

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

114年度基簡字第191號

原告 伯仲不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 高明哲

訴訟代理人 呂紹群

被告 黃靜美

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國114年2月19日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣15萬元，及自民國113年11月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,550元由被告負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣15萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查，原告前以被告為債務人，向本院聲請核發支付命令，請求被告清償本件不動產居間仲介報酬（下稱系爭報酬）新臺幣（下同）25萬元，及自支付命令送達翌日起起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第17頁）。嗣因被告已給付系爭報酬10萬元，原告遂以民事支付命令聲請補正狀變更請求系爭報酬金額為15萬元（見本院卷第47頁）。嗣本院乃依原告之請求核發113年度司促字第5654號支付命令（下稱系爭支付命令），命被告應向原告給付15萬元，及自系爭支付命令

01 送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。惟  
02 系爭支付命令於民國111年11月14日送達被告後，被告於法  
03 定期間內（即113年11月15日）對於系爭支付命令之全部向  
04 本院提出異議，依民事訴訟法第519條第1項規定，系爭支付  
05 命令失其效力而視為起訴（見本院卷第59-61頁），與首揭  
06 規定相符，應予准許。

## 07 貳、實體事項

### 08 一、原告主張：

09 被告前委託原告居間仲介，欲購買門牌號碼基隆市○○區○  
10 ○○街000號14樓房屋及坐落土地之應有部分（下合稱系爭  
11 不動產），嗣經原告媒合居間後，被告與訴外人即系爭不動  
12 產之原所有人張淑禎議定以900萬元買賣系爭不動產，並於1  
13 13年8月14日簽立系爭不動產之買賣契約（下稱系爭買賣契  
14 約）。又兩造為系爭不動產居間仲介事宜，曾簽立「契約內  
15 容變更合意書」（下稱系爭合意書）為據。依系爭合意書  
16 「肆、特約條款」之約定，若系爭房屋之成交價為900萬  
17 元，被告應給付仲介費25萬元，而原告既已居間媒合被告與  
18 張淑禎以900萬元買賣系爭不動產，被告自應依前揭規定交  
19 付原告系爭報酬。詎被告迄今僅曾於113年8月11日給付其中  
20 10萬元，且以原告居間仲介系爭不動產買賣服務存有瑕疵為  
21 由，拒絕給付系爭報酬餘款15萬元。為此，原告爰依兩造間  
22 居間仲介契約之法律關係，訴請被告如數清償等語。並聲  
23 明：被告應給付原告15萬元，及自支付命令送達之翌日起至  
24 清償日止，按週年利率5%計算之利息。

### 25 二、被告答辯：

26 (一)原告前於113年8月12日建議被告以「含服務費總價925萬  
27 元」之承購條件與張淑禎議價，然原告並未續明其所稱服務  
28 費數額究竟為何，卻臨時於113年8月14日被告與張淑禎簽立  
29 系爭買賣契約前，要求被告簽署系爭合意書，以特約條款提  
30 高其服務報酬，事後才告知被告系爭不動產買賣總價金為90  
31 0萬元，是原告上開所為不僅有違誠信原則及據實報告之義

01 務，亦屬蓄意提供不實資訊予消費者，進而誤導市場成交行  
02 情。而被告與張淑禎簽立系爭買賣契約前，兩造曾於113年8  
03 月11日簽立「不動產買賣斡旋契約書」（下稱系爭斡旋契  
04 約）及「買方給付服務報酬承諾書」（下稱系爭承諾書），  
05 而系爭承諾書已載明「立承諾書人（即被告）承諾應於買賣  
06 契約成立時，給付買賣總價款2%之服務報酬予受託人（即  
07 原告）」，是依前揭約定，系爭不動產之買賣價金既為900  
08 萬元，原告得請求被告給付之服務報酬僅有18萬元（計算  
09 式：900萬元×2%=18萬元），扣除被告已給付之10萬元  
10 後，原告僅得再請求被告給付8萬元。

11 (二)又伊與原告雖簽立系爭合意書，然伊之真意為系爭不動產之  
12 買賣價金至多加價至925萬元。且簽約時原告有2位承辦人在  
13 場，一直跟伊講話，造成伊分心而未能仔細閱覽系爭合意書  
14 之內容為何。再者，原告就系爭合意書亦未給予伊3日之審  
15 閱期，系爭合意書自不生拘束被告之效力。

16 (三)況且，原告依民法第567條第1項前段、第571條，不動產經  
17 紀業管理條例第24之2條、第26條第2項，不動產仲介經紀業  
18 倫理規範第10條、第12條、第14條、第22條等規定，應以誠  
19 實信用方法處理本件居間仲介事宜。惟原告於本件履約過程  
20 中並未據實告知被告系爭不動產有滲漏水之情事，迨至被告  
21 於113年8月24日前往系爭不動產所在社區查看時，才發現系  
22 爭不動產外牆有隆起，且導致系爭房屋樓下（即門牌號碼基  
23 隆市○○區○○○街000號13樓房屋）外牆出現白華現象。  
24 甚者，被告遲至113年10月10日取得鑰匙後，方能再次進入  
25 系爭房屋察看，亦發現系爭房屋內部亦有滲漏水情事，然原  
26 告在網站上發布之系爭房屋廣告照片，卻以家具遮擋上開漏  
27 水處，導致被告於看房決定是否購買系爭房屋時，未能移開  
28 家具而知悉上開漏水情事；而系爭買賣契約所附屋況說明書  
29 就系爭房屋是否有滲漏水情形一事係勾選「否」，表明無漏  
30 水狀況，且原告嗣後亦未協助被告對系爭房屋為必要之檢  
31 查，並協助完成系爭房屋之漏水修繕工程，足認原告未以其

01 專業查明系爭不動產瑕疵，甚或以刻意隱瞞、欺罔方式而為  
02 有利於張淑禎之行為，已違反上開誠信原則，其居間工作應  
03 視為未完成。據上，原告請求被告給付系爭報酬餘款15萬  
04 元，實屬無據等語。

05 (四)基於上述，並聲明：原告之訴駁回。

06 三、本院之判斷：

07 (一)原告主張其受被告委託居間系爭不動產之買賣事宜，其後媒  
08 合被告與張淑禎以900萬元買賣系爭不動產，其等乃於113年  
09 8月14日就系爭不動產以價金900萬元簽立系爭買賣契約之事  
10 實，業據原告提出系爭買賣契約、系爭斡旋契約、系爭承諾  
11 書、系爭合意書（以上均為影本，見本院卷第19-29頁、第3  
12 3頁）等為證，核與其所述相符，且為被告所不爭執，堪信  
13 為實在。

14 (二)按解釋契約，應探求當事人之真意，不能僅拘泥於契約之文  
15 字。又契約係雙方當事人以發生債之關係為目的，因此契約  
16 內容需有一定債之關係約定，以之作為將來履行債務之依  
17 據。同一當事人訂立契約後，本於契約自由原則，固得再成  
18 立內容有異之另一契約，惟後契約是否取代原契約，使原契  
19 約效力消滅，仍應探求當事人真意，如有爭議，自應綜合審  
20 酌原契約與新契約之內容，包括雙方當事人應履行之債務內  
21 容，及債務不履行之違約責任等約定，資以判定(最高法院1  
22 08年度台上字第539號判決意旨參照)。經查，本件原告以兩  
23 造簽訂之系爭合意書為據，請求被告給付系爭報酬餘款15萬  
24 元，被告則執前詞置辯。而觀之系爭同意書之內容，其上載  
25 明「茲因委託人（以下簡稱甲方，即被告）與伯仲不動產仲  
26 介經紀有限公司（以下簡稱乙方，即原告）已簽定委託銷售  
27 契約書、不動產買賣斡旋契約書（原契約書編號為：JAB963  
28 23）；標的物地址：基隆市○○區○○路000號14樓，經  
29 雙方同意變更部分條款如下：買方（即被告）同意若成交價  
30 為920萬，給付5萬仲介費，若成交價910萬元，給付15萬仲  
31 介費，若成交價900萬元，給付25萬仲介費，另過戶相關費

01 用，買方自行支付」，所記載之簽約日為113年8月14日，並  
02 有兩造簽名用印（見本院卷第33頁）為據，且被告對系爭同  
03 意書之形式真正均不爭執（見本院卷第96-97頁），由是可  
04 認，兩造就系爭報酬之給付金額與條件，已透過上開書面合  
05 意變更為「若系爭房屋之成交價為900萬元，被告應給付原  
06 告給付25萬之仲介費」，並取代兩造於113年8月11日所簽署  
07 之系爭承諾書中關於系爭報酬金額之約定，至為明確。準  
08 此，原告既已完成系爭不動產買賣之居間仲介事宜，且系爭  
09 不動產之買賣價金確為900萬元，則其依系爭合意書約定，  
10 請求被告給付系爭報酬餘款15萬元，自屬有據。又系爭承諾  
11 書關於系爭報酬之約定既已失效，被告徒執上開約定，辯稱  
12 系爭報酬總額僅有18萬元，且原告未完成本件居間仲介工  
13 作，不得請求報酬云云，即屬無憑，不能採據。

14 (三)被告固另辯稱：伊簽立系爭合意書之真意為系爭不動產買賣  
15 價金至多加價至925萬元，且簽約時原告有2位承辦人在場，  
16 其等一直與伊講話，伊因此分心而未仔細看系爭合意書內容  
17 為何，且原告亦未給予3日之審閱期云云。然表意人無欲為  
18 其意思表示所拘束之意，而為意思表示者，其意思表示不因  
19 之而無效，民法第86條定有明文。基上規定，縱被告系爭合  
20 意書內容有上開真意保留，系爭合意書亦不因此而失其效  
21 力。再者，被告於簽署系爭合意書前，訴外人即原告所屬仲  
22 介人員林雅芳曾以通訊軟體LINE傳訊向被告稱：「黃小姐，  
23 那我這邊會跟屋主說我們這邊用925萬元再去跟他談看看，  
24 但因為我們有預算考量，所以925萬就是含我們的服務費，  
25 那我會再去努力的」、「再麻煩黃小姐幫我回覆喔」，被告  
26 旋即答覆：「好的，就以925萬含服務費談看看。雅芳謝謝  
27 妳們幫忙再談一下價格，真的很感恩」等語明確，有原告提  
28 出之LINE對話紀錄截圖可稽（見本院卷第31頁），且為被告  
29 所不爭執，足認被告於簽署系爭合意書前，即已明知兩造對  
30 話中所稱之925萬元係包含「買賣價金」及「服務費（即系  
31 爭報酬）」總額之上限，非專指「買賣價金」本身上限為92

01 5萬元，是被告辯稱其於簽署系爭合意書時，因分心而未仔  
02 細閱讀該文件內容云云，洵屬事後卸責之詞，要無足取。又  
03 系爭合意書乃兩造就系爭報酬給付條件與金額於簽立系爭幹  
04 旋契約後另行商議之約定，核屬個別磋商條款，並非定型化  
05 契約條款，自無消費者保護法第11條之1關於合理審閱期間  
06 規定之適用，被告尚不得因原告未予其審閱系爭合意書之期  
07 間，即主張系爭合意書不構成兩造契約之內容，是被告辯稱  
08 原告未就系爭合意書提供其3日之合理審閱期間，亦不足解  
09 免其依約給付系爭報酬餘款15萬元之責。

10 (四)被告復退而抗辯：原告事前未誠實告知被告系爭房屋有滲漏  
11 水之瑕疵，且於被告簽立系爭買賣契約後，亦未協助被告修  
12 復該房屋之漏水瑕疵，違反其應盡義務而為有利於張淑禎之  
13 行為，不得向被告請求系爭報酬餘款15萬元云云。惟按居間  
14 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  
15 為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向  
16 委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明文。而居  
17 間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利之事實負  
18 舉證責任（最高法院109年度台上字第1027號判決意旨參  
19 照）。卷查，被告雖提出系爭房屋內部滲漏水照片為證（見  
20 本院卷第109-113頁），主張系爭房屋有漏水瑕疵，然系爭  
21 買賣契約所附房屋現況說明書之「其他事項」欄業已明載  
22 「屋主自交屋日起6個月內，負漏水維修責任」，並經被告  
23 與張淑禎簽名確認無訛（見本院卷第27頁），足認系爭買賣  
24 契約業已明確約定系爭房屋之漏水責任歸屬及處理方式，已  
25 足保障被告之權利。至於被告雖提出其與張淑禎為處理系爭  
26 房屋漏水事宜而簽立之協議書（見本院卷第119頁），主張  
27 原告未履行該協議書第3點、第4點所定之「粉刷系爭房屋主  
28 臥室」及補貼「系爭房屋社區1年管理費」之義務。惟該協  
29 議書僅載有張淑禎、被告之簽名，另蓋用訴外人講義堂不動  
30 產仲介經紀有限公司（下稱講義堂公司，即張淑禎委任之不  
31 動產仲介業者）之契約專用章，未見原告有同意受該協議書

01 拘束之意思表示；而被告雖稱訴外人即講義堂公司所屬人員  
02 林志維曾轉達原告願於被告給付系爭報酬後繳納上開管理  
03 費，並提出其與林志維之通訊軟體LINE對話紀錄為憑（見本  
04 院卷第181頁），然林志維既非原告之受僱人，自不能以此  
05 認定原告確有允諾履行上開協議書約定之意思，亦無從以此  
06 推論原告有何違反系爭斡旋契約之情事。此外，被告迄本件  
07 辯論終結為止，均未能就原告有何違反上開居間義務，並對  
08 張淑禎為有利行為之利己事實加以舉證，是其辯稱原告因違  
09 反其居間義務而不得向其請求給付系爭報酬餘款云云，要乏  
10 所據，不足採信。

11 (五)準此，被告上開各節所辯，均非可採；原告依系爭合意書之  
12 內容，向被告請求給付系爭報酬餘款15萬元，係屬有據，應  
13 予准許。

14 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
15 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
16 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
17 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
18 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
19 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
20 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203  
21 條分別定有明文。是原告就上述得請求之金額，併請求自系  
22 爭支付命令送達被告之翌日即自113年11月15日起（見本院  
23 卷第57頁送達證書），至清償日止，按週年利率5%計算之  
24 法定遲延利息，亦屬有據。

25 五、綜上所述，原告依兩造間居間仲介契約之法律關係，請求被  
26 告依系爭合意書之約定給付系爭報酬餘款15萬元，及自113  
27 年11月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為  
28 有理由，應予准許。

29 六、本件訴訟費用為第一審裁判費1,550元（按：原告先前溢繳  
30 之裁判費1,100元，業經本院於114年2月19日言詞辯論期日  
31 當庭裁定依民事訴訟法第77條之26第1項、第4項規定返還原

01 告，見本院卷第98頁言詞辯論筆錄），此外別無其他訴訟費  
02 用之支出，爰依職權確定本件訴訟費用額為1,550元，並依  
03 民事訴訟法第91條第3項之規定加給按法定利率計算之利  
04 息，而由敗訴之被告負擔。

05 七、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所  
06 為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條第2項、第389條  
07 第1項第3款之規定，本院自應依職權宣告假執行；並依同法  
08 第436條第2項、第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保  
09 金額，併予宣告免為假執行。

10 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證  
11 據資料，經審酌核與本件判決結果無影響，爰不另予一一論  
12 列。又被告於114年2月25日到院之民事陳報狀，係言詞辯論  
13 終結後所提出，未經兩造辯論，依法不得作為本件裁判之基  
14 礎，均附此敘明。

15 九、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰依民事訴訟法第78條  
16 規定，判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日  
18 基隆簡易庭 法 官 張逸群

19 以上正本係照原本作成。

20 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  
21 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  
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日  
24 書記官 顏培容