臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第1249號

原　　告　宏陽國際有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　張勝明

訴訟代理人　戴榮聖律師、司幼文律師

被　　告　吳盈良

000000000000000000

訴訟代理人　吳任偉律師、朱萱諭律師

　　李慶榮律師、劉建畿律師、林宜儒律師

上列當事人間給付報酬事件，本院於民國112年2月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣120萬元，及自民國110年8月24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。

訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣40萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣120萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告之法定代理人業於民國110年8月20日變更為張勝明，有公司變更登記表可稽（見本院卷二第293頁），並據其於111年8月18日具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第163頁至第164頁），於法尚無不合，應予准許。

二、按「訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序。」民事訴訟法第182條第1項，定有明文。法條既明定「得」以裁定停止訴訟程序，則應否命停止訴訟程序，法院本有自由裁

量之權，如法院斟酌情形，認為以不停止訴訟程序為適當，自得不命停止，法院未依聲請裁定停止訴訟程序，於法並無違誤（最高法院89年度台抗字第234號、88年度台上字第621號民事裁定要旨參照）。經查，被告雖以其已對原告另提起違反居間義務之損害賠償訴訟，本件應依民事訴訟法第182條第1項之規定，裁定停止訴訟云云。然依被告所述，該件與本件之訴訟標的不同，顯非同一事件，且被告有無違反居間義務是否成立雖為本件之重要爭點，但本件仍非以該件之法律關係是否成立為據，是本件應無裁定停止訴訟程序之必要，被告聲請裁定停止本件訴訟程序，不能准許。

三、原告主張：被告於108年7月17日簽署不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書委託原告居間購買高雄市○○區○○段000○000○000地號土地及其上同段957至964建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○○街00號地下1樓至7樓）（下稱系爭房地），兩造同意經原告居間之系爭房地買賣契約成立時，被告應以現金給付原告買賣總價款2%之報酬。嗣被告與訴外人聯合國建設開發有限公司、洪劉燕秋、詹慶炎、詹慶光、詹慶輝、黃俊昇、梁文志等人（下合稱系爭賣方）經由原告之居間，於108年7月24日在原告永慶不動產高雄大順加盟店簽立不動產買賣契約書，由被告以總價新臺幣（下同）1億2000萬元向系爭賣方買受系爭房地（下稱系爭買賣契約），並於同日在系爭買賣契約成立後，於原告永慶不動產高雄大順加盟店簽立系爭買賣契約之服務費確認單載明「應付總服務費240萬元」。嗣系爭賣方以被告逾期給付價金為由對被告提出請求履行契約訴訟，經本院109年度訴字第307、308、309、310、311號判決、臺灣高等法院高雄分院110年度上字第111、112、上易字第119、120、121號判決、最高法院111年度台上字第1976號裁定（下稱系爭他案）認為系爭買賣契約成立後，被告逾期給付價金，因此系爭賣方依系爭買賣契約第12條第2 項後段約定，請求被告給付約定總價4%之違約金為有理由。即系爭買賣契約既已有效成立，原

告自得依被告之承諾，請求被告給付仲介服務費240萬元等語，爰依據居間關係，聲明：(一)被告應給付原告240萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

四、被告則以：被告於108年間欲購買適合用於經營旅館、房間數為80至120間之建物經營旅館，透過原告之銷售廣告文宣（廣告名稱：中央公園美商旅）得知系爭房地銷售訊息後，原告指派訴外人張勝明、陳有為、林文川、王賽紳等人負責為被告居間，然而，原告早已知悉系爭房地可用於經營商旅之合法房間數僅有70間，仍刊登房間88間之銷售廣告文宣，且在被告已明確告知經營旅館所需房間數至少80間下，原告仍未善盡調查系爭房地現狀之義務，且以銷售廣告文宣內容記載房間88間，勸誘被告委託居間並與賣方簽立系爭買賣契約書；且原告早於108年7月23日，即已透過訴外人即系爭買賣之代書陳振豐向高雄市政府地政局鹽埕地政事務所調閱系爭房地第二類登記謄本、建物圖及地籍圖，而得查悉系爭賣方有隱瞞系爭房地有越界、大小天井均封蓋違建、屋頂違建加蓋、部分走廊及樓梯寬度不足、後門約2公尺違法增建等影響結構安全而不符建築法規之重大瑕疵，竟未告知被告，亦「未」於系爭買賣契約第2條增建或占用部分、標的物現況說明書項次18「是否有增建部分」、項次39「是否有占用他人土地之情形」、項次47「其他重要事項（針對屋況、產權、使用權等有任何補充）」詳細勾選、記錄，或協助被告於系爭買賣契約第17條特別約定事項載明因應方式，並配合不動產說明書向被告具體說明，致被告於108年7月24日在未知悉系爭房地現狀存在越界、大小天井均封蓋違建等重大瑕疵下簽立系爭買賣契約；高雄市政府地政局於110年7月14日以高市地政籍字第11032544200號函指出原告居間系爭買賣契約之不動產說明書並未經解說人即不動產經紀人簽章，違反不動產經紀業管理條例第23條所負不動產說明書解說之義務。可見原告所指派人員有諸多未善盡預見危險及調查義

務、據實報告義務，甚而違反廣告及銷售內容應與事實相符等義務，不得向被告請求報酬。縱原告得請求報酬，原告於108年7月6日介紹系爭房地至被告於108年7月24日簽訂系爭買賣契約，僅18天即成交，所付出之勞力、時間等成本極少，又無須協助處理後續之買賣價金給付、系爭不動產移轉過戶點交等事宜，節省相關工作之成本，可見原告索取高達240萬元之報酬過高，應依民法第572條前段之規定酌減等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

五、兩造不爭執事項：

(一)被告於民國108年7月17日簽署不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書委託原告居間購買高雄市○○區○○段000○000○000地號土地及其上同段957至964建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○○街00號地下1樓至7樓）（即系爭房地），兩造同意經原告居間之系爭房地買賣契約成立時，被告應以現金給付原告買賣總價款2%之報酬。（本院卷一第17頁至第19頁）

(二)被告與訴外人聯合國建設開發有限公司、洪劉燕秋、詹慶炎、詹慶光、詹慶輝、黃俊昇、梁文志等人（即系爭賣方）經由原告之居間，於108年7月24日在原告永慶不動產高雄大順加盟店簽立不動產買賣契約書，由被告以總價1億2000萬元向賣方買受系爭房地（即系爭買賣契約）。（本院卷一第21頁至第50頁）

(三)被告於108年7月24日在系爭買賣契約成立後，於原告永慶不動產高雄大順加盟店簽立系爭買賣契約之服務費確認單載明「應付總服務費240萬元」。（本院卷一第51頁）

六、本件之爭點：

(一)被告居間之系爭買賣契約是否成立（依臺灣高等法院高雄分院110年度上易字第121號或其後所分案號之「確定判決」認定為準）？

(二)如(一)為是，本件有無民法第571條之不得請求報酬之情

形？

(三)如原告請求被告給付報酬有理由，本件有無民法第572條酌減之適用？

(四)被告主張以其對原告之損害賠償債權在250萬元之範圍內抵銷，有無理由？

七、本院得心證之理由

(一)被告居間之系爭買賣契約是否成立（依臺灣高等法院高雄分院110年度上易字第121號或其後所分案號之「確定判決」認定為準）？

1、前述兩造不爭執事項(一)至(三)之事實，為兩造所不爭執（見本院卷二第36頁），足以認定。

2、兩造均同意被告居間之系爭買賣契約是否成立，依臺灣高等法院高雄分院110年度上易字第121號或其後所分案號之「確定判決」（即系爭他案）之認定為準等情（見本院卷二第35頁），而系爭他案業已認定被告居間之系爭買賣契約確有成立（嗣經系爭賣方解除），有系爭他案之裁判可稽（見本院卷一第53頁至第68頁、卷二第133頁至第161頁），是本件應認被告居間之系爭買賣契約成立。

(二)如(一)為是，本件有無民法第571條之不得請求報酬之情形？

1、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。其立法理由略以：居間人既受委託人之委託，即有忠於所事之義務，居間人如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，而由相對人收受利益者，自屬違背忠實義務，本條明定不許居間人向委託人請求報酬，暨請求償還其支出之費用，蓋一方保護委託人之利益，一方示予居間人之制裁也等語。又依前述兩造不爭執事項(一)至(三)所載之事實，原告應依民法第567條「居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當

事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。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。」之規定，關於系爭買賣契約訂約事項，應就其所知，據實報告於被告，關於系爭買賣契約訂約事項等，有調查之義務，合先說明。

2、被告雖執前置辯，惟查：

(1)依系爭買賣契約除制式條文外，另有載明系爭買賣契約第17條之特別約定事項，其中第3項至第5項約定「三、賣方以房屋現況辦理交屋，不負擔漏水之保固責任。」、「四、買方就本件買賣標的申請房屋結構安全技師辦理結構安全鑑定，最晚於108年8月31日前鑑定完成，若安全結構無虞，則本件買賣契約成立生效，倘屬危樓，則由買賣雙方另行協議。」、「五、賣方申請土地鑑界，若有佔用或遭他人佔用本件土地，賣方需於交屋前負責排除或雙方協議找補之。」等語（見本院卷一第21頁至第49頁），堪認被告就系爭房地之「現況」已清楚，始會約定以現況辦理交屋；被告就系爭房地之結構安全（當然包含有無影響安全之違法增建改建）有疑義，始會約定被告於108年8月31日前委請技師鑑定結構安全始成立生效；被告就系爭房地是否有遭人占用或占用他人土地有疑義，始會約定系爭賣方負責排除土地占用。亦即關於不動產買賣之交易上常見之爭議，業於系爭買賣契約第17條清楚約定：現況辦理交屋、108年8月31日前鑑定完成系爭房地之結構安全（當然包含有無影響安全之違法增建改建）以決定是否使系爭買賣契約生效或另行協議鑑定完成、土地鑑界並由賣方排除占用或協議找補等，可見原告所居間之系爭買賣契約對於被告已有提供相當之保障，並無不利，原告應無民法第571條之違反其對於被告之義務而為利於系爭賣方之行為，或違反誠實及信用方法，由系爭賣方收受利益者。

(2)被告雖辯稱原告就系爭房地房間數及違建等情並未據實報告

於被告且未盡調查之義務云云。惟查，被告陳稱其於108年間欲購買適合用於經營旅館、房間數為80至120間之建物經營旅館等語，可見被告對於旅館行業應有一定之認識，而台灣現存年代較久之旅館，經常有違法增加房間數之情形，被告自應知悉，然被告已於系爭買賣契約載明第17條特別約定，卻未在該特別約定項下載明房間數，而僅以系爭房地為買賣標的，可見被告對於系爭房地88間房間數係包含不合法房間數乙事，應甚清楚。且證人林文川於系爭他案證稱：我與王睿紳、陳有為是一個團隊，店長張勝明是協助提供意見，我與王睿紳開發客戶，找到了被告，他說他有購買飯店的需求，被告一再強調是要經營飯店使用，系爭房地原本的飯店使用執照、營業執照已經被撤銷，所以要重新申請，我之前沒有銷售飯店旅館建物的經驗，銷售case study是由我跟王瑞良去蒐集資料後交給秘書作成的，廣告內容是屋主提供我們現有的資料，我們會調閱謄本、去現場看，也會把買方的問題拿去問賣方，因為本案是飯店，被告比較謹慎，會請建築師再過去確認一次，被告有特別要求房間數「80～120間」，銷售的DM是寫88間，我確認過有88間，我有一層一層去算，間數是從地下室到八樓頂樓加蓋，一到八樓有一間一間進去看、數間數，地下室因為髒亂就沒有一間一間數，所謂的「一間」是房間有床、衛浴設備，case study的90衛其中88間衛是88房的，多出的兩間「衛」是廁所型態的公共空間，飯店大廳有一間衛生間，另一間我就不清楚在哪裡，3廳應該就是大廳、飯廳，和另一個沒有放床的空間。洪漢杰所提「實的是88…使照是70間」，我有向被告說明過合法的就只有70間，case study上面並沒有標註合法或非法，我有直接跟被告說明是88間，但合法的是70間，就是case study已經做出來，簽約前就有跟被告報告過了，他應該也是有在經營旅館，應該知道以前舊建築物都會有增建的部分，我講出70間合法的，他也不覺得有什麼異常，我有跟被告直接說明洪漢杰提到「他停車位把它封起來變房間了啦」等，我

們做完case study才去跟被告報告，看他的意願怎麼樣，我們去跟被告說明完，就直接看現場，當時就聯絡被告去看系爭房地，他有到現場看，他也是從地下室一直爬到八樓，至少也有上下看了兩次，我們在整個簽約前有看過3、4次現場，有發現內部有違建及小天井被封閉，簽約後洪漢杰提供測量成果圖，我們才發現有大天井封閉從二樓到八樓等語（見系爭他案一審卷二第102頁至第114頁）；證人王睿紳於系爭他案證稱：我知悉被告購買系爭房地是要經營旅館，他說買下來再去申請旅館執照，現在新舊法規規定的項目不同，會影響房間的數量，還有消防設施的規定，新法規要做消防設施、無障礙空間、逃生梯、電梯要有兩台，而且不能有增建，舊法規就沒有這些限制，我會調閱政府機關的資料，如謄本、土地登記、坪數，向屋主詢問有無其他問題，也會到現場看，以前房子一般都會有增建或二次施工，所以向政府機關調的資料都是僅供參考，詳細增建問題都要問屋主才會知道，系爭房地廣告記載「隔局88房3廳90衛」，只要有隔一間就算一間，本件有隔間就算一個房間，要住房使用才算是房間，通常會有床、衛浴設備，因為已經停業，有些房間會以住房的坪數（約4、5坪）去算，這件有88間衛浴，另外兩個衛浴是一樓大廳或員工使用的廁所，「廳」是大廳、飯廳、公共空間，系爭買賣契約有特別約定要進行結構鑑定，系爭賣方帶我們去看有說哪邊有增建，但都沒有講到大天井的部分，看到藍晒圖發現有大天井，結構技師說如果把大天井的增建房間拆除，加上占用水溝地兩邊的牆拆除，整個結構就不行了，這個部分系爭賣方有所隱瞞，我們簽約前看了約5、6次，只能看到小天井，大天井全部都是已經蓋好房間，走進去看不到大天井所蓋的房間，系爭賣方都沒提到大天井，只有講到小天井，被告在飯店業一些瞭解，也知道系爭房地賣那麼多年賣不掉，可能有一些原因他不知道，才以系爭買賣契約第17條特別約定條款保護自己，鑑界是被告要求的，系爭賣方還把我拉到旁邊叫我去問被告可不

可以取消鑑界，我說不可能，這不鑑界要怎麼處理，不鑑界我要怎麼賣得掉，當時我就感覺不對，所以那時候才堅持得要鑑界等語（見系爭他案一審卷二第115頁至第123頁），及108年7月19日王睿紳之錄音譯文「你（洪漢杰）說的，我都有跟他（被告）說，一定都有跟他說（指系爭房地便宜賣被告乙事）。啊，因為他現在那個點，他現在那個點還都是在這裡啊。就是他要多花這一條啦。就是他要多花一些電梯也要換，全部都要打掉，他現在就是煩惱這條而已」等語（見系爭他案一審卷一第197頁）；108年7月20日陳有為錄音譯文「就是沒有那個旅館執照嘛，然後他（被告）到時候必須要，就是說，就是（王睿紳：整個打掉。）他已經有先請建築師大概規劃，啊他說頂樓那，都要把他拆掉。（王睿紳：對。）才有辦法會過，這樣對啊，所以那個他的光貸款。（林文川：拆除的費用）（陳有為：光現金可能花在裝修那部分的話，也要不少）」等語（系爭他案一審卷一第217頁）；108年7月24日簽約當日之被告錄音譯文「你那個執照時效把它取消這個是差很多的。後面經營的人他也沒辦法做這麼多房間啊。因為你舊法規，他就按照舊法規的東西，包括你包括不用，那個無障礙空間，無障礙，無障礙廁所，都不用做。你現在重新申請，這都要做，啊你地下室都要拆掉啊，對啊。（洪漢杰：你看它……，你看那時候就已經連續壁這麼深。）對啊。因為你蓋到地下2樓，最主要是它在旅館執照你們一停掉了。啊就完全重新來了。重新來，房間就做不了這麼多了。你房間也做不了這麼多間。（洪劉燕秋即洪漢杰之母：他們一開始沒這麼多房間啦。）不是，他那時候要撤的時候，如果說你們再按照現況去申請旅館執照，然後申請完給他停業。（黃純貞：啊我們就不懂啊。）對啊」等語（系爭他案一審審訴卷第241、243頁），可見原告員工於被告簽立系爭買賣契約前，已有陪同被告至系爭房地現場點數房間數、陪同被告與系爭賣方討論房間數問題，並明確告知被告爭房地廣告記載房間88間係包含違法增建之房間

數，被告亦因自己有到現場點數房間數及與系爭賣方討論，而應知悉系爭房地之大、小天井、1樓停車場、地下1樓及頂樓等處有增建為房間，暨屋內走廊及樓梯之寬度等情形，是原告關於系爭買賣契約其中房間數及違建等訂約事項，已就其所知，據實報告於被告，並已盡調查之義務。至於增設房間究係封閉大天井或小天井，本即屬被告應自行評估系爭房地之現況為合法加上非法使用之房間數為88間之原因，此等建築專業之事，系爭賣方既未告知原告，原告亦難以查悉，且原告已有協助被告於系爭買賣契約第17條約定清楚可以在該項期間內委由技師鑑定系爭房地之結構安全（當然包含有無影響安全之違法增建改建）否則系爭買賣契約失效等，並可進行鑑界，僅因被告自己未遵期行使委由技師鑑定之權利、進行鑑界，始導致系爭買賣契約已合法生效。被告已至現場查看系爭房地，亦明知系爭房地多年未能售出，並為保護自己權利而特別書立系爭買賣契約第17條約定事項，而原告亦始終將自己所知據實告知被告，並盡力為被告調查訂約事項之事，且協助系爭買賣契約第17條之簽立，僅因被告自己對於系爭房地之投資評估過高，復未適時依系爭買賣契約主張權利等，始蒙受其主觀上對於系爭房地經價值之落差，此顯非原告未據實告知或未調查義務所致。況且，系爭買賣契約總價高達1億2000萬元，被告欲購買系爭房地係為經營旅館使用前，自應已有審慎評估系爭房地之各項建築法規資訊，原告雖以經營不動產居間為業，但原告畢竟不是旅館經營專業人員，對於系爭房地之訂約事項，亦僅能就其所知報告於被告，並依善良管理人之注意義務盡調查之義務，被告僅支付一般市場行情之總價2%「居間報酬」，卻期待原告完成類似投資顧問公司、旅館經營專業人士、舊大樓改建專業人士等收受高額「委任報酬」各個專業團隊竭盡調查之成果，顯非合理。

(3)被告雖辯稱原告於系爭買賣契約書所附之標的物現況說明書編號18「是否有增建部分」勾選「是」，但無備註說明，有

未據實報告於被告，且未盡調查之義務云云。惟查，依前述被告對於系爭房地之房間數及違建已有一定認識之情形，及證人陳有為於高雄地方檢察署110年度偵字第14123號偵查時證稱：被告有說過還要花3、4000萬來改建系爭大樓，在斡旋過程中，被告有提到在之前看屋過程中有發現地下室包成房間改建，因系爭大樓之前由洪劉燕秋所有聯合國公司出租給我家飯店經營使用，系爭賣方買受系爭大樓至出租予我家飯店，到出售系爭大樓期間都沒有改建或增建大樓內部，故簽約當時洪漢杰也不確定大樓究竟有何增建或改建部分，故僅於現況說明書註記有增建部分，但並未備註特定部分等語（見系爭他案一審卷二第229頁）；證人林文川於系爭他案證稱：系爭買賣契約書所附標的物現況說明書「是否有增建部分」沒有寫出增建物是因為在鑑界時會再做確認哪個位置是違建等語（見系爭他案一審卷二第106頁至第107頁）；證人王睿紳於系爭他案證稱：本件標的物現況說明書是我跟林文川一起去找系爭賣方時勾選的，「是否有增建部分」沒有寫出增建物是因為系爭房地增建地方太多，代書在簽約時有再重新勾選寫一份新的，當時沒有打勾，是因為被告有事情要先走，所以先勾增建，細項部分沒有辦法勾，之後有要補的話再補等語（見系爭他案一審卷二第118頁），堪認系爭買賣契約書所附標的物現況說明書之編號18「是否有增建部分」勾選「是」，但無備註說明，應係兩造與系爭賣方均知違建數過多而仍待被告依系爭買賣契約第17條特別約定事項進行鑑定、鑑界所致，而非原告未據實告知或未調查義務所致。

(4)被告雖辯稱高雄市地政局已因原告違反不動產仲介相關規定對原告裁罰云云。惟查，高雄市地政局雖曾因系爭買賣契約之「不動產說明書」解說人欄位未簽章，違反不動產仲介經紀業倫理規範第19條「經紀業執行業務過程中，不動產說明書應落實由不動產經紀人員向不動產交易相對人解說，其解說人應於不動產說明書簽章。」規定，以110年6月21日高市

地政籍字第11032224101號函移請高雄市不動產仲介經紀商業同業公會審議處理，固有高雄市地政局110年7月12日簽稿（見本院卷附之高雄市地政局卷），惟依前述原告已盡據實告知及調查義務之情形，堪認「不動產說明書」解說人欄位未簽章僅係原告違反上開行政規定，並非原告未向被告解說。至於被告其餘所辯稱高雄市地政局已因原告違反不動產仲介相關規定對原告裁罰乙節，則非事實，此有有高雄市地政局110年7月12日簽稿載稱：被告提供之不動產廣告稿為影本，部分內容略顯模糊，又因正本已佚失，無法驗證不動產廣告稿是否有經紀人簽章，難認違反不動產經紀業管理條例第22條規定，而被告所陳原告隱瞞重大交易事實乙節，因已進入司法途徑審理，俟判決結果確定後由被告提供高雄市地政局相關資料，憑俾辦理後續查處事宜等語可稽（見本院卷附之高雄市地政局卷）。是被告上揭辯詞，並非事實。

3、原告並無違反其對於被告之義務，業如前述，亦查無被告有何違反誠實及信用方法由系爭買方收受利益，則被告以原告有民法第571條之行為為由，拒絕給付報酬，應無理由。

(三)如原告請求被告給付報酬有理由，本件有無民法第572條酌減之適用？

1、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。」民法第565條、第568條第1項，定有明文。次按「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條前段，亦有規定。

2、依前述兩造不爭執事項(一)至(三)之事實，及被告居間之系爭買賣契約成立，暨原告就系爭買賣契約之居間，並無違反其對於被告之義務或違反誠實及信用方法，且關於系爭買賣契約之訂約事項，已就其所知，據實報告於被告，關於訂約事項（含系爭買賣契約之當事人之履行能力或訂立該約之能

力）亦均已盡調查之義務，則原告依上開規定請求被告給付兩造所約定之居間報酬，自有理由。惟被告辯稱：原告於108年7月6日為被告居間系爭房地，並於108年7月24日成立，僅18天即撮合系爭買賣契約，且系爭買賣契約糾紛係經法院判決，原告並無協助處理後續事宜，因此節省相關成本，其仍請求原約定之240萬元報酬，非無過高等語，核與本院上開認定之事實相符，且較原告主張其係108年7月17日受被告委託居間等語，對於原告更為有利，應認本件有民法第572條前段之情形，應酌減為120萬元。

3、原告雖主張除了帶看2次外，花許多時間向被告說明、磋商、調取資料，且報酬是兩造合意，並無不公平之情況云云。惟本件原告居間成交所花費之時間、成本與一般大型不動產仲介案件相較，確實較少，且因被告自己違約，原告無庸再處理後續程序，亦有減少成本，是本件應有民法第572條前段之情形。

(四)被告主張以其對原告之損害賠償債權在250萬元之範圍內抵銷，有無理由？

被告雖主張原告就系爭買賣契約之居間有違反居間義務致其受損害云云，惟原告並無違反居間義務，業如前述，是被告主張其對原告有損害賠償債權，即屬無據，原告以其對原告之損害賠償債權在250萬元之範圍內抵銷，自無理由。

八、綜上所述，原告基於居間關係，請求被告給付120萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年8月24日起（見本院卷一第79頁）至清償日止，按年息百分之5計算之利息，即屬正當，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。就上開應予准許部分，兩造分別陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併予准許；至上開不應准許部分，原告之假執行聲請即失所附麗，應併予駁回。

九、本件事證業臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

十、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　1　　日

民事第二庭　法　　官　施盈志

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　1　　日

書　記　官　陳玫燕