

# 臺灣桃園地方法院民事判決

109年度簡上字第168號

上訴人 呂紹安

訴訟代理人 陳柏甫律師

被上訴人 尊陽不動產經紀有限公司

法定代理人 蔣明潔

訴訟代理人 吳育維

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5月29日本院中壢簡易庭108年度壢簡字第1237號第一審判決提起上訴，本院於110年3月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：上訴人於民國107年4月20日簽立服務報酬給付同意書（下稱系爭同意書），委託伊居間仲介向訴外人詹美麗購買坐落桃園市○○區○○段○○○號土地及其上同段3184建號即門牌號碼為桃園市○○區○○路○○○巷○○○號房屋，暨同段905-1地號土地（下合稱系爭房地，如單指其一則逕稱地號），並約定仲介報酬為成交總價之2%。嗣上訴人與詹美麗於同日簽訂系爭房地之買賣契約，並辦畢所有權移轉登記，伊自得依系爭同意書之約定，請求上訴人給付系爭房地買賣契約之成交總價新臺幣（下同）1,090萬元之2%即21萬8,000元之服務報酬，詎上訴人於買賣完成後，拒絕依約給付。為此，爰依系爭同意書及居間之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：上訴人應給付被上訴人21萬8,000元，及自108年7月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並願供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人則以：系爭房地前經桃園市中壢地政事務所（下稱中壢地政所）及訴外人亞承土地測量企業（下稱亞承企業社）量後，發現確有遭鄰地房屋樑柱占有，且面積達20.5平方公尺，顯有重大瑕疵。而被上訴人既受委任居間仲介，並收取

高 額 報 酬 ， 自 應 依 不 動 產 經 紀 業 管 理 條 例 第 24 條 之 2 第 4 、  
5 款 規 定 ， 告 知 伊 依 其 專 業 應 查 知 之 系 爭 房 地 瑕 疵 ， 並 協 助  
伊 進 行 必 要 之 檢 查 。 而 系 爭 房 地 前 係 訴 外 人 鈞 佑 建 設 有 限 公  
司 （ 下 稱 鈞 佑 建 設 公 司 ） 建 造 ， 並 由 被 上 訴 人 銷 售 與 詹 美 麗  
， 再 由 詹 美 麗 委 託 被 上 訴 人 出 售 與 伊 ， 而 鈞 佑 建 設 公 司 於 施  
工 前 早 因 鑑 界 而 知 悉 土 地 有 遭 人 越 界 占 用 之 情 事 ， 被 上 訴 人  
受 託 銷 售 ， 亦 因 取 得 建 案 相 關 資 料 而 知 悉 上 情 ， 竟 為 求 促 成  
交 易 而 刻 意 隱 瞞 。 縱 認 被 上 訴 人 不 知 情 ， 然 被 上 訴 人 提 供 之  
買 賣 契 約 第 12 條 第 5 點 明 訂 有 鑑 界 之 義 務 ， 伊 亦 特 別 要 求 被  
上 訴 人 員 工 張 承 鋒 鑑 界 並 獲 其 承 諾 ， 被 上 訴 人 仍 怠 於 履 行 檢  
查 義 務 進 行 鑑 界 ， 並 擅 自 將 系 爭 房 地 完 成 過 戶 ， 已 屬 違 反 誠  
實 及 信 用 方 法 使 詹 美 麗 與 被 上 訴 人 自 身 獲 得 交 易 上 之 利 益 ，  
依 民 法 第 571 條 規 定 ， 被 上 訴 人 自 不 得 請 求 伊 給 付 報 酬 。 再  
者 ， 被 上 訴 人 既 有 違 反 據 實 調 查 、 告 知 等 居 間 仲 介 義 務 ， 伊  
亦 得 依 民 法 第 184 條 第 1 項 、 第 195 條 第 1 項 、 第 544 條 、  
不 動 產 經 紀 業 管 理 條 例 第 26 條 第 2 項 、 消 費 者 保 護 法 第 7 條  
第 3 項 規 定 ， 請 求 被 上 訴 人 賠 償 伊 前 案 裁 判 費 4 萬 81 元 、 測  
量 費 用 2 萬 7,000 元 、 貸 款 利 息 12 萬 3,420 元 及 精 神 慰 撫 金  
10 萬 元 ， 並 以 上 開 損 害 與 被 上 訴 人 請 求 之 債 權 為 抵 銷 ， 且 被  
上 訴 人 除 帶 看 房 屋 一 次 外 ， 未 付 出 其 他 勞 務 ， 故 被 上 訴 人 請  
求 給 付 報 酬 顯 然 過 高 而 顯 失 公 平 ， 亦 應 依 民 法 第 572 條 規 定  
酌 減 為 2 萬 元 等 語 ， 資 為 抗 辯 。

三 、 原 審 為 被 上 訴 人 全 部 勝 訴 判 決 ， 並 附 條 件 為 假 執 行 及 免 為 假  
執 行 之 宣 告 。 上 訴 人 不 服 提 起 上 訴 ， 並 聲 明 ： （ 一 ） 原 判 決  
廢 棄 。 （ 二 ） 上 開 廢 棄 部 分 ， 被 上 訴 人 於 第 一 審 之 訴 駁 回 。  
被 上 訴 人 則 答 辯 聲 明 ： 上 訴 駁 回 。

四 、 經 查 ， 上 訴 人 前 於 107 年 4 月 20 日 簽 立 系 爭 同 意 書 ， 嗣 經 被  
上 訴 人 居 間 仲 介 向 詹 美 麗 以 1,090 萬 元 購 買 系 爭 房 地 ， 並 辦  
畢 所 有 權 移 轉 登 記 ， 而 上 訴 人 與 詹 美 麗 間 返 還 買 賣 價 金 等 事  
件 （ 本 院 107 年 度 重 訴 字 第 530 號 ） 於 108 年 6 月 26 日 成 立  
調 解 （ 下 稱 系 爭 前 案 ） 等 情 ， 有 被 上 訴 人 提 出 系 爭 同 意 書 及

01 不動產買賣契約書在卷可參（見原審卷第8頁至第16頁），  
02 並經本院依職權調閱前開卷宗核閱無訛，且為上訴人所不爭  
03 執（見本院卷第46頁），自堪信為真。

04 五、被上訴人主張其已依約完成仲介，上訴人應給付服務報酬等  
05 情，則為上訴人所否認，並以前詞置辯，茲就兩造爭執及本  
06 院判斷論述如下：

07 （一）按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會  
08 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約  
09 因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565  
10 條、第568條第1項分別定有明文。次按居間人違反其對  
11 於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違  
12 反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人  
13 請求報酬及償還費用，民法第571條定有明文，而依其規  
14 定內容之文義觀之，所謂「違反對於委託人之義務而為有  
15 利於相對人之行為」應以居間人之「故意行為」為限。經  
16 查，依上訴人簽訂之系爭同意書關於服務報酬約定已載明  
17 「支付成交總價2%之服務報酬（新台幣218000）於貴公司  
18 」等語（見原審卷第16頁），則上訴人自應於系爭房地買  
19 賣契約成立時給付約定之服務報酬予被上訴人。

20 （二）上訴人主張被上訴人未盡調查義務，致其購得遭鄰房樑柱  
21 占用2.05平方公尺之系爭房地云云，固據其提出亞承企業  
22 社實測圖為證（見原審卷第100頁、第101頁），已為被  
23 上訴人所否認，而查，上訴人就賣方之履行能力或訂約能  
24 力並無爭執，且被上訴人就系爭房地於上訴人委託議價前  
25 已請賣方按其所提供之不動產標的現況說明書逐一勾選，  
26 並由被上訴人確認後向上訴人說明系爭房地之現況，此觀  
27 以不動產委託銷售標的現況說明書即明（見原審卷第77頁  
28 ），而現況說明書所載調查情況並無包括土地遭人占用之  
29 情事，佐以上訴人與詹美麗簽訂之買賣契約第12條第5項  
30 約定：「買賣標的若有『非屬房地結合體之土地』，應於  
31 繳稅前完成土地鑑界作業，鑑界規費由乙方（本院按即詹

美麗)負擔……」等語，可知系爭房地之土地有無遭他人  
占用，尚須經地政機關鑑界後始可確定，況系爭房地遭占  
用之範圍及面積，於系爭前案中業經本院囑託內政部國土  
測繪中心鑑定，認同段922-1地號土地所有權人所有之花  
圃分別占用905地號土地0.15平方公尺、占用905-1地號  
土地0.62平方公尺等情，亦有該中心鑑定書為證（見本院  
107年度重訴字第530號卷第106頁、第107頁），可知  
系爭房地遭占用之位置、範圍及面積非鉅，難以以肉眼目  
視之方式即得查知，自難認被上訴人有何違反善良管理人  
之注意義務，是上訴人執此辯稱被上訴人未善盡調查義務  
而有過失云云，即無可採。

（三）至上訴人雖一再憑其委測之亞承企業社出具實測圖為據（  
見原審卷第101頁），指稱前揭測量有誤云云，惟國土測  
繪中心為國家測量機關，其鑑測須符合一定之鑑定規範及  
作業方式，而有其一致性及客觀性，其既係由土地測量人  
員本其專業，輔以精密儀器鑑測而得，施測範圍涵蓋土地  
周邊相關客觀基準，其測繪結果可謂係採取精密之科學方  
法，經專業智識技能判斷所得，其鑑定方法符合現代科技  
之需求，應堪採用，自難以民間測量公司或個人不同作業  
方式之測量結果即得推翻，且上訴人提出之實測圖上並未  
記載所使用之測量儀器設備種類為何、該次測量所採行之  
程序及該測量設備於本件測量前是否有經過校對等事項，  
則該實測圖並不具備任何之公信力，自難據以推翻前開國  
土測繪中心之上開鑑測結果。

（四）又上訴人雖主張被上訴人明知系爭房地有遭人占用一事而  
故意未告知云云，已為被上訴人所否認，參以證人即本件  
仲介人員張丞鋒於原審審理中已證稱：系爭房地係鈞佑建  
設公司建造，並委由伊仲介予詹美麗，亦係伊仲介予上訴  
人，而上訴人係裝修房屋後始要求鑑界，伊等亦係上訴人  
去鑑界後始知系爭房地有遭占用等語（見原審卷第142頁  
至第143頁），上訴人僅以系爭房地前經被上訴人二次仲

01 介一事，即推據被上訴人明知系爭房地有遭人占用云云，  
02 實屬臆測之詞，並無足採。

03 (五) 承上，被上訴人就其執行系爭房地之仲介業務，既難認有  
04 何未善盡調查義務之情事，而上訴人復未舉證證明被上訴  
05 人明知系爭房地遭人占用而刻意隱瞞之不法行為，則上訴  
06 人以民法第184條第1項、第195條第1項、第544條、  
07 不動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者保護法第7  
08 條第3項規定，請求被上訴人負損害賠償責任並以之為抵  
09 銷云云，均屬無據。

10 (六) 末按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失  
11 其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法  
12 第572條本文定有明文。上訴人雖辯稱被上訴人請求之居  
13 間報酬過高，應予酌減云云，然為被上訴人所否認，而查  
14 ，系爭同意書約定之居間報酬為買賣契約總價金2%，並未  
15 明顯高於一般仲介行情，且系爭同意書既經上訴人考慮、  
16 同意後始簽立，本應受此拘束，再者，觀之前揭委託銷售  
17 標的現況說明書（見原審卷第77頁），就基地使用情況、  
18 建物管理現況、水電瓦斯之供應情況、建物瑕疵情形等相  
19 關交易事項均有詳細記載，顯見被上訴人在為本件居間仲  
20 介時，確已對系爭房地為調查、並盡報告義務，益徵本件  
21 居間報酬與被上訴人就系爭房地買賣所任勞務相較，並無  
22 過鉅失公平之處，上訴人空言主張居間報酬過高，請求酌  
23 減服務費云云，即無可取。

24 六、綜上所述，被上訴人依系爭同意書及居間之法律關係，請求  
25 上訴人給付21萬8,000元，及自108年7月31日起至清償日  
26 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審  
27 為被上訴人勝訴之判決，並附條件為假執行及免為假執行之  
28 宣告，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判  
29 ，為無理由，應予駁回。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
31 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

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

03 中 華 民 國 110 年 4 月 30 日

04 民事第一庭審判長 法 官 卓立婷

05 法 官 李麗珍

06 法 官 張永輝

07 正本係照原本作成。

08 本判決不得上訴。

09 中 華 民 國 110 年 5 月 3 日

10 書記官 劉雅婷