

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度簡上字第213號

上訴人 大潤發流通事業股份有限公司

法定代理人 陸晏德

訴訟代理人 石文樵

被上訴人 金石國際投資顧問有限公司

法定代理人 馮柏勳

訴訟代理人 許英傑律師

彭之麟律師

複代理人 陳亭熹律師

上列上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於民國109年2月13日本院臺北簡易庭108年度北簡字第6915號第一審判決提起上訴，本院於民國110年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊前於民國106年期間受上訴人委託仲介承租房屋，以作為上訴人營業據點使用，經伊尋得門牌號碼為桃園市○○區○○路0000號1樓及地下1樓、同路段1249號地下1樓之房屋（下稱系爭房屋），並告知上訴人如成交後，將依照市場行情收取一個月之租金為服務報酬，上訴人同意後亦繼續接受服務。嗣經伊居間協助下，系爭房屋所有權人即訴外人李威霖與上訴人於106年9月15日簽訂不動產租賃契約書（下稱系爭契約），並約定每月租金為新臺幣（下同）44萬元。是依照雙方約定內容及系爭契約，上訴人應給付伊相當於一個月租金44萬元之服務報酬。惟於106年9月18日伊向上訴人表示本件兩造仲介服務已經完成，並請求上訴人於7日內給付服務費用即一個月租金44萬元，上訴人竟置之不

01 理，爰依居間契約提起本件訴訟，求為命上訴人給付44萬
02 元，及自106年9月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之
03 利息之判決等語。

04 二、上訴人則以：伊從未委託被上訴人仲介承租房屋，伊自行在
05 為新設賣場尋找適合地點時，相中「桃園市○○區○○路00
06 00號」房屋，依該房屋外張貼之聯絡資訊撥打並聯繫到被上
07 訴人，獲悉被上訴人係受李威霖委託而處理系爭房屋之出租
08 事宜。被上訴人既稱與伊已成立居間契約，自應就兩造於民
09 法第565條所稱居間契約的必要之點達成合意提出證明。又
10 被上訴人於107年7月27日前所登記的營業事業資料，並未包
11 含不動產仲介經紀業，自不得與伊成立不動產租賃之居間契
12 約。退萬步言，依不動產經紀業管理條例第22條、第23條及
13 第24條之規定，被上訴人應提出不動產說明書並指派經紀人
14 在上面簽章，並在居間過程中以不動產說明書向伊解說，最
15 終在伊與李威霖簽約時，亦應將不動產說明書交付伊，並由
16 伊在不動產說明書上簽章，出租人就不動產說明書應負有據
17 實填寫的義務，如出租人未就其內容加以填寫者，被上訴人
18 即應要求出租人填寫，以便能調查系爭房屋現況，對伊盡據
19 實告知義務，惟被上訴人自始從未協助提出不動產說明書，
20 遑論履行對伊的告知義務，甚至伊多次提出有看屋需求時，
21 被上訴人皆稱無法陪同看屋，使得伊最終無從得知該不動產
22 的重要事項。伊係以經營大型綜合賣場為業，就系爭房屋向
23 被上訴人詢問時亦清楚告知租賃之目的為設立大型賣場，承
24 租範圍中的地下一樓皆需作為賣場使用，另參被上訴人所提
25 供的系爭房屋廣告，其內容稱系爭房屋地下一樓的建築用途
26 為「辦公室、商場、飲食店、停車場」，使用面積則記載43
27 2.66坪（約1430.28平方公尺），伊因而相信系爭房屋符合
28 使用需求，不料在系爭合約簽訂完成之後，伊始知悉系爭房
29 屋因都市計畫法桃園市施行細則第14條第1項規定，住宅區
30 雖得設立賣場，但面積不得超過500平方公尺（約151.25
31 坪），然被上訴人就上開內容從未告知上訴人，致伊最終只

得與李威霖於107年9月7日終止系爭合約，並因此蒙受相當之損失。被上訴人自始未向伊出具「不動產說明書」，致伊無從知悉關於系爭房屋的重要事項，被上訴人從未善盡其調查及據實告知義務，並因此使伊有損害，應按民法第571條之規定而不得向伊請求報酬。退萬步言之，縱認被上訴人取得報酬請求權，居間報酬費用若為相當於1個月之租金，相較被上訴人所提供的勞務價值，明顯為過鉅且失其公平而應予酌減至半個月以下租金，伊並因被上訴人加害給付而受有440萬元損害，得與之互為抵銷等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人部分勝訴之判決，即判令上訴人應給付被上訴人44萬元，及自106年9月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人對敗訴部分不服提起上訴，上訴聲明：(一)原判決不利上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就其敗訴部分未據其上訴，不在本院審理範圍）。

四、查被上訴人主張上訴人與系爭房屋所有權人即李威霖於106年9月15日簽訂系爭契約，並約定每月租金為44萬元等情，業據其提出不動產租賃契約書在卷可稽（見原審卷(一)第53頁至第63頁），並為上訴人所不爭執，堪信為真實。

五、被上訴人請求上訴人給付居間報酬44萬元，為上訴人所否認，並以前詞置辯，經查：

(一)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。又稱居間者，謂當事人約定，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。分別為民法第153條、第565條所明定。是以居間契約為一債權契約，原非要式行為，只要委託人與居間人就居間人於報告訂約之機會或為訂約之媒介，及契約成立時委託人給付報酬等必要之點意思表示一致即為成立，並不以委託人與居間人就訂立書面之居間契約為必要。

(二)上訴人雖否認與被上訴人成立居間契約，惟查：

01 1.證人即被上訴人員工楊茹絮就系爭房屋之居間過程證稱：
02 （法官問：為何會有原證1的對話內容？）常啟才於106年3
03 月份來電詢問蘆洲集賢路318號標的物，因為這個物件面積
04 不符合上訴人的使用，所以當天我有轉介紹蘆洲長榮路的案
05 件給常啟才，有約時間於106年3月7日一起去現場會勘，會
06 勘結束後，我有把長榮路案件的相關訊息，例如案件的基本
07 資料等傳給常啟才。會勘結束後，我和張哲源與常啟才一起
08 去路易莎咖啡談，了解常啟才對於長榮路物件的看法，還有
09 介紹桃園的物件給常啟才，就約3月10日去桃園中正路1247
10 號一樓及地下室會勘現場，會勘完後，常啟才有請我們去協
11 調樓梯的開口的問題、管理費如何計算、還有車位的問題，
12 從3月至6月上訴人公司的高階經理都有去會勘，陸續談到9
13 月，我有提供資料給常啟才，一直服務到9月14日，在被上
14 訴人公司簽訂租約並公證租約；常啟才來電詢問集賢路標的
15 物時，知道我方是仲介公司，因為集賢路的物件上面有掛被
16 上訴人公司招租的布條等語，證人常啟才亦結證稱：對於楊
17 茹絮證述106年3月7日在蘆洲長榮路看物件，3月7日在咖啡
18 廳談桃園中正路1247號物件，並於3月10日會勘的，以及楊
19 茹絮是仲介公司部分都沒有意見等語（見本院卷(一)第290頁
20 至第293頁），二者相符，再參諸被上訴人提出與證人常啟
21 才之Line對話紀錄中楊茹絮陳稱：常經理好，以上是昨天在
22 現場提到的桃園物件，要不要來現場會勘等語，而常啟才亦
23 回稱：好！那明天方便去看嗎；桃園中正路案再麻煩妳約看
24 了！謝謝等語（見原審卷第179、180頁），而該對話紀錄完
25 整，語意通順，前後連貫，且所涉及之事項又係關於本件系
26 爭房屋居間服務具體事項，應非臨訟杜撰，綜合上情，堪認
27 上訴人於被上訴人提供服務之初，即知悉被上訴人係以不動
28 產仲介為業，而由被上訴人居間媒介系爭房屋予上訴人，上
29 訴人辯稱伊自行為新設賣場尋找適合地點相中系爭房屋，因
30 屋外張貼聯絡資訊而聯繫被上訴人，被上訴人表示係受屋主
31 李威霖委託處理系爭房屋出租事宜，上訴人方與被上訴人進

01 行往來等語，顯非可採。

02 2.又上訴人雖辯稱兩造就居間報酬並未達成合意等語，然而，
03 證人楊茹絮證稱其有告知居間報酬依市場行情是一個月租金
04 等語（見原審卷(一)第291頁），並有被上訴人提出之Line對
05 話紀錄在卷可參（見原審卷(一)第21頁），證人常啟才就此並
06 不爭執（見原審卷(一)第293頁），僅證稱其有口頭告知證人
07 楊茹絮承租方的行情是半個月租金等語（見原審卷(一)第294頁
08 ），惟觀諸證人常啟才不爭執真正之Line對話內容，證人常
09 啟才於證人楊茹絮告知居間報酬依市場行情是一個月租金後
10 ，仍繼續詢問證人楊茹絮系爭房屋之各項事宜，諸如管理費
11 之計算方式、房東是否有停車位出租、能否保留貨梯、可否
12 加裝電扶梯等事項（見原審卷(一)第21頁至第23頁、第247頁至
13 第269頁），並未提及不同意報酬為租金一個月，證人楊茹
14 潔亦證稱：他（指常啟才）在我告知服務費的收取方式之後
15 後，沒有明確拒絕，還要我繼續服務這個案件等語（見原審
16 卷(一)第293頁），證人常啟才並證稱：（問：你據實回報公司
17 後，上訴人是否仍指示被上訴人為居間的服務？）是，公司
18 有請我繼續執行。（問：公司有無告知若服務費是不個月的
19 話，就不接受被上訴人的服務？）沒有。繼續請楊茹絮提供
20 服務是因為所有權人住在花蓮，所有權人是透過被上訴人招
21 租，所以只能請楊茹絮繼續提供服務，後來106年3月至9月
22 ，上訴人相關處的處長及總經理都有去現場看過，總共去了
23 1、20次；與楊茹絮間的聯繫都有確實的回報給上訴人，也
24 有告知公司被上訴人要求要一個月的仲介費等語（見原審卷
25 (一)第293、294頁），則上訴人於被上訴人提出居間報酬係一
26 個月租金後，雖有提出行情是半個月租金之意見，惟被上訴
27 人並未同意，上訴人仍請被上訴人繼續提供服務，堪認兩造
28 間締結居間報酬為相當於1個月租金之居間契約意思表示已
29 合致。而被上訴人既已媒介促成上訴人與出租人締結系爭契
30 約，履行居間契約之居間人義務，依約即得請求上訴人履行
31 給付居間報酬即一個月租金44萬元之義務。至上訴人所辯稱

被上訴人於107年7月27日前登記之營業事業資料，並未包含不動產仲介經紀業，自不得與上訴人間成立不動產租賃之居間契約等語，惟是否有登記不動產仲介經紀業此乃行政法上之規制，並不影響兩造間民法上之權利義務關係，上訴人前揭所辯，並不可採。

(三)上訴人復辯稱：被上訴人並未善盡不動產仲介業者之應盡職責，系爭房屋之使用分區為住宅區，依都市計畫法桃園市施行細則規定不得設立超過500平方公尺之大型賣場，且被上訴人未提供不動產使用說明書，未提供不動產必要資訊並告知應查知之不動產瑕疵，致上訴人與出租人於107年9月7日終止系爭契約，受有440萬元損害，依民法第571條規定，不得請求服務報酬，縱得請求服務報酬亦失其公平，應予酌減，並與上訴人所受損害抵銷等語。經查：

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為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。仲介業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。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。經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。民法第565條、第567條第1項前段、第2項、不動產經紀業管理條例第4條第5款、第24條之2、第26條第2項分別定有明文。又民法就居間人違反其義務之制裁，僅於第571條規定：「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。」，至其他義務之違反，致委託人受有損害者，則應依債務不履行之規定，請求損害賠償。

2.上訴人雖辯稱依都市計畫法桃園市施行細則規定住宅區雖得設立賣場，但面積不得超過500平方公尺，上訴人需求為開設大型賣場，此一法令限制自屬應提供承租人之必要資訊，被上訴人未予說明，並告知此瑕疵，違反居間義務等語，惟查，不動產仲介業於固應提供不動產之必要資訊予承租人，然所謂不動產之必要資訊範圍為何，參諸104年11月25日修正之不動產說明書應記載及不得記載事項壹、應記載事項之內容，成屋部分包括建物標示、權利範圍及用途（如坐落位置、面積、建材、建築完成日期，並應附使用執照、登記謄本或建物竣工平面圖、建物測量成果或建物標示圖及房屋位置略圖）、建物所有權人或他項權利人、建物型態與現況格局（如獨棟或連棟、雙併，工廠或倉庫等型態，房間、廳、衛浴數、有無隔間）、建物權利種類及其登記狀態（如有無他項權利設定、限制登記、信託登記等）、建物目前管理與使用情況（如是否共有，有無分管協議，有無出租、有無他人占用，目前作住宅使用之建物是否位屬工業區域或不得作住宅使用之商業區或其他分區，有無獎勵容積之開放空間提供公共使用，水電瓦斯供應情形，有無積欠應繳費用、使用執照有無備註之注意事項、電梯設備有無張貼合格認證標章，有無消防或障礙設施，水電管線於產權持有期間有無更新，有無夾層，有無居住，住戶規約內容等）、建物瑕疵情形（如有無混凝土水溶性氯離子含量及輻射檢測、有無滲漏水、有無違建或禁建，是否曾發生火災或其他天然災害或人為破壞，是否因地震被公告列為危險建築，樑柱有無顯見隙裂痕，鋼筋有無裸露及停車位記載情形），暨重要交易條件、其他重要事項（如周邊環境、是否已辦理地籍圖重測、是否公告徵收、是否為列管之山坡地住宅社區、是否曾發生

兇殺等非自然死亡情形），可見成屋部分不動產之必要資訊雖不以外觀或權利內容為限，然有關承租人或買受人承租或買受不動產之使用目的，參諸不動產說明書應記載事項，於建物用途係要求提供使用執照或建物登記謄本或其他足資證明法定用途之文件如建物竣工平面圖，於建物型態要求要說明是工廠等特殊建物，於使用情形要求說明現作住宅使用之建物是否屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區，除此之外，因承租人或買受人或承租或買受房屋目的多端，使用用途為何亦屬承租人自行考量之事，尤其是所營事業，此涉及專業規劃及個別法規限制，自無從要求仲介業需將所有資訊告知承租人或買受人。系爭房屋之出租廣告已載明使用分區為住宅區，B1建築用途為辦公室、商場、飲食店、停車場，有被上訴人提出之系爭房屋資訊在卷可參（見原審卷(二)第25頁），且被上訴人於106年3月10日亦以電子郵件傳送系爭房屋之相關資料，如系爭房屋使用執照及圖說、竣工圖等予上訴人，有被上訴人提出之電子郵件、使用執照及圖說、竣工圖等在卷可稽（見原審卷(二)第65頁至第81頁、第159頁至第171頁、本院卷第136至143頁），而被上訴人交付予上訴人之使用執照圖說（見本院卷第136至143頁）已明確標註商場、辦公室、飲食店等之面積，且商場面積小於500平方公尺等內容，被上訴人復與上訴人就系爭房屋之各項事宜，諸如管理費之計算方式、房東是否有停車位出租、能否保留貨梯、可否加裝電扶梯等予以討論，有被上訴人提出之line對話紀錄在卷可稽（見原審卷(一)第249頁至第269頁），顯見被上訴人已提供系爭房屋之必要資訊予上訴人。又系爭房屋地下室權狀面積523.41坪、使用面積432.66坪，與證人楊茹絜所稱證人常啟才有跟伊說需求的內容，同一個樓層大約4、500坪的物件，若有好的標的物都可以介紹，最重要的是地段要好等語（見原審卷(一)第296頁）並不相違背，至上訴人最終欲設置之賣場面積為何，本屬上訴人自行審酌規畫範圍，尤其上訴人經營大型賣場，對於住宅區內設置賣場之

01 相關法令限制，與其權益甚為密切關聯，當應自行查知，況
02 上訴人自被上訴人仲介系爭房屋後長達約半年始與所有權人
03 簽訂租屋，期間又會同建築師至現場會勘，且更於會勘期間
04 討論租賃後可能會申請變更使用執照內容，而於系爭房屋租
05 賃契約第7條第1項約定：「乙方（上訴人）應依都市計画法
06 等相關法規規定使用本租賃標的物。惟甲方（出租人）應配
07 合提供辦理用途變更或建築室內裝修許可所需相關證明文件
08 且配合相關申請用印」（見原審卷(一)第55頁），更可見上訴
09 人對於於住宅區設置商場，可能涉及都市計画法規定限制有
10 所認知，而此部分法令限制亦非屬租賃房屋之瑕疵，上訴人
11 主張被上訴人未說明都市計畫法桃園市施行細則規定之面積
12 限制，有未告知不動產重要資訊及瑕疵之居間義務違反等
13 語，應非可採。另交付不動產說明書之目的係使承租人知悉
14 承租標的之現況並以該現況作為租賃契約之一部，使生契約
15 效力，如上，被上訴人並無上訴人所指未告知系爭房屋必要
16 資訊、瑕疵等情，自難以被上訴人未交付不動產說明書而認
17 被上訴人未盡居間義務而致上訴人受有損害。

18 3.承上，上訴人所稱被上訴人違反居間義務之情形，與民法第
19 571條規定不符，上訴人依該條規定抗辯被上訴人不得請求
20 報酬等語，洵非有據。又被上訴人並未違反居間義務，上訴
21 人辯稱其因被上訴人違反居間義務而受有440萬元損害，被
22 上訴人不得請求報酬，上訴人並得主張全部與本件請求相互
23 抵銷等語，亦非足採。另上訴人雖辯稱居間報酬顯失公平，
24 應予酌減等語，惟上訴人為商人，對於居間報酬多寡，顯有
25 磋商、決定締約能力，亦難認以1個月租金為居間報酬有何
26 對上訴人顯失公平之情形，上訴人前揭所辯，均不足採。

27 六、綜上所述，被上訴人依居間契約，請求上訴人給付44萬元，
28 及自106年9月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
29 息，為有理由，應予准許，原審就上開部分為被上訴人勝訴
30 之判決，於法並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，
31 求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

01 七、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所提出
02 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
03 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
04 併此敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 110 年 8 月 25 日

07 民事第八庭 審判長法官 鄭侑瑩

08 法官 鄧晴馨

09 法官 宣玉華

10 以上正本係照原本作成。

11 本判決不得上訴。

12 中 華 民 國 110 年 8 月 25 日

13 書記官 巫玉媛