臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第686號

上　訴　人　鍾智文
訴訟代理人　楊明廣律師
被　上訴人　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

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於中華民國 108 年4月26日臺灣臺北地方法院107年度訴字第2321號第一審判決提起上訴，本院於108年11月12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、被上訴人主張：伊受訴外人世紀商旅有限公司（下稱世紀商旅公司）委託，銷售其所有門牌號碼為臺北市○○區○○路○○號、39號之建物及坐落基地（下稱系爭不動產），上訴人經伊之經紀營業員劉景鑄帶看，於民國（下同）106年8月10日簽署要約書，同意以成交價之0.5％計算給付服務費，並以承購總價新臺幣（下同）1億6千萬元等條件委託伊為要約之意思表示，世紀商旅公司當日同意，雙方隨即在伊營業所洽談簽約事宜，上訴人則以新欣通商股份有限公司（下稱新欣通商公司）名義與世紀商旅公司簽署不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並已履約完畢，乃上訴人竟拒絕給付服務費80萬元。爰依要約書特別約款第1點約定、民法第568條第1 項規定，提起本訴。並聲明：㈠上訴人應給付被上訴人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、上訴人則以：依不動產經紀業管理條例第24條之2第3款、第5款、消費者保護法（下稱消保法）第4條、民法第567條第1項前段規定，被上訴人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，俾利伊對於交易條件做出合理評估。惟被上訴人於系爭買賣契約簽署前僅告知建物登記謄本之資訊，迨於簽約當日始由世紀商旅公司告知買賣標的物包含位於公寓大廈（下稱系爭大廈）地下二樓之編號326、327、328 機車停車位（下稱系爭機車位），伊簽約後向系爭大廈管理委員會詢問方知悉：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 等事。倘被上訴人據實告知前揭資訊，伊提出要約價時，即會將系爭機車位面積扣除，另依機車停車位交易價格估算，要約價將減少464萬7,250元。被上訴人顯然違反對其之義務，為有利於世紀通商公司之行為，伊得依民法第571 條規定拒絕給付服務報酬；被上訴人未詳細調查與誠實報告之行為，屬不完全給付，伊得依民法第227條第1項、第256 條規定解除居間契約，被上訴人不得請求給付服務費。伊並得依民法第227條第1項、第2 項、消保法第7條第3項、第1項及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定請求賠償損害464萬7,250元，並以此抵銷，或以被上訴人提供之居間服務有瑕疵，依民法第347條準用第359條規定，請求減少服務報酬為3萬元等語，資為抗辯。

三、原審判決：上訴人應給付被上訴人80萬元，及自107年4月19日起至清償日止之法定遲延利息，並附條件為假執行與免予假執行之宣告。上訴人不服，提起上訴，聲明：

㈠原判決廢棄。

㈡被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、不爭執事項（見本院卷第309-310頁）

㈠兩造於106年8月10日簽訂要約書，以特別約款第1 點約定「本要約經賣方承諾出售時，買方即負以成交價0.5 %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」。

㈡世紀商旅公司與上訴人指定之新欣通商公司於106年8月10日

簽訂系爭買賣契約，已履約完畢。

㈢106年8月10日簽訂系爭買賣契約當日，代書廖惠嵐在不動產買賣契約書第1條二、手寫「有機車位使用權，位置於地下二層、機車位編號326、327、328共三位（即系爭機車位）」；世紀商旅公司在當日曾表示有機車位，並提出機車位確認簽名表。

㈣系爭機車位無產權，屬公共設施，登記於系爭不動產之共有部分。

㈤劉景鑄帶上訴人看屋時，與上訴人均未至系爭大廈地下二樓。

㈥兩造就原證1-6、被上訴人108年8月23日民事陳報書狀後之附件1-5之形式真正不爭執。

五、被上訴人主張上訴人應依居間契約約定給付服務費80萬元，被上訴人則以被上訴人違反忠實辦理義務，且其業已依不完全給付規定解除居間契約為由，抗辯無庸給付服務費，並以其對被上訴人之464萬7,250元損害賠償債權抵銷，及得請求減少酬金為3萬元等語抗辯。兩造爭點為：㈠被上訴人是否違反忠實辦理義務？㈡居間契約是否已經解除？㈢被上訴人得否依要約書特別約款第1點約定、民法第568條第1項規定，請求上訴人給付80萬元服務費？㈣上訴人所為抵銷抗辯及請求減少酬金，有無理由？

㈠被上訴人是否違反忠實辦理義務？

1.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，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571條定有明文。上訴人抗辯被上訴人未詳細調查系爭不動產之具體情形，告知系爭機車位存在情形，致其以一樓店面之價格購買位於地下室之機車停車位，顯然違反對於其之義務，被上訴人則否認未告知，自應由上訴人就被上訴人違反忠實辦理義務一情負舉證之責。

2.經查，兩造不爭執系爭機車位乃坐落系爭大廈地下二樓之公

共設施之一，屬系爭不動產共有部分，系爭買賣契約亦記載系爭不動產所有權人僅有系爭機車位之使用權，上訴人於簽署系爭買賣契約當日並取得世紀商旅公司提出之機車位確認表等節（見不爭執事項㈢、㈣），並有不動產買賣契約書及機車位確認簽名表可證（見原審卷第23頁、本院卷第149 頁），信為可採。證人劉景鑄並具結證稱：第一次向上訴人說明時，尚不知系爭機車位之資訊而未告知，且上訴人雖口頭出價，但未付斡旋金，世紀通商公司因無法判斷客戶真假，較不願提供資訊，直至上訴人表達積極購買意願時，該公司才提供租賃契約等相關資訊並告知有三個機車位可以使用，其乃經由開發此案之同事告知，而將此節告知上訴人，分管協議即機車位確認簽名表是系爭買賣契約簽約當天才由世紀通商公司提示等語（見本院卷第244、245頁），上訴人雖否認劉景鑄曾告知系爭機車位之相關情事，但劉景鑄業經具結擔保其證述之真實，且由後述3.之對話內容可知，上訴人要求將系爭機車位之使用權記載於系爭買賣契約時，並未以此反應其原不知此事，上訴人亦未提出任何理由說明劉景鑄證述如何不可採，衡情，劉景鑄證述自堪採信。是被上訴人於系爭買賣契約簽署前，確有告知上訴人系爭機車位一事，可以認定。

3.證人廖惠嵐結證：簽約時，賣方提供一張機車位確認表，告知買方系爭機車位，所以我將機車位確認簽名表作為系爭買賣契約附件，並在契約書空白處記載有系爭機車位可以使用等語（見本院卷第241 頁）。且系爭買賣契約簽約當日，上訴人、世紀通商公司、廖惠嵐關於系爭機車位一事，曾有如下對話（見原審卷第189-193頁），業經原審當庭勘驗原證6光碟內檔案屬實：

「廖惠嵐：那個有機車位要寫嗎…。

…

上訴人：那就2個囉。

世紀商旅公司：對，2 個…在B2…在B2。

廖惠嵐：它會有固定的位置嗎？
世紀商旅公司：有，有，它是有編號、不用，它就是固定停車格位置。
上訴人：有固定停機車格，對不對？
世紀商旅公司：對！他每年會在開委員會會再重新確認一次這個車號。
上訴人：會不會變？
世紀商旅公司：不會變。
…
上訴人：好，這樣寫就好，『沒有產權』啦！
世紀商旅公司：啊！沒有…你這麼懂你就知道。
上訴人：我曉得、我曉得，那妳就寫幾號就好了。
廖惠嵐：…有機車位…。
上訴人：『機車位第幾號有使用權』啦，好不好。
廖惠嵐：機車位幾號…。
…
世紀商旅公司：他會有一張，那個車位編號的位置。
上訴人：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」、
「廖惠嵐：好，OK，39號是328號機車位，然後37號是326跟327號停車位」、
「上訴人：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（使用手機通話）」。
「上訴人：位於地下2層的機車位，編號為326…。它它它，你的機車位的那個持分喔，併在這裡面去了。
世紀商旅公司：併在公共設施裡面。

…

上訴人：『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…」。

可知系爭買賣契約簽署當日，上訴人確實知悉系爭機車位坐落公共設施，屬共有部分，購買系爭不動產之人對系爭機車位有使用權等事。

4.上訴人雖抗辯其不知錄影錄音情事，原證6光碟內檔案無證據能力，不得引為判決基礎。然按，當事人間之談話錄音，屬可取得之證據資料，俾當事人於訴訟上舉證，以維護其實體法上受保護之權利；而民事程序於追求真實發現時，固仍應就憲法所保障之權利、誠信原則及正當法律程序等價值為綜合權衡，不許為發現真實之必要，而以重大侵害隱私權之手段取得證據方法，但若係當事人間談話之內容，當事人明知其談話內容可為對造所瞭解並記憶，甚至對外引述，而猶為發表，則他造趁機錄下其談話內容，尚無侵害隱私權可言，該錄音難謂係非法取得之證據而無證據能力（最高法院95年度台上字第2789號判決意旨參照）。查上訴人、世紀商旅公司係在被上訴人營業所內會議室商談簽署系爭買賣契約事宜，會議室內有一張長桌，右側坐五人，其中一人為上訴人，左側坐一人即代表世紀商旅公司出席之人，廖惠嵐則坐上側，並有數人站立在會議室內等情，業經原審勘驗原證6光碟內檔案屬實（見原審卷第189頁）；且被上訴人於是日派員出席，觀諸系爭買賣契約第6頁受託人之簽章，亦可得知（見原審卷第33頁）。而上訴人商談買賣之內容本可為在場人士瞭解並記憶，甚對外引述，且商談場所為被上訴人營業所之會議室，被上訴人在會議室內設置錄影錄音設備亦非為侵害上訴人隱私，原證6光碟內檔案自有證據能力。上訴人前開抗辯，不足為採。

5.由上可知，被上訴人於上訴人簽署系爭買賣契約前，業已告知上訴人購入系爭不動產後對系爭大廈之機車位中三個有使

用權一事，上訴人並於簽署系爭契約當日知悉系爭機車位機車位編號，確認購入系爭不動產後對系爭機車位有使用權，及系爭機車位設置在公共設施等情，上訴人抗辯被上訴人未詳細調查系爭不動產之具體情形，告知系爭機車位存在情形，致其以一樓店面之價格購買位於地下室之機車停車位，顯然違反對於其之義務云云，自屬無據。

㈡居間契約是否已經解除？

按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付不能之規定行使權利；債權人於有第226 條之情形時，得解除其契約，為民法第227條第1項、第256 條所規定。查上訴人雖主張被上訴人未盡詳細調查與誠實報告之義務，於系爭買賣契約簽署前告知系爭機車位情事，伊得依民法第227條第1項、第256 條規定解除居間契約，惟此一主張不足為採，已如前述，且由上訴人於簽約當日確認系爭機車位編號、坐落在公共設施，買賣標的之共有部分而仍願購買，且未表示價金應該降低等情觀之，亦難認被上訴人有未履行調查、報告義務之不完全給付情事，上訴人自無從依不完全給付之法律關係，解除兩造間之居間契約。

㈢被上訴人得否依要約書特別約款第1點約定、民法第568條第1項規定，請求上訴人給付80萬元服務費？

按民法第568條第1項規定：「居間人以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬」。經查，兩造不爭執渠等以要約書特別約款第1 點約定：世紀商旅公司承諾出售系爭不動產時，上訴人即負有給付成交價之0.5 %計算之服務費義務，系爭買賣契約亦履約完畢（見不爭執事項㈠、㈡），且系爭不動產成交價為1億6千萬元，亦有系爭買賣契約書可證（見原審卷第25頁），可見兩造約定之服務費為80萬元，且給付條件業已成就。上訴人雖抗辯其依民法第571 條規定或依民法第227條第1項、第256 條規定解除居間契約而無庸給付，但其主張被上訴人違反忠實報告義務及有不完全給付情事均不可採，已如前述，其當無從依民法第571 條規定拒絕給

付，所為解除居間契約亦不合法而仍負有給付服務費之義務。從而，被上訴人得依要約書第1點、民法第568條第1項規定，請求上訴人給付80萬元之服務費。

㈣上訴人抵銷抗辯及請求減少酬金為3萬元，有無理由？

經查，上訴人雖抗辯被上訴人提供之居間服務有瑕疵，致其受有多支付464萬7,250元價金之損害，應依民法第227條第1項、第2項、消保法第7條及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定如數賠償，或依民法第347條準用第359條規定，減少服務報酬至3萬元云云，惟被上訴人並無上訴人指摘之未盡詳細調查及忠實報告義務或有不完全給付之情，詳如前述，此等抗辯自無足取。

㈤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。本件依要約書特約條款第1點之約定，上訴人應於簽訂系爭契約時即給付服務費與被上訴人，核屬有確定期限之給付，其迄未給付，當應負遲延責任，被上訴人請求自起訴狀繕本送達上訴人之翌日即107年4月19日（見原審卷第67頁）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。

六、綜上所述，被上訴人依要約書特約條款第1點、民法第568條第1項規定，請求判決：上訴人給付80萬元，及自107年4月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬正當，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、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，附此敘明。

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

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　26　　日

民事第十五庭

審判長法　官　方彬彬

法　官　謝永昌

法　官　趙雪瑛

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　11　　月　　26　　日

書記官　郭晉良

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。