

臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度上易字第7號

上訴人 富都不動產股份有限公司

法定代理人 曾銘圳

被上訴人 林章展

上列當事人間請求給付居間報酬事件，上訴人對於民國114年8月1日臺灣苗栗地方法院114年度訴字第113號第一審本訴部分判決提起上訴，本院於115年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於本訴駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。
- 二、被上訴人應給付上訴人新臺幣15萬元，及自民國113年11月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 三、第一(關於廢棄部分)、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加(民事訴訟法第463條、第256條參照)。
- 二、查上訴人於原審主張其為被上訴人居間買賣下述不動產，爰依民法第568條第1項規定，請求被上訴人應給付新臺幣(下同)15萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即民國113年11月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息(下合稱15萬元本息；見原審卷第13-21頁)。其於上訴後，併將買方給付服務費承諾書(下稱系爭承諾書)、服務費確認單(下稱系爭確認單；見本院卷第196頁)，援作請求權基礎，以上均源自上訴人居

間買賣下述不動產所衍生同一基礎事實，核屬補充法律上之陳述，於法洵無不合，合先敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

伊為不動產仲介業者，訴外人○○○委託伊以1,200萬元出售坐落○○縣○○鎮○○段0○○00000○號建物(門牌○○○街000號0樓之0、面積51.21平方公尺、附屬建物陽台3.15平方公尺、權利範圍全部)，及1430建號建物(面積2,679.64平方公尺，權利範圍10000分之136)，暨其基地848地號土地(面積1,618.25平方公尺、權利範圍10000分之178；以上房地地下合稱系爭房地)。嗣經被上訴人於113年6月20日簽訂不動產買賣意願書(下稱爭意願書)、系爭承諾書，委託伊以1,020萬元斡旋購買系爭房地，並同意依成交價2%計付居間報酬(仲介服務費)，兩造間成立居間契約。其後經伊居間雙方以1,030萬元成立買賣，兩造再簽訂系爭確認單，被上訴人應支付居間報酬15萬元予伊。至於伊據○○○告知其親戚承租及成交時提出租約等情，而將有租約乙節記載於標的物現況說明書(下稱系爭說明書)，迨被上訴人申辦取得銀行貸款前，伊復將○○○告以已無租約乙節轉知被上訴人，被上訴人未因此解約，且順利申辦取得銀行貸款，未受任何損害。況伊於成交後，積極協助被上訴人清潔，辦理水電瓦斯過戶等非伊法定義務之事務。詎被上訴人於系爭房地過戶點交後，仍拒付報酬。爰依民法第568條第1項規定，及系爭承諾書、系爭確認單約定，請求被上訴人應給付伊15萬元本息。

二、被上訴人則以：

上訴人未盡調查系爭房地有無租約之義務，構成不完全給付。而上訴人所提系爭說明書，多處未依照內政部不動產說明書應記載及不得記載事項記載，諸如未記明租金、租期、租約是否有公證、使用現況、周邊環境及交易條件等事項。上訴人經承辦代書多次要求提供租約，仍拒絕提出，經伊交付簽約款後，上訴人始告知系爭房地並無租約，故本件有民

01 法第571條規定不得請求報酬之情形。上訴人前開請求，即
02 無依據等語，資為抗辯。

03 三、上訴人於原審請求被上訴人給付15萬元本息(本訴部分)，經
04 原審判決上訴人敗訴，上訴人全部提起上訴。而被上訴人於
05 原審反訴請求上訴人給付126萬8,000元本息，經原審判決被
06 上訴人敗訴，被上訴人未提起上訴，不在本院審理之範圍。

07 四、兩造聲明：

08 (一)上訴人之上訴聲明：

09 1.原判決關於駁回上訴人後開第2.項之訴部分，及該部分訴訟
10 費用之裁判均廢棄。

11 2.被上訴人應給付上訴人15萬元本息。

12 3.第一(廢棄部分)、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

13 (二)被上訴人之答辯聲明：

14 1.上訴駁回。

15 2.第二審訴訟費用由上訴人負擔。

16 五、兩造不爭執事項(見本院卷第70-71頁，並依卷證資料文義略
17 作文字調整)：

18 (一)系爭房地原為○○○所有(見原審卷第49-51頁)。

19 (二)○○○於113年間以1,200萬元，委託上訴人出售系爭房地
20 (見原審卷第25頁)。

21 (三)兩造於113年6月間成立居間契約，被上訴人嗣於同年月20日
22 簽署系爭意願書(下斡旋)，承買價格1,020萬元，並簽訂系
23 爭承諾書，同意給付上訴人依成交價格2%計付之報酬(仲介
24 服務費)，最終同意一次支付15萬元(由履約保證專戶支付)
25 ，被上訴人並簽署系爭確認單(見原審卷第27-29、47頁)。

26 (四)被上訴人與○○○經上訴人居間介紹，而於113年6月23日簽
27 訂不動產買賣契約書(下稱系爭契約)，約定被上訴人以1,03
28 0萬元向○○○購買系爭房地，被上訴人應於簽約時給付簽
29 約款100萬元，於稅捐機關核發稅單後3日給付完稅款106萬
30 元，並應於113年9月30日前付清尾款824萬元，並辦理交屋
31 (見原審卷第31-45頁)。

01 (五)系爭契約所附(113年6月23日)系爭說明書記載「土地、建
02 物、車位是否有租賃情形(若是，須檢附租賃契約書)，租賃
03 範圍(可複選)：☒委賣建物。現況每月租金21000元，押租
04 保證金38000元，租期至民國114年4月30日止」(見原審卷第
05 149頁)。

06 (六)系爭房地於締結系爭契約時(113年6月23日)實際未出租。

07 (七)上訴人及承辦代書胡玉芬於113年8月間以Line告知被上訴
08 人：系爭房地並無任何租約等情；○○○已將系爭房地點交
09 給被上訴人(見原審卷第179-183頁)

10 (八)○○○嗣後將系爭說明書租賃情形欄更改為無租約，被上訴
11 人並已取得彰化銀行萬華分行之不動產貸款(見原審卷第187
12 頁)。

13 (九)○○○已於113年9月5日將系爭房地所有權移轉登記予被上
14 訴人(見原審卷第49-51頁)。

15 (十)本件履約保證專戶(台新銀行建北分行00000-0000000000號受
16 託信託財產專戶)尚未撥款15萬元服務費(報酬)給上訴人(見
17 原審卷第73-75、145頁)。

18 六、兩造爭執事項：

19 (一)上訴人於系爭契約所附系爭說明書記載有出租等情，是否屬
20 於民法第571條規定不得請求報酬(仲介服務費)之情事？

21 (二)上訴人依民法第568條第1項規定，及系爭承諾書、系爭確認
22 單，請求被上訴人應給付15萬元本息，有無理由？

23 七、本院之判斷：

24 (一)有無請求報酬之消極事由：

25 1.按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對
26 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
27 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明
28 文。惟本條之適用，須居間人違反其對於委託人之義務，而
29 為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由
30 相對人收受利益者，始足當之；如居間人違反委託義務，並
31 無利於委託人之相對人之行為，或其違反誠實及信用方法，

01 未自相對人收受利益者，如居間契約已成立，居間人應仍得
02 請求報酬。而居間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就
03 此有利之事實負舉證責任(最高法院109年度台上字第1027號
04 判決意旨參照)。經查：

05 (1)上訴人主張在系爭說明書上記載有租約乙節，原係依據○○
06 ○告知而填載的，此觀系爭說明書第6欄租約備註說明欄確
07 蓋有○○○之印文(見原審卷第149頁)，尚無不合。

08 (2)再參以上訴人及承辦代書胡玉芬事後再向○○○查證，獲悉
09 系爭房地係空屋(即無租約)，隨即於113年8月20日以LINE如
10 實告知被上訴人，被上訴人則以LINE回覆「OK」貼圖，表明
11 同意繼續履約意旨，而○○○嗣後將系爭說明書租賃情形更
12 改為無租約，被上訴人亦於113年9月初取得彰化銀行萬華分
13 行之不動產貸款，其後復經○○○將系爭房地點交及移轉登
14 記予被上訴人(見不爭執事項第(七)(八)(九)項)，且有LINE對話擷
15 圖在卷可資佐證(見原審卷第187頁、本院卷第173頁)。準此
16 各情，尚難遽認上訴人有何違反忠實義務。

17 (3)況銀行審核貸款，首重債權擔保穩定性，買賣房地如帶有租
18 約，較易滋生糾紛而無法點交，影響銀行承作貸款之意願與
19 成數，亦排除買受人日後適用自用住宅優惠稅率之可能性。
20 爰此，上訴人於賣方告知原有出租及其後未出租等情後，及
21 時翔實轉知被上訴人，客觀上對於被上訴人並無任何不利
22 益，此由被上訴人順利取得銀行貸款自明，難認屬於有利於
23 賣方之行為，遑論被上訴人亦未舉證證明上訴人有何自賣方
24 收受利益等情事。

25 2.從而，上訴人於系爭說明書記載有出租乙節，核與民法第57
26 1條規定不得請求報酬規定要件不符。被上訴人仍反此抗
27 辯，核與前開事證不符，要難採認。

28 (二)請求報酬：

29 1.按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
30 酬，民法第568條第1項定有明文。又按被上訴人承諾應於買
31 賣契約成立時，給付買賣總價款2%之報酬予被上訴人，並以

01 現金給付，嗣後並合意將報酬金額降為15萬元，系爭承諾書
02 及系爭確認單亦有約定。

- 03 2.查上訴人已依居間契約約定，為被上訴人完成居間締結系爭
04 契約之義務，而系爭承諾書所載報酬給付日為契約成立日（
05 即113年6月23日（見原審卷第29頁），是上訴人依民法第568
06 條第1項規定，及系爭承諾書及系爭確認單約定，請求被上
07 訴人給付報酬15萬元，即有憑據。

08 (三)遲延利息：

- 09 1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
10 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
11 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
12 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第
13 1項、第233條第1項、第203條分別定有明文。
14 2.查系爭承諾書既約定應於113年6月23日給付報酬，惟被上訴
15 人迄未給付，應自113年6月24日起負遲延責任。是上訴人主
16 張自起訴狀繕本送達翌日即113年11月10日起，加付依法定
17 利率計算之遲延利息，亦無不可。
18 3.從而，上訴人請求被上訴人自113年11月10日起，按年息5%
19 計算之利息，亦有憑據。

20 八、綜上所述，上訴人依前開規定及約定，請求被上訴人應給付
21 15萬元本息，自屬正當，應予准許。原審就此部分為上訴人
22 敗訴之判決，容有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，
23 求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項
24 所示。

25 九、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
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，附此敘明。

28 十、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

29 中 華 民 國 115 年 5 月 13 日

30 民事第二庭 審判長法官 謝說容

31 法官 廖純卿

01

法 官 陳正禧

02

正本係照原本作成。

03

不得上訴。

04

書記官 蔡皓凡

05

中 華 民 國 115 年 5 月 13 日