臺灣橋頭地方法院民事判決

108年度訴字第975號

原　　告
即反訴被告　王衛紅
訴訟代理人　洪鐶珍律師
被　　告　劉大緯
訴訟代理人　黃奉彬律師
被　　告
即反訴原告　凱璿不動產事業股份有限公司
法定代理人　許富凱
訴訟代理人　陳美霖
　　林耕甫
被　　告　張彩雲
上二人共同
訴訟代理人　侯信逸律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國110年3月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、本訴訴訟費用由原告負擔。

三、反訴被告應給付反訴原告新臺幣15萬7,600 元，及自民國109 年8 月6 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

四、反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

五、本判決第三項得假執行；但反訴被告如以新臺幣15萬7,600元為反訴原告供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、原告主張：

㈠原告與被告劉大緯經由被告凱璿不動產事業股份有限公司（下稱凱璿公司）業務人員即被告張彩雲居間仲介，於民國108 年4 月7 日書立不動產買賣契約書，約定由原告向劉大緯購買高雄市○○區○○段○○段000 地號土地（權利範圍15

4/ 10000）及其上同段000 建號建物（即門牌號碼高雄市○○區○○路○○號0 樓房屋，權利範圍全部）暨B2編號29號機械式停車位（下稱系爭停車位，與上開房地合稱系爭不動產），總價新臺幣（下同）788 萬元（下稱系爭買賣契約）。原告已交付劉大緯現金5 萬元及匯款73萬元至履約保證專戶，合計已給付價金78萬元。

㈡ 惟原告於108 年5 月14日至系爭停車位試停時，發覺原告所有汽車無法停入系爭停車位，且系爭停車位規格不符合建築技術規則建築設計施工編第60條規定，有欠缺通常效用之瑕疵；亦因可歸責劉大緯之事由，致給付不合債之本旨。原告依民法第354 條、第359 條、系爭買賣契約9 條第5 款、民法第259 條規定；或依民法第227 條準用第226 條、第256 條、第259 條規定，解除系爭買賣契約，請求劉大緯返還已付價金78萬元；劉大緯故意不告知系爭停車位規格，致原告系爭買賣契約之意思表示內容錯誤，爰以起訴狀繕本送達劉大緯作為依民法第88條撤銷系爭買賣契約之意思表示，並依民法第179 條規定，請求劉大緯返還已付價金78萬元；又劉大緯有給付不能情事，依系爭買賣契約第12條第3 項後段，劉大緯應另給付原告78萬元，作為違約賠償。

㈢ 張彩雲疏未調查系爭停車位規格，致原告與劉大緯成立系爭買賣契約，並受有遭劉大緯沒收價金78萬元之損害，依不動產經紀業管理條例第26條第2 項，凱璿公司應與張彩雲連帶賠償原告78萬元，並與劉大緯負不真正連帶給付責任。爰依前開規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠劉大緯應給付原告156 萬元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日即108 年10月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡被告凱璿公司、張彩雲應連帶給付原告78萬元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日即108 年10月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢前二項之78萬元本息部分，被告中任一人為給付，其他被告同免其給付義務。㈣願供擔保，請准宣告假執行。

二、劉大緯則以：系爭停車位縱不符法定規格，仍可停放車輛，中古屋買賣本以現況為準，系爭停車位並無物之瑕疵，且系爭停車位依使用執照記載符合法定規格，劉大緯亦無可歸責事由致給付不能等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、凱璿公司、張彩雲則以：系爭停車位之長寬高，並非內政部頒布「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」所列應記載事項。原告購買系爭不動產之動機，係出租而非自住，其所有車輛可否停入系爭停車位，並非交易上重要事項；張彩雲簽約前曾帶原告查看系爭停車位，原告簽約後方要求試停，張彩雲已善盡調查義務。本件係因原告未如期給付系爭買賣契約第二期款，致劉大緯解除系爭買賣契約並沒收價金78萬元，並非其等故意或過失所致損害等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執之事項：

㈠ 原告與劉大緯於108 年4 月7 日書立系爭買賣契約，約定由原告以總價788 萬元向劉大緯購買系爭不動產（審訴卷第19頁至第27頁）。

㈡ 系爭買賣契約第4 條約定，原告應給付劉大緯簽約款78萬元，於108 年5 月15日給付備證用印款78萬元，於稅捐機關核發稅單後3 日內給付完稅款82萬元，於108 年7 月5 日交屋日給付尾款550 萬元。原告已交付劉大緯現金5 萬元及匯款73萬元至履約保證專戶，合計已給付78萬元價金，其餘款項迄未給付。

㈢ 系爭買賣契約係由凱璿公司所屬業務人員張彩雲居間仲介。

㈣ 劉大緯於108 年4 月7 日在標的物現況說明書上，於「是否有停車位併同出售」欄位勾選「是」，並備註說明車位編號為B2層現場編號第29號，使用狀況為固定位置使用，車位種類為坡道機械式上層。

㈤ 系爭不動產為80年12月13日完工（審訴卷第187 頁）。

㈥ 原告前於108年3月15、18日至系爭不動產看屋，其中一次張彩雲有帶同原告至地下室查看系爭停車位（本院卷第450頁）。

㈦ 張彩雲曾於簽約後於108年5月14日帶原告至系爭停車位試行停放原告所有汽車【廠牌賓士，型號C180，西元2017年4月出廠，車長468.6公分、車寬181公分、車高144.2公分】，當天管理員表示不能停並阻止原告停放該車。

㈧ 系爭不動產所在社區張貼之公告，建議機械停車位停放車輛限制範圍為：長度375公分、寬度200公分、高度145公分、重量1,500公斤。

㈨ 系爭停車位實際規格為：全長502公分，車頭處至後輪安全擋板前端375公分，後輪安全擋板至車位底端為125公分，全寬200公分，高176公分。

㈩ 劉大緯與其父使用之汽車【廠牌三菱，型號LancerFortis，西元2011年9月出廠，車長458.5公分、車寬176公分、車高149公分】可以停入系爭停車位。

㈪ 系爭不動產已由被告劉大緯於109年5月29日轉售他人，並於109年6月20日為所有權移轉登記。（本院卷第481頁至第490頁）

㈫ 如認原告之訴有理由，利息自108年10月17日起算。（本院卷第379頁至第380頁）

五、本件之爭點：

㈠ 原告依民法第88條規定，撤銷系爭買賣契約，並依民法第179條規定，請求劉大緯返還價金78萬元，有無理由？

㈡ 原告依民法第354條、第359條、系爭買賣契約9條第5款、民法第259條，或民法第227條準用第226條、第256條、第259條規定，解除系爭買賣契約，請求劉大緯返還價金78萬元，有無理由？

㈢ 原告依系爭買賣契約第12條第3項後段，請求劉大緯給付違約賠償78萬元，有無理由？

㈣ 原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項，請求凱璿公司

與張彩雲連帶賠償78萬元，並與劉大緯負不真正連帶給付責任，有無理由？

六、本院之判斷：

㈠原告依民法第88條規定，撤銷系爭買賣契約，並依民法第179條規定，請求劉大緯返還78萬元，有無理由？

1.按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限，民法第88條第1項定有明文。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤，此為同條第2項所明定。又該條規定乃係為救濟因表意人主觀上之認知與事實不符，致造成意思表示錯誤之情形而設，其過失之有無，自應以其主觀上是否已盡其與處理自己事務同一之注意為判斷標準。

2.原告雖主張系爭停車位可否停放其所有車輛，屬交易上重要事項，劉大緯故意不告知系爭停車位規格，致其誤認系爭停車位可供停放其車輛，而成立系爭買賣契約，其依民法第88條規定，撤銷因錯誤所為系爭買賣契約之意思表示云云。惟查，依兩造不爭執事項㈥所載，原告曾於108年3月15、18日（即簽立系爭買賣契約前）至系爭不動產看屋，其中一次張彩雲有帶其至地下室查看系爭停車位，堪認原告看屋時，即可藉由觀看兩造不爭執事項㈧所載公告，或要求實際測量或試停，以查知系爭停車位尺寸，原告卻在未實際測量或試停之情形下，逕與劉大緯締約，難認原告已盡與處理自己事務同一之注意義務，調查系爭停車位規格。則原告誤認系爭停車位尺寸可供停放其所有車輛，顯係因自己之過失所致，依民法第88條第1項但書，不得撤銷系爭買賣契約之意思表示。

3.從而，原告主張依民法第88條規定，撤銷系爭買賣契約，即屬無據。劉大緯受領原告給付之買賣價金78萬元，亦無不當得利可言，原告依民法第179條規定，請求劉大緯返還78萬

元，並非有據。

㈡ 原告依民法第354 條、359 條、系爭買賣契約9 條第5 款、民法第259 條，或民法第227 條準用第226 條、第256 條、第259 條規定，解除系爭買賣契約，請求劉大緯返還價金78萬元，有無理由？

1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373 條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質；買受人於契約成立時，知其物有前條第1 項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責；買受人因重大過失，而不知有前條第1 項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責，但故意不告知其瑕疵者，不在此限；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5 條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第354 條、第355 條、第359 條分別定有明文。又系爭買賣契約第9 條第5 款明文乙方（即劉大緯，下同）保證本買賣標的物於交屋前無存在物之瑕疵（例：傾斜、龜裂等影響結構安全或滲漏水、海砂屋、輻射屋．．．等瑕疵）如有上述情事，除本契約另有約定外，乙方應負瑕疵擔保責任，（見審訴卷第22頁）。而所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。經查：

⑴ 系爭不動產為80年12月13日完工，依當時適用之建築技術規則建築施工編第60條第2 款規定：「機械停車設備每輛停車位為寬2.2 公尺，長5.5 公尺即淨高1.8 公尺。」（下稱系爭規定，見本院卷第99頁至第100 頁）。依兩造不爭執事項㈨所載，系爭停車位全長5.02公尺，全寬2 公尺，高1.76公尺，小於系爭規定所列尺寸，兩造亦不爭執客

觀上原告所有車輛因長度過長，無法停入系爭停車位（見本院卷第266 頁至第267 頁），堪認原告主張系爭停車位實際尺寸過小，與系爭規定不符，且原告所有車輛無法停入等情，均屬實在。

⑵雖原告主張系爭停車位尺寸過小，致不合系爭規定，及無法供原告所有車輛停放，係具有欠缺通常效用之瑕疵云云。惟按機械停車位之設計，係為解決地狹人稠區域之停車需求，依通常交易觀念，供日常停車、取車使用，當屬機械停車位應具備之通常效用（最高法院104 年度台上字第2162號判決意旨參照）。系爭停車位雖有尺寸略小，致不合系爭規定，及無法供原告所有車輛停放之情形，但仍可供尺寸較小之車輛停車、取車使用，尚非完全無法使用，此觀諸兩造不爭執事項㈡所載及系爭停車位照片所示（見本院卷第67頁、第81頁、第83頁），劉大緯及其他住戶所有尺寸較原告車輛小之自用小客車，均可停入系爭停車位或相同尺寸之停車位，及證人周智敏即系爭不動產之社區管理員於本院證稱：劉大緯所有廠牌三菱車輛，於使用系爭停車位期間，並無不能停放的情形等語即明（見本院卷第447頁）。則系爭停車位縱尺寸，不符系爭規定，然依通常交易觀念，既可停放其他車型之車輛，仍非得據認具有物之瑕疵。

⑶承上，系爭停車位現況已符合供日常停車、取車使用之通常效用，縱尺寸不符系爭規定，亦不致使系爭買賣契約主要目的（即購屋供人居住）無法成就，難認有滅失或減少系爭不動產通常效用之瑕疵。再系爭買賣契約屬成屋買賣，依通常交易觀念，出賣人於簽約時，應依不動產標的現況說明書，就房屋之物理性質，包括房屋材質、新舊、結構、裝潢、格局等為說明，並負有依該現況交付之義務，倘由買受人目視、手摸或嗅聞即可輕易查知之缺點，即難認屬物之瑕疵；買受人為瞭解買賣標的物，在買受「前」應先調查不動產現況，如對機械停車位尺寸有疑義者，自

可向社區管理員詢問，或要求實際測量甚至試停，以明實情。依兩造不爭執事項㈠、㈡、㈥所載，原告既於目視觀看系爭停車位，本可輕易藉由兩造不爭執事項㈧所載公告，得知系爭停車位容許停放車輛之尺寸，而原告於未實際測量或試停之情形下，仍同意購買系爭不動產，並交付買賣價金78萬元，事後再執系爭停車位尺寸不符系爭規定，主張系爭停車位有物之瑕疵云云，洵非可採。

⑷從而，系爭停車位既可供其他車型之車輛停車、取車使用，依通常交易觀念，並無物之瑕疵，原告依民法第354條、359條、系爭買賣契約9條第5款、民法第259條規定，解除系爭買賣契約，洵非有據。

2.又按買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任（最高法院103年度台上字第2631號判決意旨參照）。是出賣人於締約時未告知瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買，則出賣人所為之給付與債務本旨不符者，買受人固得依民法第227條第1項規定行使權利，但須以出賣人未告知瑕疵係有故意或過失之可歸責事由為要件。倘不合於此項要件，即難謂出賣人應負不完全給付之債務不履行責任。經查：

⑴雖原告主張系爭停車位因可歸責劉大緯之事由，致給付不合債之本旨，其得依民法第227條準用民法第226條、第256條規定，解除系爭買賣契約云云。惟依前所論，系爭停車位之尺寸縱不符系爭規定，仍無物之瑕疵，劉大緯即無給付不合債之本旨情事。又系爭不動產前領有（80）高市工建築使字第1429號使用執照，使用執照內包含地下室機械停車位之圖說，其上記載系爭停車位之長、寬尺寸均符合系爭規定等情，有土地建物查詢資料、該使用執照藍晒圖影本可佐（見本院卷第481頁、第329頁至第333頁），又系爭規定內容，亦非一般不具建築專業之民眾所熟

知，且依兩造不爭執事項㈣所載，劉大緯於108 年4 月7 日在標的物現況說明書上，已據實告知系爭停車位編號、位置，另依兩造不爭執事項㈧所載，社區亦貼有機械停車位停放車輛限制範圍之告示，原告自得於看屋時輕易查知系爭停車位實際尺寸，難認劉大緯未告知系爭停車位尺寸不合系爭規定，無法供原告所有車輛停放，係有故意或過失之可歸責事由，原告依前開不完全給付相關規定，解除系爭買賣契約，亦屬無據。

⑵據此，系爭停車位並無物之瑕疵，亦無可歸責於劉大緯事由致給付不合債之本旨情形。原告依民法第227 條準用民法第226 條、第256 條規定，解除系爭買賣契約，並非有據，進不得依民法第259 條規定，請求劉大緯返還已付價金78萬元。

㈢原告依系爭買賣契約第12條第3 項後段，請求劉大緯給付違約賠償78萬元，有無理由？

1.按如乙方給付不能時，甲方除得解除本契約外，乙方應於甲方通知解約日起3 日內，立即將所收款項如數反還甲方，並於解約日起10日內另交付原所收款項計算之金額予甲方，以為違約損害賠償，系爭買賣契約第12條第3 項後段定有明文。

2.經查，系爭停車位雖有尺寸過小不合系爭規定之情形，然依上所論，此與系爭停車位有物之瑕疵或給付不合債之本旨情形，仍屬有間，足見劉大緯並無給付不能情事，原告不得據以解除契約，亦不得依系爭買賣契約第12條第3 項請求違約賠償，原告此一主張，亦屬無據。

㈣原告依不動產經紀業管理條例第26條第2 項規定，請求凱璿公司與張彩雲連帶賠償78萬元，並與劉大緯負不真正連帶給付責任，有無理由？

1.按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2 項定有明文。次按當事

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 條前段定有明文。原告雖主張其購屋動機係自住，系爭停車位規格為其所重視，張彩雲卻疏未調查，依不動產經紀業管理條例第26條第2 項，凱璿公司應與張彩雲連帶賠償78萬元，並與劉大緯負不真正連帶給付責任云云。惟查，雖原告主張簽約前張彩雲保證系爭停車位可供停放原告所有車輛，其多次要求張彩雲帶其試停，均遭張彩雲推託拒絕云云。然此情為凱璿公司及張彩雲所否認，並以原告簽約後，方提出試停之要求等語為辯。原告復未就其主張上開有利於己事實，舉出任何證據以實其說，自難遽認張彩雲曾於簽約前保證系爭停車位可供原告所有車輛停放，或拒絕原告試停系爭停車位，原告此一主張，顯非有據。

2.又按甲乙雙方其中之一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方定7 日以上期間催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約；如甲方毀約不買或有其他違約情事時，乙方於解除本契約後得沒收甲方已給付之全部款項，系爭買賣契約第12條第1 項前段、第2 項後段定有明文。經查：

⑴雖原告主張其於108 年6 月4 日寄發存證信函解除系爭買賣契約，及以起訴狀繕本送達撤銷系爭買賣契約之意思表示云云，惟原告所主張解除及撤銷之事由，均無理由，業如前述，其所為前揭意思表示，亦不生合法解除及撤銷之效力。

⑵系爭停車位既無物之瑕疵，則原告應依系爭買賣契約所定期限給付價金。然依兩造不爭執事項㈡所載，原告迄未依約給付第二期款，已違反系爭買賣契約關於付款期限之約定，劉大緯並於108 年5 月23日寄發存證信函，催告原告於函到7 日內給付價金，原告於同年5 月27日收受後仍未給付，劉大緯再於108 年6 月13日寄發存證信函解除買賣契約及沒收價金，亦由原告收受，有劉大緯、原告提出之上開存證信函暨回執可參（見本院卷第199 頁至第203 頁、第293 頁至第295 頁），足認系爭買賣契約已由劉大緯

合法解除，並沒收價金。

3.從而，原告在未實際試停系爭停車位前，即與劉大緯成立系爭買賣契約，然張彩雲曾於簽約前，即陪同原告置地下室查看系爭停車位之現況，且依社區張貼公告，原告理已知悉系爭停車位停放車輛之限制範圍，且該限制範圍均「小」於系爭停車位實際長、寬、高之尺寸，張彩雲縱未調查系爭停車位規格，亦無故意過失可言；原告係因可歸責於己之事由，未依約支付價金，因而受有遭劉大緯沒收價金78萬元之損害，此亦與張彩雲有無調查系爭停車位規格無關。原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求凱璿公司與張彩雲連帶賠償78萬元，並與劉大緯負不真正連帶給付責任，洵非可取。

七、綜上所述，原告主張依民法第88條規定，撤銷系爭買賣契約之意思表示，及依民法第354條、359條、系爭買賣契約9條第5款、民法第259條，或依民法第227條準用第226條、第256條、第259條規定，解除系爭買賣契約，請求劉大緯返還價金78萬元，及依系爭買賣契約第12條第3項後段規定，請求劉大緯另賠償78萬元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨依不動產經紀業管理條例第26條第2項，請求凱璿公司與張彩雲連帶給付78萬元本息，並與劉大緯負不真正連帶給付責任，均為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，原告之訴為無理由，判決如主文。

貳、反訴部分：

一、按反訴非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起，民事訴訟法第260條第2項定有明文。反訴制度，旨在利用本訴之訴訟程序，以符訴訟經濟之原則，在本訴與反訴均係應依訴訟標的之金額或價額定其適用之程序者，依現行民事訴訟法並無禁止二者合併辯論及裁判之明文，故於通常訴訟程序提

起應依簡易程序之反訴，既可達訴訟經濟之目的，不得認為不應准許。又民事訴訟以適用通常訴訟程序為原則，簡易程序及小額程序僅係特別規定，通常訴訟程序對當事人程序利益保障較周全，若當事人於適用通常程序之本訴中，提起原應適用小額程序之反訴，對其程序保障較為周全，基於紛爭解決一次性原則，應認仍得與本訴同行通常訴訟程序，以達訴訟經濟之目的（臺灣高等法院暨所屬法院107 年法律座談會民事類提案第22號研討結果參照）。本件原告即反訴被告（下稱反訴被告）提起本訴係適用通常訴訟程序，被告即反訴原告凱璿公司（下稱反訴原告）所提反訴原因事實既與本訴訴訟標的及其防禦方法有相牽連關係，其訴訟標的價額雖在50萬元以下，應行簡易訴訟程序，惟反訴原告已陳明請求就反訴部分與本訴同行通常訴訟程序，核無不合，其提起反訴，自屬合法。

二、反訴原告起訴主張：反訴被告前委託反訴原告居間仲介購買不動產，並於108 年3 月15日書立買方給付服務費承諾書（下稱系爭買方承諾書），允諾於系爭買賣契約成立時，給付買賣總價2%計算之服務報酬。嗣經反訴原告居間仲介，反訴被告於108 年4 月7 日與劉大緯就系爭房地成立系爭買賣契約，約定總價為788 萬元，惟反訴被告迄未依約給付服務報酬。爰依系爭買方承諾書之法律關係，請求反訴被告給付服務費15萬7,600 元等語。並聲明：㈠反訴被告應給付反訴原告15萬7,600 元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日即109 年8 月6 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

三、反訴被告則以：反訴原告未善盡調查系爭停車位規格之義務，致反訴被告於不知悉系爭停車位規格情形下承買，屬居間人違反其對於委託人即反訴被告之義務，而為利於委託人之相對人即劉大緯之行為，依民法第571 條前段規定，反訴原告不得請求居間報酬等語，資為抗辯。並聲明：㈠反訴原告之訴駁回。㈡願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執之事項：

㈠ 反訴被告前委託反訴原告居間仲介購買不動產，並於108 年3 月15日書立系爭買方承諾書（本院卷第223 頁），允諾於系爭買賣契約成立時，給付買賣總價2%計算之服務報酬。

㈡ 經反訴原告居間仲介，反訴被告於108 年4 月7 日與劉大緯就系爭房地成立系爭買賣契約，約定總價為788 萬元。

㈢ 反訴被告迄未給付反訴原告系爭買賣契約之服務報酬。

㈣ 劉大緯前於108 年4 月7 日與反訴原告書立一般委託銷售契約（下稱系爭委售契約），約定由劉大緯將系爭房地委託原告仲介銷售（本院卷第225 頁至第226 頁），系爭委售契約第5 條第1 款、第3 款約定劉大緯應於契約成立時給付反訴原告成交價額4%之服務報酬。嗣劉大緯於108 年4 月7 日書立服務費折讓單及服務費確認單（本院卷第227 頁至第229 頁），合意將劉大緯應給付之服務費調降為30萬元。

㈤ 系爭買賣契約第4 條約定，反訴被告應給付劉大緯簽約款78萬元，於108 年5 月15日給付備證用印款78萬元，於稅捐機關核發稅單後3 日內給付完稅款82萬元，於108 年7 月5 日交屋日給付尾款550 萬元。反訴被告已交付劉大緯現金5 萬元及匯款73萬元至履約保證專戶，合計已給付78萬元價金，其餘款項迄未給付。

㈥ 如認反訴有理由，利息自109 年8 月6 日起算。（本院卷第265頁）

㈦ 依系爭委售契約第8 條第3 項第3 款約定，簽立書面買賣契約後，因可歸責於買方之事由而解除契約者，甲方（即劉大緯）仍應支付原約定之服務報酬或沒收以收價金之50 %取其低者，給予乙方（即反訴原告）作為服務報酬（本院卷第226 頁）。

五、本件之爭點：

反訴原告依系爭買方承諾書之法律關係，請求反訴被告給付服務費15萬7,600 元，是否有據？

六、本院之判斷：

㈠ 按民法第568 條第1 項規定，契約因居間人之媒介而成立生效者，居間人即得請求報酬。依兩造不爭執事項㈠、㈡所載，反訴被告於108 年3 月15日書立系爭買方承諾書，允諾於系爭買賣契約成立時，給付買賣總價2%計算之服務報酬，嗣經反訴原告居間仲介，反訴被告於108 年4 月7 日與劉大緯成立系爭買賣契約，約定總價為788 萬元，反訴被告自應於系爭買賣契約成立時，給付反訴原告15萬7,600 元（計算式：788 萬元x2%=15萬7,600 元），反訴原告依系爭買方承諾書法律關係，請求反訴被告給付居間報酬15萬7,600 元，洵屬有據。

㈡.次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，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571 條前段定有明文。反訴被告雖辯稱反訴原告未督促劉大緯於現況說明書據實填寫系爭停車位尺寸，即未盡調查義務，有民法第571 條第1 項前段情形，不得請求居間報酬云云。惟查，內政部公布之不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項「壹、應記載事項」、「二、委託銷售之標的」、「（三）車位標示」部分，就停車位規格僅應記載為平面式、機械式、坡道式、升降式，及停車位編號，毋庸記載停車位實際長寬高尺寸為何（見本院卷第475 頁至第476 頁），觀諸劉大緯於現況說明書填寫之系爭停車位規格（見審訴卷第28頁），已符合上開應記載事項之要求，反訴原告亦已善盡調查之義務，均為本訴所論斷，並無違反對反訴被告之居間義務，而為有利於劉大緯之行為，反訴被告前開所辯，並非可採。

七、綜上所述，反訴原告依系爭承諾書之法律關係，請求反訴被告給付15萬7,600 元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日即109 年8 月6 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

八、本判決所命反訴被告給付金額未逾50萬元，爰依職權宣告假執行。又反訴被告陳明願供擔保免為假執行，爰酌定相當之

擔保金額准許之。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

十、據上論結，反訴原告之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　24　　日

民事第三庭　審判長法　　官　張維君

法　　官　李俊霖

法　　官　張立亭

以上正本係照原本作成。

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　　110　　年　　3　　月　　24　　日

書記官　洪嘉鴻