臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

111年度基簡字第581號

原　　告　駿亨地產仲介經紀有限公司

000000000000000000

法定代理人　許翔迪

訴訟代理人　郭祐舜律師

被　　告　邵曉惠

000000000000000000

訴訟代理人　魏振富

上列當事人間請求給付委任報酬事件，本院於民國111年7月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣（下同）38萬元，及自111年5月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用4,080元由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以38萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告於基隆市有置產需求，以口頭委託原告尋找不動產之賣方，經原告媒合居間，覓得訴外人王雅如欲以2,140萬元出售其所有門牌號碼基隆市○○區○○路000號13樓房屋及坐落土地應有部分（含2個停車位，下稱系爭不動產），被告簽立「買賣議價委託書」出價2,138萬元，並簽立「確認書」，兩造約定議價成功，被告應支付40萬元服務費用予原告，並於簽定不動產買賣契約書之同時一次支付。因被告與賣方價差2萬元，原告願吸收而以被告應給付服務報酬中之2萬元支應，亦即原告之服務費用減少為38萬元，不影響賣方王雅如出售價金2,140萬元之取得，並經買賣雙方同意。被告與賣方王雅如遂於111年2月18日以2,140萬元就系爭不動產簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭不動產買賣契約），是原告對被告之報酬給付請求權，於雙方簽訂

系爭不動產買賣契約時即已成立，被告自應給付原告服務報酬38萬元。嗣被告違約無法依系爭不動產買賣契約約定之期程付款，並非出賣人王雅如不出售系爭不動產，亦無原告承接系爭不動產之情事，被告無由推卸本件給付報酬之責任等語，並聲明如主文所示。

二、被告答辯：被告配偶魏振富所有門牌號碼基隆市○○區○○路00號21樓房屋及坐落土地（下稱義六路房地）經原告仲介售出後，原告建議以該買賣價金即可向王雅如購買系爭不動產，毋庸另行準備資金，詎料義六路房地的買方未依約給付價金，致被告一時無資金給付王雅如系爭不動產之買賣價金，原告之法定代理人許翔迪向原告表示願意承接買受系爭不動產，被告乃放心任其處理，直至接獲出賣人王雅如以台中法院郵局第643號存證信函催款後，方知原告之法定代理人許翔迪根本未與出賣人王雅如協議，被告只好四處籌款，然出賣人王雅如不願繼續履約又拒不歸還被告於系爭不動產買賣契約簽約時開立擔保付款的商業本票，被告不得已對出賣人王雅如提起民事訴訟請求其移轉系爭不動產所有權予被告，後雙方始協議解除系爭不動產買賣契約。依確認書第2條可知，如係不可歸責於被告所生的解除契約（包含合意解除），被告均無須給付服務費。系爭買賣契約之解除純因出賣人王雅如不肯繼續履行契約所致，而被告先前未付款係因義六路房地的買方未依約付款在先，事後原告之法定代理人許翔迪未依承諾不負責任，始造成被告陷入違約風險，被告實無任何可歸責事由，自無需給付原告任何服務費等語。並為答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、本院判斷：

㈠原告主張被告經原告媒合居間，覓得訴外人王雅如欲以2,140萬元出售系爭不動產，被告簽立「買賣議價委託書」出價2,138萬元，並簽立「確認書」，兩造約定議價成功，被告應支付40萬元服務費用予原告，並於簽定不動產買賣契約書

之同時一次支付。因買賣雙方價差2萬元，原告願吸收而以被告應給付服務報酬中之2萬元支應，亦即原告之服務費用減少為38萬元，不影響王雅如出售價金2,140萬元之取得，並經買賣雙方同意。被告與王雅如遂於111年2月18日以2,140萬元就系爭不動產簽訂不動產買賣契約書之事實，為被告所不爭執，並有原告提出一般委託銷售契約書、確認書、買賣議價委託書、不動產買賣契約書（以上均為影本）等為證，堪信為實在。

㈡按「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約」、「居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬」，此觀民法第565條、第568條第1項規定甚明，且居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院49年台上字第1646號民事判決要旨參照）。是媒介居間人之任務為斡旋於當事人雙方之間，折衷協調並為之說合，以促成雙方當事人訂立契約，如委託人與相對人因其斡旋而訂立契約，媒介居間人即得請求報酬。本件經原告居間媒介被告與訴外人王雅如成立系爭不動產買賣契約，有被告與王雅如於111年2月18日簽訂之不動產買賣契約書在卷可稽（詳本院卷第23-30頁），系爭不動產買賣契約既因原告之居間媒合而成立，則原告據以請求被告給付服務報酬，並無不合。

㈢被告雖辯稱系爭不動產買賣契約嗣因賣方王雅如不繼續履行而解除契約，依確認書第2條約定係不可歸責被告，被告無需給付服務費云云。然首觀確認書第2條：「議價成功委託人（即被告）應支付肆拾萬元正服務費用予受託人（即原告），並於簽定不動產買賣契約書之同時一次支付。惟：1.因可歸責於委託人之事由（包括與賣方合意），致買賣契約解除者，不論有無簽訂買賣書面契約，委託人仍應於契約解除時支付前開服務費。2.因可歸責於賣方之事由解約者（包括與賣方合意），委託人應以賣方賠償金額百分之五十計算

（但不得超過原約定服務費數額），作為給付予受託人之服務費。」（詳本院卷第19頁），核無委託人即被告無庸給付服務費之約定，反之更明確記載系爭不動產買賣契約縱經解除，被告仍應給付服務費；況查系爭不動產買賣契約成立後，實係因被告未能依系爭買賣契約第3條約定按時於111年2月28日給付第一期簽約款214萬元，經出賣人王雅如於111年3月17日以台中法院郵局第643號存證信函催告被告於5日內履行，如未於催告期限內履行，將解除系爭不動產買賣契約，且不另為解除契約之通知，被告雖於111年3月23日以基隆孝三路郵局第13號存證信函請求出賣人王雅如同意展延簽約款給付期限2週，惟未經出賣人王雅如首肯，出賣人王雅如甚且於同年月29日以永和郵局60號存證信函向被告主張解除系爭不動產買賣契約，有被告提出上開台中法院郵局第643號、基隆孝三路郵局第13號存證信函及原告提出台北信義郵局174號存證信函在卷可稽，足證系爭不動產買賣契約係因被告遲延給付價金致遭出賣人王雅如解除契約，顯可歸責於被告甚明，而系爭不動產買賣契約既經出賣人王雅如合法解除，系爭不動產買賣契約即已因解除而溯及既往消滅，依法被告已無從再為合意解除系爭不動產買賣契約，縱被告於111年4月13日對出賣人王雅如提起不動產所有權移轉登記民事訴訟，而於訴訟繫屬中之111年5月12日另行與出賣人王雅如共同簽立解除契約同意書，同意雙方無條件解除該不動產買賣契約書，亦僅係出賣人王雅如同意不向被告請求違約金，並不影響系爭不動產買賣契約業經因可歸責於被告而為出賣人王雅如所解除，是被告辯稱係因可歸責於賣方王雅如不繼續履行而解約，自不足採。

㈣原告主張依確認書第2條原約定報酬40萬元，嗣因議價經被告同意變更為38萬元等情，為被告所不爭執，而「約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之」，民法第572條前段定有明文。該條規定所適用者，係指居間人雖已為委託人完成

其居間事務，惟經事後審查，認為居間人為委託人所已付出之勞務，其價值與當初訂約時約定之報酬相較，係屬為數過鉅而失客觀公平性時，允許委託人事後請求法院酌減約定之報酬額，衡其立法之規範目的，係在兼顧公益，而對契約自由稍作限制。又委託人依該條規定請求酌減，並未明定其方式，自得以起訴或抗辯方式為之（最高法院57年度台上字第2749號民事判決意旨參照）。被告抗辯其無力給付價金時，原告表示願承接買受系爭不動產，然根本未與賣方王雅如協議，至王雅如發函催款後又不聞不問云云，或可認被告有請求酌減居間報酬之意，惟原告否認有承接系爭不動產之情事，而是否承接買賣與居間任務之給付義務無涉，被告亦未能提出任何證據資料以實其說，本院考量系爭不動產原定委賣價為2,388萬元，原告為促成系爭買賣契約之成立居中磋商斡旋，更自行吸收2萬元價差，終使王雅如合意與被告以價金2,140萬元簽訂系爭買賣契約，可見其已付出相當之努力，於111年3月被告給付遲延發生爭議時，亦有聯繫買賣雙方至原告公司進行協商，為被告所自承（詳本院卷第95頁），酌以兩造約定之服務費用38萬元，僅約價金2,140萬元之1.78%，與一般市場行情相比並未明顯過高，亦未逾不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條所定報酬之總額合計不得超過實際成交價金6%，堪認原告為完成本件居間事務已支出相當之勞力、費用等成本，其所任勞務之價值與兩造約定之報酬尚屬相當，並無金額過鉅而失客觀公平性之情形存在，是原告依約請求被告給付服務費用即居間報酬38萬元，自屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依確認書第二條及兩造協議，請求被告給付服務報酬38萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日即111年5月21日（詳本院卷第41頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據資料，經審酌核與本件判決結果無影響，爰不另予一一論

列，併此敘明。

六、本件第一審裁判費為4,080元，此外別無其他費用之支出，爰依職權確定本件訴訟費用額為4,080元，應由敗訴之被告負擔。

七、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依聲請宣告被告預供擔保，得免為假執行。

八、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　9　　日

基隆簡易庭法　官　林淑鳳

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。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　　111　　年　　8　　月　　9　　日

書記官　張景欣