

臺灣士林地方法院民事判決

109年度簡上字第44號

上訴人 聖皇不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 李忠郎

被上訴人 林谷源

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國108年12月11日本院內湖簡易庭108年度湖簡字第1402號第一審判決提起上訴，本院於民國109年7月2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、被上訴人於原審起訴主張：其於民國107年11月17日與上訴人簽訂買賣議價委託書（下稱系爭議價委託書），委託上訴人就臺北市○○區○○路○○○號3樓房屋（下稱系爭房屋）與訴外人林立源進行議價，並進而與林立源簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），被上訴人並依系爭議價委託書之約定，支付新臺幣（下同）23萬6,000元服務費（下稱系爭仲介費）予上訴人。惟因系爭房屋存有瑕疵，三方於108年1月24日協商解除系爭買賣契約事宜，上訴人之法定代理人李忠郎當場向被上訴人表示願意退還全額仲介費，被上訴人亦為應允（下稱系爭約定）。惟上訴人或李忠郎迄未依約返還系爭仲介費。為此，爰依系爭約定請求上訴人或李忠郎應返還系爭仲介費及法定遲延利息等語，並聲明：（一）上訴人及李忠郎均應給付被上訴人23萬6,000元，及自108年5月20日起至清償日止按年息5%計算之利息；（二）前項給付，如一人為全部或一部給付時，他人於該給付範圍內免為給付義務。

二、上訴人則以：其當時答應退還系爭仲介費予被上訴人，係有條件限制，然被上訴人拖延甚久，已逾最後期限始與林立源解除買賣契約，不符合兩造間就時程之約定。被上訴人提出之錄影畫面，係於上訴人不知情下所為，且協商過程冗長，該畫面並未完全呈現事實等語置辯。並聲明：被上訴人之訴

01 駁回。

02 三、原審經調查審理後，認兩造間確有系爭約定，判命上訴人應
03 給付被上訴人23萬6,000元，及自108年5月20日起至清償
04 日止按年息5%計算之利息，並依職權宣告假執行，另駁回被
05 上訴人對李忠郎之訴（被上訴人就原審判決其敗訴部分，未
06 聲明不服，該部分已告確定）。上訴人就其敗訴部分提起上
07 訴，所陳除與原審相同外，另補稱：被上訴人無法提出書面
08 證明系爭約定確實存在，上訴人依法無須返還系爭仲介費，
09 其係欲快速、和平解決本件買賣紛爭等語；並聲明：(一)原判
10 決廢棄；(二)被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則陳稱：
11 兩造於108年1月24日達成退還系爭仲介費之約定，上訴人
12 不得於事後片面附加條件限制等語；並聲明：上訴駁回。

13 四、被上訴人主張其於107年11月17日簽立系爭議價委託書，委
14 託上訴人就系爭房屋與訴外人林立源進行議價，並進而與林
15 立源簽署系爭買賣契約，嗣因故與林立源合意解除系爭買賣
16 契約；被上訴人已依系爭議價委託書之約定，支付系爭仲介
17 費予上訴人，並以存證信函催告上訴人應於108年5月19日
18 前返還系爭仲介費等情，業據其提出系爭議價委託書、系爭
19 買賣契約、收據、調解書及存證信函等件為憑（見108年度
20 湖調字第239號卷【稱下湖調卷】第17至25頁、第28至33頁
21 、第38頁），復為上訴人所不爭執，均堪信為真實。

22 五、得心證之理由：

23 (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
24 即為成立；民法第153條定有明文。又當事人本於自主意思
25 所締結之契約，若其內容不違反法律強制規定或公序良俗，
26 基於私法自治及契約自由原則，即成為當事人間契約相關行
27 為之規範；縱或契約約定之權利義務有失平之處，除依法定
28 程序變更外，雙方均應受其拘束，不得任意排除約定之法效
29 （最高法院104年度台上字第2192號民事判決意旨參照）。

30 (二)本件上訴人主張被上訴人所提108年1月24日協商解除系爭
31 買賣契約過程之錄影光碟係被上訴人偷錄，不得採為證據云

云。按民事訴訟程序，對立之兩造立於公平地位，於法院為權利之主張與防禦，證據之取得與提出，並無不對等情事，因此，證據能力之審查密度，不宜採過嚴之態度，除法有明文或有不法情事，否則不應任意以證據能力欠缺為由，為證據排除法則之援用。而私人之錄音、錄影之行為所取得之證據，應受刑法第315條之1與通訊保障及監察法之規範，私人違反此規範所取得之證據，固應予排除。惟刑法第315條之1關於「無故利用工具或設備窺視、竊聽他人非公開之活動、言論或談話者」、「無故以錄音、照相、錄影或電磁記錄竊錄他人非公開活動、言論或談話者」等規定，均係針對無故竊錄他人之言論，並未禁止參與談話者自行錄音對話內容。另依通訊保障及監察法第29條第3款「監察者為通訊之一方或已得通訊之一方事先同意，而非出於不法目的者，不罰」之規定，倘通訊之一方非出於不法目的之錄音，所取得之證據，即無證據排除原則之適用。是談話錄音內容如非隱私性之對話，又無介入誘導致有誤引虛偽陳述之危險性，基於證據保全之必要性及手段方法之社會相當性考量，自應承認其證據能力。經查：前開錄影譯文之內容，乃被上訴人與上訴人協商系爭仲介費返還事宜，其為通訊之一方，為求蒐證以避免糾紛，遂進行錄影並留存紀錄，與一般竊錄行為不同，難認該錄影係非法取得。另參諸前開錄影內容，被上訴人與上訴人法定代理人間之對話皆係連續、完整陳述，未有刻意誘導、扭曲事實之情事。是前開錄影紀錄應得做為本件之證據方法，合先敘明。

(三)被上訴人主張其發現系爭房屋存有瑕疵，兩造及林立源於108年1月24日協商解除系爭買賣契約事宜，過程中上訴人之法定代理人李忠郎允諾返還系爭仲介費予被上訴人，並提出當天協商過程之錄影光碟及譯文為證（見湖調卷第15頁、第41頁），上訴人對於前開錄影光碟內容及譯文之真正性，亦未有所爭執。觀諸該譯文於影片時間1分15秒為「李（上訴人法代，以下同）：還有沒有其他問題要我轉達？」、「儒

（被上訴人之姊，以下同）：仲介費。」、「李：仲介費是這樣，基本上如果你要退，我就退給你，如果你願意說，我聽她說你要買737巷，如果你要買737巷，我就不給你收，就看你自己。」、「源（即被上訴人，以下同）：沒關係，先退給我。」……「李：…你發票在不在？你要還我。」、「源：什麼發票？」、「李：仲介的發票。」、「源：我要找一下。」、「李：不要不見喔，因為去年帳結掉了，我還要處理。」、「儒：是你匯錢給我們，我們再還你發票？」、「李：你發票給我們，錢就給你，你不用煩惱這個，我們會處理。」，有前開譯文在卷可稽（見湖調卷第15頁），觀諸前開譯文內容，上訴人明示表示願退還被上訴人系爭仲介費，被上訴人亦為應允，顯然於108年1月24日三方協商解除系爭買賣契約事宜過程時，兩造業已就系爭仲介費之返還達成合意。上訴人雖辯稱：其退還仲介費係附有期限，被上訴人與林立源遲至108年2月27日均未解除系爭買賣契約，有違當初要求之條件，然查：依被上訴人提出之前揭錄影光碟，兩造於錄影時間1分15秒提及返還仲介費，上訴人明示願意返還，被上訴人並立即表示「先退給我」，兩造續就其餘房屋仲介市場狀況閒聊，均未提及返還系爭仲介費與解除系爭買賣契約有何時間上之關連性，甚至在錄影光碟時間8分27秒，兩造再次談及解除契約後，系爭房屋增值稅及相關手續費之負擔時，上訴人亦未提及返還系爭仲介費有何時間條件之限制，有錄影光碟附卷可佐（見湖調卷第41頁）；而上訴人事後於108年2月21日以電子郵件通知被上訴人應於108年2月27日與林立源解除系爭買賣契約，始願退還系爭仲介費（見本院卷第24頁），僅係上訴人單方之表述，未經被上訴人予以承諾，並不能證明兩造於108年1月24日合意返還系爭仲介費時，即有該項期間條件之約定，是上訴人就其主張之條件限制乙節，並未舉證以實其說，要無足採。顯見兩造於108年1月24日業已合意，由上訴人返還系爭仲介費予被上訴人。又查系爭約定之內容，並非法律規定之要

01 式契約，不以簽訂書面為必要，口頭明示尚非法所不許，是
02 上訴人主張被上訴人就系爭約定，未取得上訴人之書面承諾
03 云云，亦無可採。從而，被上訴人依系爭約定，請求上訴人
04 給付23萬6,000元，為有理由，應予准許。

05 (四)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
06 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
07 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；前項催告
08 定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；民法第22
09 9條第1項、第2項前段、第3項分別定有明文。是被上訴
10 人請求自其催告期滿之翌日即108年5月20日起（見湖調卷
11 第38頁存證信函）至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利
12 息，為有理由，應予准許。

13 六、綜上所述，被上訴人依系爭約定，請求上訴人給付23萬6,00
14 0元及法定遲延利息，為有理由，應予准許；原審為上訴人
15 敗訴之判決，並依職權為假執行之宣告，於法核無違誤。上
16 訴意旨仍執前詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由
17 ，應予駁回。

18 七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及舉證，經
19 審酌後核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘
20 明。

21 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1
22 第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

23 中 華 民 國 109 年 7 月 30 日
24 民 事 第 二 庭 審 判 長 法 官 邱 光 吾
25 法 官 蔡 子 琪
26 法 官 陳 菊 珍

27 以上正本係照原本作成。

28 本件判決不得上訴。

29 中 華 民 國 109 年 7 月 30 日
30 書 記 官 張 淑 敏