臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第2321號

原　　告　好厝多不動產經紀股份有限公司
法定代理人　洪永發
訴訟代理人　劉岱音律師
複　代理人　趙元昊律師
被　　告　鍾智文
訴訟代理人　楊明廣律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，經本院於中華民國108 年3 月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣捌拾萬元，及自民國一百零七年四月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾陸萬陸仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣捌拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告受訴外人世紀商旅有限公司（下稱世紀商旅公司）委託銷售其所有臺北市○○區○○路○○號、39號建物及坐落基地（下稱系爭不動產），被告於民國106 年7 月間經原告經紀營業員劉景鑄帶看系爭不動產後，於106 年8 月10日簽署要約書，以承購總價新臺幣（下同）1 億6,000 萬元等條件委託原告為要約之意思表示，世紀商旅公司當日即同意被告之要約條件，原告即約買賣雙方於106 年8 月10日下午2 時至原告營業所洽談買賣事宜，被告當場表示要以新欣通商股份有限公司（下稱新欣通商公司）名義簽約，遂以新欣通商公司代理人地位與世紀商旅公司簽署不動產買賣契約書（下稱系爭契約），並簽發票面金額1,000 萬元，發票日106 年8 月10日之支票乙紙作為第一期簽約款。世紀商旅公司嗣依約履行完成系爭不動產所有權移轉登記、點交及辦理租約換約，惟被告不願依約給付仲介費80萬元（計算

式：1 億6,000 萬元x 0.5%＝80萬元），經兩造多次協商，被告僅願支付仲介費40萬元。為此，依要約書第1 點約定及民法第565 條、第568 條第1 項規定，起訴請求被告給付服務報酬等語，並聲明：㈠、被告應給付原告80萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造間訂有仲介契約，而仲介契約具有委任與經紀之性質，且原告為專業房屋仲介公司，自應本於善良管理人之注意義務，就買賣標的物各項法律上、實際上之性質、用途與狀況，詳盡調查並誠實報告，俾利被告得對於交易條件做出合理評估，此觀不動產經紀業管理條例第24條之2 第3 至5 款、消費者保護法第4 條、民法第567 條第1 項前段及第2 項規定可明。惟被告於簽署系爭契約前，原告僅告知建物登記謄本之資訊，被告於締約當場，才經世紀商旅公司代理人告知，買賣標的物有3 個地下2 樓機車停車位，於簽約後向管委會詢問，方知悉326 、327 號停車位即系爭不動產共有部分2094建號建物之持分2/405 ；328 號停車位即系爭不動產共有部分2094建號建物之持分1/405 ，亦即被告買受房屋就要一併購買機車停車位，此屬買賣標的物之重要性質，原告應有詳盡調查與誠實報告之義務。又倘原告據實告知前揭共用部分包含機車停車位之資訊，被告於提出要約價時，即會將地下2 樓機車停車位面積扣除，另依機車停車位交易價格估算，換言之，地下室機車停車位價格與地面坪數價格並不相當，則被告所提要約價會減少4,647,250 元【計算式：（175 萬元〈地面每坪價格〉x 3.427 〈機車停車位坪數〉）－（45萬元〈機車停車位市價〉x 3 ）＝4,647,250 元】，而不會提出要約價1 億6,000 萬元。原告雖稱有提出現況說明書與使用執照存根與被告，然都是在簽約時才提出，且並未向被告清楚解說與告知具體內容，而施工技術規則、內政部所有權第一次登記法令補充規定等相關技術規範與行政法規，本應由原告向被告為清楚解說，而非被告需自

行了解，被告否認簽約前即知悉機車停車位之事。至原告所提錄音光碟並未經被告同意錄音，不符取證合法性，不得做為證據，況錄音光碟反足證明被告係締約當場，方經賣方人員告知關於機車停車位之資訊。是原告因故意或過失未履行詳盡調查與誠實報告之義務，構成不完全給付之債務不履行，被告依民法第227 條第1 項、第226 條及第256 條規定，以答辯狀送達為解除仲介契約之意思表示，原告即不得再向被告請求給付仲介費，又由民法第571 條規定，亦可見原告向被告請求仲介費並無理由。退步言，原告因債務不履行致被告受有4,647,250 元之損害，原告應依民法第227 條第2 項、消費者保護法第7 條及不動產經紀業管理條例第26條第2 項規定負損害賠償責任，被告自得以該損害賠償債權主張抵銷。再退步言，如原告需支付仲介費且不得主張抵銷，惟原告提供之仲介服務有瑕疵，依民法第347 條準用第359 條規定，被告亦得主張減少酬勞價金，且因原告僅交付公開資料之登記謄本，而無其他調查事項及說明報告，履約成本甚低，還因未盡調查、報告，致被告多支付買賣價金4,647,250 元，故應減少報酬至5 萬元等語，資為抗辯。並聲明：㈠、原告之訴駁回。㈡、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查，原告受世紀商旅公司委託銷售其所有系爭不動產。被告於106 年8 月10日簽署要約書，以承購總價1億6,000萬元等條件，委託原告就系爭不動產對世紀商旅公司為要約之意思表示。被告以新欣通商公司代理人身分於106 年8 月10日在原告營業所，與世紀商旅公司簽署系爭契約，以總價1億6,000萬元買受系爭不動產，被告並簽發票面金額1,000 萬元，發票日106 年8 月10日之支票乙紙交付世紀商旅公司，作為第一期簽約款。系爭不動產業於106 年10月13日以買賣為原因登記為新欣通商公司所有。系爭不動產其中共有部分即2094建號建物權利範圍合計3/405 ，即為地下2 樓機車停車位3 位等情，為兩造所不爭執，並有要約書、不動產買賣契約

書、支票、土地登記第二類謄本、建物登記第二類謄本在卷可稽（見本院卷第21至59頁），堪信此部分之事實為真實。

四、得心證之理由：

㈠、按民事訴訟之目的旨在解決紛爭，維持私法秩序之和平及確認並實現當事人間實體上之權利義務，為達此目的，有賴發現真實，與促進訴訟。惟為發現真實所採行之手段，仍應受諸如誠信原則、正當程序、憲法權利保障及預防理論等法理制約。又民事訴訟之目的與刑事訴訟之目的不同，民事訴訟法並未如刑事訴訟法對證據能力設有規定，就違法收集之證據，在民事訴訟法上究竟有無證據能力？尚乏明文規範，自應權衡民事訴訟之目的及上述法理，從發現真實與促進訴訟之必要性、違法取得證據所侵害法益之輕重、及防止誘發違法收集證據之利益（即預防理論）等加以衡量，非可一概否認其證據能力。苟欲否定其證據能力，自須以該違法收集之證據，係以限制他人精神或身體自由等侵害人格權之方法、顯著違反社會道德之手段、嚴重侵害社會法益或所違背之法規旨在保護重大法益或該違背行為之態樣違反公序良俗者，始足當之。故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（最高法院104 年度台上字第1455號判決意旨參照）。查，本件錄音影之地點在會議室，會議室內除被告、代書及原告法定代理人外，尚有數人或坐或站。而觀會議室內被告與代書、原告法定代理人、原告職員間之對話過程，係在說明、確認買賣標的，所談論之內容亦未涉及個人私密資訊，被告亦出於自由意思任意為之，無受不當誘導或有截取片斷之情事，對話雙方亦未採取任何阻隔措施以確保其談話內容之隱密性之情事，業據本院勘驗錄音影無訛，並有勘驗筆錄可稽（見本院卷第189 至193 頁）。是按前說明，足認原告提出之該份錄音影，係出於防衛權利而未逾社會相當性之手段，尚難認有何侵害被告之隱私權，系爭錄音影內容自可作為證據。被告辯

稱原告所提錄音影光碟並未經被告同意錄音影，不符取證合法性，不得做為證據云云，洵無可取。

㈡、兩造於簽約當日之情形為：

「錄影畫面為一會議室，室內有一張長桌，長桌右側坐著5人，第1個穿白色長袖襯衫、戴眼鏡、髮色略白之男性為買方（即被告）；長桌左側坐著1人，穿白色短袖襯衫、戴眼鏡、髮色較黑之男性為賣方；長桌上側坐著1人，穿黑色短袖上衣、綁馬尾之女性為代書，另有數人站立於會議室內。

錄音時間為106年8月10日下午15點30分至16點30分

一、名稱：203-3

錄影時間：06：36至07：45

代書：那個有機車位要寫嗎？我們講一下…那個董事長，剛剛我們有處理了說有幾個車位，那個…

買方：幾個、幾個

賣方：一個對一個…

買方：那就2個囉

賣方：對，2個…在B2…在B2

代書：它會有固定的位置嗎？

賣方：有，有，它是有編號、不用，它就是固定停車格位置

買方：有固定停機車格，對不對？

賣方：對！他每年會在開委員會會再重新確認一次這個車號

買方：會不會變？

賣方：不會變

買方：不會變

賣方：對

買方：好，這樣寫就好，沒有產權啦！

賣方：啊！沒有…你這麼懂你就知道

買方：我曉得、我曉得，那妳就寫幾號就好了

代書：…有機車位…

買方：機車位第幾號有使用權啦，好不好

代書：機車位幾號…

賣方：…查一下
買方：拜託查一下，那他有沒有…
賣方：他會有一張，那個車位編號的位置
買方：那你這樣好不好，那copy本給我，你讓我改天拿好不好？還有你那個電話也給我好不好，謝謝你
賣方：不會、不會
二、名稱：203-3
錄影時間：10：09至11：03
賣方：我跟你報告一下，37號有2 個機車位
買方：哦，2 個機車位
賣方：編號326 、327
代書：326 、327
賣方：對…39號是328 ，1 個車位
代書：好，OK，39號是328 號機車位，然後37號是326 跟327 號停車位
賣方：對，…改天再請他們…
買方：目前做什麼使用
賣方：目前就是機車啊！
買方：停車，停車使用
賣方：對…一個禮拜，讓他們自己…
買方：喔…機車位要繳管理費嗎？
賣方：機車位不用、不用，那1 樓，那1 樓的管理費是105 ，因為他樓上是150 …還有是170 的…
三、名稱：203-3
錄影時間：11：34至12：50
買方（用手機通話）：楊律師，那個機車位要不要交管理費？機車位啊，有交管理費嗎？…地下2 樓，對…那這樣子，一樓的管理費是105 塊是打幾折？好、這樣、好、好…ok、ok、謝謝…好…謝謝喔！我再跟你要那個機車停車位…你們你們

都你們都留底留一份

四、名稱：203-4

錄影時間：08：10至09：50

代書：董事長跟您說明一下，這個房子，它的土地都是建好的

買方：對對，持分…

代書：對對

買方：14多少…1461吧

代書：37號是萬分之1494

買方：對

…

代書：好，來…

買方：位於地下2 層的機車位，編號為326 …

買方：它它它，你的機車位的那個持分喔，併在這裡面去了

賣方：併在公共設施裡面

代書：…

買方：併在公共設施裡面，所以地下機車位都比較值錢的，我跟你講樓上的機車位都比較不值錢。哈… 」。

細繹上開對話內容，可徵被告與世紀商旅公司簽署系爭契約當天，代書及賣方確有將系爭不動產共有部分2094建號建物有機車位使用權一事之事實告知被告，被告亦知悉該機車停車位並無獨立產權，而是涵括於系爭不動產之公共設施即共有部分之應有部分內。則代書及賣方於簽約當日既已將買賣標的物包含3 個地下2 樓機車停車位使用權，而此等機車停車位使用權係源於系爭不動產共有部分2094建號建物應有部分之事實告知被告，且被告於得知後仍同意與世紀商旅公司簽訂系爭契約，無論原告於簽約日前是否已知悉系爭不動產共有部分2094建號建物涵括機車位使用權之事實，而未告知被告，顯與被告是否與世紀商旅公司簽訂系爭契約一節不生任何影響，自難認原告有未履行告知義務之不完全給付情事。又被告於簽約當日既已經由賣家、代書告知而得知上開情

事，原告自無再重覆告知被告相同資訊之必要。是被告稱原告應就未告知買賣標的物包含3 個地下2 樓機車停車位使用權，而此等機車停車位係登記於系爭不動產共有部分2094建號建物應有部分事實之行為負不完全給付責任云云，即無可採。原告既無不完全給付之情事，已如前述，是被告辯稱其於簽訂系爭契約後，方知悉上開事實，原告未盡告知義務，其得依不完全給付之法律關係，解除兩造間之居間契約即要約書，洵非可採。

㈢、兩造簽訂之要約書特別約款第1 點約定：「本要約經賣方承諾出售時，買方即負以成交價百分之零點五計算服務費給付受託人之義務。上開服務費買方應於簽訂不動產買賣契約書面時，一次給付。」（見本院卷第21頁）。查，被告於106年8 月10日以1 億6,000 萬元購買系爭不動產，是依兩造上開約定，被告即應給付原告80萬元之服務費（計算式：1 億6, 000萬元*0.5%=80萬元）。又如上㈡、所述，原告並無不完全給付情事，則被告辯稱原告違反忠實辦理義務，原告不得向被告請求給付居間報酬云云，亦無足採。

㈣、被告復辯稱原告提供之仲介服務有瑕疵，致其受有多支付4,647,250 元價金之損害，故依民法第347 條準用第359 條規定，主張減少服務報酬至3 萬元，併主張其因原告債務不履行致受有4,647,250 元之損害，故依民法第227 條第2 項、消費者保護法第7 條及不動產經紀業管理條例第26條第2 項規定，請求原告負損害賠償責任，被告並以該損害賠償債權主張抵銷云云。惟原告並無被告指摘未盡告知義務之情，詳如前述，則被告據此請求減少報酬，及以其對原告之損害賠償債權主張與居間報酬抵銷，即乏所本，俱無理由，應予駁回。

㈤、末按，給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，民法第229 條第1 項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，

其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項、第203條亦定有明文。本件依要約書之約定，被告應於簽訂系爭契約時即給付服務費與原告，核屬有確定期限之給付，被告迄未給付，當應負遲延責任。是原告請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即107年4月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

五、綜上所述，原告依要約書之法律關係，請求被告給付報酬80萬元暨法定遲延利息，洵屬有據，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，認與本件判斷結果無影響，爰毋庸再予一一審酌，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　26　　日

民事第四庭　　法　官　蕭涵勻

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　26　　日

書記官　林立原