

臺灣彰化地方法院民事簡易判決

113年度彰簡字第98號

原告 信達房屋仲介有限公司

法定代理人 葉友恭

被告 陳柏彰即陳慶章

訴訟代理人 劉嘉堯律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國115年1月21日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣38萬9,700元，及自民國112年7月12
日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決得假執行，但被告如以新臺幣38萬9,700元為原告預
供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告於民國112年6月27日與原告簽訂不動產買賣斡旋契約書
(下稱系爭斡旋契約書)，委託原告居間仲介斡旋承買坐落
彰化縣鹿港鎮永福段573-2、573-4、574、574-14、575-1
5、602地號土地，並由被告攜回審閱3日。被告於同日簽署
買方給付服務報酬承諾書(下稱系爭承諾書)，承諾應於買
賣契約成立時，給付買賣總價款1.5%之服務報酬予受託人
即原告。

(二)訴外人吳瑞雲將其所有坐落彰化縣○○鎮○○段00000○○00
00地號土地(下合稱系爭土地)委託原告銷售。經原告居間
仲介斡旋媒合雙方之買賣，吳瑞雲與被告於112年7月11日簽
訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，約定買賣總價

01 新臺幣（下同）2,598萬元，並支付契約成立時，第1期款項
02 259.8萬元，其中20萬元部分，由幹旋金轉付，系爭土地之
03 買賣契約已成立，依兩造間系爭承諾書之約定，被告應給付
04 原告服務報酬38萬9,700元（下稱系爭服務報酬）。然被告
05 竟於112年7月17日以彰化光復路郵局第172號存證信函，辯
06 稱系爭買賣契約所承購之系爭土地經專業建築師評估後與系
07 爭買賣契約備註項目第1條該土地無被作為私設通路使用相
08 違，而主張應有臨地的9筆同段第575-24、575-18、575-1
09 7、575-16、575-15、575-14、575-1、602及574地號土地
10 （下稱系爭9筆土地）之所有權人提供放棄袋地通行之法院
11 申請權利之協議書，若無法於112年7月20日前提提供，被告要
12 求無條件解除契約，而拒絕支付服務報酬。

13 (三)系爭土地因原告之居間媒介而買賣契約已成立，被告自應依
14 約定給付居間報酬38萬9,700元，依系爭承諾書約定，被告
15 應自112年7月12日起負遲延責任，縱認兩造間未明確約定給
16 付期限，原告業已於112年10月24日發律師函催告被告於函
17 到7日內給付約定之服務報酬，被告於111年10月26日收受，
18 被告至遲亦應自112年11月3日起負遲延責任，並依民法第23
19 3條第1項前段規定請求法定利率計算之遲延利息。爰依系爭
20 承諾書約定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項所
21 示。

22 二、被告則以：

23 (一)被告購買系爭土地目的為興建房屋，惟其於訂約後始知與系
24 爭土地南側相鄰之同段602、574、575-1、575-14、575-1
25 5、575-16、575-17、575-18、575-24地號土地對外均無聯
26 絡道路，同屬袋地，違背系爭買賣契約最末頁備註項目載
27 列：「1.該筆土地無被作為私設通路使用」、「3.該筆土地
28 將來必須可申請建築使用」，又契約檢附之土地現況說明書
29 第18項、第22項亦分別載述：「出售之土地中有無供公眾通
30 行之私有道路？否。」、「土地目前是否有限建、禁建之情
31 事？否。」之約定，系爭土地將來可能遭訴請通行而無法建

01 屋，違背伊當初購買系爭土地之本意。原告身為房屋仲介卻
02 刻意隱瞞鄰地同段602、574地號土地為袋地，違反民法第56
03 7條第1項前段居間人據實告知義務，依民法第571條規定，
04 原告應不得請求報酬。

05 (二)系爭買賣契約有上開重大瑕疵，可歸責於原告及吳瑞雲，伊
06 於113年1月9日在本院112年度訴字第1223號案件（下稱另
07 案）以答辯狀解除系爭買賣契約，契約自始歸於消滅，原告
08 自不得向伊請求服務報酬38萬9,700元。

09 (三)又系爭承諾書係於112年6月27日簽訂，系爭買賣契約係於11
10 2年7月11日簽訂，兩者時間僅隔約半月，原告所花費之勞
11 力、金錢及後續協助甚微，其居間勞務之價值甚低，是請求
12 被告給付服務報酬38萬9,700元顯然過高而有失公平，依民
13 法第571條第1項規定應予酌減。並聲明：原告之訴駁回。

14 三、兩造不爭執事實：

15 (一)吳瑞雲於112年7月11日經由原告員工葉友恭居間與被告簽立
16 系爭買賣契約，約定將吳瑞雲系爭買賣土地，以總價2,598
17 萬元出售予被告，系爭買賣契約最末頁備註項目載列：「1.
18 該筆土地無被作為私設通路使用」、「3.該筆土地將來必須
19 可申請建築使用」、「4.該筆土地須有建築線」。附件之土
20 地現況說明書第18項次「出售之土地有無供公眾通行之私有
21 道路」經勾選「否」。

22 (一)兩造於買方給付服務報酬承諾書約定，被告承諾應於買賣契
23 約成立時，給付買賣總價款1.5%支付報酬與原告。

24 (二)被告業於112年7月11日簽約時給付259萬8,000元，並將款項
25 匯入華南銀行履保專戶，被告未於112年7月13日給付259萬
26 8,000元，在112年11月9日始有再給付259萬8,000元入華南
27 銀行履保專戶。

28 (三)被告於112年7月17日寄發彰化光復路郵局第172號存證信
29 函，以其買受之系爭買賣土地，「經專業建築師評估後，與
30 買賣合約備註項目第一條該筆土地無被作為私設通路使用相
31 違背」為由，限期吳瑞雲於112年7月20日前須提供周邊毗鄰

01 9筆土地之土地所有權人所提供放棄向法院聲請袋地通行權
02 利之協議書，否則將無條件解除系爭買賣契約。

03 (四)吳瑞雲於112年7月19日以福興郵局第30號存證信函函覆被
04 告，並說明毗鄰9筆土地均分割自同段575地號土地，依民法
05 第789條第1項規定，不得對系爭買賣土地主張袋地通行。原
06 告並請求依約履行買賣價金之給付。

07 (五)同段602、574、575-1、575-14、575-15、575-16、575-1
08 7、575-18、575-24地號土地為袋地。同段573-2、573-4地
09 號及毗鄰土地即同段之575-20、575-28、575-29、575-1、5
10 75-14、575-15、575-16、575-17、575-18、575-24、602、
11 574地號之土地，現況均為空地。同段575-26地號土地目前
12 為水溝。同段575-15與574地號土地均為訴外人尤月娥所
13 有，同段574地號得通行575-15地號土地。

14 (六)彰化縣鹿港地政事務所於113年2月16日以鹿地二字第113000
15 0837號函覆同段602、574地號自土地登記迄今均無分割、合
16 併之標示變更登記，亦非分割自同段575、575-1地號土地而
17 來。

18 四、本院之判斷：

19 原告主張被告應給付居間報酬等情，為被告否認並以前詞置
20 辯，是本件爭點厥為：(一)原告有無違背居間人之報告義務？
21 (二)原告依系爭承諾書請求被告給付系爭服務報酬，有無理
22 由？(三)如原告得請求系爭服務報酬，該報酬是否應予酌減？
23 茲分述如下：

24 (一)原告無違背居間人之報告義務

25 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
26 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人關於訂約事項
27 ，應就其所知，據實報告於各當事人。以居間為營業者，關
28 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
29 之義務，民法第565條、第567條第1項前段、第2項分別定有
30 明文。

31 2.本件原告請求被告給付系爭服務報酬38萬9,700元，被告對

於其經原告居間與吳瑞雲就系爭土地成立系爭買賣契約乙節並不爭執，惟抗辯原告違背居間人之報告義務，未告知被告所購買系爭土地之鄰地同段602、574地號土地為袋地，系爭土地將來可能會遭鄰地訴請袋地通行，故其得解除系爭買賣契約，並拒絕給付系爭服務報酬云云：

(1)然按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路；有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之，民法第787條第1項、第2項前段定有明文。其性質為因法律規定所生袋地所有人所有權內容之擴張，周圍地所有人所有權內容之限制，為周圍地之物上負擔。又通行權紛爭事件，當事人就通行權是否存在及其通行方法，互有爭議，法院即須先確認袋地對周圍地有無通行權，待確認通行權存在後，次就在如何範圍及方法，屬通行必要之範圍，由法院依社會通常觀念，斟酌袋地之位置、面積、用途、社會變化等，並就周圍地之地理狀況，相關公路之位置，與通行地間之距離，周圍地所有人之利害得失等因素，比較衡量袋地與周圍地所有人雙方之利益及損害，綜合判斷是否為損害周圍地最少之處所及方法。經法院判決後，周圍地所有人就法院判決之通行範圍內，負有容忍之義務；倘周圍地所有人有阻止或妨害通行之行為，通行權人得一併或於其後訴請禁止或排除侵害（最高法院111年度台上字第327號判決意旨參照）。

(2)本件原告居間仲介時及被告與吳瑞雲簽訂系爭買賣契約時，系爭土地既尚未供鄰地通行，則系爭買賣契約最末頁備註項目載列：「1.該筆土地無被作為私設通路使用」，及土地現況說明書第18項次「出售之土地有無供公眾通行之私有道路」勾選「否」，即與事實相符，且被告未能證明系爭土地未來必定成為同段602、574地號土地之唯一通行道路，故尚難以毗鄰土地為袋地，即據認原告有刻意隱瞞之情形而違反居間人之報告義務。

01 (二)原告得依系爭承諾書請求被告給付系爭服務報酬

02 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
03 酬，民法第568條第1項定有明文。又居間人於契約因其媒介
04 而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報
05 酬並無影響（最高法院49年台上字第1646號判決意旨參
06 照）。

07 2.經查，依兩造間所簽訂之系爭承諾書約定：「立書人承諾應
08 於買賣契約成立時，給付買賣總價款百分之壹點伍之服務報
09 酬予受託人」（本院卷一第27頁），被告與吳瑞雲已於112
10 年7月11日簽立系爭買賣契約，買賣價金為2,598萬元，此為
11 兩造所不爭執，則依上開約定，被告應按買賣價金1.5%即3
12 8萬9,700元給付居間報酬予原告。被告雖辯稱已向吳瑞雲解
13 除系爭買賣契約云云，然本院112年度訴字第1223號民事判
14 決認：因違約責任在本件被告，其依系爭買賣契約第8條第
15 (二)、(三)項約定解約為無理由，有該案判決在卷可參，並經本
16 院調取該案卷宗核閱無訛，又被告與吳瑞雲間系爭買賣契約
17 既已成立，則縱被告事後得因故解除買賣契約，揆諸前開最
18 高法院判決意旨，並不影響原告對被告請求居間報酬。

19 (三)被告請求酌減系爭服務報酬為無理由

20 1.被告雖請求依民法規定酌減原告得收取之服務報酬等語。惟
21 按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公
22 平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第572
23 條第1項本文規定甚明；復按不動產經紀業或經紀人員經營
24 仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額
25 合計不得超過該不動產實際成交價金百分之6或一個半月之
26 租金，不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條定有明
27 文。

28 2.經查，被告於112年6月27日簽立系爭承諾書、於112年7月11
29 日簽立系爭買賣契約，承諾於買賣契約成立時，給付買賣總
30 價款1.5%之服務報酬予原告等情，業如前述，被告當時既
31 同意給付按總價1.5%計算仲介費，且此居間報酬之計算，

核在上揭不動產仲介經紀業報酬計收標準規定之內，符合市場行情及交易習慣。且原告陳稱：伊曾帶被告夫妻去系爭土地現場看，還要準備不動產說明書，還請室內設計師畫圖規劃，是被告委託伊的等語（本院卷一第56頁），本院斟酌上情，認兩造基於契約自由原則，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。是被告主張兩造約定之報酬，較原告提供之居間服務，有顯失公平之情事，應予酌減云云，自非可採。

(四)被告承諾應於買賣契約成立時，給付買賣總價1.5%之服務報酬，系爭承諾書約定明文（本院卷一第27頁），系爭買賣契約於112年7月11日成立（本院卷一第38頁），堪認於該日被告對原告之居間報酬給付義務已屆清償期，被告應自翌日起負遲延責任。從而，原告主張被告應給付38萬9,700元，及自系爭買賣契約成立翌日即112年7月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，併予准許。

五、綜上所述，原告請求被告給付38萬9,700元，及自112年7月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件係依民事訴訟法第427條規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供相當之擔保，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證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

彰化簡易庭 法 官 黃佩穎

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀。

（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日
02 書記官 廖婉凌