臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第1122號

原　　告　陳揚智即三勝房屋經紀企業社

000000000000000000

訴訟代理人　林怡君律師

被　　告　顏國勝

訴訟代理人　吳任偉律師

　　蘇湛雯律師

被　　告　合泰建築經理股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　林淑貞

訴訟代理人　連根佑

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，本院於民國111年3月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告顏國勝應給付原告新臺幣100萬元，及自民國110年7月31日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告顏國勝負擔六分之五，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分以新臺幣35萬元為被告顏國勝供擔保後得假執行，但被告顏國勝以新臺幣100萬元為原告供擔保，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：

㈠、被告顏國勝於民國109 年9 月14日與原告簽訂不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書，委託原告居間仲介承購訴外人張家富、張毓玶（下稱賣方）共有之坐落高雄市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地），並約定顏國勝應於買賣契約成立時給付買賣總價款2 %之服務報酬予原告。嗣因原

出價新臺幣（下同）2718萬元未得賣方同意，顏國勝於109年9 月21日提高出價為3071萬元，最終賣方同意以2953萬元之價格出售（下稱系爭買賣），並與顏國勝於109 年9 月25日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），雙方同意共同向被告合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰公司）辦理買賣價金履約保證事宜，將價金存入於台新國際商業銀行○○分行之履約保證信託專戶（下稱履保專戶）。又因成交之買賣總價額低於顏國勝預設之承買價格，顏國勝遂同意將仲介服務費由原定買賣總價款2 %提升為4 %，並於簽訂買賣契約同日簽署仲介服務費為118萬元之服務費確認單（下稱系爭確認單），嗣系爭土地並按約移轉登記並點交與顏國勝。原告已完成居間仲介義務，顏國勝本應依約給付原告仲介服務費，而依系爭買賣契約第2 條第7 項及系爭確認單注意事項第1 、2 項所載，被告合泰公司即應自履保專戶內撥付原告得收取之服務費。詎顏國勝無理由而拒絕依約給付服務費，爰依兩造間居間服務契約、系爭確認單約定，及民法第568 條第1 項規定，請求顏國勝給付仲介服務費118 萬元。再者，合泰公司曾於109 年12月28日、110 年2 月18日寄發存證信函予顏國勝，表明其認定原告得聲請顏國勝給付仲介服務費118 萬元，如顏國勝未就服務費爭議提出起訴證明，其即會撥付服務費予原告等語，而顏國勝收受前揭存證信函後未提出起訴證明，但合泰公司仍未依履保作業之正常程序撥付原告應得服務費，顯係故意或過失不法侵害原告之債權，又其未依其所創設之制度履行，顯系違反善良風俗之行為，爰依民法第184 條第1 項前段、後段規定，請求合泰公司賠償損害118 萬元。上述顏國勝、合泰公司所負給付義務，係屬不真正連帶債務；又原告於109 年11月16日點交土地當日，即已催告被告將服務費撥付予原告，爰依民法第229 條第2 、3 項及第233 條第1 項、第203 條規定，請求加計自點交翌日起算之遲延利息等語。並聲明：㈠、顏國勝應給付原告118 萬元，及自109 年11月17日起至清償日止，按

年息5 %計算之利息。㈡、合泰公司應給付原告118 萬元元，及自109 年11月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢、前二項聲明，如任一被告已為全部給付或一部之給付者，其餘被告就其給付範圍內，免給付之義務。㈣、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

㈠、顏國勝以：伊固曾簽署系爭確認單，當時其上包含「應付總服務費」在內之所有欄位均為空白，自不能代表伊已同意將原告之仲介服務費由原定買賣總價2%提高為4%；亦否認原告曾於土地點交當日催告伊撥付服務費。觀諸原告曾向媒體表示，本筆交易地主雖同意降價118萬元，但亦要求砍掉支付予仲介之部分服務費，仲介僅向地主收取總價1%之服務費，故而希望買方補貼59萬元等語，足見原告係以將原應由賣方負擔之服務報酬轉由買方代為負擔部分之方式達成交易，則原告欲向伊收取逾買賣總價2%之服務報酬59萬元部分，顯與成交金額脫勾，係以約定差價方式巧取報酬，違反不動產經紀業管理條例（下稱不動產條例）第19條第1項規定。次查，原告受伊有償委託為居間仲介，依法應盡之善良管理人注意義務，協助伊向賣方探詢最有利之價格，又因同時受買賣雙方委託，依不動產條例第24條之2、民法第567條第1項規定亦應盡調查及告知義務，但原告卻未曾提供類似不動產交易價格等相關資訊予伊，致伊前後兩次出價均高於成交價；且原告憑藉其資訊優勢，早知悉買賣雙方實際出價情形，卻貪圖巨額服務報酬而隱瞞此情，甚且虛偽向伊報告不實資訊，致伊陷於錯誤而簽立系爭確認單，依民法第571條規定，原告不得向伊請求報酬。再者，原告向伊為不實資訊報告，亦屬詐欺行為，伊爰依民法第92條第1項本文規定，撤銷於系爭確認單所為允諾另外給付原告59萬元服務費報酬之意思表示。退步言之，衡酌原告有上述嚴重違反善良管理人注意義務及委託義務之情事，伊爰依民法第572條規定，請求法院酌減原告之服務報酬金額，至原約定報酬計算

方式，即按買賣總價2%計算為59萬元等語置辯。並聲明：１、原告之訴駁回。２、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡、合泰公司則以：買賣雙方共同委任合泰公司辦理買賣價金履約保證事宜，依價金履約保證申請書（下稱系爭申請書）第1 條第5 項、第2 條第1 項第1 款規定，顏國勝固應給付原告居間服務報酬並匯入履保專戶，但給付之時機仍應以顏國勝與原告間書面約定為準。顏國勝於109 年11月16日點交系爭土地後，即與原告衍生居間服務報酬爭議，顏國勝於同日簽立之同意書，言明同意就履保專戶內之賣方價金進行撥付，但居間服務報酬118 萬元暫不同意撥付，隨後即於109年11月18日就居間服務報酬爭議，向高雄市政府地政局提出申訴。嗣伊分別於109年12月28日、110年2月18日以存證信函通知顏國勝提出有居間服務報酬爭議之證明，顏國勝則傳真相關文書表明原告之服務報酬金額計算不合法，就此爭議已申請調解，不同意伊逕行撥付款項等語，足見顏國勝與原告迄今仍就居間服務報酬之金額有所爭執。伊既受顏國勝委任，顏國勝已表明暫不同意撥付服務報酬予原告，則伊依系爭申請書之法律關係，及民法第535 條規定所應盡之善良管理人注意義務，應暫不撥付款項，否則恐有民法第544 條規定適用。況原告並非系爭申請書之立約人，合泰公司對於原告並不負任何義務，是合泰公司並無任何故意或過失不法侵害原告權利，或違反善良風俗之情事，原告所指居間服務報酬118 萬元，因有上述爭議，迄今仍存於履保專戶內並未動撥，亦非由合泰公司收取，遑論有何損害發生，原告之請求為無理由等語置辯。並聲明：１、原告之訴及假執行聲請均駁回。２、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項：

㈠、賣方前於109年8月28日委託原告出售共有之系爭土地，委託售價為3,304萬元（包含土地增值稅及服務報酬），並簽立土地一般委託銷售契約書（內容詳卷二第17至21頁）。並於

109年9月9日另重新簽立土地一般委託銷售契約書（內容詳卷二第22、23頁），約定委託銷售價格為最低價2,954萬元（即每坪最低25萬元），服務報酬為成交價1%

㈡、顏國勝於109年9月14日與原告簽訂不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書，委託原告居間仲介承購系爭土地，承買總價為2718萬元，並約定顏國勝應於買賣契約成立時給付買賣總價款2%之服務報酬予原告（內容如原證1），並簽立買方給付服務費承諾書（內容如原證2）。

㈢、前揭出價未得系爭土地賣方同意，顏國勝於109年9月21日再簽署不動產買賣意願書（內容詳原證3，被告對其內容僅爭執109年9月13日攜回審閱部分之記載）、買方給付服務費承諾書（原證4），上載承買總價為3071萬元，顏國勝應於買賣契約成立時給付買賣總價款2%之服務報酬予原告。

㈣、賣方最終同意以總價2953萬元出售系爭土地，並於109年9月25日與顏國勝簽訂系爭買賣契約，雙方同意共同向合泰公司辦理買賣價金履約保證事宜，將價金存入履保專戶（內容詳如原證5）。

㈤、系爭確認單（原證6）上簽名為真正。

㈥、顏國勝於109年11月9日將買賣價金尾款1770萬元、仲介費118萬元、代書費稅金預收款2萬元共1890萬元匯入履約保證專戶（被證5，卷二第101頁），但於109年11月16日出具同意書拒絕仲介費之撥款（被證1、4，卷一第155、161頁）

㈦、合泰公司曾於109年12月28日、110年2月寄發存證信函予顏國勝，表明其認定原告得聲請顏國勝給付仲介服務費118萬元，如顏國勝未就服務費爭議提出起訴證明，即會撥付服務費予原告等語。

㈧、合泰公司迄今未自履保專戶撥付仲介服務費予原告。

四、得心證之理由

㈠、原告得否求顏國勝給付居間服務報酬？又其金額為何？（原告是否有違反不動產條例第19條第1項規定及民法第567條第1項規定？被告得否依民法第572條規定請求酌減報酬？）

1、原告主張與顏國勝改約定仲介報酬為118萬元乙情，業據其提出系爭確認單為證；顏國勝則辯稱未曾變更仲介報酬，簽立系爭確認單時比較暗沒有開燈，不了解簽名時是否已填有內容云云（卷二第114頁）。查買賣契約有仲介報酬需由履約專戶出款時，依目前履約保證實務，代書需讓買賣雙方簽署服務費確認單，以確認買賣雙方所需支付之仲介服務費，此由系爭確認單上所載「注意事項：1.依合泰建經價金履約保證申請書第二條第一項，自履保專戶中代買賣雙方支付仲介服務費。2.若本成交案件為履保件或有保留款時，則服務費均直接由履保專戶或保留款中扣除，發票於服務費後一併開立」可證，故系爭確認單應與簽立系爭買賣契約書、系爭申請書時同時簽立。而前開契約書面，金額所涉甚大，買賣內容均需與雙方確認，買賣雙方當事人、代書、仲介均會在場，豈會於燈光昏暗處所書寫，且無人反應？況顏國勝自承曾透過連鎖仲介買過土地（卷二第113頁），自應知簽立服務費確認單之程序，而其為具有社會經驗，亦為建築業之成功人士（卷二第115至121頁），當無不確認內容即簽立之理；再參酌顏國勝自承代書於書寫買賣契約書時，另有寫給其各期應給付款項之時間及金額，其當日即知悉仲介報酬書寫為118萬元，但卻未向原告、代書反應（卷二第114、115頁），可見顏國勝應於簽立系爭確認單時即知悉上載之仲介報酬已為118萬元，並同意方簽立。顏國勝雖另辯稱，因為還有交付土地鑑界時若他人占有時扣除買賣價金之問題，故簽立買賣契約時並無法確認仲介報酬，系爭確認單並非確認約定之報酬云云。惟買賣契約於當事人就標的物及價金互相同意時，買賣契約即為成立，故買賣價金於系爭買賣契約簽立時已然確定，而交付無他人占有之土地，僅為買賣契約成立後出賣人之履約義務，此由系爭買賣契約第11條約定「甲乙雙方約定簽定本件土地買賣契約書後，乙方應向地政機關申請土地複丈手續，並應於完稅前完成鑑界。鑑界結果如有第三人占有土地者，乙方應補償買方20萬元，由買方自行排

除」（卷一第40頁）至明，是顏國勝此部分所辯，無可憑採。

2、又關於仲介報酬調整之過程，證人即系爭買賣買方仲介吳永鴻證稱：當時顏國勝表示如果談到一定的價格，他願意給我們多一點報酬，地主那邊我們硬壓到每坪25萬元，他計算說要多給每坪5,000元之報酬，差不多多2%等語（卷二第172、175頁）。參以系爭買賣共商談了3個多小時（原告自承及顏國勝亦稱簽約當日下午3、4時去，大約6點半離開，卷二第112、113頁），而原告原本向賣方、顏國勝所收取之仲介報酬為買賣價金之1%、2%，顏國勝於109年9月21日出價斡旋之金額為3,071萬元（下稱系爭出價），並已給付斡旋金50萬元，依不動產出價意願書，僅需賣方同意此價格，即可將斡旋金轉為定金（卷一第33頁），系爭出價明顯高於系爭買賣之成交價2,953萬元，則原告以系爭出價向賣方提出要約，即可以較短時間成交，並獲取較高報酬，豈有花費數小時與賣方斡旋，以取得較低報酬之理，勾稽上情，顏國勝應確有於原告向賣方斡旋前允諾低價成交後會增加仲介報酬，嗣後並簽立系爭確認單至明。

3、被告雖辯稱系爭確認單有違反不動產條例第19條第1項經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬之情形云云。按經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。次按不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之6或1個半月之租金，不動產條例第19條第1項、不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條固定有明文。然依其立法理由乃係基於仲介業務屬代理、居間性質，應收取合理之報酬。爰以法條明定之，以杜絕消費者因缺乏充分的市場資訊及健全的估價系統而被收取超價報酬之情事發生。可知上開法條係為防止仲介業以差價、其他報酬向買賣或租賃雙方巧立名目，收取高於法令所定之6%

報酬，但如仲介業與買賣或租賃雙方，於法條所明定之成交價金6%範圍內，向雙方約定收取報酬，則為法之所許。原告與顏國勝雖於109年9月21日係與原告約定給付之仲介報酬為買賣成交價之2%，然承前所述，顏國勝於109年9月25日與賣方斡旋簽約時，向原告承諾若壓低成交價同意提高仲介報酬，而與原告改約定報酬為118萬元，此為仲介報酬之新約定，並非原告收取其他名目之報酬或差價，則如與賣方報酬合計未超過6%，應無違反前開規定。原告向賣方收取之仲介報酬為1%，與顏國勝改約定之報酬約為4%（118萬÷買賣總價2953萬＝3.99%），合計原告所收取之報酬總額約5%，是原告與顏國勝約定之報酬118萬元，自為有效。至顏國勝請求傳訊證人即其子顏敏峻以證明顏國勝並未同意提高服務報酬及簽立服務確認單之過程乙情，然本院依客觀證據、當事人顏國勝、證人吳永鴻之陳述，已得形成心證推認事實，自無再傳訊顏敏峻之必要。

４、顏國勝另辯稱原告未協助其向賣方探尋最有利之價格，明知賣方底價卻未告知，亦未提出類似不動產交易價格資訊，虛偽向顏國勝報告不實資訊，而有違反民法第567條、不動產條例第24條之2義務，依同法第571條規定不得向顏國勝請求仲介報酬；並因其為不實資訊而有詐欺行為，顏國勝自得撤銷系爭確認單云云，經查：

⑴、按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，民法第571條定有明文。本件顏國勝本以3,071萬元斡旋購買系爭土地，而經原告之斡旋後，顏國勝反以2,953萬元購得系爭土地，甚低於賣方原委託出售之底價2,954萬元，則顏國勝所主張原告上開違反義務之行為，並未有利於其相對人即賣方，或賣方因而收受利益，自難以民法第571條構成要件相繩。

⑵、次查，所謂仲介，無非僅為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，至於買賣價金應為若干，則由出賣人及買受人自行決

定，並無為一方取得最低買價或最高賣價之義務，而經營仲介業務者受雙方委託時，為求買賣雙方利益之平衡，對於交易價格之告知，依不動產條例第24條第1款規定僅有公平提供雙方當事人類似不動產交之交易價格之義務。否則依現今不動產仲介業實務，出賣人委託出售之底價為出賣人可接受成交之最低價金，並非出賣人即欲以該金額出售，出賣人均會先要求先以高於底價之開價委託仲介銷售，並由買受人評估出價後，擇高者成交，倘仲介業者受雙方委託時，將出賣人之底價告知買方而使賣方以最低價格出售，反而違反其對於出賣人之義務，故依前開不動產條例之規定，仲介業者並無告知出賣人底價之義務。是顏國勝抗辯原告未告知賣方底價違反其仲介義務，即不可採。

⑶、又系爭交易為吳永鴻持系爭土地資料主動向顏國勝報告買賣資訊，此經證人吳永鴻證述、顏國勝自承在卷（卷二第112頁、第171頁），證人吳永鴻並證稱其所帶之資料為土地登記謄本、地籍平面圖、附近成交行情、使用分區，並告知周邊土地開價30萬元，系爭土地僅開價28萬元等語（卷二第174頁），此均為介紹土地、吸引他人購買所必備之資訊，吳永鴻所證應屬非虛；再參以顏國勝確實有在不動產交易查詢服務網所查得之實價登錄上簽名；顏國勝身為建築業，曾提供土地並與其子顏敏峻合作興建房屋出售（卷二第115至121頁），對於建築之成本（含購地成本）自會審慎估算、調查，且其自承常與其子顏敏峻研究土地，顏敏峻為房屋市場調查協會會員，於交易不動產時均會查詢再決定價格，於交易當日顏敏峻亦至現場（卷二第115頁），足見除原告曾告知附近不動產實價登錄外，顏國勝已對系爭土地周邊市價亦為相當之調查，自難認原告有未盡告知義務，使顏國勝不知類似不動產之交易價格。

⑷、基此，顏國勝抗辯得依民法第571條拒絕給付服務報酬，自不可採。至顏國勝抗辯原告提供不實資訊致其陷於錯誤云云，惟顏國勝乃自行允諾低價成交後會增加仲介報酬已如前

述，是顏國勝此部分抗辯亦不可採。

5、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。但報酬已給付者，不得請求返還，民法第572條定有明文。顏國勝以原告有嚴重違反善良管理人注意義務及委託義務之情事，請求法院酌減原告之服務報酬金額等語。本院審酌原告雖無顏國勝所述違反注意及委託義務之情事，已如前述；惟參以本件原告如依顏國勝之出價3,071萬元可獲取之仲介報酬為92萬1,300元（3,071萬×3%＝92萬1,300），顏國勝所應支付之買賣價金及仲介報酬為3,132萬4,200元（3,071萬×1.02＝3,132萬4,200），後經原告所提供斡旋勞務後之成交價2,953萬元可獲取之仲介報酬為147萬5,300元（2,953萬×1%＋118萬＝147萬5,300），顏國勝所應支付之買賣價金及仲介報酬為3071萬元（2,953萬＋118萬＝3,071萬），則原告仲介報酬增加55萬4,000元，顏國勝所減少之支出為61萬4,200元，以仲介報酬與顏國勝減少之買賣價金相互對照結果，認以原告勞務之價值（減少之價金），雙方約定之報酬確有過高而有失公平，應酌減為100萬元。

㈡、合泰公司未自履保專戶撥付服務報酬予原告，是否構成民法第184條第1項前段、後段之侵權行為？原告得否請求合泰公司賠償損害？又其金額為何？

查所謂履約保證契約，實為一種代管契約，乃不涉及買賣雙方交易利益之第三人保管買方價款、賣方文件，當契約條件成就或法律事件發生時，該第三人即將其保管物交給特定之人，若第三人並未將保管物依約交付與特定人，僅就因此所造成之損害，對買賣雙方債務不履行之責，並未影響特定人本於契約條件對於買賣雙方得請求之權利。查賣方與顏國勝固共同向合泰公司辦理買賣價金履約保證事宜，將價金存入履保專戶，三方並簽立系爭申請書（原證5，卷一第43頁），合泰公司雖迄今未自履保專戶撥付仲介報酬予原告，然此僅為合泰公司是否有違反系爭申請書之約定，對賣方，

或顏國勝構成債務不履行，然此並不因此影響原告對於顏國勝基於仲介契約所得請求之報酬債權，原告自無權利受侵害，亦無因此而受損害。是原告依民法第184條侵權行為之規定，請求合泰公司應負損害賠償責任，顯屬無據。

㈢、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。原告主張其於109年11月16日已催告顏國勝給付仲介報酬等語，惟並未提出催告文件以資佐證，無從認定其主張為真，是僅得以起訴狀繕本送達視為催告給付之日，其遲延利息應自起訴狀繕本送達翌日即110年7月31日起算（卷一第95頁送達證書）。

五、綜上所述，原告依民法第568條第1項居間之法律關係，請求顏國勝應給付原告100萬元，及自110年7月31日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分，為無理由，應予駁回。本件原告勝訴部分經其陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許，並職權酌定被告若供相當擔保得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　16　　日

民事第二庭　法　官　鄭　瑋

以上正本係照原本作成。

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　　6　　月　　21　　日

書記官　李佩穎