

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

112年度基簡字第473號

原告 駿亨地產仲介經紀有限公司

法定代理人 許翔迪

訴訟代理人 郭祐舜律師

被告 魏振富

訴訟代理人 柯俊吉律師

上列當事人間請求委任報酬等事件，本院於民國112年11月29日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣25萬元及自民國111年4月22日起至清償日
止按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如於假執行程序實施前，以新臺
幣25萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、原告方面

一、被告民國000年0月間，將其所有基隆市○○區○○路00號21
樓房屋及其位於地下三層編號31、32、33等車位（下稱系爭
不動產）委託原告出售，並約定系爭不動產簽訂買賣契約時
應給付新臺幣（下同）50萬元之仲介報酬。

二、經原告媒合居間下，訴外人米斯美客股份有限公司（下稱米
斯美客公司）於111年2月21日就系爭不動產與被告成立買賣
契約。原告已順利完成被告委託居間契約，依約自得向被告
請求給付50萬元報酬，被告迄今尚未給付，原告屢經催討未
果因此提起本訴。

三、原告請求被告給付報酬分別成立委任契約報酬請求權以及居

間報酬請求權兩個請求權基礎，原告依選擇合併方式請求法院擇一裁判：

(一)原告從事房屋仲介買賣以獲取仲介報酬為業務，被告委任原告出售系爭不動產，受委任事務並收取報酬無疑。且被告亦不否認雙方已約定委任報酬為50萬元，且原告業已媒合被告與第三人米斯美客公司簽立買賣契約完成，且第三人也給付部分價金至履約保證帳戶，後續未能依約給付價金，也非可歸責原告之事由。

(二)原告依據民法第565條規定，受被告委託出售系爭不動產，該房屋不動產確實在原告努力下，第三人米斯美客公司與被告簽立買賣契約，是原告依法請求報酬至為合理。

四、被告給付報酬之條件業已成就

(一)依據證人張淑珍即辦理系爭不動產買賣合約之代書到院證述，兩造約定給付報酬之時間點為簽約時等語。

(二)原告否認被告所稱兩造約定原告應核實買方財力條件及確保買方全額給付5,000萬元價金後為給付系爭報酬之條件。且房屋仲介業者並無公權力或徵信能力，無從查核買賣雙方財力，被告主張悖離經驗法則及一般期待可能性。

五、被告主張酌減報酬並無理由

原告業已盡其業務能力以及付出相當時間勞力等成本，使被告與第三人米斯美客公司簽立買賣契約，並無可歸責事由。再者，系爭房屋出售價金為5,000萬元，依照房屋仲介報酬行情4%，正常行情報酬為200萬元，原告與被告間僅約定50萬元，該仲介報酬僅有1%，並無明顯過高情事，原告扣除管銷成本甚至都無賺取利潤，何來再有酌減之餘地，反之被告主張酌減至5萬元，該仲介報酬竟只有0.1%明顯過苛。

六、基於前述，聲明：被告應給付原告50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

貳、被告方面

一、被告因子女出外工作，無須使用坪數大之系爭不動產，是以計劃出售系爭不動產，另購買坪數較小房子，多餘現金則留

01 做退休預備金使用，被告規劃以出售系爭不動產所獲款項支
02 付購買較小坪數房屋之價款，此乃被告的核心需求，亦已告
03 知原告。故被告要求原告須作到系爭不動產之售屋手續及入
04 款期程，要與另購房屋之購屋手續及入款期程銜接。

05 二、被告在原告建議下，用配偶邵曉惠名義，另以2,140萬元之
06 價格向訴外人王雅茹購買基隆市○○區○○路000號13樓之
07 房屋（下稱麥金路房屋）。

08 三、因此雙方約定系爭不動產之售屋款能順利給付麥金路房屋之
09 購屋款，待被告順利搬入麥金路房屋始能最遲於111年5月10
10 日前點交系爭不動產給米斯美客公司後，方給付原告本案報
11 酬。

12 四、詎料系爭不動產之買方米斯美客公司未依約付款，導致被告
13 無足夠現金給付麥金路房屋之價款，一度陷於違約風險，被
14 告另籌現金，豈料麥金路房屋之屋主漲價，不願履行契約，
15 被告另訴請求履行契約，嗣後達成解約合意。

16 五、系爭不動產與麥金路房屋均是原告引見予被告，發生上開爭
17 議時，原告身為仲介卻置身事外全無協助，放任被告疲於奔
18 命自行處理，如今竟起訴要求被告給付報酬，顯有違誠實信
19 用與雙方之約定。

20 六、原告無論依委任契約或居間契約均無權請求被告給付報酬：

21 （一）依委任契約言：

22 1、受任人應受報酬者，除契約另有訂定外，非於委任關係終止
23 及為明確報告顛末後，不得請求給付。準此原告應就委任報
24 酬請求權之要件已具備之事實負舉證責任。

25 2、兩造業已約定須系爭不動產之售屋款能順利給付麥金路房屋
26 之購屋款，待被告順利搬入麥金路房屋，被告始能最遲於11
27 1年5月10日前點交系爭不動產後始能給付原告本案報酬。而
28 系爭不動產之售屋手續與麥金路房屋之購屋手續均未完成，
29 原告不得請求報酬。

30 3、原告未踐行買方履約能力之調查義務，媒介毫無履約能力之
31 買方與被告簽約（顯有可歸責所受任人之事由），導致被告

01 限期催告買方後依法解除買賣契約（事務未處理完畢），故
02 依民法548條第2項規定反面推論，原告不得請求報酬。

03 (二)依居間契約言

04 1、按居間契約附有停止條件者，於該條件成就，居間人不得請
05 求報酬。民法第568條第2項定有明文。兩造約定如前所述並
06 未成就，原告不得請求報酬。

07 2、原告之營業項目為不動產買賣業及不動產仲介經紀業，核屬
08 以居間為營業者，其既向被告請求仲介服務報酬，即應就其
09 提供之仲介服務，以善良管理人之注意義務，負起預見危險
10 及調查之義務，業據民法的567條規定甚明。原告應就其已
11 盡上開善良管理人之注意事實負舉證責任。

12 3、系爭不動產之買受人密斯美客公司自始欠缺購買系爭總價5,
13 000萬元之房屋履約能力：

14 ①密斯美客公司之實收資本額僅區區25萬元。

15 ②依據被告與密斯美客公司之111年2月21日成立之買賣契約約
16 定，密斯美客公司應於111年2月24日給付第一期款500萬
17 元，詎料密斯美客公司於簽約3日後隨即違約，僅給付100萬
18 元，經被告限期催告並未給付，被告買合法解除與密斯美客
19 就系爭不動產之買賣契約。

20 ③被告近日聽聞密斯美客公司早已停業人去樓空。

21 4、被告未合理程度調查密斯美客公司的履約能力

22 ①未調閱密斯美客公司之工商登記資料，查明其公司實收資本
23 額僅25萬元。

24 ②未請密斯美客公司提供該公司於國稅局之各類所得清單、財
25 產歸戶明細或401報表，以簡單確認該公司有無履約能力，
26 申請上開資料之手續簡便，不會課予原告過重負擔，原告卻
27 未為基本調查同有疏失。

28 ③原告主張被告並未要求原告需調查買方的購買資力，然此乃
29 法律課予原告之強制義務，與被告有無要求無涉，且依據上
30 開原告主張不啻坐實原告根本未去調查買方履約能力。

31 ④據此原告未盡調查及據實告知買方履約能力之義務，導致被

告喪失於磋商時，因擔心買方能力而要求增加擔保或違約賠償條件，或放棄簽約等機會，受有損害。反之簽約結果反讓買方米斯美客公司得在不必額外增加擔保或違約賠償條件下，照第一建金公司之公版契約條件與被告簽約，獲有締約利益。因此依據民法第571條規定，原告不得向被告請求報酬。

七、退萬步言，若法院認原告已完成居間事務，則請審酌以下各點，認定原告為被告付出之勞務，其價值與約定報酬相較，顯屬過鉅且失公平依民法第572條規定應予酌減：

(一)原告受被告委託銷售系爭不動產，依據仲介實務常情，原告主要任務在委託銷售期間，尋找潛在買家，使之得與被告磋商而締結買賣契約，為達目的，原告需帶看物件、協助兩造議價等勞務付出。若兩造完成簽約後，依內政部訂頒不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項第6條第10款規定，另有協助辦理過戶與貸款手續之義務。

(二)然查，系爭房屋委託銷售期間不足兩個禮拜，被告即與買方米斯美客公司簽約，委託銷售期間遠低於業界通常期間為一至三個月，原告勞務付出甚低。原告僅引薦米斯美客公司一組買家。且其對原告出價5,000萬元甚為滿意且能接受，故原告協助兩造議價之勞務付出甚低。且因米斯美客公司違約系爭不動產之買賣契約因而解除，宣告同時免去協助被告處理後續價金給付、移轉過戶與點交等手續，因而節省相關與地政事或銀行人員聯繫之勞務付出。

(三)為此懇請法院考量原告未調查買方資力，率為被告媒介無履約能力之買方，導致契約因而解除未完成履行，若允許原告仍得同時向雙方收取高達116萬仲介報酬（被告50萬元，買方米斯美客公司66萬元），則仲介業以後只要找人頭買方佯裝購屋，簽約後即使買方沒錢支付而違約，仲介業仍得請求高額報酬，顯失事理衡平。

(四)考量系爭不動產之買賣契約僅進行至第一期款500萬元之階段，以500萬元占買賣總價5,000萬元的10分之1，故法院若

01 認原告或完成居間事務，懇請將原告服務報酬依據上開比例
02 將之請求金額50萬元酌減至5萬元，以符公平。

03 八、基於前述，聲明：

04 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

05 (二)如受不利益判決願供擔保請准宣告免為假執行。

06 參、法院之判斷

07 一、按「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
08 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約」、「居間人，以契
09 約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬」，此觀民法
10 第565條、第568條第1項規定甚明，且居間人於契約因其媒
11 介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得
12 報酬並無影響（最高法院49年台上字第1646號民事判決要旨
13 參照）。是媒介居間人之任務為斡旋於當事人雙方之間，折
14 衷協調並為之說合，以促成雙方當事人訂立契約，如委託人
15 與相對人因其斡旋而訂立契約，媒介居間人即得請求報酬。

16 二、原告主張與被告於000年0月間成立契約，約定因被告所有系
17 爭不動產欲出售，請原告仲介尋找買家，如因此成立買賣契
18 約則給付仲介報酬為50萬元，且經原告仲介後被告所有之系
19 爭不動產確實與第三人米斯美客公司於111年2月21日成立買
20 賣契約，因此原告得向被告請求50萬元報酬等情。被告固不
21 否認委請原告仲介出售系爭不動產，約定報酬為50萬元，並
22 系爭不動產曾與第三人米斯美客公司於111年2月21日成立買
23 賣契約，然否認應給付原告報酬，其理由分別為：(一)兩造
24 契約約定之報酬給付條件尚未成就，依民法第568條第2項不
25 得請求報酬；(二)原告違反民法第567條之居間人據實報告
26 及妥為媒介之義務，依同法第571條規定不得請求給付報
27 酬；(三)請求法院依民法572條規定酌減報酬。

28 三、兩造係成立居間契約

29 首查，原告主張依據兩造成立系爭契約，其應負擔之義務為
30 系爭不動產媒介買賣契約之成立，因此其應負義務屬訂約之
31 媒介，因此堪信兩造成立系爭契約應為訂約媒介之居間契

約，並非委任契約。

四、原告得請求給付報酬

(一)次查民法第568條第1、2項規定「居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。」、「契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬。」，其中第2項所稱「契約」參照立法理由「查民律草案第七百五十九條理由謂居間之報酬，俟居間人報告或媒介契約成立後支付，此當然之理，亦最協當事人之意思。故契約無效，或契約已成而撤銷者，居間人不得請求報酬。至契約雖已成立，而附有停止條件者，其停止條件成就前，亦不得請求報酬，蓋停止條件成就，契約即不成立也。附有解除條件者，亦可以此類推，無待明文規定也。」，係指同條第1項之契約，亦即經居間人媒介成立之契約本身即系爭不動產買賣契約有約定停止條件，尚未生效，因此仲介人尚不得請求報酬。而此被告抗辯兩造約定給付報酬另有給付條件之約定，係指兩造居間契約之報酬約定給付條件，並非民法第568條第2項規定之範疇，因此被告援引該條規定主張原告不得請求報酬顯屬有誤。

(二)原告得請求報酬之時間，參照同法第568條第1項約定及前開裁判意旨，居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，並其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響等情，系爭不動產買賣契約曾經成立生效，為兩造所不爭執事項，無論系爭不動產買賣契約嗣後是否因故解除，原告已得請求50萬元報酬。

(三)被告抗辯兩造成立居間契約報酬另有特殊給付條件之約定，與一般居間契約報酬給付約款不同，此乃對被告有利之事項，應由被告負擔舉證責任，然被告並未提出任何證據足以證明兩造有給付報酬特殊條件之約定，其抗辯顯無可採。

五、按「以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。」民法第567條第2項規定甚明。原告乃以居間為營業之公司，因此其依法應對當事人

之履行能力有調查義務。原告並未舉證兩造曾有免除其調查義務買方履行能力之約定，則依上開法律規定，原告應在法令許可範圍內，依據善良管理人之注意義務，盡力調查買方之履行能力。原告否認其有調查買方履行能力之義務，尚無可信。且原告亦未舉證證明其曾經對第三人密斯美客公司作過任何履行能力之調查，是以被告抗辯原告有上開債務不履行情事尚堪認定為真。

六、然原告雖有上開債務不履行之情況，因此被告與第三人密斯美客公司成立契約，該契約之成立乃使密斯美客公司負擔給付價金義務及如未履行契約應負債務不履行之責任，並未利於密斯美客公司，且原告亦無違背誠實信用方法自密斯美客公司收取利益，是以並不符民法571條規定之「居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用。」情形，被告援引上開規定，認原告喪失居間報酬請求權並無可採。

七、因此，原告有上開未盡調查義務之債務不履行，被告僅能另依一般債不履行向原告請求損害賠償，則此部分未據被告舉證抗辯本院無從審酌。

八、又按「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條本文訂有規定。本院審酌原告所提供之勞務，有上開未盡調查義務之債務不履行情況，致使第三人密斯美客公司就與被告間之買賣契約，僅給付第一期款中100萬元即未繼續履行，被告因而解除買賣契約，原告同時免去協助被告處理後續價金給付、移轉過戶與點交等手續，因而節省相關與地政事或銀行人員聯繫之勞務付出，本院審酌上情認兩造約定之報酬，參照原告提供勞務之價值，原告請求全額50萬元，尚屬過高，顯失公平，被告請求酌減尚屬有據，原告之報酬應酌減為25萬元，是以原告請求報酬於25萬元範圍內為有理由，逾此範圍，則無理由應與駁回。

01 九、依據前述，原告請求被告給付25萬元，及自起訴狀繕本送達
02 翌日（即111年4月22日）起至清償日止，按週年利率5%計
03 算之遲延利息為有理由，應予准許。逾上開部分，則無理由
04 應予駁回。

05 十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊方法及所提訴訟資料，經
06 本院斟酌後，均認與判決結果不生影響，爰不另一一論述。

07 十一、本件為簡易程序，原告勝訴部分，依法職權宣告假執行，
08 被告聲明願供擔保宣告免為假執行，合於法律之規定，爰
09 酌定相當之擔保金額宣告之。

10 十二、訴訟費用之負擔：第79條

11 十三、結論：本件原告之訴，為一部有理由，一部無理由，爰判
12 決如主文。

13 中 華 民 國 112 年 12 月 26 日

14 基隆簡易庭法 官 王翠芬

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 112 年 12 月 26 日

20 書記官 陳怡君