宣　示　判　決　筆　錄

109年度板簡字第2596號

原　　告　和豐國際實業有限公司
法定代理人　葉建祥
訴訟代理人　陳宜新律師
被　　告　徐葦
訴訟代理人　盧姵君律師
　　王子文律師
　　蔡宛青律師

上列當事人間109年度板簡字第2596號請求給付居間報酬事件於中華民國109年11月24日辯論終結，於中華民國109年12月29日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法　　官　李崇豪
法院書記官　葉子榕
通　　譯　吳勝源

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣貳拾伍萬元，及自民國一百零八年十月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行，但被告以新臺幣貳拾伍萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告主張：

（一）被告於民國（下同）108年10月間經由原告公司居間以總價新臺幣（下同）1275萬元向訴外人林鴻章及袁儷思二人購買門牌號碼新北市○○區○○路○巷○○弄○號3樓及其坐落基地之不動產，雙方並於108年10月12日簽訂不動產買賣契約書。當日被告並親自簽立客戶服務費確認單，約定

被告應於買賣契約書簽訂三日內（即108年10月15日）給付服務報酬250000元予原告公司。嗣上開不動產買賣契約及服務費確認單俱成立生效後，被告亦已於108年10月17日給付第一期款項127萬元。詎料，被告嗣後竟託辭藉故拒絕給付服務報酬，企圖逃避其應負之責。

（二）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；又居間人於契約因其報告或媒介而成立時，即得請求報酬，民法第565條、第568條第1項定有明文。次按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條第1項、第233條第1項亦有明文。查，被告經由原告居間買受系爭房地，並於108年10月12日與原屋主簽定不動產買賣契約書，有不動產買賣契約書可稽。顯見被告確因原告為締約之媒介，而與林鴻章、袁儷思就系爭房地簽訂系爭買賣契約，原告既已完成居間仲介系爭房地買賣予被告之契約義務，被告即應給付約定報酬。另依被告所簽立之客戶服務費確認單，載明被告應於108年10月15日前給付服務報酬。是本件債務清償期既已於108年10月15日屆至，則原告依系爭服務費確認單約定請求被告給付居間報酬250,000元，及自108年10月16日起算之法定遲延利息，自屬有據。

為此爰依系爭服務費確認單約定提起本訴，求為判決：被告應給付原告250000元及自108年10月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

（三）對於被告抗辯之陳述：

⑴原告請求給付居間報酬，為有理由：

依原告與被告簽訂之客戶服務費確認單係記載：立書人徐葦委託東森房屋板橋縣民大道加盟店居間仲介買賣坐落於新北市○○區○○路○巷○○弄○號3樓之房地乙戶，立書人承諾應於買賣契約簽訂3日內，給付服務報酬新台幣

貳拾伍萬元整，予東森房屋板橋縣民大道加盟店，絕無異議等語，此有服務費確認單可稽。又上開房地已於108年10月12日由被告與訴外人林鴻章、袁儷恩完成買賣契約之簽訂，此亦有不動產買賣契約書可憑，且為被告所不爭執，揆諸上開約定，被告自應依約給付服務報酬25萬元予原告。

⑵被告於簽訂買賣契約時已知系爭房地可能存有非法格局變更及可能遭舉報回復原狀之風險猶同意買受，其辯稱因資訊落差而買受系爭房地云云，誠屬無稽：

①查，系爭買賣契約本文第一條「不動產標示及買賣權利範圍」第二項「建物標示」欄，已明載系爭房屋主要用途為「工業用」；第二條「增建或占用部分」更已載明：「買賣標的現況另有增建或占用部分，依現行法令無法登記，其權利義務業經雙方約定如下：一增建或占用範圍：室內格局變更。二買賣標的如有未依法申請或與現行法令不合之增建、加蓋部分（含經主關機關列管在案備查者），乙方應誠實告知。在簽約後至交屋前被通知須拆除（或被拆除）者，甲乙雙方同意應按估價師事務所就拆除部份辦理鑑價，減少買賣價金；若在交屋後被通知須拆除（或被拆除）者，則由甲方承擔風險。若乙方於交屋前已收受主管機關之查報、拆除通知而未告知者，乙方除須按上述鑑價原則減少價金外，亦須負擔鑑價費用及損害賠償。」，並經買賣雙方於上開第二條第一項手寫「室內格局變更」之文字旁蓋章；且當日買賣雙方並簽立系爭協議書1份，上載雙方合意變更原契約約定如下：1.本物件屋齡已達29年，雙方合意依現況點交，賣方就本物件屋況全部不負民法物之瑕疵擔保責任（不限於漏水、輻射傾斜、氯離子過高等瑕疵，惟不包含非自然身故），日後除證明賣方有故意隱匿不告知而仍應負責外，買方不得再向賣方主張物之瑕疵相關責任。2.本物件室內格局曾變動，該變動程序若屬未依合

法建管程序辦理者則日後有被要求恢復原狀之風險，對此買賣雙方合意簽約後由買方自行處置與賣方無涉，雙方不因此而要求變動買賣總價款。3.本物件騰空日賣方所餘物品（垃圾）由買方自行處置。原契約與本協議約定違背者，原契約之約定無效。」並經買賣雙方分別於甲方、乙方欄位簽章。是系爭房屋為工業用途，依法非可作為住宅使用，以及系爭房屋有依現行法令無法登記之室內格局變更，既已明載於系爭買賣契約書第一、二條，並於第二條第二項載明如有該條所載未依法申請或與現行法令不合之增建、加蓋情形，買賣雙方相關危險負擔等權利義務之約定，被告已難諉為不知。且買賣雙方於簽約當時，更就關於系爭房屋「室內格局變動」之瑕疵負擔一事為特別磋商，並簽立系爭協議書為上開約定，且系爭協議書僅有3條，條文內容並無何艱澀難懂之處。被告實無不知系爭房屋為工業用途，依現行法令不可作為住宅使用，以及系爭房屋之室內格局變動，日後有被主管機關要求回復原狀之風險之理，此部分鈞院109年度訴字第81號判決亦作如是認定，下稱另案返還價金訴訟)。

②亦即，被告主張受損害係源自於簽立系爭買賣契約，然而被告至遲於簽約時即知悉「本物件室內格局曾變動，該變動程序若屬未依合法建管程序辦理者則日後有被要求恢復原狀之風險，對此買賣雙方合意簽約後由買方自行處置與賣方無涉，雙方不因此而要求變動買賣總價款。」之事實，並選擇接受，豈能謂被告不知工業宅於法律上責任及風險而買受?被告辯詞顯然無稽。

③觀之被告與原告公司營業員陳振華之LINE對話紀錄可知，被告自身對於其片面毀約理虧一事心知肚明，故於108年11月14日曾向陳振華發文表示歉意並提及：「陳經理，目前我們還是決定不買這房子了，造成的損失我們也願意給付，請您促成買賣雙方的協議；或後續該如何

結案？請說明，我們會配合。謝謝您！」，今臨訟辯稱遭受詐欺云云企圖卸責，顯無足採。

⑶被告並未因買受系爭房地而受有損害：

①按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，在於填補債權人所受之損害及所失之利益，民法第216條固定有明文。惟無論所受損害抑所失利益，被害人賠償損害之請求權，以受有實際上之損害為成立要件(最高法院108年度台上字第1238號判決意旨參照)。損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年台上字第481號判決要旨參照）。

②查，關於工業區建物買受之疑慮，並不在於買受人無法占有使用房屋，而係在於未來「可能」遭受行政裁罰，縱使果遭行政裁罰，原因不外乎使用人違反主要用途，而效果亦僅係需回復原狀爾，並非不可補正，惟無論如何均不影響所有人繼續為建物之使用收益，而查訴外人林鴻章等於另案返還價金訴訟已主張買賣雙方對供住宅使用並非買賣契約的一部分云云，被告既不能說明有何遭行政機關裁罰或支出回復原狀費用之損失，實難認有何權利受損。

⑷原告公司指派營業員陳振華向被告帶看解說不動產資訊，非法所不許：

①首查，原告公司當時向被告解說帶看之人員為陳振華，陳振華係領有合法執照之經紀營業員(營業員證號：97登字第116422號)，因與原告公司間僅有約聘關係故未上網登錄，然未上網登錄並不影響陳振華之合法經紀營業員資格。次查，被告於另案返還價金訴訟即主張帶看解說系爭房地之人為陳振華，陳振華於簽約時也在場，並因此將陳振華列為被告之一，如今卻辯稱無人出面向

其解說不動產資訊，無視被告自承確有於系爭不動產說明書上親自簽名之事實，辯詞顯無可採。且若無人持向被告解說，被告究竟如何簽名於上?被告此番陳述若非企圖搬弄是非混淆視聽，誠無他解。尤有甚者，被告一方面辯稱無人向其解說不動產說明書，一方面卻又同時主張簽約過程係受不動產說明書上載資訊誤導，簡直自打嘴巴，前後陳述顯然欠缺一貫，且矛盾重重，所為陳述可信否，由此一斑即可足窺全貌。

②次按內政部97年內授中辦字第0970724514號函明揭：「按不動產經紀業管理條例第23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與委託人交易之相對人解說，所稱經紀人員含括經紀人及經紀營業員。實務上，不動產說明書之解說究由經紀人或經紀營業員其中1人負責解說或共同解說，係由經紀業者視個案情形衡酌決定。」，是本件居間過程原告公司指派營業員陳振華向被告帶看及解說不動產資訊，要非法所不許。何況，原告公司指派何人向被告解說不動產說明書，更與民法第571條之要件顯無關涉，被告執此以辯，誠無足採。

⑸原告於居間過程已善盡調查之能事：

①按不動產經紀人在執行不動產買賣仲介之業務過程中，固應盡相當之查證義務，並應依不動產經紀業管理條例第23條規定，以不動產說明書向與其委託人交易之相對人為解說，惟上開所謂查證義務自應以相當合理之範圍為其限度，如其已盡善良管理人之注意義務仍無從查證，自不得認為其有何過失(臺灣高等法院96年度上字第40號判決意旨、同院100年度重上字第686號判決意旨、臺灣新北地方法院103年度訴字第3191號判決意旨參照)。

②原告公司提供之服務性質為民法上之居間，依民法第565條規定，其服務內容僅及於報告訂立買賣契約之機會

或為訂立買賣契約之媒介，就「居間」服務之本質及社會風險合理分配之角度以觀，並不負有如出賣人之瑕疵擔保義務。就本件而言原告公司為買賣雙方報告訂約機會，並為訂約之媒介，關於系爭房屋之產權、買賣雙方締約能力與履約能力等訂約事項，均未發生爭議，原告公司為居間仲介系爭買賣契約時，已派員就產權、屋況、使用情形等為一定之調查後，製作不動產說明書供被告確認、簽名，足認原告公司已善盡調查買賣標的物產權與品質及買賣雙方締約能力及履約能力之義務。

③茲查，不動產現況說明書係由屋主勾選填載，並非不動產經紀業者填載，請屋主填載現況說明書之行為本身就是不動產經紀業者履行之調查動作之一，此點不可不辨。而關於系爭房屋是否有違建、增建情事，原告公司與林鴻章等訂定系爭委託銷售契約時，曾要求林鴻章等親自據實填載系爭標的現況說明書，經林鴻章等在系爭買賣契約所附不動產標的現況說明書關於系爭房屋「是否有違建、增建情事」欄填載「無」並簽名蓋章確認，足認原告公司確曾進行過調查。

④且查，格局變更與系爭建物存有違建顯係二事，蓋有裝潢並不當然即等於存在違建，被告誤將二者連結等號，實有邏輯跳躍之嫌，而原告公司除向賣方調查外，亦有另向主管機關查詢系爭房屋有無遭舉報違建列管情形，查詢結果為：無，更已自費調閱建物謄本、建物測量成果圖，足認原告公司等確實已為其他面向之查證。另案返還價金訴訟於109年3月間向新北市政府工務局函詢有無遭舉報違建列管之結果，亦為「無受理紀錄」，足證原告公司並未故為虛偽記載，客觀上自無事證可認原告公司於居間過程係明知系爭建物存有違建而蓄意蒙騙。

⑤關於房屋室內格局有無變更之情，非如滲漏水、鋼筋裸露此等狀況依通常調查方法即可得知，而必須憑向主管機關申請竣工圖之方式始可查知，惟查竣工圖申請若非

所有權人根本無從為之，在現行法定之規範下，竣工圖之申請誠非不動產經紀業者能力所及，自不可苛責被原告公司應為此等調查，若強令仲介業者需採取檢舉委託人之方式調查委託標的是否存在違建，根本毫無期待可能性；反之在仲介業者能力範圍能做到的諸如：調閱建物謄本、平面圖，或係向主管單位查詢是否有遭違建舉報之動作，原告公司均有實踐，亦有將調查結果提供被告參考，並截至本書狀作成為止，亦未聽聞系爭房地有收到違建報拆通知，故被告主張原告公司等未盡調查義務云云，自不可採。

⑥況查，不動產現況說明書既係由仲介業者持向屋主詢問，論理上自應認調查範圍係以屋主持有期間為度，方屬合理，至屋主之前手、前前手持有期間之情況則不與焉。蓋不動產之特徵在於存續期間往往相當長久，動輒6、70年以上，且存續期間經常有易主之情形發生，若認仲介業者須將不動產起造完成至歷任屋主持有期間之情況均需鉅細靡遺地調查，顯係課予過重之責，恐無仲介業者有能力承擔。而本件仲介過程原告公司營業員持現況說明書向被上訴人林鴻章詢問時，林鴻章係答覆「其買受以後未曾施工，屋況買來的時候就這樣」等語，則系爭建物在林鴻章等持有期間並無發生格局變更之情事，是林鴻章等在不動產標的物現況說明書其中關於「建物有無違建、增建」一項勾選「否」，亦難認有何記載不實之情形。若被告欲主張原告公司應就系爭房屋之格局變更負賠償責任，自應先證明該情形係於訴外人林鴻章等持有期間所發生，始能謂原告公司違反調查告知義務之可能性存在。

⑹系爭不動產說明書並無刻意隱匿資訊或欺瞞之情事，亦無被告所誣指故事偏袒賣方之情：

①原告公司於不動產說明書已明載「建築主要用途：工業用」、「屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分

區：有」，並附有建物謄本、建物測量成果圖，同時也將系爭房屋現任屋主使用現況據實陳述，毫無保留地向被告完整揭露不動產資訊，足證原告公司確實無欺瞞之行為或企圖，否則系爭說明書應記載「建築主要用途：住宅用」、「屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區：無」才是。且原告公司既已於說明書上揭露不得作住宅使用之資訊，自無可能同時保證住宅使用之合法性，被告既不否認不動產說明書已揭露屬工業區、不得作住宅使用之資訊，卻一再質疑被告未說明住宅使用之合法性，論述顯然前後矛盾，毫無邏輯可言。

②次查，從訴外人林鴻章嗣後已另行藉由與原告公司無關之「其他不動產仲介業者」出售系爭房地之事實以觀，足證原告公司與林鴻章確實欠缺意思聯絡、利益互通之情形，原告公司實無詐欺被告之動機存在。況若訴外人林鴻章等若有詐欺故意，何必於簽約時主動告知「室內格局曾變動，該變動程序若屬未依合法建管程序辦理者則日後有被要求恢復原狀之風險，對此買賣雙方合意簽約後由買方自行處置與賣方無涉，雙方不因此而要求變動買賣總價款」?而若原告公司有蒙蔽上情之故意，又豈有任其提出之理?足見被告故事編造原告公司有共同行詐欺行為聯絡之說法，在事實面前誠然不攻自破。

③另查，原告公司於不動產說明書內關於建物型態並非標示住宅，而係記載公寓，足證原告已明示系爭建物並不具有住宅之法定用途，原告公司完全依照不動產說明書範本之規定作業。另原告公司於建物格局記載4房2廳，也是針對現況所為記載，此與矛盾記載根本二事，且原告公司僅係依照當時系爭房屋周遭地區不動產成交紀錄進行查詢、揭露，而系爭房地所在社區同類型標的因無成交紀錄，自當無法提供，原告公司根本無誤導之意，遑論命不動產經紀業者提出行情表之法定目的僅係在供賣方訂定售價之參考而誠與委託出售之標的屬性完全無

關，再參以系爭不動產說明書已明載「建築主要用途：工業用」、「屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區：有」此等鐵證，被告竟仍狡詞辯稱遭誤導可作為住宅使用云云，辯詞顯與事證不符，自無足採。實則被告前於108年11月間即向新北市政府地政局惡意不實檢舉原告公司誣稱本件居間過程有違法情事云云，惟新北市政府地政局調查後發現並無不法，亦無向原告公司進行任何懲處，被告卻一再昧於事實惡意提出不實主張，顯無足採。

④至被告買受系爭房地之過程，被告係於108年10月11日透過營業員陳振華帶看系爭房屋，被告看完覺得很滿意，兩人相談甚歡，被告並透漏其在新北市永和區已投資一間隔間套房之物件在出租，也打算將系爭房屋出租，並於隔日上午9點攜同配偶周貴英二度覆看，過程中被告還向周貴英提及工業區建物的貸款會比較低並向周貴英分析其中之利弊，顯然被告對於工業建物區資訊之掌握非常充足，嗣當日中午即主動傳簡訊給陳振華表示決定購買，且因被告購買不動產目的並非自住，所以在購買系爭房地時一直尋找、更改登記名義人，是個百分之一百的房產投資客，故實際上被告不僅有買賣房地產經驗，且依靠隔間套房出租獲利，又曾擔任廣告公司要職，社會經驗豐富程度自不在話下，如今卻落得滿口胡謅沒看到也不清楚白紙黑字的內容云云，被告個人誠信，掃地盡矣！

⑤被告所舉臺灣高等法院108年度上易字第761號判決亦不足作利於被告之認定，該案之原因事實與本件事實誠然有別，蓋查該案之被告(即買方)原本是美國人且不諳中文，未居住台灣，對於我國房地產知識、經驗均極為薄弱，故該案課予仲介業者高於法定標準之義務尚能理解。惟本件被告不僅土生土長台灣人，且被告買受系爭房地又係為求出租套取利潤，而非自住，訴外人林鴻章於

另案返還價金訴訟亦明確陳述雙方針對供住宅使用並沒有達成合意，非為契約要素等語，二案對於事實認定之標準自當有別。何況本件原告公司營業員於居間過程即有向被告解說工業區建物之相關法律限制及法律責任，被告本身對此亦有充分認知，看屋過程還有親自向周貴英提及買受工業區建物之利弊，足徵二案之事實情節確有不同。甚者，細譯該案判決理由可知該案訟爭不動產說明書在製作上於「屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區」欄位後有自行畫蛇添足增加內政部規範所無之欄位：「若是，□違法使用，□合法使用」，使得文義上發生多種解釋可能，而該案仲介業者又未填載始受不利判斷，然而本件原告公司所使用之版本係內政部公定版本，原告公司僅有調查說明「屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區？」之義務，而既然原告公司係填寫「有」，則依字義上唯一可得之結論就是不得做住宅使用，至為灼然。從而，二案之原因事實既有不同之處，自無比附援引之餘地。

⑺被告辯稱原告於另案返還價金訴訟明確否認有接受仲介事務云云，亦屬無稽：

①查，原告之所以於原審陳稱「買方沒有跟我們被告簽任何文件」，觀諸109年3月6日言詞辯論筆錄上下文不難明瞭，係因原告補到，入庭後針對法官問「原告與被告和豐國際實業有限公司間有無簽立何委任文件？」所作之回答，原告之答覆亦屬事實，兩造並未簽立任何成立委任法律關係之文件，何來隱匿矛盾可言？

②況查，系爭服務費確認單核其性質係被告出具之債務承認書，被告強辯此屬兩造共同簽立之文件，未免過於牽強。實則原告本不否認兩造間有成立居間仲介之法律關係，僅係否認兩造有成立委任法律關係，原告於另案返還價金訴訟即已一再抗辯原告之服務內容係就系爭不動產為買賣雙方報告訂約之機會並為訂約之媒介，是兩造

間固存有居間契約，惟被告另主張與原告和豐公司及營業員陳振華間存有委任契約云云，則非事實，而司法實務上如最高法院109年度台上字第2280號判決亦持居間與委任係性質不同之法律關係之相似見解，是原告自始至終均未否認與被告存在居間法律關係，僅係否認與被告成立委任法律關係爾，被告對此知之甚明，此情並經另案返還價金訴訟整理為不爭執事項，如今卻昧於事實無端指控原告否認有為被告仲介而有翻異主張情形云云，簡直離譜至極，殊不值一提等語。

二、被告則辯以：

（一）本件原告接受雙方代理，除必須依據《不動產經紀業管理條例》第24條之2規定同時取得雙方之書面同意，亦應同條第1至5款：「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。」等規定，公平提供交易之重要之交易訊息。惟原告於仲介之過程中，每一款均有違反，雖標示位於「工業區」，但所提供之類似不動產交易價格是位於「住宅區」之交易價格，並未依據規定具體說明該標的可否居住之合法性，也未依規定說明不動產說明書之內容，更未有具備經紀人、經紀營業員資格之人員在場解說其內容，甚至明知該房屋業經不合法之格局變更，竟於不動產說明書勾選該房屋無違法增建，也未說明現場格局具體有何處變更，並於不動產說明書記載買賣標的為「公寓」、「四房二廳」，甚至協助賣方預擬棄權條款，更未協助查驗不動產標的之瑕疵及必要之檢查，明顯違反我國對於專門技術人員之職業規範！！！

（二）原告和豐公司於前開訴訟事件中，基於協助出賣人之態度，訴訟中不實主張「兩造無簽署任何契約」、「買方沒有

跟我們被告簽任何文件」，明確否認接受被告委託仲介事務，以誤導原審法院誤認本案無消費者保護法之適用，然今卻於本件提出一紙「客戶服務費確認單」即主張高達25萬元服務費用，先不論原告和豐公司根本不得向被告請求居間報酬，更可見原告和豐公司就同一事實，僅僅考慮個人之訴訟利益，即不論事實為完全翻異之主張，於法庭公然撒謊根本宅無誠實信用可言！

（三）因原告於仲介過程明顯違反職業倫理，訴訟過程更明顯違反誠信、態度欠佳，被告不同意支付原告任何一分一毫！

（四）況原告和豐公司根本未有經紀人解說系爭買賣契約或相關文件，僅推派代書將散落一桌的文件匆促拿給被告簽名，但均未詳細說明文件內容，且除買賣契約外，其他文件一概未提供，有關本件委任之原委及所簽署之文件，應命原告完整提供，被告並請求鈞院命原告和豐公司提出不動產承購要約書、不動產廣告稿等法定文書，若有《不動產經紀業管理條例》第24條之2規定所規範之同意書，亦應一併提供，俾供釐清原告和豐公司是否有依法善盡仲介義務。

（五）原告和豐公司於系爭房地簽約過程中根本未善盡調查及據實告知之責任：系爭買賣契約固記載為「工業用」，但原告和豐公司於產權調查後，於不動產說明書中「建物型態」欄位填寫「公寓」、於「建築格局」欄位填寫「四房二廳二衛」、於「持有期間有無居住事實」欄位填寫「有」、於「屬工業區或不得住宅使用之商業區或其他分區」欄位內任令其空白，完全未說明系爭房屋為違法使用，且不動產說明書及現況標的說明書中均記載「無」違建，更提供「住宅區公寓」之其他交易成交行情供被告參考，並協助出賣人脫免責任、設局使被告簽立協議書，顯然刻意隱瞞重要交易資訊，甚至積極誤導被告相信系爭房屋為合法使用之住宅，亦完全未將工業用之不動產於法律上之責任及風險調查後據實以告，毫無盡到仲介應預見危險及調

查之義務，更違反誠實及信用方法，原告和豐公司除違反《不動產經紀業管理條例》諸多規定而應負擔相關行政責任、民事損害賠償責任外，依民法第571條之規定，更不得向被告請求服務費用，至屬明確，原告和豐公司違法事證明確，且於訴訟中不斷翻異說詞，益見其慣於以此手法誤導消費者，懇請鈞院明鑑！

（六）原告和豐公司主張之系爭房地買賣有諸多不實誤導、刻意隱瞞重要交易資訊之違法，被告前已依不動產經紀業管理條例及民法之規定請求原告公司負損害賠償責任等，現由台灣高等法院109年度上易字第1013號春股審理在案，而前開訴訟事件之調查結果及訴訟資料，與本件原告和豐公司是否有「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」之情形，依民法第571條之規定不得於本案請求服務費用，至有關連，謹請求鈞院於前開訴訟事件確定前，停止本案之訴訟。

（七）原告和豐公司於本案相關之訴訟事件中極力主張「兩造無簽署任何契約」、「買方沒有跟我們被告簽任何文件」，明確否認有接受被告委託仲介事務，試圖推卸責任，迺於本件提出一紙服務費確認單翻異說詞並請求高額服務費用，顯違反誠信：

⑴原告和豐公司於本案相關之其他訴訟事件行準備程序時主張:「買方沒有跟我們被告簽任何文件」云云【見該訴訟事件109年3月6日筆錄第3頁，被證1】，斯時承審法官並稱：通常仲介僅接受一方之委任等語，而原告和豐公司之訴訟代理人（原告於二訴訟事件均委任同一訴訟代理人）亦默不作聲，復於109年3月間再次以書狀強調：「兩造亦無簽署任何契約」【見原告於該訴訟事件中提出之書狀第8頁，被證2】，顯見原告和豐公司於前開訴訟事件係主張其沒有與被告簽署任何文件，明確否認接受被告委託仲介事務，試圖推卸責任，然今卻另外提出本件訴訟，並提出

一紙「客戶服務費確認單」即主張高達25萬元服務費用，先不論原告和豐公司根本不得向被告請求居間報酬，更可見原告和豐公司就同一事實，僅僅考慮個人之訴訟利益，即不論事實為完全翻異之主張，於法庭公然撒謊，根本毫無誠實信用可言！

⑵且查，被告於108年10月12日前往和豐公司營業處所，雙方見面及簽約過程僅不到半小時（其餘時間被告均在另間辦公室獨自等待），且原告和豐公司根本未有經紀人解說系爭買賣契約或相關文件，僅推派代書將散落一桌的文件匆促拿給被告簽名，但均未詳細說明文件內容，今另提本件訴訟主張高額服務費用，並提出一紙「客戶服務費確認單」，顯違反誠信。

⑶再查，本件原告和豐公司為不動產經紀業，其既主張被告是經由其居間購買系爭房地，依不動產經紀業管理條例第22條第1項規定自應與被告簽立承購要約書，並製作不動產廣告稿等文件供被告瞭解系爭房地之資訊。又因原告和豐公司於本案相關之其他訴訟事件中極力主張「兩造無簽署任何契約」、「買方沒有跟我們被告簽任何文件」，明確否認接受被告委託仲介事務，迺於本件提出服務費確認單並請求高額服務費用，顯見原告和豐公司為求個人訴訟利益而有掩飾隱匿證據之情形，而上開文件為原告和豐公司依法應製作之文書，且與本件訴訟有關，為避免原告和豐公司為脫免責任再次隱匿不利於自身之證據，謹請鈞院命原告和豐公司提出包括但不限於承購要約書、不動產廣告稿、若有《不動產經紀業管理條例》第24-2條所規範之同意書，亦應一併提供，俾供釐清原告和豐公司是否有依法善盡仲介義務。

（八）不動產交易本有資訊不對稱之現象，尤以交易相對人更為弱勢，是《不動產經紀業管理條例》及內政部頒佈之「不動產說明書應記載及不得記載事項」，對於經紀業、經紀人以及透過不動產經紀業所促成之契約均有嚴格之強行規

定，且於仲介業者同時受買賣雙方之委託時，更要求仲介業者須公平提供買賣雙方「類似不動產」之交易價格外，亦須特別提供及告知買受人關於不動產必要之資訊、仲介專業應查知之不動產瑕疵，並協助買受人進行必要之檢查，是如仲介業者違反不動產經紀業管理條例規範之應盡義務，或所提供之不動產說明書違反內政部頒佈之「不動產說明書應記載及不得記載事項」，即應認該仲介業者未善盡據實告知、預見危險及調查之義務，已違反其對於委託人之義務：

⑴按何彥陞於「不動產交易管制與資訊揭露之研究」之論文更指出：「不動產交易市場中，由於不動產的價額相當龐大，多數消費者一生可能僅有買賣過一至二次，交易經驗不足，且消費者可以蒐集的不動產交易相關資訊亦不充分；而不動產業者（建築開發商、代銷業者、仲介業者）掌握較多訊息，且專業知識與經驗相對豐富，並且掌握交易物件的實際狀況。倘若交易的一方，利用其資訊的優勢，隱瞞交易資訊（不揭露）或是不為誠實說明（不實陳述），此時可能發生資訊不對稱(asymmetric informat ion)的現象。進而產生交易成本，並出現不動產買賣交易糾紛，造成交易效率的降低。」【被證3】、內政部於104年4月13日修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」，其修正總說明謂：「基於不動產說明書解說之目的，在於使交易相對人，經由重要事項之說明，得動產之現況、權利關係、契約條件等充分理解，並為全面考量後，始決定是否成立不動產買賣契約。因此，詳實之不動產說明書內容有助於提供買、賣雙方充分之物件資訊，以協助當事人作成正確之交易決定並順利完成父易程序。惟遞來各界屢有反映本事項現行規定內容過於簡略，諸多重要項目付之闕如，難以讓交易相對人獲得充分之交易資訊，為期減少不必要之交易糾紛，爰修正本事項」【被證4】，由此可知，不動產交易本有資訊不對稱之現象，且應交易相對人資

訊較為弱勢，故特別立法規範要求不動產說明書應如實且充分記載交易資訊，以協助當事人作成正確之交易決定並順利完成交易程序，避免衍生交易糾紛。

⑵次以，000年0月0日生效之內政部頒布「不動產說明書應記載及不得記載事項」第壹二（一）5.(6)條規定：「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」【同見原證5第4頁】，明確規範不動產說明書應記載「目前作住宅使用之建物是否位屬工業區，若是，應敘明其合法性」之事項，此為法律上規範被告應負之告知義務，併參修正總說明【同見原證4】可知，關於「目前作住宅使用之建物是否位屬工業區，若是，應敘明其合法性」事項之資訊揭露，乃係使交易相對人得就交易不動產之現況、權利關係、契約條件充分理解，始能決定是否成立不動產買賣契約，自屬影響買方締約意願之事項，屬於強行規定，賣方自負有告知義務。

⑶再按不動產經紀業管理條例第22條第1項規定：「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章:一、不動產出租、出售委託契約書。二、不動產承租、承購要約書。三、定金收據。四、不動產廣告稿。五、不動產說明書。六、不動產租賃、買賣契約書。」、同條例第23條第1、2項規定：「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。」、同條例第24條第1、2項規定：「雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。」。

⑷又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。」可知，仲介業者同時接受雙方委託時，必須經雙方當事人書面同意，且須公平提供雙方當事人「類似不動產」之交易價格，尤其在不動產交易之情形，買受人處於資訊弱勢之地位，立法者更明文規範仲介業者須特別提供及告知買受人關於不動產必要、仲介專業應查知之不動產瑕疵，並協助買受人進行必要之檢查。

⑸準此，我國為保障買受人得以獲悉正確且充分之交易資訊，並加強規範經紀業者，特別規範《不動產經紀業管理條例》，並頒布「不動產說明書應記載及不得記載事項」，是如仲介業者於執行業務時有違反不動產經紀業管理條例規範之應盡義務，或所提供之不動產說明書違反內政部頒佈之「不動產說明書應記載及不得記載事項」，即應認該仲介業者未善盡據實告知、預見危險及調查之義務，已違反其對於委託人之義務，洵屬明確。

（九）原告和豐公司自承其為系爭買賣雙方之仲介，竟不實誤導、刻意隱匿買受人重要交易資訊，毫無善盡預見危險及調查之義務，顯然違反其對於被告之義務及誠實信用方法，依民法第571條之規定，自不得向被告請求服務費用，謹請鈞院駁回原告之訴：

⑴民法第567條第1、2項規定：「居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。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」。

⑵民法第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」。

⑶次按台灣高等法院95年度上易字第630號民事判決意旨：「另參照最高法院84年度台上字第1064號判決要旨：『仲介業之業務，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。而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務。以仲介房屋買賣為業，其於仲介中自應審酌所有權狀及相關文件之真偽，如未盡此注意義務致使被上訴人蒙受損失，即應負過失侵權行為之責。』本件被上訴人為房屋仲介公司，為上訴人媒介系爭不動產之買賣，兩造間應成立民法上之居間法律關係，依民法第567條規定，被上訴人就訂約事項負有調查義務，並應就其所知向委託人即上訴人為據實告知之義務。被上訴人既然未依照仲介契約，善盡其調查及據實告知上訴人之義務，且其行為違反誠信原則，致出賣人受有利益，根據民法第571條之規定不得向上訴人請求給付報酬。」。

⑷再按台灣高等法院108年度上易字第761號判決意旨：「被上訴人雖於『不動產說明書現況調查表』中『目前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』勾選『是』，然就『若是，□違法使用，□合法使用』一欄，並未勾選係違法使用或合法使用（見本院卷第119、473頁），已遠反前揭內政部頒布之『不動產說明書應記載及不得記載事項』之規定，系爭房地買賣契約及所附文件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任何文字說明、提醒。」、「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及風險調查後據實以告，違反其對於委託人即上訴人之義務，而

為促成交易之有利於委託人相對人即賣方吳磺慶之行為，上訴人抗辯依民法第567條、第571條規定，被上訴人不得請求報酬等語，即屬有據。」。

（十）系爭買賣契約及不動產說明書有下列「矛盾」之記載，足見原告和豐公司於系爭房地簽約過程中刻意隱瞞、不實誤導重要交易資訊，除未在不動產說明書上註記系爭房屋為違法使用，亦未將買受人於法律上之責任及風險據實以告，更刻意於現況說明書上勾選「無」違建，並提供其他「住宅區公寓」成交行情意圖欺騙混淆被告，違反諸多不動產經紀業管理條例及不動產說明書應記載事項之規定，顯然違背其對於委託人即被告之義務至明：

⑴系爭買賣契約固記載「工業用」【同見原證1第3頁】，原告和豐公司並於不動產說明書產權調查「屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區」欄填寫「有」，但卻同時於不動產說明書明確記載建物型態為「公寓」，關於「持有期間有無居住事實」乙欄填寫「有」，並於產權調查「叁、個案本身目前管理與使用狀況」、「12屬工業區或不得住宅使用之商業區或其他分區」欄之「內容說明欄」任令空白，違反000年0月0日生效之內政部頒布「不動產說明書應記載及不得記載事項」第壹二（一）5.(6)條規定，足見原告和豐公司未向被告說明系爭房屋使用之合法性，完全未告知被告系爭房屋不能合法供作居住使用，顯然違反不動產經紀業管理條例及仲介業者之善盡調查責任、風險預見之據實告知義務。

⑵尤有甚者，原告和豐公司自承其同時受買賣雙方委任，依不動產經紀業管理條例第24條之2規定理應公平提供雙方當事人「類似不動產」之交易價格，然原告和豐公司為刻意誤導並混淆被告，竟提供使用分區為「住宅區」之「公寓」之成交行情價格，而非提供同樣位於乙種工業區之類似不動產交易價格供被告參考，更是明顯違反前揭不動產經紀業管理條例規定，益徵原告和豐公司惡意欺瞞，毫無

誠實信用可言」又系爭買賣契約?固勾選「室內格局變更」，並事先準備協議書片面記載「本物件室內格局曾變動，若屬未依合法建管程序辦理日後有被要求回復原狀之風險」，然系爭契約所附不動產標的現況說明書，其中就「建物有無違建增建情事？其位置、約略面積及建管機關列管情形？（包含未登記之改建、增建、違建及建商二次施工）」欄位【被證1第16頁】勾選「無」，也未於「格局變更」予以勾選【同見原證1第16頁】，而原告和豐公司於產權調查時，亦於不動產說明書中「肆、個案建物瑕疵情形」、「10違增建情事」欄位，記載「無」，並於建築格局部分記載「四房二廳二衛」足見原告和豐公司是告知被告系爭房屋「無」違建或違法之格局變動，根本未告知該「四房二廳二衛」屬於違法之格局變動。

（十一）系爭房地簽約過程中，原告和豐公司並未向買受人解說契約內容及不動產說明書等文件，顯然違背不動產經紀業管理條例第23條、第24條之2規定之告知義務：

⑴內政部109年7月8日台?地字第1090263653號函說明一「不動產之買賣…如委由經紀業仲介或代銷者，經紀業應製作不動產說明書，並指派經紀人簽章，由經紀人員在執行業務過程中，向委託人交易之相對人（買方）解說，係法律課予不動產經紀業之業務責任」。而被告並無購買工業用地上之不動產之經驗，且所謂房屋位於工業區，是否不得作為住宅使用完全無任何經驗，被告因認知原告和豐公司有不動產經紀業之資格，理應恪守專業人員之規範，始會於短時間內決定購買，並輕信仲介人員所提供之訊息而不假思索購買，本件爭議顯係不動產經紀從業人員違法，自始意圖誤導買方所致。

⑵按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說，此亦為不動產經紀業管理條例第23條第1項明文規定，而所謂經紀人員係指「經紀人」或「經紀營業員」（《不動產經紀業管理條例》第

4條第7款參照），並非任何人均有資格執行此項說明之義務，而和豐公司所聘任之經紀人僅有「許仁禎」，所聘任之經紀營業業員僅有「劉傳湧」、「江勝年」，然系爭不動產說明書中之「解說經紀人員」欄位，根本無任何人簽名或蓋章，足見原告和豐公司根本未依法律之規範向被告解說不動產說明書，且當時係在原告和豐公司之營業場所磋商，現場均配有錄音錄影設備，然原告和豐公司迄今拒絕提出交易當時之錄音錄影內容，足徵當時並無任何人針對不動產說明書提供解說。

⑶又原告和豐公司所聘任之經紀人許仁禎於系爭房地簽約過程完全未出面，雖有人於不動產說明書封面核章，但不動產說明書之內容多處矛盾，業如前述，許仁禎亦不敢出面進行說明，也不敢於「解說經紀人員」欄核章，原告和豐公司故意為上開矛盾之記載，於糾紛發生後，即依訴訟情形一再更改其說詞，益見其慣於以此手法誤導消費者，被告始依法提起訴訟追究其責任，以免有更多人受害，懇請鈞院明察。

（十二）綜上所述，原告和豐公司自承同時為系爭買賣雙方之仲介，依不動產經紀業管理條例之規定，理應善盡預見危險及調查之義務，並詳實解說不動產說明書，竟不實誤導、刻意隱匿買受人重要交易資訊，顯然違反其對於被告之義務及誠實信用方法，而促成之交易顯然有利於訴外人林鴻章及袁儷恩，依民法第571條之規定，原告和豐公司自不得向被告請求服務費用，謹請鈞院明察，盡速駁回原告之訴，以維買受人之權益！

（十三）本件不動產買賣爭議實係肇因於仲介等從業人員為求迅速達到銷售業績、賺取佣金，視法令及專業倫理如無物，在簽約前及簽約過程中非但隱瞞交易資訊、誤導消費者，違反誠實及信用方法，更未遵循主管機關為保障消費者權益所設計之法令規範，顯然違法，完全未盡其責任及義務，且於簽約後從中作梗，未善盡協調之責，推

諉卸責，相關人員即使交付戀戒也不為過，且於買賣交易破局後（買賣雙方均各自主張契約無效或解約），竟仍訴請被告負擔高額服務報酬，要屬無理，欺人忒甚！

（十四）本件房地買賣經過如下：

⑴被告於住家附近巷弄看到系爭房地廣告單，廣告單上並沒有標示系爭房地為工業用，廣告單上聯繫人即陳振華。

⑵被告與廣告單上聯繫人陳振華相約於108年10月11日到現場看屋，陳振華出具原告和豐公司名片表示其為店經理，被告表明想買房給兒子住。陳振華帶看期間，從未告知系爭房屋有違建，也未說明工業宅在法律上之責任與風險。被告看上該房屋格局符合所需且方正挑高，陳振華見獵心喜，特地說明格局皆合法，甚至說可以合法增加閣樓，還說會介紹建築師給被告。

⑶被告因相信原告店經理陳振華為合法經紀人員，應受國家制定之相關法律規範約束，其所提供之資訊應屬實正確，遂於108年10月12日上午與妻子再次到現場看屋後，下午即前往原告和豐公司營業處簽約。

⑷當時原告店經理陳振華故意拿兩張斡旋單，說有其他人在搶，陳振華並表示其先和賣家談價格，要求被告待在另外一間房間，被告自下午2點等到5點，5點才簽約，買賣雙方見面及簽約過程僅不到半小時，其餘時間被告均在另間辦公室獨自等待。

⑸簽約當時有代書吳晏儀、原告店經理陳振華及賣家夫妻，並無自稱經紀人許仁禎之人在場。

⑹被告於簽約當時才看到契約、不動產說明書、協議書等文件。代書吳晏儀拿印章自行於文件上蓋印，並翻好文件讓被告簽名，在場人士均未向被告說明不動產契約書、不動產說明書等重要文件之內容，且系爭重要文件均夾雜在散落一桌的文件之中，並未裝訂成冊。

⑺簽約後，被告將裝訂成冊之契約攜回，才發覺簽約文件

夾雜顯然不利於被告之協議書，企圖使賣家完全不用承擔違建瑕疵擔保責任，但簽約時根本無人向被告解說。

⑻原告為求銷售系爭房屋，故意隱瞞系爭房地有違法格局等違建情形，並故意於不動產說明書標示系爭房屋合法，不實誤導重要交易資訊。

⑼被告於108年10月17日即向原告公司告知不願意購買有違建之房屋，並請原告公司協調，但原告公司店經理陳振華從中作梗，未善盡協調之責，推諉卸責。

⑽因原告公司未善盡協調之責，被告於108年11月22日撤銷就系爭買賣契約之買受意思，並提起返還價金等民事訴訟，現由台灣高等法院109年度上易字第1013號（下稱「返還價金等事件」）春股審理在案。

（十五）被告當時主動洽詢原告公司，係因認知原告公司為合法經紀業，理應恪守專業人員之規範，始會於短時間內決定購買，並輕信仲介人員所提供之訊息而不假思索購買，本件爭議顯係不動產經紀從業人員違法，自始意圖誤導買方所致，茲將主管機關為管理不動產經紀業及經紀人員所制定之法令規範（如不動產經紀業管理條例，下稱「管理條例」）暨本件經紀業（即原告和豐公司）及經紀人員違法態樣臚列如下：

編號	法令規範內容及依據	本件違法態樣
一	非經紀業而經營仲介業務者，主管機關應禁止其營業，並處行為人十萬元以上三十萬元以下罰鍰。 依據：管理條例第32條第1項 經紀業不得僱用未具備經紀	1.原告公司根本未合法聘任陳振華為經紀人員【同見被證7，原告合法聘任之經紀人僅有許仁禎、營業員僅有劉傳湧、江勝年】，但仍容任陳振華出具原告和豐公司名片【被證8】，更擔任原告公司店經理替原告招攬及執行仲介

（續上頁）

	人員資格者從事仲介業務。違者處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並應按次處罰。 依據：管理條例第17條、第29條第1項第3款及第2項 經紀人員應專任一經紀業，並不得為自己或他經紀業執行仲介業務。違者應予申誡，受申誡處分三次者，應另予六個月以上三年以下之停止執行業務處分，並報請主管機關交付懲戒。 依據：管理條例第16條、第31條第1項第1款及第2項、第33條第1項	業務，顯然違法！ 2.且觀諸陳振華之名片，名片上雖記載「營業員證號：（97）登字第116422號」，但經查詢內政部不動產經紀業資訊系統（網址：https://resim.land.moi.gov.tw/PriQuery/iamqrv 21)，根本查無陳振華為合法經紀人員之任何資訊！ 3.再依管理條例第第13條第2、3項，營業員之合格證明有效期限僅有四年，有限期限屆滿後必須具備20個小時以上之訓練證明，並重新辦理登錄，否則與未具備經紀營業員資格無異。是假設陳振華名片上之營業員字號為真（內政部查詢系統根本查無資料！），但陳振華原營業員證明已失效，顯然不具備營業員身分，原告公司竟任由陳振華替原告公司執行仲介業務，顯然違法！
二	經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委	1.原告公司於返還價金等事件109年10月23日開庭時

（續上頁）

	託人交易之相對人解說。違者應予申誡，受申誡處分三次者，應另予六個月以上三年以下之停止執行業務處分，並報請主管機關交付懲戒。 依據：管理條例第23條、第31條第1項第1款及第2項、第33條第1項 經紀業執行業務過程中，不動產說明書應落實由不動產經紀人員向不動產交易相對人解說，其解說人應於不動產說明書簽章。 依據：不動產仲介經紀業倫理規範第19條。	自承「不爭執經紀人許仁禎未解說，解說者為陳振華」。 2.但陳振華根本不具備合法經紀人員資格，依法根本不得向買方解說不動產說明書內容！ 3.且觀諸該不動產說明書，「解說經紀人員」欄位為空白【同見被證5第4頁】，足見陳振華顯然明知自己根本不具備解說不動產說明書之資格，所以根本不敢於「解說經紀人員」欄核章，其明知違法仍故意為之，惡性重大！
三	經紀業不得與經紀人員通謀，使其未親自執行業務而假藉其名義對外執行業務。 依據：不動產仲介經紀業倫理規範第11條 內政部101年6月29日內授中辦地字第1016035770號函：「經紀人員促使買方簽訂要約書之過程，應提供不動產說明書向買方解說。」、「	1.原告公司所聘任之經紀人許仁禎於買賣過程完全未出面，但在不動產說明書、及不動產買賣契約書上卻有「經紀人許仁禎」之核章，此種情形顯然已違背管理條例特別規範經紀業應指派經紀人於重要文件上簽章之立法意旨。 2.且查，原告公司亦自承陳振華才是解說不動產說明

（續上頁）

	經紀業應指派經紀人於不動產說明書簽章之立法意旨，係為促使經紀人對不動產說明書內容屢行注意義務，並對其記載事項表示負責，以供日後踐行本條例第23條、第24條規定之解說及交付義務」、「本案經紀業簽訂要約書前所提供之簡易不動產說明書，依上開規定意旨，經紀業仍應踐行指派經紀人簽章之義務並由委託人簽章，縱於嗣後簽訂不動產買賣契約書前補行製作不動產說明書相關程序，尚不得認其先前之違法行為得予補正。」	書之人，並非許仁禎，則該不動產說明書及買賣契約上「經紀人許仁禎」之印文，要非原告公司擅自盜用許仁禎經紀人印章，假藉其名義對外執行仲介業務，就是原告公司與許仁禎通謀，使許仁禎未親自執行業務但仍任由原告公司假藉其名義對外執行業務！許仁插自應到庭說明，否則應交付懲戒！ 3.且雖有人於不動產說明書封面核章，但不動產說明書之內容諸多矛盾，許仁禎亦不敢出面進行說明，也不敢於「解說經紀人員」欄核章，不敢擔負責任，原告為求銷售業績及佣金於相關契約文件上為矛盾之記載，於糾紛發生後，即蛇鼠二端，依訴訟情形一再更改其說詞，益見其慣於以此手法誤導消費者，倘容任原告恣意妄為且仍能收受高額服務報酬，將造成更多消費者受害！
四	經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，	原告同時接受買賣雙方委託，本件買賣契約及不動產說

（續上頁）

	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。 依據：管理條例第24條之2、第29條第1項第2款及第2項	明書有諸多「矛盾」之記載，足見原告公司及陳振華於系爭房地簽約過程中刻意隱瞞、不實誤導重要交易資訊，摘要說明如下： 1.系爭買賣契約記載「工業用」，但卻同時於不動產說明書明確記載建物型態為「公寓」，並於產權調查「叁、個案本身目前管理與使用狀況」、「12屬工業區或不得住宅使用之商業區或其他分區」欄之「內容說明欄」任令空白，違反000年0月0日生效之內政部頒布「不動產說明書應記載及不得記載事項」第壹二（一）(6)條規定。 2.系爭買賣契約內固勾選「室內格局變更」，並事先準備協議書片面記載「本物件室內格局曾變動，若屬未依合法建管程序辦理日後有被要求回復原狀之風險」，然系爭契約所附不動產標的現況說明書，其中就「建物有無遠建增建情事？其位置、約略面積及建管機關列管情形？（包含未登記之改建、增建、違建及建商二次施工

（續上頁）

		）」欄位勾選「無」，也未於「格局變更」予以勾選；不動產說明書產權調查，亦於不動產說明書中「肆、個案建物瑕疵情形」、「10遠增建情事」欄位，記載「無」，並於建築格局部分記載「四房二廳二衛」，足見原告公司是告知被告系爭房屋「無」違建或違法之格局變動，根本未告知該「四房二廳二衛」屬於違法之格局變動。 3.不動產說明書內提供使用分區為「住宅區」之「公寓」之成交行情價格，而非提供同樣位於乙種工業區之類似不動產交易價格供被告參考。 由此可知，原告公司惡意欺瞞，嚴重違反管理條例規範之責任及義務，為求銷售業績及佣金，毫無誠實信用可言！

（十六）答辯二狀有敘明證人待證事實依照內政部函釋，經紀業應指派經紀人在不動產說明書簽章的原因是在讓經紀人對不動產說明書內容，注意義務並表示負責各等語。

三、本院之判斷：

（一）按，當事人間所訂契約，除與強行法令相反外，其契約中所表示之意思，法院自應依據以為判斷（最高法院19年上

字第2584號判例意旨參照），當事人間因訂立契約而成立法律關係所衍生之紛爭應如何適用法律，固屬法院之職權，惟法院於適用法律前所應認定之事實，除非當事人約定之內容違反強制或禁止規定而當然無效，可不受拘束外，仍應以該契約約定之具體內容為判斷基礎，此乃私法自治與契約自由原則之體現。又基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係，且不限於民法規定之有名契約，即其他非典型之無名契約亦無不可。又依契約嚴守原則，當事人本於自由意思訂定契約，如已合法成立，即應依該契約之內容或本旨而履行，其私法上之權利義務，亦應受其拘束，非一造於事後所能主張增減。本件依原告所提被告於108年10月12日所簽訂之客戶服務費確認單係記載：立書人徐葦（即被告），委託東森房屋板橋縣民大道加盟店和豐國際實業有限公司（即原告）Ｖ，居間仲介買賣坐落於新北市○○區○○路○巷○○弄○號3樓之房地乙戶，立書人承諾應於買賣契約簽訂三日內，給付服務報酬新台幣貳拾伍萬元整，予東森房屋板橋縣民大道加盟店（即原告），絕無異議各等語，此有該確認單影本乙紙在卷可稽（原證2）。上開房地已於108年10月12日由被告與訴外人林鴻章、袁儷恩完成買賣契約之簽訂，此亦有不動產買賣契約書可憑，且為被告所不爭執，揆諸上開約定，被告自應依約給付服務報酬25萬元予原告，是依前開說明，當事人本於自由意思訂定契約，如已合法成立，即應依該契約之內容或本旨而履行，其私法上之權利義務，亦應受其拘束，故被告不能於事後反悔而拒絕給付，是被告所辯並無足採，而原告主張應為實在。

（二）另按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段有明文規定。查被告抗辯原告有違反不動產經紀業管理條例相關規定之情事，惟遭原

告否認，是依前開規定，自應由原告就有利於己之事實，負舉證之責，惟查，被告並未提出具體證據以證明其所述之事實，且依前開管理條例第32條第1項、第17條、第29條第1項第3款及第2項、第16條、第31條第1項第1款及第2項、第33條第1項規定，均係行政罰之相關規定，即便原告有違前開管理條例之行為，但此僅原告公司有受行政罰可能，但並無否決被告曾因原告公司之仲介而與訴外人林鴻章、袁儷恩完成買賣契約之簽訂，是並無法解免被告依前開客戶服務單費確認單應負給付服務報酬25萬元之義務，是被告前述所辯亦無足採。至被告另聲請本院訊問證人許仁禎，惟兩造均對證人許仁禎並未在系爭房屋買賣簽約現場，核無訊問必要，併予敘明。

（三）從而，原告依系爭服務費確認單約定訴請被告應給付原告250000元及自108年10月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，即無不合，應予准許。

四、本判決係就民事訴訟法第427條第1項所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

五、兩造其餘之攻擊或防禦方法及提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　29　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

書　記　官　葉子榕

法　　官　李崇豪

上列為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　29　　日

書　記　官　葉子榕