臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上易字第127號

上　訴　人　特鼎盛實業有限公司
法定代理人　楊承穎
訴訟代理人　李璇辰律師
被上訴人　　群利資產管理有限公司
法定代理人　陳太郎
訴訟代理人　鐘登科律師

上列當事人間請求給付仲介費事件，上訴人對於中華民國108年12月31日臺灣臺中地方法院108年度訴字第3715號第一審判決提起上訴，本院於109年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。

二、查被上訴人於原審主張依服務費確認單（下稱系爭確認單）之法律關係，請求上訴人應給付被上訴人新臺幣（下同）83萬元，及自支付命令繕本送達翌日即民國108年10月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息（下稱83萬元本息）。嗣經上訴人提起上訴後，被上訴人就其請求權基礎，再補充依民法第568條第1項規定為請求（見本院卷第27-30、174-175頁），核此屬不變更訴訟標的而補充法律上之陳述，揆諸首揭規定，自非為訴之變更或追加，合先敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：

上訴人經被上訴人仲介，於108年3月30日向訴外人宋○○、宋簡○○等2人（下稱宋○○等2人）買受其等所有坐落臺中市○○區○○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）及其上000

建號建物（門牌臺中市○○區○○路○○○巷○號，以下合稱系爭不動產），價金為8,300萬元，買賣雙方並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），而系爭不動產已於108年4月23日移轉登記予上訴人指定之人，上訴人並將全數價金匯至履約保證專戶內，且使用系爭不動產，足認被上訴人已完成居間義務，自得請求上訴人給付仲介費。爰依民法第568條第1項、系爭確認單之法律關係，求為：上訴人應給付被上訴人83萬元本息。

二、上訴人則以：

被上訴人既在現況說明書「是否曾申請鑑界」及「有無臨接道路或巷道」欄位勾選「有」，顯已知悉系爭土地有無臨接道路，且曾申請鑑界等情事，卻仍未依其應有之專業知識、經驗，確認系爭土地上有無道路占用，亦未善盡調查土地資訊、提供必要資訊之義務，告知上訴人系爭不動產買賣應查知之瑕疵，草率輕忽上訴人之權益，顯違反其調查及據實報告義務，而為利於委託人之相對人之行為，依民法第571條規定，自不得請求報酬。又因系爭土地上有面積269.084平方公尺之道路（下稱系爭道路）存在，致上訴人受有632萬6,900元（計算式：8,300萬元x 269.08㎡÷ 3,530.02＝632萬6,900元）之損害，係因被上訴人違反不動產經紀業管理條例（下稱管理條例）第21條第3項、第24條之2第4款、第26條第2項等規定所致，上訴人亦得以632萬6,9000元之債權抵銷仲介費等語，資為抗辯。

三、原審依被上訴人所請為其全部勝訴之判決，即判命上訴人應給付被上訴人83萬元本息。上訴人全部不服，提起上訴，並上訴聲明：　原判決廢棄；　被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回

四、兩造不爭執事項：

(一)上訴人經被上訴人仲介，於108年3月30日與宋○○等2人簽訂系爭契約，以8,300萬元向宋○○等2人購買系爭不動產。

(二)系爭契約確係被上訴人居間仲介而成立，上訴人尚未給付仲

介費予被上訴人。

五、兩造爭執事項：

(一)上訴人以被上訴人違反民法第567條居間人義務（系爭土地上有系爭道路存在），依民法第571條（第一順位抗辯），或依管理條例第21條第3項、第24條之2第4款、第26條第2項（對上訴人取得632萬6,900元損害賠償債權可供抵銷，第二順位抗辯），拒付仲介費83萬元，是否有據？

(二)被上訴人請求上訴人給付仲介費83萬元本息，有無理由？

六、本院之判斷：

(一)上訴人以被上訴人違反民法第567條居間人義務（系爭道路存在），依民法第571條（第一順位抗辯），或依管理條例第21條第3項、第24條之2第4款、第26條第2項（對上訴人取得632萬6,900元損害賠償債權可供抵銷，第二順位抗辯），拒付仲介費83萬元，是否有據？

－按「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。」、「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。」，民法第567條、第571條分別定有明文。準此，民法第567條第1項明定一般居間人之據實報告或不為媒介之義務，第2項則明定以居間為營業者有調查之義務；居間人（仲介人）違反第567條之居間人義務者，依第571條規定，即不許居間人向委託人請求報酬（仲介費），以保護委託人之利益及維護交易安全，並予居間人制裁。

—查被上訴人主張系爭契約，確係被上訴人居間仲介而成立，且兩造約定仲介費83萬元等情，業據被上訴人提出相符之系爭契約、系爭確認單及成交紀錄單等影本為證【見臺灣臺中地方法院108年度司促字第29060號支付命令卷（下稱支付命

令卷）第9-14、19-21頁】，且上訴人亦不否認系爭確認單上確有記載總服務費（即仲介費）83萬元，及其上關於上訴人法定代理人「楊承穎」簽名確係本人所親為（見本院卷第121頁），則被上訴人主張兩造約定仲介費83萬元乙情，自堪採信。上訴人辯稱兩造就仲介費83萬元未達成合意云云，顯然與前開事證不符，自非可採。

· 次查被上訴人之營業項目包含不動產仲介經紀業（見支付命令卷第23頁），自屬民法第567條第2項規定以居間為營業者，除依同條第1項規定負有據實報告或不為媒介之義務外，依同條第2項規定，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，亦負有調查之義務，應無疑義。

j 又查系爭契約後附土地標的現況說明書暨確認書，其上共列21項現況說明欄位供勾選，最後第22項則列其他重要事項欄位供填寫（見支付命令卷第15頁）。由此，可見此現況說明書暨確認書所列事項均屬民法第567條第2項規定訂約事項之範疇，被上訴人身為居間營業人，本應具有不動產買賣之專業知識，且就所為居間行為，既向消費者收取相當之仲介費，就前開訂約事項，自負有調查之義務。

LL復查土地標的現況說明書暨確認書第3項「土地現況是否有被他人無權占有情形」欄位勾選「否」、第8項「有無供公眾通行之私有道路」」欄位勾選「否」、第12項「是否曾申請鑑界」欄位勾選「是」（見支付命令卷第15頁）。經核與系爭土地買賣前即有系爭道路存在，且其面積約269.084平方公尺，道路級配為水泥混凝土路面，其用途乃供不特定人通行之私設道路，暨系爭不動產買賣前未曾申請鑑界等情，均有未合，此情有私設道路簡圖、臺中市養護工程處109年6月19日中市建養工北字第1090038855號函及檢附相關資料（見本院卷第99-105頁）、臺中市豐原地政事務所109年4月16日豐地二字第1090003191號函及檢附相關資料附卷可稽（108年4月30日、108年7月11日複丈，見本院卷第77-95頁）。準此，上訴人主張被上訴人就訂約事項即系爭土地使用現況

未盡調查義務，應屬可採。

ll承上，被上訴人既違反民法第567條之居間人義務者，上訴人主張依同法第571條規定，不許被上訴人請求給付仲介費，即有憑據，堪予採認。

上訴人依民法第571條規定作為第一順位拒絕給付仲介費抗辯，即有憑據，則其復依管理條例第21條第3項、第24條之2第4款、第26條第2項（對上訴人取得632萬6,900元損害賠償債權可供抵銷）作為第二順位抗辯，即無須審酌。

(二)被上訴人請求上訴人給付仲介費83萬元本息，有無理由？

承上，被上訴人違反民法第567條之居間人義務者，依同法第571條規定，其仲介費（報酬）請求權即告喪失，則被上訴人依民法第568條第1項、系爭確認單之法律關係，請求上訴人給付83萬元本息，即無依據，不應准許。

七、綜上所述，被上訴人依民法第568條第1項、系爭確認單之法律關係，請求上訴人給付83萬元本息，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，即有違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。自應由本院廢棄改判如主文第二項所示。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　18　　日

民事第二庭　審判長法　官　楊　國　精

法　官　李　立　傑

法　官　陳　正　禧

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　陳　三　軫

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　18　　日