350萬元之價格成交，
16 並於112年7月30日由被告以其個人蔡哲雄名義與連淑貞簽立
17 系爭不動產買賣契約，被告並於同日簽立系爭服務費承諾書
18 予原告公司人員收執，同意並確認其應給付本件之服務報酬
19 費用為107萬元之事實，業據提出系爭委託書、系爭不動產
20 買賣契約、系爭服務費承諾書為證(見本院卷第15-25頁、第
21 316-317頁)，且為被告所不爭執(見本院卷第51、52-53、18
22 5頁)，堪信屬實。

23 (二)按消費者保護法第11條之1規定：「企業經營者與消費者訂
24 立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審
25 閱全部條款內容(第1項)。企業經營者以定型化契約條款
26 使消費者拋棄前項權利者，無效(第2項)。違反第1項規定
27 者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構
28 成契約之內容(第3項)。中央主管機關得選擇特定行業，
29 參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度
30 等事項，公告定型化契約之審閱期間(第4項)。」再內政
31 部92年6月26日公告修正不動產委託銷售定型化契約應記載

01 及不得記載事項，契約審閱期間不得少於3日。而揆諸消費
02 者保護法第11條之1第1項及第3項之立法意旨，乃為維護消
03 費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型
04 化契約條款之機會，且為確保消費者之契約審閱權，明定企
05 業經營者未提供合理「審閱期間」之法律效果（最高法院10
06 3年度台上字第2038號判決意旨參照）。查，兩造係於112年
07 7月28日簽訂系爭委託書，原告係於當日始交付一份系爭委
08 託書予被告之代理人王馨，業據證人廖育浚結證在卷（見本
09 院卷第254頁），因系爭委託契約屬消費者保護法所稱之定型
10 化契約，且簽約時顯無3日以上之審閱期，故兩造所簽訂之
11 系爭委託契約即因違反消費者保護法第11條之1第1項之規
12 定，而發生同條第3項所規定之法律效果。從而，原告不得
13 依系爭委託契約之約定請求被告給付服務費。

14 (三)原告得依民法第568條第1項規定，請求被告給付服務報酬：

15 1. 按定型化契約條款未納入契約或無效時，原則上該定型化契
16 約本身仍為有效，關於該定型化契約之漏洞，應先是用法律
17 規定加以補充或補正，若無法律規定可資補充或補正，則依
18 契約解釋原則加以補充或補正。本件兩造於112年7月28日約
19 定被告委由原告向系爭房地所有人出價洽談購買系爭房地事
20 宜，雙方所訂立之契約顯屬居間契約之性質，此亦為兩造所
21 不爭執。而系爭委託契約條款因違反審閱期間之規定，該契
22 約條款內容雖不構成兩造間居間契約之內容，惟仍不妨害雙
23 方所成立居間契約之效力。至上開不構成契約內容部分，即
24 應依民法債編第十二節居間契約之規定（按即民法第565條
25 至575條）加以補充（最高法院98年台上字第168號判決意旨
26 參照）。

27 2. 按民法第565條規定：「稱居間者，謂當事人約定，一方為
28 他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。」故居間因當事人約定而成立，其法律性質屬諾成契約
30 （即無庸現實交付）、不要式契約（即無庸一定方式）、雙
31 務契約且為有償契約。又依民法第566條規定：「如依情形

01 ，非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬（
02 第1項）。未定報酬額者，按照價目表所定給付之。無價目
03 表者，按照習慣給付（第2項）。」第民法第568條第1項：

04 「居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
05 酬。」。且居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報
06 酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院
07 院49年度台上字第1646號裁判先例意旨參照）。本件兩造間
08 就系爭房屋之委託契約所約定服務報酬條款數額為實際成交
09 價百分之2之約定雖不得成為居間契約之內容，然原告依上
10 開民法有關居間契約之規定，於完成居間約定之服務後仍得
11 對被告請求給付報酬。而本件就系爭房地，買賣雙方以5350
12 萬元成交之事實，已如前述，足認原告已完成居間契約任
13 務，則原告依民法第568條第1項之規定自得向被告請求居間
14 服務報酬。

15 3. 至於居間報酬部分，依不動產仲介經紀業報酬計收標準規定
16 第1條：「不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向
17 買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不
18 動產實際成交價金百分之六或一個半月之租金。」而目前就
19 不動產買賣之居間，仲介業契約約定收取報酬之比例有賣方
20 4%、買方2%之商業習慣（仲介過程或成交後，當事人可另為
21 比例之議定）乙情，為眾所周知之事。被告亦簽立系爭服務
22 費確認單，同意給付107萬元居間報酬，堪認被告對該仲介
23 報酬商業習慣亦應有所知悉。本件依系爭房地成交價5350萬
24 元，並依上開說明計算，原告得向被告請求107萬元（5350
25 萬元x2%=107萬元）之居間報酬。

26 (四)被告抗辯原告違反民法第567條居間據實報告義務、調查關
27 於訂約事項義務，及違反民法第571條忠實辦理義務等規
28 定，不得向被告請求仲介服務報酬，並無理由：

29 1. 按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
30 人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，
31 不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之

01 履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。又居間人違反
02 其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或
03 違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人
04 請求報酬及償還費用，民法第567條、第571條定有明文。居
05 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
06 舉證責任。

07 2. 被告抗辯兩造簽立系爭委託書及買賣雙方簽訂系爭買賣契約
08 前，被告已多次向原告承辦人員廖育浚、地政士王昱凱等人
09 多次表達係欲以權信公司名義承購系爭房地，且係欲作為權
10 信公司資產及作為辦公室、倉庫之商業使用云云，固據其提
11 出LINE對話紀錄、存證信函、律師函（見本院卷第68-89
12 頁）、股東會議紀錄（見本院卷第198-201頁）為證。然查，被
13 告提出之存證信函、律師函、股東會議紀錄，均係被告單方
14 行為，尚難僅憑該等資料即為有利於被告之認定。又依被告
15 所提出LINE對話，固可見代書曾傳私法人購買住宅許可制規
16 定說明講義予被告（見本院卷第73頁），然查：

17 (1) 廖育浚陳稱：系爭房地買賣，當初是被告之配偶王馨與伊接
18 洽，伊帶王馨跟被告一起看完物件後，王馨跟伊說對系爭房
19 地有興趣想出價。看屋過程她們說要換屋，一樓的地方也要
20 做辦公室使用，那個房子有五層樓，二至五樓說自己要住。
21 王馨說有要做營業登記，她僅問伊能否做營業登記，其他沒
22 有問。買方於簽約之前或簽約當時並無跟伊說要以權信公司
23 名義購買，也未曾出示權信公司之股東會議紀錄。簽約當天
24 她們只有提到不確定要以個人名義還是公司名義辦理所有權
25 登記，她們還沒跟會計討論好。伊隔天有請代書傳公司名義
26 登記的相關規定給買方，所以代書有傳私法人購買住宅許可
27 制規定說明講義予買方。另賣方的意思是當初買賣雙方見面
28 談的時候，買方沒有提出一定要用公司名義買這件事，我們
29 當下的認知是買方她們自己買或是公司名義買都可以，賣方
30 希望依照原合約進行，因為用公司名義登記要聲請許可，時
31 間要比較久。又因買方要求期款入帳的時間要往後延，賣方

01 即於112年8月1日請伊轉達請買方用個人名義買完，再去做
02 增貸，時間上比較不會拖延之建議給買方，伊轉達上情後，
03 被告即於同日傳LINE給伊，被告的意思就是要問他們的會計
04 人事，再決定要用哪個名義登記。嗣被告於同年8月4日傳LI
05 NE予伊後，伊才知道被告只能用公司名義買這個房子，簽約
06 之前，他們沒有跟伊說一定只能用公司名義買，伊的認知是
07 他們要以個人或公司名義買都OK。依仲介實務，買受人要求
08 要登記給其他人或公司是常見之情形。伊於112年7月30日買
09 賣雙方簽立系爭不動產買賣契約書前，即有提供系爭房地之
10 登記謄本、產權調查說明書給被告夫婦看。伊知道系爭房地
11 位於住宅區，需經依法取得許可後，才能登記在權信公司名
12 下，獲得許可之機率極低，且系爭房地無法作為權信公司辦
13 公室、倉庫商業使用，也未主動告知被告夫婦上情，但當初
14 被告他們沒有要求伊要做這方面的查證，只有詢問營業登
15 記，伊有去問過並確認系爭房屋可以為公司設籍登記。且伊
16 於帶看第一天過程就有跟被告他們說明臺中市高價住宅4000
17 萬元以上只能貸款4成的相關規定，但被告夫婦表示他們都
18 知道，也跟會計師確認過，被告是在簽買賣契約後才決定要
19 登記在公司名下等語(見本院卷第249-256頁)，並有原告提
20 出之LINE對話紀錄可證(見本院卷第108-158頁)。

21 (2)按私法人買受供住宅使用之房屋，應檢具使用計畫，經中央
22 主管機關許可。但私法人經中央主管機關公告免經許可之情
23 形者，不在此限，平均地權條例第79條之1第1項定有明文。
24 依上開規定觀之，足見私法人並非不可買受供住宅使用之房
25 屋，僅係須檢具使用計畫，經中央主管機關許可。且查，依
26 被告於112年8月1日傳給廖育浚之LINE內容「周五前會決定
27 以公司或個人名義登記，這幾天我需整合土地代書、公司會
28 計及銀行提供的資料；款項的部分也請他放心，如在程序上
29 有延遲請屋主能體諒一下；謝謝。」(見本院卷第146頁)，
30 及被告於同年8月4日傳給廖育浚之LINE內容「這幾天經公司
31 會計與銀行討論後，我們決定本次契約須解除。我與王小姐

01 真心喜歡這棟房子，但因目前我公司正在進行增資及升級等
02 因素，房屋需要登記於公司名義下，所以本棟房屋無法與公
03 司即將執行的計劃合併處理，這部分是因7月1日平均地
04 權...法條規定，我沒注意到的地方。所以在此要向屋主及
05 你們道歉，不是房屋及你們的問題，我與王小姐也忍痛必須
06 放棄這棟房子。後續(解除契約)相關事宜，再麻煩你們協助
07 處理，謝謝。」(見本院卷第148頁)觀之，足見被告直至112
08 年8月1日仍未決定要以個人或公司名義為所有權登記，並於
09 同年8月4日始向廖育浚表示因權信公司目前正在進行增資及
10 升級等因素，房屋需要登記於公司名義下，系爭房屋無法與
11 公司即將執行的計劃合併處理，而單方面要求解除系爭買賣
12 契約。再依被告之配偶王馨於112年7月25日傳予廖育浚之LI
13 NE內容，可見王馨僅提及要「可營登」之房子，並未要求係
14 可合法供作辦公室、倉庫商業使用之房子(見本院卷第118、
15 265頁)。且被告購買系爭房屋後實際究係欲做何使用，尚非
16 仲介所得置喙，參之權信公司目前實際辦公地址即在臺中市
17 ○○區○○路00○000號12樓即被告夫婦住處，該址亦為住
18 宅區，業據證人王馨陳明在卷(見本院卷第267頁)，益難認
19 被告有向原告要求系爭房屋須係可合法供辦公室使用之房
20 屋。從而，尚難僅因被告夫婦曾對廖育浚提及一樓要做辦公
21 室使用，而廖育浚未主動告知被告系爭房屋不可合法供作辦
22 公室、倉庫商業使用，即認廖育浚或被告違反調查、告知及
23 忠實義務。

24 (3)證人王馨雖證稱：系爭房地當初是我們公司名義要購買的。
25 買方由伊與仲介接洽，伊當時跟仲介說我們要用公司名義買
26 做為公司的辦公室倉庫擴充，要做為公司資產，要登記證，
27 要公司可以登記的。權信公司於112年6月28日決議系爭房地
28 是要以公司名義購買並登記產權。簽買賣契約當日本來只是
29 去議價而已，後來跟賣方有談成，廖育浚及土地代書就直接
30 說可以簽約了，可是我們沒有帶公司的證件及大小章，仲介
31 及代書就說要我們可以用被告是公司負責人，可以直接用被

01 告的名義簽約，之後再登記到公司名下。我說我們沒有帶這
02 些資料，我要用我們公司名義買，我不要先用被告名義買再
03 登記給公司，我沒有注意到我先生被代書那邊，他們就在那
04 邊簽名了。簽約完之後，因為我們要去銀行辦理貸款，銀行
05 員跟我們講這不是可以登記公司也不能用公司名義，貸款成
06 數也不行，我們是簽約之後隔了2、3天才發現上情。被告知
07 悉後，就想要趕快可以去用法人的名義買，就去通知代書跟
08 我們說要準備什麼資料，我們才有辦法準備。被告有跟代書
09 說銀行員說不能這樣做，並有以電話及LINE去質問仲介跟代
10 書，為何會與先前所稱可移轉登記予公司之說詞不符。在簽
11 立系爭委託書及買賣契約書之前及當天，廖育浚沒有告知我
12 們系爭房地若登記為權信公司，銀行貸款準的成數只會4-5
13 成，不會到7-8成。在簽立系爭委託書及買賣契約書之前及
14 當天，我們不知道系爭房地是位於住宅區，需經依法取得許
15 可後，才能登記在權信公司名下，且無法作為權信公司辦公
16 室及倉庫使用等規定云云(見本院卷第257-267頁)。核證人
17 王馨為被告之配偶，與被告關係親密，利害關係一致，所證
18 有附和、偏頗被告之虞，復與前揭被告傳予廖育浚之LINE對
19 話內容不符，委無足採。

20 (4)基上，被告抗辯原告違反民法第567條居間據實報告義務、調
21 查關於訂約事項義務，及違反民法第571條忠實辦理義務等規
22 定，不得向被告請求仲介服務報酬云云，既未能舉證以實其
23 說，則被告主張依民法第571條規定，拒絕給付服務報酬予原
24 告，即無理由。

25 (五)被告主張依民法第572條第1項規定酌減報酬，並無理由：

26 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
27 平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第572
28 條第1項定有明文。立法理由載明「居間人每乘委託人之無
29 知識經驗，約取不當高額之報酬，本條規定之意旨，即以居
30 間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所
31 受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公允。若

01 報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求酌減
02 之。但報酬已經給付，即亦不許委託人請求返還，凡此皆所
03 以維持公益也。」。又不動產經紀業或經紀人員經營仲介業
04 務者，其向買賣一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該
05 不動產實際成交價金百分之6，不動產仲介經紀業報酬計收
06 標準規定第1條定有明文。再者，考量現時社會進步情況，
07 專業房屋仲介公司經營需投入大量資金及人力成本，解釋
08 「居間人所任勞務之價值」，應將前開成本因素考量在內。

09 2. 又依不動產仲介之商業習慣，可知一般房屋仲介賣方支付成
10 交價之百分之4服務報酬之市場行情，依此計算本件服務報
11 酬為107萬元，業如前述，被告於112年7月29日曾詢問廖育
12 浚2%之仲介服務費有無議價空間(見本院卷第130頁)，嗣於
13 翌日與賣方簽訂買賣契約後，即於同日出具服務費確認單予
14 原告(見本院卷第25頁)，顯然被告已同意應付2%即107萬元
15 之服務報酬金額，且該金額既符一般行情，自難謂有顯失公
16 平情事，被告主張依民法第572條第1項規定酌減報酬，並無
17 理由。

18 五、按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
19 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
20 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
21 相類之行為者，與催告有同一之效力。」，「遲延之債務，
22 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
23 利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。」，民法第22
24 9條第2項、第233條第1項定有明文。原告所提民事起訴狀繕
25 本於112年12月7日送達被告(送達證書見本院卷第40頁)，
26 被告自受起訴狀送達時起負遲延責任，並應自翌日即112年1
27 2月8日起加付法定遲延利息。

28 六、綜上，原告依民法第568條第1項及服務費確認單約定，請求
29 被告給付107萬元及自起訴狀繕本送達翌日即112年12月8日
30 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應
31 予准許。

01 七、兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經
02 核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金
03 額，予以准許。

04 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
05 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

06 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 貳、反訴部分：

08 一、反訴原告主張：

09 (一)兩造簽立系爭委託書及買賣雙方簽訂系爭不動產買賣契約
10 前，反訴原告已多次向反訴被告廖育浚、訴外人即地政士王
11 昱凱等人多次表達係欲以權信公司名義承購系爭房地，且欲
12 作為權信公司資產及經營商業使用（作為辦公室、倉庫之
13 用）。廖育浚以房屋買賣仲介為業，身為通過不動產經紀人
14 之專門職業技術人員考試之不動產經紀人，具備豐富之專業
15 能力，應就訂約事項據實調查並報告給反訴原告知悉，提供
16 反訴原告關於系爭房地必要之資訊，惟其於簽立系爭買賣契
17 約前不僅均未主動告知系爭房地位於住宅區，依平均地權條
18 例第79條之1第1項本文規定，除依法經許可外，原則上無法
19 將系爭房地登記在公司法人名下，且依私法人買受供住宅使
20 用之房屋許可辦法第3條第1項規定，私法人買受供住宅使用
21 之房屋，亦僅限於宿舍、供居住使用之出租經營、合建、實
22 施或參與都市更新、都市危險及老舊建築物重建、衛生福利
23 機構場所、合作社為設置住宅公用設備之用途為限等限制，
24 換言之，並不得作為公司經營商業之使用，上情顯核與反訴
25 原告購買系爭房地係要作為權信公司經營商業使用之用途明
26 顯不符，竟向反訴原告佯稱可先以反訴原告名義簽約，之後
27 再轉到權信公司名下即可云云，亦未提供系爭房地之登記謄
28 本（遲至簽約後之112年8月1日始提供），致反訴原告於當
29 日誤信得暫以自己名義簽立系爭買賣契約，之後再辦理登記
30 到權信公司名下，致反訴原告陷於錯誤而以其個人名義簽立
31 系爭買賣契約。

01 (二)嗣經銀行人員及其他地政士向反訴原告告知系爭房屋係位於
02 住宅區，除經許可，無法登記在法人公司名下，且獲得許可
03 之機率極低等情，反訴原告始發現與其本意係由權信公司購
04 買系爭房地，並登記在權信公司名下，尤其係要作為權信公
05 司資產及經營商業使用目的一節明顯不符，反訴原告遂於11
06 2年8月17日以存證信函告知出賣人連淑貞因系爭房地無法供
07 反訴原告作為權信公司商業使用，且可歸責居間仲介等未盡
08 應負之據實報告及調查之義務等事由，屬法律上之給付不
09 能，爰依民法第359條本文、第256條規定解除系爭買賣契
10 約，…；且同時以該函告知反訴被告顯有可歸責且未盡居間
11 仲介應負之據實報告及調查之義務，依法不得向反訴原告請
12 求任何後續報酬。

13 (三)嗣因前揭可歸責反訴被告未盡居間據實報告義務及調查關於
14 訂約事項義務等上開情事，致反訴原告於112年10月25日與
15 出賣人連淑貞簽立和解書。依和解書之記載可知系爭買賣契
16 約解除，確係因可歸責於反訴被告違反據實報告義務及調查
17 關於訂約事項義務、及違反誠實及信用方法所致無訛，此亦
18 為出賣人連淑貞同意與反訴原告達成和解並合意解除系爭買
19 賣契約之緣由。反訴原告既已清楚表明其欲以權信公司名義
20 購買系爭房地，依上開說明，反訴被告本應盡善良管理人之
21 注意義務，就系爭房地得否登記於權信公司名下並作為公司
22 商業使用之用途善盡調查義務，並據實報告於反訴原告，竟
23 未盡此注意義務致使反訴原告蒙受損失，反訴被告自應負過
24 失侵權行為之責。廖育浚為反訴被告遠見房屋公司之業務
25 員，就涉及房地買賣之專業事宜，本應依民法關於居間及不
26 動產經紀業管理條例等規定，對反訴原告負據實告知及調查
27 之義務，卻未盡居間據實報告義務及調查關於訂約事項義務
28 等上開情事，致使反訴原告蒙受損失100萬元，應負過失侵
29 權行為之責，爰依民法第184條第1項前段、第1項後段、第2
30 項、第188條第1項、第544條、不動產經紀業管理條例第21
31 條第3項、第26條第2項等規定，請求反訴被告連帶賠償反訴

01 原告所受損害。

02 (四)並聲明：

03 1、反訴被告應連帶給付反訴原告100萬元，及自反訴起訴狀繕
04 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

05 2、反訴原告願供擔保，請准予宣告假執行。

06 二、反訴被告抗辯：

07 反訴被告並無未盡據實報告、調查義務等情事。反訴原告所
08 提出之股東會議紀錄，不能排除係臨訟事後所製作，且為反
09 訴原告單方製作之內部文件，無可供查證之外部機制，真實
10 性存疑，信用性甚低，反訴被告否認其形式之真正。又反訴
11 原告與出賣人連淑貞簽立之和解書，乃渠二人所為，反訴被
12 告既不知情亦未參與，且不同意和解書所載內容。系爭房地
13 買賣違約之責任在反訴原告事後藉故欲片面解除契約，與反
14 訴被告公司與承辦人員無涉，反訴原告之主張與請求顯屬無
15 據。並聲明：反訴原告之訴駁回。反訴被告如受不利判決，
16 願供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、得心證之理由：

18 查，反訴原告主張反訴被告違反民法第567條居間據實報告
19 義務、調查關於訂約事項義務，及違反民法第571條忠實辦
20 理義務等規定云云，要無可採，業如本訴理由所述，原告復
21 未能舉證證明反訴被告有何因故意或過失，侵害原告權利情
22 事，則原告請求反訴被告連帶賠償100萬元，即屬無據，不
23 應准許。

24 四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第1項後段、第2
25 項、第188條第1項、第544條、不動產經紀業管理條例第21
26 條第3項、第26條第2項等規定，請求反訴被告連帶給付100
27 萬元及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百
28 分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
29 回，其假執行之聲請，亦失所附，應併予駁回。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法，經審酌後，認與
31 判決結果無影響，無庸逐一論述，併此敘明。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 113 年 7 月 4 日

03 民事第二庭 法官 江奇峰

04 正本係照原本作成。

05 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。如
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 7 月 4 日

08 書記官 許馨云