最高法院民事判決

109年度台上字第1027號

上　訴　人　林書玄（中鼎地產有限公司之承當訴訟人）
訴訟代理人　王寶蒞律師
　　卓詠堯律師
　　王筱雯律師
被上訴人　陳福壽
　　陳蘇雄
共　　同
訴訟代理人　簡長順律師

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 107 年10月23日臺灣高等法院第二審判決（105年度重上字第909號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件上訴人主張：被上訴人於民國102 年12月間與中鼎地產有限公司（下稱中鼎公司）簽訂委託銷售契約（下稱系爭委託契約），委託該公司居間仲介，銷售其所有新北市○○區○○段○○○ ○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（合稱系爭7 筆土地，以下所稱7號土地均屬同段）及其上門牌號碼新北市○○區○○路○○○巷○號建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）。嗣經中鼎公司仲介，於同年月30日以總價新臺幣（下同）1億7,395萬元，與訴外人胡睿鈞簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），其並同意給付中鼎公司服務報酬695 萬元（下稱系爭報酬），且簽署服務費用證明書（下稱系爭證明書）。雖該買賣契約其後因胡睿鈞未依約履行而遭被上訴人解除，惟被上訴人仍負有給付系爭報酬之義務。中鼎公司業將該債權讓與伊（並經該公司及被上訴人同意，由伊代中鼎公司承當訴訟），伊自得請求被上訴人給付系爭報酬等情。爰依民法第565條、第568條、系爭委託契約、系爭證明書，求為命被上訴人給付695 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起加付法定遲延利息之判決。

被上訴人則以：伊係委託中央房屋仲介有限公司（下稱中央房屋）銷售系爭房地，未與中鼎公司成立居間契約，更未同意給付系爭報酬。且系爭委託契約欠缺不動產經紀業管理條例（下稱管理條例）第22條第1項第1款規定之法定要式，又屬定型化契約，未給伊合理審閱期間，部分條文違反消費者保護法、誠信原則等規定，應為無效。系爭買賣契約業經解除，伊已無給付報酬義務。中鼎公司未向違約之胡睿鈞請求報酬，反向伊為請求，行使權利有違誠信及比例原則。其次，簽訂系爭買賣契約前，已有其他買方出價達伊委託底價，中鼎公司未善盡報告義務，反協助胡睿鈞議價而以較低價格買受，復未調查胡睿鈞之履約能力，任其毀約，致伊受有重大損害，依民法第571 條規定，中鼎公司不得請求報酬。況胡睿鈞簽訂系爭買賣契約時雖交付面額1,739 萬元之本票，但實際僅給付100萬元價金，依約伊只須給付已收價金之50%即50萬元，另中鼎公司未花費勞務，簽約不久即完成仲介，亦應酌減服務報酬。又該公司於102年12月30日完成仲介，迄105年 1月15日始提起本訴，已逾2 年時效。再者，伊依管理條例規定得請求中鼎公司賠償1,739萬5,000元，及依民法第184條第1項前段、後段或第197條準用第179條規定，得請求其返還6 萬元暨不完全給付之損害賠償1,485 萬元，以此互為抵銷等語，資為抗辯。原審廢棄第一審所為上訴人勝訴之判決，改判駁回上訴人之訴，係以：中央房屋與中鼎公司同屬中鼎體系之不同加盟店，因被上訴人原與中央房屋所簽之委託銷售契約有誤，故補簽系爭委託契約。依該委託契約、系爭證明書、系爭買賣契約之內容，佐以上訴人及證人方芊懿之證詞，參互以觀，堪認被上訴人確已同意將系爭房地改委由中鼎公司仲介銷售，並同意依系爭證明書支付服務報酬。管理條例第22條第1 項乃保障交易當事人權益之行政管理規範，非居間契約之要式規定，縱有違反，契約亦不因而無效。且被上訴人前與中央房屋曾簽署相同定型化約款之委託銷售契約，對系爭委託契約之內容已有相當了解，並於「業已當場充分瞭解契約內容，無需另行攜回審閱」欄，加以勾選，難認上訴人有違審閱期間之相關規定。又系爭委託契約第6 條約定之服務報

酬，並未逾中央主管機關規定，而居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響，該契約第6條、第7條約定並無重大不利益且顯失公平，而應無效之情形。但被上訴人於與胡睿鈞簽訂系爭買賣契約前，訴外人鈞碩建設股份有限公司（下稱鈞碩公司）業於102 年12月27日提出不動產買賣意願書，委託中鼎公司收購土地，表明欲以每坪 3萬2,000元價購住宅區土地（即600、601、656地號土地，下稱 3筆住宅土地），以公告現值200%價購公共設施用地（即602、615、616、655、599地號土地，下稱5筆公設土地），於103年1月15日前簽訂買賣契約，土地增值稅、工程受益費，由賣方負擔；不動產買賣移轉登記費、書狀費、謄本費、印花稅、契稅及代書費，由買方負擔（下稱鈞碩意願書），此為胡睿鈞以該公司名義所為之出價。中鼎公司自承未將此事告知被上訴人。依上開意願書所載價購方式計算，3筆住宅土地總價為1億7,204萬8,448元， 5筆公設土地總價為67萬4,780元（原判決將602地號誤載為302 地號），合計1億7,878萬9,228 元，而被上訴人與胡睿鈞所訂系爭買賣契約，買賣總價僅1億7,395萬元，與上開鈞碩公司提出之買賣價金差距483萬9,228元。參諸系爭委託契約第8條第1款、第 5款本文約定，中鼎公司受託處理仲介事務應以善良管理人之注意為之；如買方簽立「要約書」，中鼎公司應於24小時內，將該要約書轉交被上訴人，不得隱瞞或扣留。鈞碩公司於102年12月3日與中鼎公司簽署之要約書，亦約定其委託該公司向賣方提出買賣之要約，中鼎公司應將要約內容轉達給賣方。中鼎公司卻隱瞞此事項未據實向被上訴人報告，致被上訴人不知鈞碩公司上開較高出價之購買意願書，而同意以較低總價將系爭房地出賣予胡睿鈞，致減少收益，中鼎公司確違反對被上訴人之忠實義務，且情節非輕。依民法第571 條規定，中鼎公司不得請求被上訴人給付系爭報酬，且不以被上訴人實際是否受有損害，或所受損害額多寡，或嗣後系爭買賣契約遭解除，而有不同。從而，上訴人依民法第565條、第568條、系爭委託契約、系爭證明書，請求被上訴人給付695 萬元本息，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎

。

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571 條定有明文。而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。本件被上訴人經中鼎公司仲介，就系爭房地與胡睿鈞所訂系爭買賣契約，其買賣總價為1億7,395萬元。在此之前，胡睿鈞曾提出鈞碩意願書，表明買受系爭7筆土地及615地號土地之旨。依該意願書所載價購方式計算，合計價金共1億7,878萬9,228 元；兩者價差483萬9,228元，為原審認定之事實。惟查，系爭買賣契約之買賣標的為系爭7 筆土地及系爭建物（見一審卷一13頁）；而鈞碩公司提出之鈞碩意願書，買賣標的則為3筆住宅土地及5筆公設土地，且不含建物，並就稅賦相關費用另有分擔約定（見原審卷一227、228頁）。準此，兩者之買賣條件既係本於不同之標的及費用分擔，縱有價差，於依當時各標的之價值調查認定前，能否遽謂中鼎公司未向被上訴人報告鈞碩意願書，即當然違反民法第571 條所定之忠實義務，自待澄清。原審逕以該價差即推斷中鼎公司違反忠實義務，未令被上訴人就此利己事實負舉證責任，有違證據法則。況依原審上開認定之1億7,204萬8,448元與67萬4,780元之加總，亦無法得出合計1億7,878萬9,228 元之結論，該價差為何，併有未明。所為不利上訴人之判決，自有可議。上訴論旨，指摘原判決不當，聲明廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　29　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　沈　方　維

法官　李　寶　堂

法官　鍾　任　賜

法官　張　競　文

法官　陳　靜　芬

本件正本證明與原本無異

書記官

中華民國 109 年 8 月 10 日