

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度訴字第398號

原告 諄泰富不動產有限公司

法定代理人 黃世清

訴訟代理人 康進益律師

康鈺靈律師

被告 陳慧真

訴訟代理人 林清堯律師

被告 林俊彥

訴訟代理人 劉怡廷律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國112年11月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳慧真應給付原告新臺幣伍拾萬元，及自民國一百一十年二月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告林俊彥應給付原告新臺幣肆拾玖萬元，及自民國一百一十年二月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告各以新臺幣壹拾柒萬元為被告陳慧真、被告林俊彥供擔保後，得假執行；但被告陳慧真如以新臺幣伍拾萬元、被告林俊彥如以新臺幣肆拾玖萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：伊居間仲介被告陳慧真將其所有坐落高雄市○○區○○段○○段00000地號土地及其上同段523建號建物（即門牌號碼高雄市○○區○○路0000號房屋，下稱系爭建物）（就上開土地及建物下合稱系爭房地）出售予被告林俊彥（以下就全體被告合稱被告，如單指其一則逕稱姓名），被告於

01 民國109年10月31日簽立不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契
02 約)，約定買賣總價新臺幣(下同)4900萬元，並各自簽署服
03 務費確認單(下合稱系爭確認單)，林俊彥承諾對伊給付服務
04 報酬49萬元，陳慧真承諾給付服務報酬300萬元(內含陳慧真
05 應負擔之土地增值稅657,954元及其他相關費用共70萬元)。
06 林俊彥於109年10月31日簽立系爭買賣契約時，為支付簽約
07 款當場開立票面金額100萬元之支票，並簽立票面金額390萬
08 元之本票，其後僅有該100萬元支票獲兌現並匯入履約保證
09 帳戶，林俊彥遲未能給付剩餘之簽約款390萬元及備證用印
10 款490萬元，經伊瞭解林俊彥因個人因素而無法辦理貸款致
11 無法支付其餘買賣價金款項。嗣伊因系爭房地之履約事宜邀
12 約被告洽談後續處理，被告於洽談時表示已有私下協商由林
13 俊彥承租系爭房地，待日後仍得再次成立買賣契約，惟被告
14 均不願對伊支付服務報酬。伊已依約居間仲介被告就系爭房
15 地簽立買賣契約，被告迄今均未給付服務報酬，原告自得依
16 民法第568條規定及系爭確認單之約定，請求林俊彥給付服
17 務報酬49萬元，另因被告間約定由陳慧真負擔相關稅賦等費
18 用70萬元，系爭房地並未辦理移轉登記，陳慧真得免於該70
19 萬元之支出，是經扣除後，陳慧真應給付之服務報酬為230
20 萬元等語，求為判決：(一)陳慧真應給付原告230萬元，及自
21 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
22 息。(二)林俊彥應給付原告49萬元，及自起訴狀繕本送達翌
23 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣
24 告假執行。

25 二、被告之答辯：

26 (一)林俊彥則以：原告未向伊提供不動產說明書及系爭房地附
27 近不動產之實價登錄資訊，已違反不動產經紀業管理條例
28 第24條第1項、第2項、第24條之2第1款、第3款、第26條
29 第2項之事前據實說明及告知義務。與系爭房地之地段相
30 同、格局相似之鄰屋於000年0月間之買賣價格為3800萬
31 元，與系爭買賣契約成立之日，僅相隔月餘，二者實不可

能有高達1100萬元之價差，此為一般買受人考量是否締結房屋買賣契約之重要事項，原告對此負有調查義務，卻隱匿此一重要資訊，謊稱系爭房地符合市場行情，已嚴重違反據實告知義務。伊於本次買賣前從未進行其他中古屋之交易，伊多次向原告諮詢銀行核准貸款之相關事宜，原告以銀行核准不動產買賣之貸款係以「買賣價金」作為核貸金額之評估標準，絕對不會發生貸款金額不足之可能云云，伊因信任原告之專業，因而同意訂立系爭買賣契約，伊事後詢問兆豐國際商業銀行人員後，始知銀行核准貸款之金額係以房地之鑑定價格為評估基準，而非以買賣價金為評估依據，伊若知悉銀行實際核貸評估方式，自無可能在自備款相差1100萬元之情形下同意購買系爭房地。原告對伊之履約能力負有調查之義務，伊已向原告諮詢銀行貸款之疑慮，原告明知銀行核貸標準與不動產之價值相關，上開鄰屋之實價登錄價格自為重要參考標準，且原告媒介被告間訂立系爭買賣契約前，必定會探知伊之自備款金額及預算，方能為伊仲介適合之不動產，原告已能預見伊得以系爭房地擔保之貸款金額過低而有無法向陳慧真順利支付價金之風險，卻以誇大不實之言詞使伊簽訂系爭買賣契約，顯未盡預見危險及調查之義務。從而，原告未盡其以仲介為業之善良管理人注意義務，自不得請求伊給付服務報酬。伊因原告提供上述不正確之貸款資訊而同意訂立系爭買賣契約，乃意思表示之錯誤，依民法第88條規定，伊得撤銷買受系爭房地之意思表示。雙方簽訂之不動產買賣意願書(下稱系爭意願書)，乃原告預先擬定用於與多數消費者訂立契約之用，乃定型化契約，原告未給予伊合理審閱期間，且該意願書非其所親簽，何以證明其瞭解該意願書之內容，依消費者保護法第11條之1規定，系爭意願書應屬無效。另依民法第572條規定，與原告所任勞務相比，原告本件請求金額應予酌減等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假

01 執行。

02 (二)陳慧真則以：原告以居間為業，依民法第567條規定，原
03 告應調查當事人之履約能力，對於顯無履約能力者，不得
04 為其媒介，原告未調查林俊彥之履約能力，且未提供實價
05 登錄資料，嚴重影響貸款可否達到買方預期金額之判斷。
06 依雙方間簽訂之一般委託銷售契約書(下稱系爭銷售契約)
07 第8條第4項約定，因可歸責於買方之事由而解除買賣契約
08 者，賣方仍應支付原約定之服務報酬或沒收已收價金之5
09 0%取其低者，給付原告作為服務報酬，縱認原告得請求
10 伊給付服務報酬，因林俊彥實際僅付款100萬元，且該款
11 項仍在履約保證專戶，伊並未實際受領，原告僅得在伊能
12 領取該100萬元之前提下，請求50萬元服務報酬。被告間
13 自磋商、帶看僅1天，顯然未為雙方做好貸款之風險評
14 估，更未對買方林俊彥告知實價登錄價格，以致林俊彥高
15 估可貸款金額，甚至原告明知林俊彥申請貸款無法通過，
16 林俊彥已將上情告知原告，原告竟未告知伊，猶在林俊彥
17 應履約之日即109年12月14日向伊及配偶呂文元表示林俊
18 彥只是剛好出門比較忙，致伊未能及時反應，而將原本於
19 系爭建物經營餐廳之員工資遣，低價出售器具，蒙受損
20 失，是原告縱得請求居間報酬，與其所任勞務價值相比，
21 顯失公平，爰請依民法第572條前段規定酌減之等語資為
22 抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供
23 擔保請准宣告免為假執行。

24 三、本院於111年6月21日、112年2月9日、同年9月19日言詞辯論
25 期日協同兩造彙整不爭執如下(本院卷(二)第89、91、215、26
26 9頁)：

27 (一)林俊彥之配偶蔡瑾瑜於109年10月31日與原告簽署系爭意
28 願書、買方給付服務費承諾書(下稱系爭承諾書)(本院卷
29 (一)第275至276頁)，表明願以4780萬元買受系爭房地，並
30 當場以票面金額10萬元之支票(票據號碼：WM0000000
31 號，發票日：109年10月31日，付款人：兆豐國際商業銀

01 行)交付斡旋金。

02 (二)陳慧真由其配偶呂文元代理與原告於109年10月31日簽訂
03 系爭銷售契約(本院卷(一)第271頁),陳慧真表明以4980
04 萬元委託原告銷售系爭房地,呂文元並代理陳慧真於同日
05 填寫標的物現況說明書(本院卷(一)第271至273頁)。

06 (三)原告於109年10月31日帶林俊彥及蔡瑾瑜至系爭房地看
07 屋。

08 (四)林俊彥與陳慧真(由呂文元代理)於109年10月31日簽訂
09 系爭買賣契約(本院卷(一)第281至291頁),約定由林俊彥
10 以4900萬元買受系爭房地,價金分4期給付,簽約款490萬
11 元於契約簽訂時給付,備證用印款490萬元於109年11月30
12 日給付,完稅款980萬元應於稅捐機關核發稅單後三日內
13 即109年12月14日支付,尾款2940萬元應於交屋日即109
14 年12月31日繳納;買賣雙方另於同日簽訂價金履約保證申
15 請書、價金履約保證書、余玲玲地政士事務所買賣交易流
16 程表、余玲玲地政士事務所收費標準、系爭確認單(本院
17 卷(一)第293至305頁、審訴卷第23、25頁),林俊彥並於標
18 的物現況說明書上簽名確認(本院卷(一)第309頁)。

19 (五)林俊彥於109年10月31日簽訂買賣契約同時給付簽約款490
20 萬元予陳慧真,付款方式為將價金100萬元存入履保專戶
21 (開戶銀行台新國際商業銀行建北分行,戶名:台新國際
22 商業銀行受託信託財產專戶,帳號:00000-0000000000
23 號)及簽發票面金額390萬元之本票乙紙(票號:WG0000
24 000號,發票人:林俊彥,受款人:陳慧真,發票日期:
25 109年10月31日,到期日:未載)交予原告保管。林俊彥
26 於同日另簽發另一紙票面金額2940萬元之本票(票號:WG
27 0000000號,發票人:林俊彥,受款人:未載,發票日
28 期:109年10月31日,到期日:未載)交予原告保管。上
29 開390萬元、2940萬元之本票均尚未兌現。

30 (六)本院卷(一)第177至181頁譯文及錄音光碟係林俊彥與原告店
31 長陳揚成於109年12月12日在原告處之對話內容。

01 (七)審訴卷第93頁LINE對話內容係林俊彥與原告店長陳揚成先
02 後於109年11月2日、9日、12日之對話訊息。

03 (八)本院卷(二)第193頁為林清堯律師與劉怡廷律師於110年9月1
04 5日之LINE對話紀錄。同卷第107頁為林清堯律師與劉怡廷
05 律師間於110年9月28日之LINE對話紀錄。同卷第117頁為
06 陳慧真與原告之員工王世信間於109年12月31日前之12月
07 間某日之LINE對話紀錄。

08 (九)呂文元、林俊彥及其配偶蔡瑾瑜、原告之人員王世信、陳
09 揚成於109年12月6日在原告公司處就系爭買賣契約之爭議
10 進行協商（被告稱陳慧真亦一同在場，原告表示無法確
11 認）。

12 (十)陳慧真及其配偶呂文元、林俊彥及其配偶蔡瑾瑜、原告之
13 人員王世信、陳揚成及原告委請之康鈺靈律師於109年12
14 月29日在康進益律師事務所就系爭買賣契約之爭議進行協
15 商。

16 四、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

17 (一)原告是否得向被告請求服務報酬？

18 1.按當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為
19 成立。又居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約
20 之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間
21 人於契約因其報告或媒介而成立時，即得請求報酬，此
22 觀民法345條第2項、第565條、第568條規定甚明。是因
23 居間人媒介而成立之契約其後因故解除，於其所得報酬
24 並無影響。

25 2.原告主張陳慧真與其於109年10月31日簽訂系爭銷售契
26 約，委託原告出售系爭房地，林俊彥之配偶蔡瑾瑜於10
27 9年10月31日與原告簽署系爭意願書、系爭承諾書，表
28 明願以4780萬元買受系爭房地，被告間於同日簽訂系爭
29 買賣契約，約定買賣總價為4900萬元，被告並於同日各
30 自簽署系爭確認單，林俊彥承諾對原告給付服務報酬49
31 萬元，陳慧真承諾給付服務報酬300萬元(內含陳慧真應

負擔之土地增值稅657,954元及其他相關費用共70萬元)等情，有系爭銷售契約、系爭意願書、系爭承諾書、系爭買賣契約及系爭確認單可證（本院卷(一)第267至291頁），並為兩造所不爭執，是被告間就買賣標的物及價金既已互相同意，其等間之買賣契約依法即為成立，原告之居間任務已完成，堪予認定，原告自得依系爭確認單之約定，請求被告給付服務報酬。

3.被告抗辯原告未提供系爭房地附近之實價登錄行情，以致林俊彥以高於實價登錄甚多之價金購入系爭房地等語。惟簽訂系爭買賣契約當時，原告有提供不動產說明書供被告閱覽一節為兩造所不爭執，而該不動產說明書中確有檢附附近成交行情價值供被告參考，被告並有在不動產說明書簽名或用印，及蓋用騎縫章等情，此經本院當庭勘驗不動產說明書中所附附近成交行情價值之該頁文件(本院卷(一)第249頁)與其前、後數頁文件之騎縫章連續，有上開不動產說明書及本院112年11月9日勘驗筆錄可稽（本院卷(一)第217至265頁、卷(二)第287、289、299至307頁），堪認原告於被告簽訂系爭買賣契約前已有提供附近成交行情價值予被告參考，被告抗辯原告未提供附近成交行情價值，並以證人蔡瑾瑜及呂文元之證言為證，自無足採信。況不動產市價或行情僅係提供作為買賣交易之參考，不動產買賣成交价格仍應視個案事實、買賣雙方議價、時機等種種因素而定，故不動產買賣價格本決定於買賣雙方個人認知及接受度，只要買賣雙方就標的物及買賣價金互相同意，即應認買賣契約成立，此為維護市場交易秩序之當然解釋，蓋相同不動產於不同人間議定交易價格，本難相同，否則豈非得任由買賣雙方於買賣交易完成後，再執所謂高買或低賣之理由請求撤銷買賣契約，造成交易之不安，是林俊彥抗辯其得依民法第88條規定撤銷就系爭買賣契約所為買受之意思表示，洵屬無據。尤其林俊彥與原告間之居間契

約，及被告間之系爭買賣契約，乃各自獨立之契約，縱認林俊彥得撤銷買受系爭房地之意思表示，亦不影響其與原告間居間契約之存在。又被告於簽約前既經原告提供前開不動產說明書供其等審閱參考，並因而決定簽訂系爭買賣契約，縱使原告於簽約後未交付不動產說明書供被告留存，亦不影響被告間已成立之買賣契約及被告應對原告給付仲介報酬之義務，是被告辯以原告於系爭買賣契約簽立後未交付不動產說明書等語，亦無從為有利於被告之認定。

4. 林俊彥抗辯原告向其表示銀行核准不動產買賣之貸款係以「買賣價金」為核貸金額之評估標準，絕對不會發生貸款金額不足之可能云云，其因信任原告之專業，因而同意訂立系爭買賣契約，其事後詢問兆豐國際商業銀行人員後，始知銀行核准貸款之金額係以不動產之鑑定價格為評估基準，而非以買賣價金為評估依據，其若知悉上開銀行之核貸評估方式，自無可能在自備款相差1100萬元之情形下同意購買系爭房地等語，並以其與原告店長陳揚成間LINE對話紀錄為證(審訴卷第93頁)，為原告所否認。經核林俊彥與陳揚成間109年11月2日之LINE對話紀錄，陳揚成表示：「請老闆放心、很多客戶自找的銀行都這樣、他們都很脫離市場、我有請我們代書事務所在幫忙處理了！」、「之前也有一個中醫師、他也跟你們一樣要找自己的銀行！結果也跟你們現在一樣、後續我們幫他們圓滿了」等語(審訴卷第93頁)，經核其對話內容無從得出陳揚成向林俊彥表示銀行評估核貸金額係以該次買賣價金作為評估依據之意。另參酌林俊彥所提出000年00月間林俊彥、呂文元及陳揚成三人間之對話錄音及譯文，林俊彥表示：「陳先生，你有跟我說嗎？今天不過的原因，就是鑑價出來跟實際差太多，讓我銀行貸款會有差異。」，陳揚成即答稱：「但是我跟你說過，這四千多萬的案件就是五至六成而已。」，林

01 俊彥稱：「這跟那個沒有關係，我現在是說你有跟我說
02 旁邊跟附件鑑價的成交行情是多少，你有跟我說嗎？」
03 等語(本院卷(一)第125頁)，依上開對話內容可知，陳揚
04 成在該次對話中自陳曾向林俊彥表示本次買賣僅得貸款
05 買賣價金之5至6成，林俊彥在該次對話中並未否認陳揚
06 成係向其表示僅得向銀行貸得系爭房地價金之5成至6成
07 之事，則以系爭房地之買賣價金之5成或6成計算，陳揚
08 成之意係指可向銀行貸得之金額在2450萬元至2940萬
09 元，而依林俊彥於109年11月12日LINE對話中向陳揚成
10 表示：「國泰世華那邊估下來只能貸2600，他們說房屋
11 的市價根本不到，跟我們去別家銀行貸差不多」等語
12 (審訴卷第93頁)，林俊彥自行向銀行申請貸款之可貸款
13 金額為2600萬元左右，與陳揚成以系爭房地買賣價金之
14 5成至6成所換算之2450萬元至2940萬元大致相當，是縱
15 使林俊彥因陳揚成所為「這四千多萬的案件就是五至六
16 成而已」之措辭方式，而自行解讀為以買賣價金為銀行
17 核貸金額之評估依據，惟陳揚成上開陳述所應著重者在
18 於貸款成數為買賣價金之5成至6成以及依此計算之得貸
19 款金額，陳揚成並無對林俊彥表示銀行係以系爭買賣契
20 約之買賣價金之8成予以核貸，此與林俊彥所抗辯原告
21 向其表示銀行貸款係以買賣價金做為評估依據，亦即完
22 全無須考量得貸款之成數，銀行一律以買賣價金作為得
23 貸款金額之評估及計算依據有所不合，是林俊彥此部分
24 抗辯，已難以憑採。又銀行是否核准房屋貸款，其考量
25 因素可能包括申請者每月所得數額、資力及用以貸款不
26 動產之價值高低，暨銀行本身對核貸要件要求之寬、嚴
27 等諸多之事項，故是否會核准房貸之申請，本充滿相當
28 多變數及不確定性，上情應為一般人所能認知，參以證
29 人蔡瑾瑜即林俊彥之配偶自陳其為大學企管系畢業，曾
30 在梓官區農會擔任信用部櫃檯人員，辦理儲匯業務，林
31 俊彥係二專畢業，曾從事貿易、室內設計等工作，其等

01 夫妻二人目前經營格林實業社等語(本院卷(二)第33頁)，
02 是林俊彥夫妻二人具有相當知識及經歷，其等對於銀行
03 核准貸款之金額係以銀行估價金額作為核貸之審核依據
04 一事，應有所認知及了解，蓋若依林俊彥所稱銀行係以
05 買賣價金作為准予貸款金額之評估依據，則買賣雙方若
06 通謀虛偽表示故予提高買賣價金，豈非銀行必依雙方恣
07 意約定之買賣價金作為評估准予貸款之依據，此無異將
08 銀行放貸之風險控管視同無物，殊難想像，是林俊彥抗
09 辯其因聽信原告所言，誤信銀行係按被告間就系爭房地
10 約定之買賣價金作為審核其得貸款金額之評估依據，其
11 因而決定簽立系爭買賣契約乙情，亦難以採認為真實。

12 5.按「居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各
13 當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能
14 力之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事
15 項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義
16 務。」民法第567條固有明文。惟就居間仲介業者，對
17 其委託人所負之報告及調查義務之事項而言，依上開民
18 法第567條規定，參照不動產經紀業管理條例第24條之2
19 規定：「經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書
20 面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：
21 一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。二、
22 公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。三、提
23 供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買
24 受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、
25 協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。六、其
26 他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規
27 定。」，可知主要係針對仲介交易標的即不動產之現況
28 及相關資訊、交易價格、買賣契約內容之說明、報告，
29 以及就委託者之對造，其履約能力之調查而言，並不包
30 括對委託者本身履約能力之調查、報告，概因委託者是
31 否有履約能力，其本身已最為清楚、了解，自無再課以

01 受託之居間仲介業者，對其此部分為調查及報告之必要。
02 要。就本件而言，原告與被告間為居間關係，原告固屬
03 居間業者，惟林俊彥是否有履行系爭買賣契約給付價金
04 之資力，本係林俊彥自身所知悉，且其是否僅有以系爭
05 房地辦理房屋貸款一途作為給付價金之資金來源，亦有
06 林俊彥自己知之最悉，此等事項及該等房貸是否能獲銀
07 行核准等事宜，揆諸不動產經紀業管理條例第24條之2
08 規定及上揭說明，應均非屬居於仲介身分之原告依仲介
09 契約所應負責調查及向被告報告之事項，非其等所負仲
10 介契約義務之範圍，則被告抗辯原告未就林俊彥得否具
11 有給付買賣價金之履約能力善盡其調查義務乙節，即無
12 法成立。準此，被告以原告違反民法第567條規定為
13 由，抗辯被告無庸給付仲介報酬，核無足採。

14 6. 至於林俊彥另辯以系爭意願書乃定型化契約，且非其所
15 簽署，原告並未給予審閱期間，系爭意願書應屬無效等
16 語，查被告於109年10月31日簽訂系爭買賣契約後，林
17 俊彥於同日簽署服務費確認單，承諾給付原告服務報酬
18 49萬元，有該服務費確認單在卷可稽(審訴卷第23頁)。
19 原告係以該服務費確認單為據，請求林俊彥給付服務報
20 酬，與系爭意願書之是否無效無涉，是林俊彥上開所
21 辯，要難憑採。

22 7. 原告得請求林俊彥給付服務報酬49萬元，請求陳慧真給
23 付服務報酬50萬元：

24 (1) 按民法第568條規定，居間人以契約因其報告或媒介
25 而成立者為限，得請求報酬，是居間人於契約因其媒
26 介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於
27 其所得報酬並無影響。由此可見，由原告媒介成立之
28 系爭買賣契約經嗣後之解除(詳後述)，亦不影響原告
29 向被告收取服務報酬之權利，是原告向林俊彥請求給
30 付服務報酬49萬元核屬有據。

31 (2) 按系爭銷售契約書第8條第4項約定：在簽立書面買賣

01 契約後，因可歸責於買方之事由而解除契約者，甲方
02 (即陳慧真)仍應給付原約定之服務報酬或沒收已收價
03 金之50%取其低者，給予乙方(即原告)作為服務報
04 酬等語(本院卷(一)第271頁)，經核陳慧真簽署之服
05 務費確認單固記載陳慧真應給付服務報酬300萬元(審
06 訴卷第25頁)，扣除其中陳慧真因系爭買賣契約解除
07 而無須負擔之增值稅及其他相關費用合計70萬元後，
08 陳慧真尚應給付服務報酬230萬元。而依系爭買賣契
09 約第4條約定，林俊彥應分4期給付買賣價金，第一期
10 簽約款490萬元應於109年10月31日簽約時給付，第二
11 期備證用印款490萬元應於109年11月30日給付，第三
12 期完稅款980萬元應於稅捐機關核發稅單後給付，第
13 四期尾款2940萬元應於預定交屋日109年12月31日給
14 付，查林俊彥於109年10月31日簽訂系爭買賣契約時
15 以簽發100萬元支票及390萬元本票各乙紙之方式向陳
16 慧真給付簽約款，嗣後僅該100萬元之支票兌現存入
17 履約保證帳戶，另1紙390萬元之本票未兌現，且林俊
18 彥遲未給付其餘三期買賣價金，則陳慧真抗辯其於10
19 9年12月6日催告林俊彥給付價金，復於109年12月29
20 日因林俊彥未依約給付買賣價金為由，已對林俊彥解
21 除系爭買賣契約等語(本院卷(二)第257頁)，其解除自
22 屬合法。至於林俊彥所稱被告間於109年12月29日已
23 合意解除系爭買賣契約一節，陳慧真抗辯109年12月2
24 9日當日係向林俊彥表示由林俊彥向其給付違約金100
25 萬元方得合意解除系爭買賣契約等語(本院卷(二)第257
26 頁)，此為林俊彥所否認，辯以其於該日並無同意將
27 已付價金100萬元由陳慧真沒收作為違約金等語(本院
28 卷(二)第257頁)，自難認被告間已於109年12月29日合
29 意解除系爭買賣契約。依上說明，系爭買賣契約既因
30 可歸責於林俊彥之事由而經陳慧真合法解除，依系爭
31 買賣契約第12條第2項後段約定：「……如甲方(即林

01 俊彥)毀約不買或有其他違約情事時，乙方(即陳慧
02 真)於解除本契約後得沒收甲方(即林俊彥)已給付之
03 全部款項……」等語(本院卷(一)第287頁)，陳慧真自
04 得依上開約定沒收林俊彥已付之價金100萬元。從
05 而，依系爭銷售契約書第8條第4項約定，系爭買賣契
06 約因可歸責於林俊彥之事由而解除契約者，陳慧真得
07 就原約定之服務報酬或沒收已收價金之50%取其低者
08 給予原告作為服務報酬，是原告僅得請求陳慧真給付
09 服務報酬50萬元。

10 (二)陳慧真抗辯被告間自磋商、帶看僅1天，原告顯然未為雙
11 方做好貸款之風險評估，更未對買方林俊彥告知實價登錄
12 價格，以致林俊彥高估可貸款金額，甚至原告明知林俊彥
13 申請貸款無法通過，林俊彥已將上情告知原告，原告竟未
14 對其告知，猶在林俊彥應履約之日即109年12月14日向其
15 及其配偶呂文元表示林俊彥只是剛好出門比較忙，致其未
16 能及時反應，而將原本於系爭建物經營餐廳之員工資遣，
17 低價出售器具，蒙受損失，是原告縱得請求居間報酬，與
18 其所任勞務價值相比，顯失公平，爰請依民法第572條前
19 段規定酌減之等語；林俊彥亦援引上開規定，抗辯原告請
20 求之服務報酬應予酌減等語。按約定之報酬，較居間人所
21 任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付
22 義務人之請求酌減之，民法第572條本文定有明文。考其
23 立法理由在於避免居間人乘委託人之無知識經驗，約取不
24 當高額之報酬，是居間人報酬之數額，雖得由契約當事人
25 自由約定，然居間人所受之報酬額，必須與其所任勞務之
26 價值相當，方為公允，若報酬數額過鉅，顯失公平者，法
27 院得因委託人之請求酌減之。亦即此條規定所適用者，係
28 指居間人雖已為委託人完成其居間事務，惟經事後審查，
29 認為居間人為委託人所已付出之勞務，其價值與當初訂約
30 時約定之報酬相較，係屬為數過鉅而失客觀公平性時，允
31 許委託人事後請求法院酌減約定之報酬額，衡其立法之規

01 範目的，係在兼顧公益，而對契約自由稍作限制。本院審
02 酌原告就系爭買賣契約之締結有提供帶看房屋、製作不動
03 產說明書、協助兩造溝通買賣價格之磋商等服務，而原告
04 與被告約定之服務報酬亦未高於不動產仲介經紀業報酬計
05 收標準，尚符於交易常情，其數額並未過鉅，亦無顯失公
06 平之情形，且原告得對陳慧真請求給付之服務報酬依系爭
07 銷售契約第8條第4項約定，僅得請求其中較低之50萬元，
08 業經本院審認如前，自無再予酌減之必要。至於陳慧真抗
09 辯原告明知林俊彥申請貸款無法通過，林俊彥已將上情告
10 知原告，原告竟未對其告知，猶在林俊彥應履約之日即10
11 9年12月14日向其及配偶呂文元表示林俊彥只是剛好出門
12 比較忙，致其未能及時反應，而將原本於系爭建物經營餐
13 廳之員工資遣，低價出售器具，蒙受損失等語，陳慧真就
14 其受有前開損失之事實未予舉證，自無足採。

15 (三)又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
16 責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
17 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，
18 其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲
19 延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利
20 率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，
21 亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第
22 2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。依系爭
23 確認單記載，被告均應於109年10月31日向原告一次給付
24 服務報酬(審訴卷第23、25頁)，核屬定有期限之給付，是
25 原告請求被告給付在上開原定應給付期限109年10月31日
26 之後之自起訴狀繕本送達翌日起(對陳慧真自110年2月9日
27 起，送達證書見審訴卷第51頁；對林俊彥自110年2月6日
28 起，送達證書見審訴卷第53頁)至清償日止，按年息5%計
29 算之遲延利息，於法自無不合。

30 五、綜上所述，原告依系爭確認單之約定及民法第568條規定，
31 請求陳慧真給付原告50萬元，請求林俊彥給付原告49萬元，

01 及分別對陳慧真自110年2月9日起、對林俊彥自110年2月6日
02 起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應
03 予准許；原告其餘逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。
04 又原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告准、免假執
05 行，經核於法均無不合，爰分別酌定相當金額擔保之。另原
06 告敗訴部分，其假執行之聲請，則失所依據，應予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊方法及所提證據，經本院
08 審酌後，認均於本判決之結果不生影響，爰不逐一論敘。

09 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
10 事訴訟法第390條第2項、第392條第2項、第79條、第85條第
11 1項，判決如主文。

12 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日
13 民事第二庭法 官 許慧如

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日
18 書記官 林榮志