臺灣高等法院臺南分院民事判決

115年度上字第95號

上　訴　人　王文瑜

訴訟代理人　高華陽律師

被 上訴 人　和暉不動產企業社（合夥）

000000000000000000

法定代理人　張裕鑫

訴訟代理人　王偉龍律師

被 上訴 人　黃靖云

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於中華民國115年1月30日臺灣臺南地方法院114年度訴字第1582號第一審判決提起上訴，本院於115年6月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決命上訴人給付逾新臺幣壹佰伍拾貳萬肆仟元，及自民國一一四年七月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人和暉不動產企業社第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

廢棄部分第一、二審訴訟費用由被上訴人和暉不動產企業社負擔，其餘第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。上訴人在原審提起反訴時，並未主張民法第227條第2項之請求，於本院民國115年6月23日言詞辯論時，主張被上訴人應為上訴人爭取最有利價格，被上訴人是否對買方提出過以鄰地相同價格出售，影響到是否盡善良管理人之義務，並主張被上訴人有違反與上訴人所簽立之專任委託銷售契約書（下稱系爭專任契約）第7條第1款（因條文約定之安排方式，以下均統一改稱為項）之善良管理人之義務，請求權基礎部分則增列民法227條第2項不完

全給付部分。核其追加部分，與原審反訴時所主張被上訴人黃靖云未告知鄰地買賣價格之基礎事實同一，核與前揭規定相符合，應予以准許。

二、被上訴人（即原審原告及反訴被告）主張及答辯：

㈠本訴主張部分：被上訴人和暉不動產企業社（下稱和暉企業社）為住商不動產台南育德加盟店，上訴人於113年7月19日與和暉企業社簽訂系爭專任契約，專任委託和暉企業社居間銷售上訴人與其母陳春菊共有，坐落臺南市○○區○○段000地號上地及其上同段000建號建物（下合稱系爭不動產，同段土地均僅稱地號），委託銷售價格每坪為新臺幣（下同）13萬元，合計為5,081萬元，委託期間自113年9月1日起至113年12月1日止，服務報酬為成交價4%；嗣後上訴人與和暉企業社另簽訂委託銷售/出租契約內容變更同意書，同意調整委託銷售底價為5,080萬元。經和暉企業社居間媒介，覓得買方劉彥佑願以賣方委託銷售價格購買，上訴人、陳春菊已於113年10月14日、同年月17日分別與買方劉彥佑簽訂不動產買賣契約書，和暉企業社已完成居間服務，依系爭專任契約第5條第1項之約定，上訴人應給付服務報酬2,032,000元，上訴人其後並已簽訂服務報酬收取確認單加以確認無誤。詎上訴人事後以和暉企業社業務人員即被上訴人黃靖云有詐欺等不實理由，要求與買方解除買賣契約並拒付和暉企業社服務報酬；惟黃靖云並無欺瞞詐騙上訴人，況上訴人自始未詢問鄰地買方身分，且依個人資料保護法及不動產經紀業管理條例第25條等規定，黃靖云並無義務告知鄰地之買方身分，鄰地之買方身分與系爭不動產買賣成交亦無關聯性，和暉企業社居間服務並無瑕疵等語，爰依系爭專任契約第5條第1項及服務報酬收取確認單之法律關係，求為命上訴人應給付和暉企業社2,032,000元，及法定遲延利息。

㈡反訴答辯部分：上訴人事後以他案交易價格指稱和暉企業社之居間服務為詐欺，將市場風險不當轉嫁於和暉企業社，自有不當，且上訴人自承其於簽約前反覆詢問價格是否偏低，

足證其對價格並非毫無判斷能力，更非在資訊完全遮蔽下被迫成交，其仍與買方簽訂不動產買賣契約書，係基於自身決策與風險衡量，而非被上訴人故意不實陳述致其陷於重大錯誤。況第三人之交易價格、成交條件、買方身分及成交進度等資訊，本質上涉及個人資料與交易機密，未經當事人同意不得任意揭露或散布，不能逕以被上訴人未揭露即推定必屬隱匿詐欺。上訴人事後選擇與買方和解解除不動產買賣契約，於114年8月31日給付買方100萬元，仍須證明被上訴人有何可歸責違法行為，況上訴人對黃靖云提出背信、詐欺刑事告訴，業經臺灣臺南地方檢察署（下稱臺南地檢署）檢察官為不起訴處分等語，資為抗辯。

三、上訴人（即原審被告及反訴原告）之答辯及主張以：

㈠本訴答辯部分：本件係黃靖云主動向伊表示已找到系爭不動產買方，伊始與和暉企業社於114年7月19日簽訂系爭專任契約；鄰地買賣交易亦為黃靖云居間磋商，黃靖云明知或可得而知鄰地買賣價格高於伊之價格，且明知伊介意系爭不動產買方與鄰地買方為同一建設開發群體，卻虛偽告知系爭不動產買賣價格最高，鄰地買方與系爭不動產買方為不同建設開發群體，致伊陷於錯誤，於113年10月14日、113年10月17日與買方簽訂不動產買賣契約書出售系爭不動產。伊其後於114年間自行查詢實價登錄查詢服務網資料，發現鄰地000地號、000地號土地於113年8月19日以每坪133,643元出售，鄰地000地號土地於113年8月20日以每坪133,345元出售，鄰地買方與系爭不動產買方為同一建設開發群體，被上訴人隱瞞鄰地之交易價格及交易對象，致伊陷於錯誤而出賣土地，受有系爭不動產及其上未保存登記建物之價差達140萬元以上。然伊得知被上訴人欲延長過戶時間以減少房地合一稅後，被上訴人既不將想提高價格或延後過戶時間訊息告知買方，又不協助伊解除系爭不動產買賣契約，僅在意收取服務費，顯未依民法第567條規定忠實履行居間義務，且違反系爭專任契約第7條(書狀誤載為第6條)之約定，伊已自行與買

方解除系爭不動產買賣契約，伊雖有同意承擔母親陳春菊的服務報酬部分，但依民法第92條規定，伊於113年10月14日簽立之服務費報酬收取確認單應屬無效，和暉企業社不得收取服務報酬。縱認得請求服務報酬，和暉企業社未依不動產經紀業管理條例第24條之2條第1款之規定，公平提供類似不動產之交易價格，致伊以低價出售，系爭不動產買賣契約解除非可歸責於伊，被上訴人未協助解除契約，又拒絕與伊協商和解，應予酌減服務報酬等語，資為抗辯。

㈡反訴主張部分：伊與買方簽立契約前，係因黃靖云詐稱系爭不動產出售價格為該區域最高價格，且系爭不動產買方與鄰地買方為不同建設開發群體等語，伊才與買方簽立不動產買賣契約書，經伊於114年2月間查知系爭不動產出售價格低於鄰地，且買方與鄰地買方為同一建設開發群體，伊已於114年7月23日與買方解除不動產買賣契約，並賠償買方100萬元，該解除係因可歸責於黃靖云隱匿及提供錯誤資訊，且被上訴人應為伊爭取最有利價格，被上訴人是否對買方提出過以鄰地相同價格出售，影響到是否盡善良管理人之義務，並主張被上訴人有違反系爭專任契約第7條第1、2、6項之事由，伊依民法第92條規定，撤銷系爭專任契約，和暉企業社因其業務人員提供錯誤資訊，應共同負責，並依民法第184條第1項前段、民法第227條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項規定，請求被上訴人連帶賠償100萬元損失及法定遲延利息等語。

四、原審就本訴部分為被上訴人全部勝訴判決，判命上訴人應給付被上訴人和暉企業社2,032,000元，及自本件支付命令送達翌日即114年7月1日至清償日止，按週年利率5%計算之利息，就反訴部分則為上訴人全部敗訴，及駁回假執行聲請之判決。上訴人就其本、反訴敗訴部分不服，全部提起上訴，於本院上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡關於本訴部分，被上訴人和暉企業社在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。㈢關於反訴部分，被上訴人應連帶給付上訴人100萬元，及自114年

8月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。

五、兩造不爭執事項：

㈠和暉企業社為住商不動產臺南育德店加盟店，黃靖云則為其業務人員。於113年7月19日，和暉企業社與上訴人、訴外人即上訴人母親陳春菊簽訂系爭專任契約，約定上訴人、陳春菊委託和暉企業社居間銷售其2人所共有之系爭不動產，委託銷售每坪價格13萬元，合計5,081萬元，委託期間自113年9月1日至同年12月1日止，服務報酬為成交價4%。

㈡嗣兩造簽訂「委託銷售/出租契約內容變同意書」，變更委託銷售底價5,080萬元（內含仲介服務費4%），經和暉企業社覓得買方劉彥佑願以5,080萬元買受系爭不動產，劉彥佑於113年10月14日、同年月17日分別與上訴人、陳春菊簽訂不動產買賣契約書，上訴人於113年10月14日簽署服務報酬收取確認單，確認和暉企業社就系爭不動產成交之服務報酬為2,032,000元。

㈢上訴人曾對黃靖云提告背信等罪行，經臺南地檢署檢察官於114年12月10日以114年度偵字第40116號作成不起訴處分書在案。

六、兩造爭執事項：

㈠被上訴人和暉企業社依系爭專任契約第5條第1項及服務報酬收取確認單規定，請求上訴人給付服務報酬2,032,000元本息，有無理由？有無過高？

㈡上訴人主張依民法第92條規定受到詐欺，並依民法第184條第1項前段、民法第227條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項等規定，請求被上訴人連帶賠償100萬元本息損失，有無理由？

七、本院之判斷：

㈠被上訴人和暉企業社依系爭專任契約第5條第1項及服務報酬收取確認單規定，請求上訴人給付服務報酬為有理由：

1.按居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或

為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。民法第565條定有明文。又民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求。至於居間行為就令自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付（最高法院52年度台上字第2675號判決意旨參照）。本件依系爭專任契約第5條第1項約定「買賣契約成立後，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之肆（最高不得超過中央主管機關之規定），數額空白未記載者，受託人不得向委託人收取服務報酬。委託人簽認買方之議價委託書或要約書，或買方簽署買賣定金收款憑證者，視為買賣契約成立。如雙方合意解除買賣契約，委託人仍應給付上開之服務報酬。」，屬於媒介居間之契約甚明。而兩造簽訂「委託銷售/出租契約內容變同意書」，變更委託銷售底價5,080萬元後，經被上訴人覓得劉彥佑願以5,080萬元買受系爭不動產，劉彥佑於113年10月14日、同年月17日分別與上訴人、陳春菊簽訂不動產買賣契約書，上訴人亦於113年10月14日簽署服務報酬收取確認單，確認和暉企業社就系爭不動產成交之服務報酬為2,032,000元等情，有系爭專任銷售契約、委託銷售契約內容變更同意書、不動產買賣契約書、服務報酬收取確認單在卷可憑(見原審司促卷第7-68、91頁)，上訴人依系爭專任契約第5條第1項及服務報酬收取確認單約定，請求上訴人給付服務報酬即屬有據。

2.上訴人雖抗辯黃靖云亦為鄰地即000地號、000地號、000地號3筆土地之仲介，明知鄰地買賣價格高於上訴人與劉彥佑所簽訂價格，且明知上訴人介意系爭不動產買方不得與鄰地買方為同一建設開發群體，竟隱匿該3筆鄰地成交價高於每坪13萬元，及鄰地買方與系爭不動產買方為同一建設開發群

體之資訊，致上訴人陷於錯誤出售系爭不動產，事後又不協助與買方解除契約，違反民法第567條據實報告義務，及系爭專任契約第7條第1、2、6項之約定云云。按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人；居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第567條第1項前段、第571條固有明定，惟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。經查：

⑴和暉企業社為000地號之賣方經紀業公司，另為000地號、000地號2筆土地之買賣經紀業公司，此有和暉企業社提出之土地不動產買賣契約書在卷可參(見原審訴字卷第295-303頁)。依不動產經紀業管理條例第24條之2規定：「經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定」，及同條例第25條規定：「經紀人員對於因業務知悉或持有之他人秘密，不得無故洩漏」，可知不動產經紀業者之調查及據實報告事項，除契約另有規定外，原則上應係針對買賣標的物產權、品質、鄰近交易行情等有關買賣標的物條件或買賣雙方條件而影響交易之重要相關資訊，但為兼顧保護買賣雙方利益，對於交易價格，僅得公平提供類似不動產之交易資訊，不得將雙方底價直接向他方揭露，否則將使買賣雙方遭受未能透過議價斡旋獲得合理利益之損害，非屬公平提供資訊。是縱使和暉企業社同時仲介交易系爭不動產及鄰地買賣事宜，因而知悉鄰地成交價格及鄰地買方身分，依前述不動產經紀業管理條例之規定及說明，和暉企業社並無向上訴人

揭露之義務，上訴人抗辯被上訴人未將鄰地買方身分及出售價格告知，違反據實報告義務乙節，洵屬無據。

⑵再者，依系爭專任契約第7條第1、2、6項約定（見原審司促字卷第9、29頁），可知就上訴人主張受託人即和暉企業社之義務為：一、受託人受託處理仲介事務應以善良管理人之注意為之。二、受託人於簽約前，應據實提供該公司（或商號）近三個月之成交行情，供委託人訂定售價之參考；如有隱匿不實，應負賠償責任。六、受託人應隨時依委託人之查詢，向委託人報告銷售狀況。是以，和暉企業社及其業務人員黃靖云受上訴人委託範圍，為系爭不動產交易之居間，及為達成交易之相關事務之處理，所應提供近3個月不動產成交行情係指簽訂系爭專任契約前之交易行情，以作為上訴人訂定售價之參考；被上訴人向上訴人報告銷售狀況，係指系爭不動產銷售狀況，非謂被上訴人負有告知其所知悉鄰地一切交易細節資訊之義務，上訴人主張被上訴人有違反系爭專任契約第7條第2、6項約定，不足採信。至於上訴人所抗辯稱：被上訴人應為其爭取最有利價格，被上訴人是否對買方提出過以鄰地相同價格出售，影響到是否盡善良管理人之義務之詞，惟查，對照黃靖云與上訴人間之Line對話紀錄顯示：①113年7月22日：黃靖云問「土地要趕快決定，我真的怕買方買另外那一塊了」，上訴人回「恩恩，目前還是12.5/坪」（見原審訴字卷第129-131頁編號24、25）；②113年8月8日：黃靖云問「王先生：想的如何？有沒有要賣？是否給我一個消息呢？」，上訴人回「Hi黃代書，剛剛有撥空打給你你沒接到，沒關係，我們這邊暫時還是想要成交12.5-13之間，如果成交不到，就再等下。」（見原審訴字卷第133頁編號32）；③113年8月26日：上訴人問「Hi黃代書，中間那塊跟旁邊那塊目前狀況是怎麼樣呢？已經賣掉了嗎？」，黃靖云回「是旁邊那兩塊已經賣掉了」（見原審訴字卷第143頁編號49）；④113年8月30日：上訴人問「轉角的實價登錄有了嗎？還是沒那麼快？」，黃靖云回「還沒有那麼快，簽約價

錢我可以給你看，133,600元/坪，晚上我簽約的合約書可以讓你看一下，不過僅限看買賣價格」(見原審訴字卷第145頁編號55)；⑤113年9月10日：上訴人稱「13萬一坪，明年二月底簽正式約，六個月搬遷期(見原審訴字卷第147頁編號60)等語，足證黃靖云確實已告知上訴人轉角土地成交價格為133,600元/坪，自不能證明黃靖云有向上訴人表明系爭不動產以每坪13萬元出售係該區域最高價格等情，況買賣雙方間之交易價格、條件，因涉及土地之位置、面積、使用現況、出售筆數、臨路狀況等優劣形勢，及買賣雙方購買或出售之意願、需求程度暨議價能力等因素影響，本會有所差異，即使系爭不動產出售價格非區域最高價格，惟其後上訴人自主決定出售價格每坪13萬元，上訴人抗辯黃靖云隱匿鄰地交易價格資訊，有詐欺情形，及被上訴人未盡善良管理人義務之情，違反系爭專任契約第7條第1項約定，亦不可採。

⑶再依和暉企業社所提出000地號、000地號、000地號3筆土地不動產買賣契約書可知，000地號土地買受人「劉友榮」，係弘璽建設有限公司代表人；000地號、000地號2筆土地買受人則為「王冠融」，係昱成開發建設有限公司代表人；核與系爭不動產買受人「劉彥佑」，形式上並非同一人，縱屬同一建設開發群體，上訴人並未舉證證明兩造有約定系爭不動產買方與鄰地買方不得為同一人或同一建設開發群體之約定，上訴人抗辯黃靖云有故意隱匿鄰地買方身分，難認有據。

3.上訴人雖於原審114年8月19日提出民事答辯狀，主張依民法第92條規定，其於113年10月14日簽立之服務費報酬收取確認單應屬無效等語，惟查，依上所述，本件並無法證明被上訴人有何詐欺情事，況上訴人以黃靖云傳達系爭不動產售價每坪13萬元為最高行情，及系爭不動產買方非鄰地買方之不實訊息為由，對黃靖云提出詐欺、背信等刑事告訴，經臺南地檢署檢察官偵查後，認與刑法詐欺、背信罪之構成要件有間，以114年度偵字第40116號為不起訴處分確定，此有上開

不起訴處分書在卷可稽（見原審訴字卷第367-370頁），故上訴人抗辯和暉企業社無收取本件服務報酬之權利，自非可採。

㈡上訴人主張應依民法第572條第1項規定酌減居間報酬，為有理由：

1.按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第572條第1項本文規定甚明。其立法理由明載因居間人每乘委託人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，本條規定之意旨，即以居間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公允。若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求酌減之。而我國不動產買賣交易現多經不動產仲介經紀業者之居間，不動產買賣價格高昂，不動產仲介業者為執行居間業務、促使買賣成交以收取報酬，亦會派員調查、紀錄標的之現況、刊登廣告、協助雙方察看標的、介紹說明標的、分析市場動態、行情及價格，甚且協助雙方訂立契約及貸款、移轉、財務規劃等履約事宜，此為週知之事實，而內政部針對不動產仲介經紀業之報酬，訂定「不動產仲介經紀業報酬計收標準規定」，第1條明定不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之6或1個半月之租金。

2.查上訴人於114年10月15日於原審所提書狀已表示：黃靖云於113年7月19日簽立系爭專任契約時，已告知已找到買方，並且買方買我的土地價格是這區域最高的行情，馬上就可以簽約，且要我不要再接觸或委託其他仲介公司等語（見原審訴字卷第99、309頁），就此被上訴人雖否認有承諾上訴人所賣出之價格是附近最高的情形，惟查，依上訴人所提黃靖云與上訴人間之Line對話紀錄顯示，113年7月19日上午11時13分許，黃靖云確有表示：沒關係，賣方想賣高買方想買便宜，我們只是中間能取到你們平衡點這樣而已，因為我們土

地就是有抗性，想要買我們這塊土地的人是真的要看人，我的買方很有勇氣願意買，坦白講所有的仲介都會嚇到，因為建商不會想要買宗祠還是廟的旁邊等語（見原審訴字卷第125頁），足證上訴人確係因為黃靖云向其表示有人願出價，且係有勇氣願意買等情，此亦核與黃靖云與上訴人間，其後即於數日後之113年7月22日Line對話紀錄顯示，黃靖云問「土地要趕快決定，我真的怕買方買另外那一塊了」，上訴人回「恩恩，目前還是12.5/坪」（見原審訴字卷第129-131頁編號24、25)之情相符，故讓上訴人產生信賴，相信很快會找到買家，才會同意讓被上訴人取得系爭專任契約之情形無誤，再參以上訴人於113年10月14日簽訂與劉彥佑簽訂不動產買賣契約書前，多次詢問鄰地價格，而黃靖云亦於113年8月30日時，上訴人問「轉角的實價登錄有了嗎？還是沒那麼快？」，黃靖云回「還沒有那麼快，簽約價錢我可以給你看，133,600元/坪，晚上我簽約的合約書可以讓你看一下，不過僅限看買賣價格」(見原審訴字卷第145頁編號55)之情相符，足見上訴人確與黃靖云及和暉企業社有高度之信賴關係無誤。惟查，就上訴人所最在意之鄰地000地號部分，上訴人於113年8月29日詢問「黃代書，那我隔壁那塊土地，上次你說幫我查他是賣掉了嗎」「200多坪那塊」，黃靖云當日回「早安，我有問他說還沒有喔」(見原審訴字卷145頁編號53、54)，惟對照上述和暉企業社所提供，000地號其為賣方經紀業公司，係於113年8月20日所簽約(見原審訴字卷第295、297頁)，則黃靖云於113年8月29日所回覆確有不實。上訴人於113年9月25日再次詢問「他們說中間賣掉了？但是我記得你上次跟我說沒有」，黃靖云回「前兩天才賣掉，因為賣方自己有申請鑑界，所以我們今天就直接去鑑界」，上訴人問：「那中間價格賣掉多少知道嗎？」，黃靖云撥打語音通話予被告(見原審訴字卷157頁編號77、78)，被上訴人就此雖表示該次的語音通話，黃靖云即係回覆成交價為13.33萬之情形（見原審訴字卷第113頁書狀），惟此為

上訴人所否認，並表示該次通話是告知要把搬遷的時間縮短，不然沒有買方要買，並稱13萬已是最高價格，你們一定要縮短搬遷時間等情（見原審訴字卷第310頁），參以兩造間就究有無告知該價格部分，黃靖云於原審115年1月13日言詞辯論時陳稱：簽約的時候有但書，但書條件要完成才能夠確認契約是否成交，而且買方個資不能洩漏，這是商業機密等語，核與其於本院115年6月23日言詞辯論時所陳述之詞（見本院卷第102頁）相符，已與上開書狀表示於113年9月25日通話時確有提及13.33萬元之情不符，況對照黃靖云與上訴人間於114年2月6日之Line對話紀錄顯示，上訴人尚詢問：問你喔，你之前不是跟我說我們隔壁那塊兩百坪的是13萬一坪嗎」，黃靖云則回「13....」「等一下喔」，其後則為雙方之語音通話（見原審訴字卷第187頁），核與上訴人所述自較為相符，自難認確有被上訴人所稱確已告知000地號成交價為13.33萬元之情形。

3.依上所述，上訴人簽訂系爭專任契約後，被上訴人雖無告知附近成交土地行情之義務無誤，但被上訴人既願告知轉角土地之成交價格133,600元/坪，惟就000地號部分，如被上訴人不願告知，亦可實情相告，惟反而隱瞞成交時間，甚至未告知實際成交價格，確已破壞兩造間之信賴關係，參以系爭專任契約期間為113年9月1日至113年12月1日止，雖其後上訴人與買方劉彥佑所符訂不動產買賣契約書，確有讓系爭不動產達成114年9月28日前交屋之條件，惟被上訴人卻急於促成系爭不動產成交，而有催促上訴人簽約之情形無誤。本院審酌本件從上訴人委託銷售期間，至簽約僅約1月餘，且被上訴人主要以Line與上訴人連絡，雖未見被上訴人提出與買方之洽談經過，惟上訴人委託期間非長，如依上訴人所提亦僅提出原審原證4，系爭不動產說明書（建地＋地上物）資料（見原審訴字卷第245-293頁），其後上訴人已於114年7月23日與買方訂立和解契約，解除原來之買賣契約(見原審訴字卷第59頁），足見和暉企業社亦無協助辦理系爭房地移

轉過戶予劉彥佑之情形。參以依系爭專任契約第5條第1項約定買賣契約成立後，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之4等語，足證和暉企業社本來向上訴人所收取報酬，最高就是4%，惟依和暉企業社所提供原審聲證7之服務報酬收取確認單，其中特別約定欄記載：「仲介方承諾於結案折讓服務費新台幣914,400元整。」等語，惟其旁以手寫方式記載「實務服務費4%＝203.2萬」等語（見原審司促字卷第91頁），則對上訴人而言，收取金額仍為系爭專任契約之百分之4，並無所謂折讓之情，此亦為被上訴人於本院115年5月20日準備程序時稱：本件是開發兼銷售，王先生是賣方，依照契約本來就收4%，折讓的意思是認為我們買方既然已經加價，本來不願意出這個價格買，後來我們折充後，買方願意退讓，願意跟買方就服務費部分做減免的動作，這是跟買方之間的事情，總體我們是收4%等語，而上訴人則稱：收4%根本沒有折讓，4%太高等語（見本院卷第63頁），本院審酌上述客觀情狀，認上訴人雖於簽訂買賣契約當日簽立上開服務報酬收取確認單，其上既已表明折讓服務費，惟就上訴人而言，實際上並未受到折讓，對照被上訴人上開服務過程而言，其後亦減少相關協助移轉等後續服務之情形，認如和暉企業社仍以4%加以收取服務報酬，客觀上確有失其公平之情形，故認上訴人請求酌減報酬為有理由，爰酌減約定報酬之1%，認本件和暉企業社可請求之報酬應為3%，即1,524,000元（計算式：5,080萬×3%＝1,524,000），較為合情合理。

㈢上訴人主張依民法第92條規定受到詐欺，並依民法第184條第1項前段、民法第227條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項等規定，請求被上訴人連帶賠償100萬元本息損失，並無理由：

1.上訴人雖主張受到黃靖云詐欺，及被上訴人有違反系爭專任契約第7條第1、2、6項等語，惟依前述，本件依上訴人所提證據，無法證明黃靖云確有詐欺情事，亦無證據證明被上訴

人有違反系爭專任契約第7條第1、2、6項，或其他違反居間義務之情形，況上訴人與劉彥佑簽訂不動產買賣契約後，自行決定解除該不動產買賣契約並賠償予劉彥佑，亦難認與被上訴人有關，故上訴人反訴請求自無理由。

2.至上訴人雖於本院115年6月23日言詞辯論時，聲請函詢臺南市佳里地政事務所調查關於鄰地000地號土地買賣的實價申報日期，欲證明上訴人在113年10月中簽立買賣契約之前，是否有獲得鄰地成交價格的資訊管道等情。惟查，和暉企業社於114年10月20日就此已具狀陳稱：該三筆鄰地案件，至113年12月下旬方完成點交，實價登錄揭露時間推估於114年1月前後，故於本案簽約日113年10月14日當天，鄰地成交資訊尚未於實價登錄系統公開揭露等語（見原審訴字卷第115頁），足證被上訴人就此已不爭執，參以原審判決書雖認：鄰地000地號土地成交日期為113年8月20日，上訴人於113年10月間簽訂不動產買賣契約書前，應已處於可透過查詢該網站查知鄰地成交價格，顯無受和暉企業社隱匿之可能等語，惟此部分並非本院所採之理由，核與本院之認定事實無關，自無再加以調查必要，併予敘明。

八、綜上所述，和暉企業社本訴依系爭專任契約第5條第1項及服務報酬收取確認單之法律關係，請求上訴人給付1,524,000元及自支付命令繕本送達之翌日即114年7月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部分，洵屬正當，應予准許，逾此部分之請求，即非有據，不應准許。上訴人反訴依民法第184條第1項前段、第227條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項規定，請求被上訴人連帶給付100萬元，及自114年8月31日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。故1.就上開應准許部分：原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求為廢棄改判，為無理由，應予駁回。2.就上開不應准許部分：⑴本訴部分：原審就此部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此

部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示；⑵反訴部分：原審就此部分為上訴人敗訴之判決及駁回假執行之聲請，並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求為廢棄改判，為無理由，應予駁回。

九、本件事證已明，兩造其餘之攻擊或防禦方法及舉證，核與本判決結果不生影響，爰毋庸逐一論列，併此敘明。

十、結論：本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　14　　日

民事第二庭　審判長法　官　黃義成

法　官　余玟慧

法　官　黃建都

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　14　　日

書記官　李鎧安

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

⑵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院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。