

臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度小上字第28號

上訴人 楊家程

訴訟代理人 楊淑娟

被上訴人 祥睿不動產經紀有限公司

法定代理人 林怡茹

訴訟代理人 蘇盈楚

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於中華民國111年7月12日本院嘉義簡易庭111年度嘉小字第255號第一審判決提起上訴，經本院於民國111年10月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴費用訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)上訴人曾於原審聲請傳喚前屋主于秀雲，原審並未傳喚直接判決，自有違法不當。本件買賣之價金470萬元買賣價金已包含仲介之佣金，又店東自己在講違約金的事，依店東電話聯絡，有說2%的服務費要減成1%，當初前屋主也知道服務費2%也是包含在成交價裡面。

(二)房屋買賣從一開始仲介都沒有誠實交代，上訴人於109年9月中旬才知「不動產委託銷售標的現況說明書」（成屋）與實際狀況不符合：基地使用現況，基地上有無供公眾通行之私有路？（指道路、現有巷道、人行道及沿道路邊緣帶等）。建物管理現況，是否有違建、改建或增建之情事？

(三)又帶看屋時，蘇小姐說：屋況「鋼筋水泥」、實價登錄也是提供周邊鋼筋水泥房屋之價位。簽約時看到建物謄本：「主要建材：補強磚木造」當時問蘇小姐說：「未申請變更」。被上訴人造假市場成交價格。

(四)訴之聲明：

01 1、原判決廢棄。

02 2、上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁
03 回。

04 3、第1、2審訴訟費用由被上訴人負擔。

05 二、被上訴人則以：

06 (一)本案為小額訴訟，依民事訴訟法第436-24條第2項規定，對
07 於小額程序第一審裁判之上訴或抗告，非以其違背法令為理
08 由，不得為之。上訴人並未以民事訴訟法第469條第1款至第
09 5款，指出原審判決有何違背法令之情形，上訴人之上訴程
10 序於法不符，應予駁回。

11 (二)被上訴人已依約完成上訴人之委託任務，上訴人依約給付服
12 務報酬為契約有明確約定之事，上訴人此時提及簽約「前」
13 等事，與事實不符。

14 (三)聲明：

15 1、上訴駁回。

16 2、訴訟費用由上訴人負擔。

17 三、爭點事項：

18 (一)不爭執事項：

19 1、訴外人余秀雲委託被上訴人銷售嘉義市○區○○○路000巷0
20 號之房地（下稱系爭房地），經被上訴人居間仲介上訴人於
21 民國110年6月24日購買系爭房地，價金新臺幣(下同)470萬
22 元，並與余秀雲簽訂不動產買賣契約書並已移轉所有權登記
23 給上訴人，被上訴人業於110年11月27日已協助上訴人完成
24 交屋。

25 (二)爭執事項：

26 1、上訴人應否支付仲介費用？

27 四、本院判斷：

28 (一)上訴人應否支付仲介費用？

29 1、余秀雲委託被上訴人銷售系爭房地，經被上訴人居間仲介上
30 訴人於110年6月24日購買系爭房地，並與余秀雲簽訂不動產
31 買賣契約書，買賣價金470萬元，且已移轉所有權登記予上

01 訴人，被上訴人業於110年11月27日已協助上訴人完成交屋
02 事宜，有不動產買賣契約書、系爭房地謄本、確認書、買賣
03 議價委託書可證(原審卷第7-21、59頁)。上述事實核屬為
04 真。

05 2、上訴人主張470萬元買賣價金已包含仲介之佣金，並舉余秀
06 雲為證(本院卷第62頁)，但此為被上訴人所否認。經查，余
07 秀雲證稱：「我仲介費用是支付價金的4%，買方如何支付仲
08 介費用，我不清楚，我只知道法定的程序是買方是2%，賣方
09 是4%。本件買方仲介費，他們之間如何約定，我不清楚。我
10 有支付仲介費用，實際仲介費應該是18萬多，後來我跟仲介
11 公司說可不可以減少，所以後來才支付17萬元的仲介費」等
12 語(本院卷第62-64頁)。是系爭房地之出賣人余秀雲上開證
13 述有支付仲介費用，核與一般經驗法則並無相違，且證人為
14 本件系爭房地之出賣人，有參與交易過程，復與當事人間並
15 無任何故舊恩怨，亦與本件訟爭結果並無任何利益糾葛，復
16 無任何偏袒之動機，且經具結後陳述當不致為偏袒任何一方
17 而為虛偽陳述，而無端捲入兩造之紛爭，或招致受偽證罪追
18 訴處罰危險之理，故其證述應屬可採。據此可證，無法以余
19 秀雲之證述，即可認定「470萬元買賣價金已包含仲介之佣
20 金」，是上訴人之上開抗辯並不可採。

21 3、上訴人又提出楊淑娟與被上訴人店東曾耀慶於110年8月8日
22 對話之錄音光碟及譯文為證(原審卷第79-101、131頁)，而
23 主張被上訴人有同意收取其價金的1%為佣金等情。但此為被
24 上訴人所否。經查：

25 (1)上開對話係楊淑娟與曾耀慶針對賣方寄發存證信函催告點交
26 房屋之事所為對話，曾耀慶於對話中表示：「…我會跟你說
27 處理回函，請他到法院告，到法院告的時候，我們不會有什
28 麼缺失，我們房仲不會有缺失，我們可能收你2%服務費，或
29 者我們給你1%也好，沒關係，賣方他沒收你違約金，我可以
30 跟他拿，賺多賺少的問題…」(原審卷第97頁)。而細觀前揭
31 對話錄音譯文內容，係楊淑娟與曾耀慶討論房屋事後貸款及

01 交易之過程，其討論之目的並非仲介費用如何收取。而曾耀
02 慶表示服務費可能減為成交價1%之前提，係上訴人違約而遭
03 賣方沒收違約金之情形下，並無向上訴人承諾由其單方意思
04 決定將服務費減為成交價1%。

05 (2)證人曾耀慶於原審證述：「上訴人曾因不願意履約與我電話
06 中交談，當時沒有討論到服務費要如何處理，上訴人所播放
07 電話錄音內容，只有摘錄其中一句，上訴人要提出完整對話
08 內容，上訴人並沒有提出這句話的前因後果」等語(原審卷
09 第69、70頁)。是依曾耀慶之證述，並無承諾仲介費用減為
10 成交價1%。

11 (3)綜上可證，被上訴人並無承諾將上訴人應支付之仲介費用，
12 減為成交價之1%。

13 4、按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
14 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約(民法第565條)；居間
15 人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬(民
16 法第56條第1項)。據此居間人之報酬，於雙方當事人因居間
17 而成立契約時，得許其請求，而房屋仲介業者，對於成交之
18 案件，向賣方收取賣價百分之4之佣金，向買方收取賣價百分
19 之2之佣金，此為一般之經驗法則。再依兩造簽訂之確認書
20 (原審卷第24頁)之其他約定與說明第二項明確記載「議價成
21 功委託人應支付以購屋總價額2%計算的服務費用予受託人，
22 並於簽訂不動產買賣契約書之同時一次支付」。及上訴人於1
23 10年6月24日簽署之服務費確認單(原審卷第57頁)之記載「成
24 交金額：470萬元。應收服務費：12萬元」。上訴人亦不爭
25 執，其上之簽名，類似是其所簽(本院卷第62頁)，故上開書
26 證應屬真正。從而，系爭房地業已成交並交付上訴人，則被
27 上訴人依上開法規及兩造協議，請求上訴人給付之服務費依
28 成交價2%即94,000元，核屬有據。又衡之常情被上訴人請求
29 之仲介費用，亦無民法第572條所定「約定之報酬，較居間人
30 所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者」及有何違反誠信原
31 則之情事，則上訴人自應受上開確認書及服務費確認單之拘

01 束。

02 5、上訴人另主張房屋有瑕疵、與實際現況不符、基地上是否有
03 供公眾通行之私有道路、有無違建或改建等等(原審卷第79
04 頁)。但上開房屋是否有瑕疵，應屬物之瑕疵擔保之範圍，若
05 確實有瑕疵，應由上訴人向出賣方請求，上訴人不得以此而
06 主張免除或減少仲介費用。

07 6、綜上所述，無法證明470萬元買賣價金已包含仲介費用，亦無
08 法證明上訴人應支付之仲介費用，減為成交價之1%。且系爭
09 房地是否有瑕疵，應屬物之瑕疵擔保之範圍，若確實有瑕
10 疵，應由上訴人向出賣方請求，上訴人不得以此而主張免除
11 或減少仲介費用。故被上訴人依契約之法律關係，請求上訴
12 人給付94,000元及遲延利息，為有理由。從而原審判決，上
13 訴人應給付被上訴人94,000元，及自民國111年2月15日起至
14 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並無不當，上訴
15 意旨旨摘原判決違誤，求予廢棄改判，為無理由應，駁回其
16 上訴。

17 五、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 111 年 11 月 16 日
19 民事第三庭 審判長法官 柯月美

20 法 官 黃佩韻

21 法 官 馮保郎

22 以上正本係照原本作成。

23 本件判決不得上訴。

24 中 華 民 國 111 年 11 月 16 日
25 書記官 蔡沛圻