

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度潮簡字第419號

原告 允瀚不動產經紀有限公司

法定代理人 董國良

被告 陳宜禎

訴訟代理人 蔡勵志

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國113年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣19萬元，及自民國113年3月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣19萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣被告陳宜禎（原名為陳楚幘）於民國110年1月28日委託原告居間仲介出售其所有之屏東縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭土地），原告受委託後洽得訴外人喆瀛開發建設有限公司（下稱喆瀛公司）有意承購，經斡旋後，買賣雙方以新臺幣（下同）950萬元成交，並於同年4月6日簽署系爭土地買賣契約（下稱系爭買賣契約），被告亦於當日簽署「服務費確認單」（下稱系爭居間契約），約定被告委託原告居間仲介買賣不動產，被告同意原告仲介系爭土地完成後，給付買賣總價950萬元之2%即19萬元作為原告居間服務報酬。

(二)喆瀛公司於給付第1期簽約款95萬元後，以「嗣後發現買賣土地連接道路之私設道路寬度僅4公尺，依建築法令日後興建之建築物樓地板面積不能超過1,000平方公尺」為由，拒

01 絕履約，並提起訴訟請求返還買賣價金95萬元，被告則反訴
02 請求沒收上開95萬元及遲延違約金。買賣雙方歷經本院110
03 年度訴字第415號及其上訴審臺灣高等法院高雄分院111年度
04 上字第271號事件（下合稱為系爭前案）判決確定，被告合
05 法解除系爭買賣契約，95萬元款項由喆瀛公司取回55萬元，
06 其餘40萬元由被告取得。詎料被告以喆瀛公司未履約為由，
07 拒絕給付居間報酬，惟系爭買賣契約雖已因故解除，原告仍
08 得請求19萬元居間報酬，爰依民法第565條、第568條第1項
09 及系爭居間契約之約定，請求法院擇一為有利判決等語，並
10 聲明：被告應給付原告19萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
11 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

12 二、被告略以：原告於居間之初即已知悉系爭土地面寬未達6平
13 方公尺，仍不斷向喆瀛公司誘說簽約，致喆瀛公司與被告購
14 買不符合喆瀛公司需求之土地，原告不實告知，系爭買賣契
15 約具撤銷原因。又依民法第567條之規定，原告負有調查義
16 務，惟原告未確實向被告報告喆瀛公司建地之要求，原告也
17 以為系爭土地符合喆瀛公司之需求，原告未善盡調查責任，
18 原告自不得請求居間報酬，又本件因系爭買賣契約解除而實
19 際成交額為0元，原告自無得請求買賣總價之2%為居間報
20 酬。況依民法第570條之規定，原告應向契約雙方即喆瀛公
21 司與被告各請求一半報酬，原告不得僅向被告請求報酬。退
22 一步言，原告於被告系爭前案訴訟過程中，並未提供任何協
23 助，19萬元之報酬顯失公平，應依民法第572條之規定予以
24 酌減。退萬步言，原告身為企業經營者，不應一再向「錢」
25 看，應善盡企業經營者之責，重視消費者說明商品或服務之
26 使用方法，維護交易公平，提供消費者充分與正確之資訊，
27 實施其他必要之消費者保護措施等語，資為抗辯，並聲明：
28 原告之訴駁回。

29 三、兩造不爭執之事項（本院卷第139頁）：

30 （一）被告於110年1月28日委託原告居間仲介出售系爭土地，原告
31 嗣於同年4月6日媒介喆瀛公司以950萬元向被告購買系爭土

01 地，並於當日簽訂系爭買賣契約及系爭服務確認單。

02 (二)依系爭服務確認單，被告委託原告居間仲介買賣系爭土地，
03 被告同意原告於仲介完成系爭土地買賣事宜後，給付原告95
04 0萬元百分之2計算之服務報酬，即19萬元。

05 (三)依系爭前案，喆瀛公司以系爭土地有瑕疵為由解除系爭買賣
06 契約，並不合法。而被告以喆瀛公司未如期交付用印款為
07 由，向喆瀛公司解除系爭買賣契約，為合法。

08 四、得心證之理由：

09 (一)系爭買賣契約有無撤銷原因？

10 1.按居間人以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
11 酬，為民法第568條第1項所明定。其立法理由明揭：「居間
12 之報酬，俟居間人報告或媒介契約成立後支付，乃當然之
13 理，故契約無效，或契約已成立而撤銷者，居間人不得請求
14 報酬。」又按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得
15 撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知
16 其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。

17 2.經查，喆瀛公司以嗣後發現系爭土地連接道路之私設道路寬
18 度僅約4公尺，依法系爭土地所能興建之建築物樓地板面積
19 不得超過1,000平方公尺，則系爭土地供建築使用之價值與
20 效用已大幅減少，顯有重大瑕疵，依民法第359條規定解除
21 系爭買賣契約，請求返還已付價金95萬元，經系爭前案以系
22 爭土地並無私設道路，且建築態樣無須設計基地內通路或私
23 設通路使用時，系爭土地可供建築使用，得興建透天厝、公
24 寓、華廈、大樓等多樣建築物種類，喆瀛公司所稱之建築限
25 制，並非通常交易觀念上物之瑕疵，買賣雙方無特別約定，
26 自不得以此認為構成瑕疵，喆瀛公司解除系爭買賣契約，自
27 非適法等情，業經本院調取系爭前案核閱無訛，且為被告所
28 不爭執（不爭執事項(三)），是喆瀛公司於系爭前案係主張系
29 爭土地無法建築具私設道路之超過1,000平方公尺之建物，
30 系爭買賣契約存有解除事由，並無主張有何撤銷原因，被告
31 所辯，已難可信。

01 3.再者，被告一方面辯稱原告明知喆瀛公司特定之建築需求仍
02 誑騙之，卻同時又辯稱原告以為系爭土地符合喆瀛公司之需
03 求，兩相矛盾，已難盡信。況且，縱認被告所稱原告明知喆
04 瀛公司有特定之建築需求仍設計其簽訂系爭買賣契約乙節為
05 真，系爭買賣契約之當事人為被告與喆瀛公司，依前揭規
06 定，就第三人原告所為之詐欺，亦應以相對人即被告明知始
07 得撤銷，然被告亦已自承原告未與被告確認系爭土地是否為
08 喆瀛公司所需等語（本院卷第69頁），顯見被告亦於系爭買
09 賣契約簽訂時，不知喆瀛公司特定之建築需求，自無何得撤
10 銷事由可言。

11 (二)原告請求居間報酬19萬元，有無理由？

12 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
13 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其
14 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
15 68條第1項分別定有明文。次按居間人於契約因其媒介而成
16 立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並
17 無影響（最高法院49年台上字第1646號判決意旨參照）。

18 2.經查，系爭買賣契約雖已經被告解除契約（不爭執事項
19 (三)），然兩造於110年4月6日即已成立系爭居間契約，並約
20 定居間報酬為19萬元（不爭執事項(一)），依上開說明，原告
21 仍得請求19萬元，是原告主張，應屬有據，被告辯稱成交價
22 0元，居間報酬為0元等語，洵無足採。

23 3.被告辯稱依民法第570條之規定，應由被告與喆瀛公司平均
24 分擔居間報酬等語，然本件原告分別與被告、喆瀛公司簽訂
25 居間契約之節，另有原告與喆瀛公司之服務費確認單影本存
26 卷可查（本院卷第205頁），即屬民法第570條所稱之「契約
27 另有訂定」，被告所辯，容有誤會。

28 4.被告又辯稱原告未向被告報告喆瀛公司之建築需求，導致後
29 續糾紛等語，然所謂告知及調查義務，應以相當合理範圍為
30 其限，倘已盡善良管理人注意義務而無從查證，自不得認違
31 反調查及告知義務。查，系爭土地仍得供建築，僅就特定建

01 築形式受有限制，而此亦應由建築專業之人評估後方得知
02 悉，難謂原告未盡善良管理人之注意義務，況喆瀛公司於系
03 爭前案即已自陳：第一次買土地欲興建房屋出售，因無經
04 驗，未請建築師評估等語，顯見喆瀛公司於購地前即對於自
05 身需求不甚清楚，自難將此節強加作為居間人調查義務，是
06 被告所辯，礙無足採。

07 (三)被告辯稱約定之服務報酬過高，應依民法第572條規定酌
08 減，有無理由？

09 1.按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公
10 平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之；但報酬已給
11 付者，不得請求返還，民法第572條定有明文，其立法理由
12 為居間人每乘委託人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，
13 本條規定之意旨，即以居間人報酬之數額，雖得由契約當事
14 人自由約定，然居間人所受之報酬額，必須與其所任勞務之
15 價值相當，方為公允。若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院
16 得因委託人之請求酌減之。

17 2.民法第572條本文固規定法院得因給付義務人之請求酌減居
18 間約定之報酬，惟不動產經紀業管理條例第19條第1項規
19 定：「經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營
20 仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規
21 定之報酬標準計收。」而主管機關內政部於89年公（函）告
22 訂定之不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條規定：

23 「不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租
24 賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際
25 成交價金百分之6或1個半月之租金。」，上開不動產經紀業
26 管理條例、不動產仲介經紀業報酬計收標準規定，為民法之
27 特別法，是有關不動產仲介之收費標準，應以該條例為準，
28 不逾不動產實際成交價之6%。

29 3.被告辯稱原告未於其系爭前案訴訟過程中提供協助等語，然
30 訴訟協助本非居間契約之給付義務，以此為酌減事由，於法
31 不容。又系爭居間契約之報酬計算既為被告經自由意志與原

告議定所為之結果，本於契約自由原則，倘簽約時並無發生何種足以剝奪雙方磋商協議契約內容之情形，自不能於履約時任意以給付過高為辯。況且依不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1項之規定，上開成交總價2%之服務報酬並無過鉅而有失公平之處，被告辯稱原告請求19萬元服務報酬過鉅或有失公平等節，復未舉證以佐其說，實難認被告此部分之抗辯可採。

(四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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；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229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查，原告就上述得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，即113年3月22日起（本院卷第45頁），至清償日止，按週年利率5%計算之利息，依上開說明，同為有據。

五、綜上所述，原告依民法第565條、第568條第1項之規定，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

六、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。另依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，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 113 年 12 月 19 日

潮州簡易庭 法 官 吳建緯

以上正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 20 日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者
04 ，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日
06 書記官 薛雅云