

臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第761號

上訴人 戴維斯

訴訟代理人 許英傑律師

楊靜榆律師

彭之麟律師

被上訴人 興安不動產經紀有限公司

法定代理人 楊逸強

訴訟代理人 杜冠民律師

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108年5月22日臺灣士林地方法院108年度訴字第246號第一審判決提起上訴，本院於109年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊前受訴外人吳磳慶委託仲介出售臺北市○○區○○段000地號、權利範圍525/10000土地及同段2514建號即臺北市○○區○○路0段000巷00號6樓房屋（下稱系爭房屋，與土地合稱系爭房地），上訴人因有高度興趣，委請伊居間代理向吳磳慶探詢可能出售之價格與條件，兩造因而簽署附停止條件定金（斡旋金）委託書（下稱系爭委託書）及確認書（下稱系爭確認書），依系爭確認書第10點約定，上訴人與吳磳慶買賣契約成立時，上訴人應以現金一次支付相當於成交總價2%之服務報酬予伊。嗣上訴人與吳磳慶就出售條件達成共識，以新臺幣（下同）3600萬元成交，上訴人並於服務報酬給付同意書上簽名確認，同意給付伊72萬元服務報酬（下稱系爭報酬）。詎上訴人嗣後竟私下與吳

01 磧慶解除買賣契約，並以此為由拒絕支付報酬。爰依系爭確
02 認書第10點及民法第568條第1項規定提起本訴。求為判決：
03 (一)上訴人應給付被上訴人72萬元，及自民國107年8月28日起
04 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請
05 准宣告假執行。原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不
06 服，提起上訴，被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

07 二、上訴人則以：伊本為美國國籍，102年間雖歸化為中華民國
08 國民，仍不諳中文，無法聽、說、讀、寫中文。伊與被上訴
09 人簽約時，被上訴人從未說明系爭確認書內容，亦未表示於
10 買賣成交後，伊應給付成交總價2%之服務報酬，兩造間無
11 成立居間契約之意思表示合致。縱兩造間成立居間契約，然
12 系爭房地位於工業區，不得作一般住宅使用，被上訴人之仲
13 介張嘉潤明知伊欲購買一般住宅，卻未曾向伊解說何謂「工
14 業住宅」，及其相關法律限制及違法責任，伊於申辦貸款時
15 始經銀行行員告知工業住宅之問題，知悉後旋與賣方解除買
16 賣契約，被上訴人違背其據實報告之義務，伊得拒絕給付報
17 酬等語，資為抗辯。上訴聲明：原判決廢棄，被上訴人在第
18 一審之訴及假執行之聲請均駁回。

19 三、被上訴人主張上訴人經由伊居間，與訴外人吳磧慶成立系爭
20 房地買賣契約，依約應給付伊報酬，嗣後竟私下與吳磧慶解
21 除買賣契約，拒絕支付報酬等語，上訴人則以前詞置辯，本
22 件應審酌之爭點為：(一)兩造間是否有成立居間契約之意思表
23 示合致？(二)上訴人是否得以被上訴人未盡居間義務，拒絕給
24 付報酬？

25 四、兩造間是否有成立居間契約之意思表示合致？

26 (一)按「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契
27 約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必
28 要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必
29 要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定
30 之。」、「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約
31 之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約」民法第153

01 條、第565條分別定有明文。

02 (二)被上訴人主張伊前受訴外人吳磳慶委託仲介出售系爭房地，
03 上訴人因有高度興趣，委請伊居間代理向吳磳慶探詢可能出
04 售之價格與條件，兩造因而簽署系爭委託書及系爭確認書，
05 依系爭確認書第10點約定，於賣方簽認出售時，上訴人應以
06 現金一次支付相當於成交總價2%之服務報酬予伊，嗣上訴
07 人與吳磳慶就出售條件達成共識，以3600萬元成交，上訴人
08 並於服務報酬給付同意書上簽名確認，同意給付伊72萬元服
09 務報酬等語，業據其提出系爭委託書、系爭確認書、不動產
10 買賣契約書、房屋安全交易契約書、服務報酬給付同意書等
11 件為證（見原審卷第12-26頁），上訴人亦承認有經由被上
12 訴人居間購買系爭房地，並有簽署系爭委託書、系爭確認
13 書、不動產買賣契約、服務報酬給付同意書等情，惟辯稱：
14 伊不諳中文，被上訴人並未說明系爭確認書內容，亦未表示
15 於買賣成交後，伊應給付成交總價2%之服務報酬，兩造間
16 無成立居間契約之意思表示合致云云。

17 (三)經查，上訴人聲請傳喚之證人汪佳臻證稱：伊係上訴人的朋
18 友，上訴人想在台北有住所，帶他的家人來臺灣居住，伊有
19 陪同上訴人向被上訴人購買房屋，因為伊會講中文可以跟他
20 溝通，上訴人自己在591網站上看到（系爭房地資訊），就
21 請伊陪同前往看屋，伊聯絡網頁上的電話，與伊等聯繫的是
22 張嘉潤（即被上訴人業務）；上訴人看不懂中文，系爭買賣
23 契約書、服務報酬給付同意書係由伊幫忙翻譯，是仲介說明
24 這份文件是什麼，伊再翻譯予上訴人了解，張嘉潤有提到服
25 務費2%，簽署服務報酬給付同意書時，張嘉潤說這是服務
26 報酬給付同意書，上面金額為72萬元，是伊等認知之仲介費
27 等語（見本院卷第92、93、97頁），足見上訴人確係欲購買
28 系爭房地方會與被上訴人聯絡並簽署系爭委託書、確認書，
29 而透過仲介購買不動產應支付一定比例之服務報酬，為中外
30 周知之事實，其計算方式及金額亦為居間契約必要之點，依
31 證人汪佳臻之證詞，被上訴人之業務張嘉潤確有告知服務費

之計算方式及金額，並由證人汪佳臻翻譯予上訴人知悉，應認兩造間確有成立居間契約之意思表示合致，上訴人辯稱被上訴人未說明系爭確認書內容，亦未表示於買賣成交後，伊應給付成交總價2%之服務報酬，兩造間無成立居間契約之意思表示合致云云，並不可採。

五、上訴人是否得以被上訴人未盡居間義務，拒絕給付報酬？

(一)按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，有調查之義務；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。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、568條第1項、第571條規定甚明。又按仲介業之業務，因涉及房地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜，既支付仲介業者高額之報酬，則仲介業之從業人員自應就其所從事之業務盡善良管理人之注意義務，善盡預見危險及調查之義務（最高法院84年度台上字第1064號判決意旨參照）。次按工業區之土地及建築物以供工業使用為主，如有違反，當地地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所得處土地或建築物所有權人、使用人或管理人6萬元以上30萬元以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀，如不拆除、改建、停止使用或恢復原狀，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他回復原狀之措施，其費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔，都市計畫法第36條、第79條第1項亦有明文。另依不動產經紀業管理條例第22條第1項第5款、第3項、第23條第1項、第24條第1項規定，經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向買受人解說買賣標的物；而依內政部頒布之「不動產說明書應記載及不得記載事項」規定，「目前作住宅使用之建物是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區，若是，應敘明其合法性。」、「基地是否位屬工業區或不得作住宅

01 使用之商業區或其他分區，若是，應敘明其建物使用之合法
02 性。」係不動產說明書應記載之事項之一（見本院卷第27
03 9、283頁）。

04 (二)經查，系爭房屋坐落之土地為工業用地，現作為住宅使用等
05 情，有土地使用分區申請及查詢系統資料、屋內照片在卷可
06 稽（見本院卷第471、219-227頁），並為兩造所不爭。證人
07 汪佳臻證稱：上訴人看過現場二次後就談斡旋，看房時，屋
08 主並無在場，是在談斡旋時，才看到屋主，但沒有交談，只
09 有打個招呼，談好價金後即簽約；仲介並無告知此為工業
10 宅，僅提到公設很大，有一個戶外空間，原本是公共廁所，
11 現改建為儲藏室，供住戶使用，上訴人非身為長久在台灣居
12 住的住民，不知道這個房子是工業住宅；伊本身從事活動公
13 關，並無購買房屋之經驗；上訴人直到簽完約送銀行貸款
14 時，本來要貸8成，銀行表示無法貸這麼高，說此為工業住
15 宅非居住用地不能貸這麼高，才得知系爭房地為工業住宅；
16 伊記得伊沒有看過仲介提供不動產說明書現況調查表，買賣
17 過程中，包括仲介、屋主、代書吳秋榮皆未提起系爭房地為
18 工業宅；當初至現場看屋時，內部已經完裝、4間隔間，就
19 是家庭式的裝潢，有家具、廚房，有衣服吊在衣櫃裡、有小
20 孩的物品、有備品、洗衣機裡面有衣服；簽約過程中，伊忘
21 記是仲介張嘉潤還是賣方吳礪慶，有拿出一張圖，伊記得放
22 在合約內，好像是二次變更登記等語（見本院卷第93、94、
23 96-98頁）。

24 (三)證人吳秋榮則證稱：伊是中信房屋的特約代書，加盟店只能
25 找特約地政士辦理簽約手續；上訴人向被上訴人購買系爭房
26 地是由伊承辦，伊於簽約當下才看到兩造，當下伊主要會看
27 登記簿謄本是否有異常借貸、查封、假扣押等情事；伊向買
28 賣雙方提示買賣合約內容，如付款條件、合約書條款及哪些
29 物品要留下、告知雙方注意事項；伊對買方主要是提醒付款
30 時間、銀行貸款辦理，中間過程如有需配合事項，伊會一併
31 提醒；因上訴人是歸化的職籃選手，不會中文，由汪佳臻來

01 做翻譯：伊講完一段話後，汪佳蓁就會進行翻譯；張嘉潤有
02 告知伊系爭房屋為工業住宅，使用分區為策略性產業，伊進
03 去簽約時，應該也有講；雙方討論系爭房屋時，賣方本身是
04 律師，有說系爭房屋為工業住宅，有二次施工，而且針對銀
05 行貸款也有討論，工業住宅較一般住宅的貸款成數較少；這
06 些當初都有討論到，上訴人很重視貸款這件事情；伊記得當
07 下有跟上訴人確認，報稅所得多少，上訴人表示一千多萬，
08 伊當下有告知上訴人，伊以之前承辦經驗，說貸款8成應該
09 沒有問題；也有討論上訴人在林口房子比較小，購買系爭房
10 屋後，想要辦理重購退稅問題，伊解釋要設籍、沒有出租、
11 營業，原則上過戶後就可以送交相關單位辦理退稅事宜；就
12 重購退稅一事，賣方吳礪慶有表示系爭房屋為工業住宅可能
13 會影響重購退稅，伊表示是否核准要送交稅務局來審核；伊
14 沒有特別講到工業宅之法律上責任，伊不知道有罰鍰問題，
15 但伊知道工業用地編定得作為資訊服務業、文化藝術業，系
16 爭整棟大樓都是做住家使用，張嘉潤介紹的產品就是這個東
17 西等語（見本院卷第100-103頁）。

18 (四)證人張嘉潤證稱：伊於上訴人看房時第一個重點跟上訴人提
19 到此為工業用地房屋，市價行情較周遭來的低，汪佳蓁也很
20 清楚，因為他們有去看過內湖五期的房子，若是系爭房屋10
21 0多坪連車位，等同條件房屋，市價為5、6 千萬元以上，汪
22 佳蓁表示受限於預算，才會選擇系爭房屋；第一次帶看時，
23 伊在樓梯間時就有開始介紹工業用地樓梯間都有廁所，經由
24 二次施工後，廁所已在房子內，才會開門進入做房屋介紹。
25 一層2戶，伊也有介紹對面那戶及別的樓層，都是相同的即
26 樓梯間皆無廁所，經由二次施工廁所已裝潢於房子內部；工
27 業住宅與一般住宅在貸款成數、水電費設置、管理上不同，
28 工業住宅大多作為事務所或娛樂性產業登記，這幾十年來因
29 工業用地取得成本較低，很多人會將房屋作為住家使用，購
30 買上的成本較同區域住宅低10至15%左右，相對來說亦有風
31 險，因非合法住宅；上開內容伊有告知汪佳蓁，由汪佳蓁翻

01 譯；伊兩次帶看時間應有2個多小時，許多細節都在聊天中
02 向汪佳蓁介紹；簽約當日有談到工業住宅問題，自談價格開
03 始，斷斷續續都會提及工業住宅；上訴人是約屋主來談價，
04 伊等向上訴人拉價時，汪佳蓁有說此為工業住宅，價格不可
05 能出的太高，最後自3500萬元加到3600萬元成交。在買賣合
06 約書特約條款上有備註這是二次施工；因為工業住宅都是毛
07 胚屋，所有裝潢隔間皆為二次施工；價格居中協調完成後，
08 屋主有明確問上訴人及汪佳蓁是否知道系爭房屋為工業住
09 宅，上訴人及證人汪佳蓁表示知情後，才簽約。工業住宅使
10 用上通常作為事務所、策略性產業等，這些風險及售價考量
11 皆有告知上訴人；因為售價的考量，上訴人才會簽約。工業
12 住宅之風險，像前陽台不能外推，但這不分工業住宅及一般
13 住宅，工業住宅若作為住家使用，若有人去檢舉，可能就因
14 違法拆除、改善，這不是伊所能知道的，要問市政府；工業
15 住宅貸款成數原則上都7、8 成，但還是要看買方條件；但
16 比較清楚的是優惠貸款不能承作，其他就沒有特別限制，以
17 上事項是由汪佳蓁詢問，伊告知汪佳蓁，汪佳蓁翻譯予上訴
18 人；伊有告知上訴人工業住宅不能作為一般住宅使用，但因
19 現在太多人將工業住宅作為住家使用，因為取得成本低就是
20 誘因，其他風險要他們自行評估，因為在網路發達時代，所
21 有資訊他們都可以自行搜尋；伊無法將所有東西講完，也講
22 不完等語（見本院卷第202-209頁）。

23 (五)上開證人就被上訴人仲介系爭房地時究竟有無說明系爭房屋
24 為工業宅，及工業宅之風險、法律責任等情，證述並不一
25 致。衡諸證人汪佳臻為上訴人之友人，證人吳秋榮為被上訴
26 人之特約代書，證人張嘉潤則為被上訴人仲介系爭房地之業
27 務人員，就被上訴人得否請求系爭報酬具有利害關係，其等
28 證詞自分別有偏袒上訴人及被上訴人之可能，應佐以其他事
29 證辨明真偽。本院審酌上訴人陳稱於購買系爭房地時，被上
30 訴人有稱系爭房屋為industrial house等語（見本院卷第30
31 頁），證人汪佳臻亦證稱仲介有提到公設很大，有一個戶外

01 空間，原本是公共廁所，現改建為儲藏室，供住戶使用；伊
02 有發現系爭房地開價較附近住宅價格為低等語（見本院卷第
03 94、96頁）；及上訴人提出之系爭房地買賣契約第16條約
04 定：「經乙方（即吳磳慶）簽章之『不動產說明書』為本買
05 賣契約之一部分，甲方（即上訴人）已審閱明瞭其內容，並
06 於『不動產說明書』上簽章。房屋現況已經建商或前所有權
07 人二次施工完竣，以目前狀態點交買方」（見本院卷第431
08 頁），所附「不動產說明書」確實包含記載土地使用分區為
09 「第參種工業區」之查詢資料（見本院卷第471頁），其後
10 之「不動產說明書現況調查表」就「目前作住宅使用之建物
11 是否屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區」亦勾
12 選「是」（見本院卷第473頁），堪認被上訴人於向上訴人
13 介紹系爭房地時確有提及系爭房地為「工業住宅」。

14 (六)惟被上訴人雖於「不動產說明書現況調查表」中「目前作住
15 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
16 他分區」勾選「是」，然就「若是，☐違法使用，☐合法使
17 用」一欄，並未勾選係違法使用或合法使用（見本院卷第11
18 9、473頁），已違反前揭內政部頒布之「不動產說明書應記
19 載及不得記載事項」之規定，系爭房地買賣契約及所附文件
20 中亦未見被上訴人就工業住宅與一般住宅之不同及其風險有
21 任何文字說明、提醒。上訴人及證人汪佳臻均否認被上訴人
22 有告知工業住宅之法律上責任及風險，證人吳秋榮亦證稱：
23 簽約時，伊印象中賣方有講系爭房屋為工業住宅，伊沒有聽
24 到張嘉潤當面跟上訴人講；伊沒有特別提到工業住宅法律上
25 責任，伊不知道有罰鍰之問題等語（見本院卷第102、103
26 頁），則證人張嘉潤證稱：伊有告知上訴人工業住宅不能作
27 為一般住宅使用，若作為住家使用，有人去檢舉，可能就因
28 違法拆除、改善云云，並無其他證據資料足佐，自難以採
29 信。尤以，上訴人原為美國國籍，現雖歸化我國國民，惟仍
30 無法聽說讀寫中文，為被上訴人所明知，證人張嘉潤於上訴
31 人訴訟代理人詢問是否有告知工業住宅依建築法與都市計畫

01 法會被裁處6萬元以上30萬元以下罰鍰，並命限期改善，甚
02 至得強制拆除時，竟稱：在網路發達時代，所有資訊他們都
03 可以自行搜尋；伊無法將所有東西講完，也講不完等語（見
04 本院卷第209頁），亦可見其僅告知上訴人系爭房屋為工業
05 住宅，並未將工業住宅所有權人於法律上之責任及風險充分
06 告知上訴人，自難認其與被上訴人已盡居間之調查及據實報
07 告義務。

08 (七)雖被上訴人主張伊自吳秋榮代書處所獲之上訴人與吳磳慶之
09 和解書中並未記載上訴人賠償吳磳慶15萬元，與上訴人提出
10 之上證一和解書不同，顯見上訴人可能想隱瞞其當時係因違
11 約而賠償賣方之事實，否則若依其主張不知工業住宅之特性
12 與限制，上訴人大可主張其並無可歸責而拒絕賠償云云（見
13 本院卷第113、117、65頁），上訴人則陳稱：和解書係伊與
14 律師擬的，為何刪除賠償約定，伊不清楚，但伊確實有賠償
15 屋主15萬元，因為被上訴人認為屋主物件需要繼續在市場上
16 販售，屋主需要多支付銀行費用及管理費，所以伊認為兩造
17 皆應補償予屋主等語（見本院卷第507頁）。衡諸上訴人委
18 任被上訴人居間訂立系爭買賣契約，係被上訴人負有對上訴
19 人據實報告之義務，而非賣方，上訴人因認其解約致賣方需
20 繼續出售系爭房地有所損失而願意補償，尚屬合理，自難
21 以上訴人賠償賣方即認其確實已知悉工業住宅之特性與限制。

22 (八)綜上所述，被上訴人於居間成立系爭房地買賣時，僅告知上
23 訴人系爭房屋為工業住宅，並未在不動產說明書上註記系爭
24 房屋為違法使用，亦未將工業住宅所有權人於法律上之責任
25 及風險調查後據實以告，違反其對於委託人即上訴人之義
26 務，而為促成交易之有利於委託人相對人即賣方吳磳慶之行
27 為，上訴人抗辯依民法第567條、第571條規定，被上訴人不
28 得請求報酬等語，即屬有據。

29 六、從而，被上訴人依系爭確認書第10點及民法第568條第1項規
30 定，請求上訴人給付居間報酬72萬元，及自107年8月28日起
31 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應

01 准許。原審命上訴人如數給付，並為假執行之宣告，尚有未
02 洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄
03 改判如主文第2項所示。

04 七、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
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
06 逐一論列，附此敘明。

07 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
08 8條，判決如主文。

09 中 華 民 國 109 年 3 月 11 日

10 民事第十三庭

11 審判長法 官 陳麗芬

12 法 官 邱蓮華

13 法 官 林純如

14 正本係照原本作成。

15 不得上訴。

16 中 華 民 國 109 年 3 月 11 日

17 書記官 王靜怡