

臺灣新北地方法院民事判決

110年度簡上字第278號

上訴人 鄭玉君

訴訟代理人 陳郁婷律師

複代理人 陳寧馨律師

蘇育鉉律師

被上訴人 圻鑫不動產經紀有限公司

法定代理人 王建雄

訴訟代理人 黃柏嘉律師

王秉信律師

上列當事人間請求給付委任報酬事件，上訴人對於中華民國110年4月13日本院板橋簡易庭109年度板簡字第2720號第一審判決提起上訴，經本院於111年9月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按當事人於第二審不得提出新攻擊防禦方法，但如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第6款定有明文。前開規定，依同法第436條之1第3項規定於簡易事件第二審程序準用之。上訴人於本院審理時始主張其與訴外人蔡佩辰就新北市○○區○○街000巷00○0號房地（下稱系爭房地）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），係經上訴人以單方意思表示解除，並非買賣雙方合意解除，且係因非可歸責於上訴人之事由而解除，被上訴人不得依兩造於民國106年9月7日簽訂之一般委託銷售契約書（下稱系爭銷售契約）請求給付新臺幣（下同）30萬元服務報酬（下稱系爭報酬），且被上訴人請求系爭報酬金額過高應酌減至零等語（本院卷第17-29頁），被上訴人則爭執上訴人未於原審提出上開

防禦方法。查系爭買賣契約是否經上訴人單方意思表示而解除，抑或買賣雙方合意解除、系爭報酬金額是否過高失其公平，攸關上訴人是否有給付系爭報酬之義務、應給付之數額為何，如不許上訴人提出顯失公平，揆諸上開規定，應准許其提出。

貳、實體事項：

一、被上訴人主張：

(一)兩造前於106年9月7日簽訂系爭銷售契約，上訴人委託被上訴人仲介銷售系爭房地，經被上訴人仲介上訴人於同日與蔡佩辰簽訂系爭買賣契約，以總價890萬元出售系爭房地。嗣上訴人對蔡佩辰起訴，經本院以108年度重訴字第121號塗銷登記回復所有權事件受理，上訴人固於該案起訴狀記載以起訴狀為解除系爭買賣契約意思表示，然蔡佩辰亦以物之瑕疵擔保、同時履行為抗辯，否認有遲延給付價金情形，何者有理由尚待法院判斷，然最終其等二人於108年10月17日經本院以108年度司移調字第136號調解成立，調解筆錄條款記載「兩造同意解除系爭房地買賣契約」(下稱系爭調解筆錄)，是上訴人與蔡佩辰係合意解除系爭買賣契約。而依系爭銷售契約第5條第2項約定：買賣契約成立後，因可歸責於上訴人事由或買賣雙方合意而解除買賣契約，上訴人仍應依約給付約定之服務報酬，又上訴人曾簽立服務費金額30萬元之服務費確認單。則依兩造間系爭銷售契約、服務費確認單約定，上訴人有給付被上訴人系爭報酬之義務。

(二)被上訴人已完成媒介成交居間工作，關於服務費報酬乃兩造訂約時雙方衡酌主客觀因素自主決定。又被上訴人於受託銷售系爭房地前，長期支出勞力、時間、費用，深耕地方、培養潛在客戶，若非被上訴人之專業服務，一般人豈可能在短時間內搓合成立買賣契約，被上訴人並非毫無作為、服務亦無欠缺之處，向上訴人收取系爭報酬未顯失公平。至於上訴人與蔡佩辰間因系爭房地漏水所生相關民刑事訴訟，並非被上訴人之責，本件應無民法第572條規定適用等語。爰請求

01 上訴人應給付30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
02 止，按年息5%計算之利息。

03 二、上訴人則以：

04 (一)上訴人與蔡佩辰簽訂系爭買賣契約後，蔡佩辰僅給付
05 1,789,000元，即拒絕給付價金尾款7,111,000元。蔡佩辰雖
06 以系爭房地漏水為由拒絕給付價金尾款，然上訴人簽訂系爭
07 買賣契約前並未隱瞞有漏水情形，上訴人於106年4月間發現
08 漏水後已請樓上屋主修繕，直到簽約時均未發生漏水情形，
09 簽約後雖出現漏水情形，上訴人亦於106年11月間進行修
10 繕，蔡佩辰拒絕給付價金尾款於法無據。上訴人於106年11
11 月9日、106年11月22日及106年12月22日曾寄發存證信函、
12 律師函催告蔡佩辰履行系爭買賣契約，惟蔡佩辰拒不給付價
13 金尾款，上訴人又向新北市永和區調解委員會申請調解，蔡
14 佩辰亦不出席，故上訴人僅能起訴，並於107年12月11日以
15 民事起訴狀繕本送達，為解除系爭買賣契約之意思表示，是
16 系爭買賣契約於系爭調解筆錄成立前，已因上訴人單方意思
17 表示合法解除，系爭調解筆錄僅重申系爭買賣契約經上訴人
18 合法解除之狀態。系爭買賣契約既係因上訴人單方意思表示
19 解除，且係因不可歸責於上訴人之事由而解除，被上訴人應
20 不得依系爭銷售契約第5條第2項請求給付系爭報酬。又系爭
21 房地並未進行交屋，不符系爭銷售契約第5條第3項給付服務
22 費報酬條件，被上訴人應不得請求給付系爭報酬。

23 (二)縱認被上訴人仍得請求報酬，因兩造於106年9月7日簽訂系
24 爭銷售契約後，被上訴人僅花2小時即於同日將系爭房地售
25 出，期間只有傳訊息、打電話並無專業作為，被上訴人因系
26 爭買賣契約解除，大量省卻後續代書費、履保費、完稅、交
27 屋過戶等人事成本。被上訴人身為賣方仲介未向買方說明簽
28 約時系爭房屋並無漏水情事，於簽約後當買方以漏水為由要
29 求上訴人修繕、減少價金時，明知不構成物之瑕疵、無從解
30 除買賣契約，仍為買方利益要求上訴人修繕、減少價金，以
31 致上訴人花費20萬元修繕、在外租屋2年花費數十萬元租

01 金，最終未能出售系爭房地，實未獲得任何利益，甚至遭蔡
02 佩辰提起刑事告訴，被上訴人收取系爭報酬金額30萬元過高
03 有失公平，請依民法第572條、第250條、第252條規定酌減
04 系爭報酬至零等語，資為抗辯。

05 三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不服提起上訴，上
06 訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於
07 第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：
08 上訴駁回。

09 四、本院之判斷：

10 (一)被上訴人主張兩造於106年9月7日簽訂系爭銷售契約、服務
11 費金額為30萬元之服務費確認單，由上訴人委託被上訴人仲
12 介銷售系爭房地，經被上訴人仲介上訴人於同日與蔡佩辰簽
13 訂系爭買賣契約，以總價890萬元出售系爭房地。嗣上訴人
14 對蔡佩辰起訴，經本院以108年度重訴字第121號塗銷登記回
15 復所有權事件受理，而上訴人、蔡佩辰於108年10月17日經
16 本院以108年度司移調字第136號調解成立，作成系爭調解筆
17 錄等情，業據被上訴人提出系爭銷售契約、系爭買賣契約、
18 系爭調解筆錄、服務費確認單為證(原審卷第19-31頁)，且
19 經本院調閱本院108年度重訴字第121號卷核閱屬實，復為上
20 訴人所不爭執，堪信為真實。

21 (二)被上訴人主張依系爭銷售契約第5條第2項、服務費確認單約
22 定，上訴人與蔡佩辰事後雖合意解除系爭買賣契約，上訴人
23 仍應給付系爭報酬等語，為上訴人所否認，並以前開情詞置
24 辯。經查：

- 25 1. 系爭銷售契約第5條第2項約定：買賣契約成立後，因可歸責
26 於委託人事由或買賣雙方合意而解除買賣契約，委託人仍應
27 依約給付約定之服務報酬，有系爭銷售契約可查(原審卷第
28 20頁)。本件被上訴人已仲介上訴人與蔡佩辰就系爭房地簽
29 訂系爭買賣契約，嗣上訴人、蔡佩辰於108年10月17日經本
30 院以108年度司移調字第136號調解成立，作成系爭調解筆錄
31 等情，已如前述。依系爭調解筆錄條款記載「兩造同意解除

01 系爭房地買賣契約」之文義(原審卷第29頁)，堪認上訴人、
02 蔡佩辰已合意解除系爭買賣契約，則被上訴人依系爭銷售契
03 約第5條第2項、服務費確認單約定，請求上訴人給付系爭報
04 酬，自屬有據。

- 05 2. 上訴人雖以前詞抗辯蔡佩辰以系爭房地漏水拒絕給付價金尾
06 款於法無據，經其催告蔡佩辰仍拒不給付，上訴人於107年
07 12月11日以本院108年度重訴字第121號民事起訴狀繕本送
08 達，為解除系爭買賣契約之意思表示，系爭買賣契約因上訴
09 人單方意思表示合法解除，系爭調解筆錄僅重申系爭買賣契
10 約經上訴人合法解除之狀態，上訴人不得依系爭銷售契約第
11 5條第2項請求給付系爭報酬云云，並以系爭買賣契約、不動
12 產價金履約保證系統案件查詢進度資料、106年11月7日台北
13 世貿郵局298號存證信函、106年11月16日、106年12月25日
14 律師函、調解通知書、民事起訴狀、臺灣新北地方檢察署
15 107年度偵字第19967號不起訴處分書等件為證(本院卷第33-
16 50、57-72頁)。查上訴人於本院108年度重訴字第121號民事
17 起訴狀上固記載：依民法第254條、系爭買賣契約，以起訴
18 狀表示解除系爭買賣契約等語，且該起訴狀繕本已於108年1
19 月15日送達蔡佩辰，然蔡佩辰於該案中提出之答辯狀記載：
20 因系爭房地有漏水情形，故以物之瑕疵擔保、同時履行為抗
21 辯，否認有遲延給付價金等語，經本院囑託台灣省土木技師
22 公會鑑定系爭房屋有無漏水及原因、修復方法及費用等節，
23 於鑑定尚未有結果、法院未就其等主張答辯有無理由為判斷
24 前，上訴人、蔡佩辰即於108年10月17日經本院以108年度司
25 移調字第136號調解成立等情，業據本院調閱本院108年度重
26 訴字第121號卷宗核閱屬實，自難認定被上訴人之前開起訴
27 狀繕本送達蔡佩辰時，系爭買賣契約即經上訴人單方合法解
28 除。至蔡佩辰以上訴人隱匿系爭房地滲漏水瑕疵，詐欺其簽
29 訂系爭買賣契約為由，向臺灣新北地方檢察署對上訴人提起
30 詐欺取財刑事告訴，雖經臺灣新北地方檢察署檢察官以107
31 年度偵字第19967號認上訴人犯罪嫌疑不足而為不起訴處

01 分，並經臺灣高等法院檢察署檢察長以108年度上聲議字第
02 455號駁回再議確定，此據本院調閱臺灣新北地方檢察署檢
03 察官107年度偵字第19967號卷核閱屬實，然憑此亦無從認定
04 系爭房屋漏水情形、被上訴人是否有權單方解除系爭買賣契
05 約。從而，上訴人辯稱系爭買賣契約為其單方意思表示合法
06 解除，非與蔡佩辰合意解除云云，難認可採。

07 3. 至上訴人抗辯系爭房地並未進行交屋，不符系爭銷售契約第
08 5條第3項之給付服務費報酬條件云云。按當事人預期不確定
09 事實之發生，以該事實發生時為債務之清償期者，應認該事
10 實發生時或其發生已不能時，為清償期屆至之時（最高法院
11 28年上字第1740號判例意旨參照）。查本件上訴人與蔡佩辰
12 事後合意解除系爭買賣契約，應不影響被上訴人請求系爭報
13 酬，已如前述。而系爭銷售契約第5條第3項約定：委託人應
14 於簽訂不動產買賣契約書面時，給付服務報酬總額百分之
15 70，交屋時再給付百分之30，並均以現金給付（原審卷第20
16 頁），此應為清償期之約定，而非附條件之約定。揆諸前開
17 說明，系爭房地交屋既於系爭買賣契約合意解除時確定不能
18 發生，則服務報酬之清償期即已屆至。上訴人以系爭房地未
19 進行交屋，拒絕給付系爭報酬，應非可採。

20 4. 按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公
21 平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但報酬已給
22 付者，不得請求返還，民法第572條定有明文。上訴人抗辯
23 被上訴人請求系爭報酬金額過高應酌減至零云云，為被上訴
24 人所否認。查兩造於106年9月7日簽訂系爭銷售契約，經被
25 上訴人仲介上訴人於同日與蔡佩辰簽訂系爭買賣契約，以總
26 價890萬元出售系爭房地；又兩造簽訂之服務費確認單所載
27 服務費金額為30萬元等節，已如前所認定，該報酬相當於系
28 爭買賣契約總價之3%（計算式：30萬元÷890萬元＝3%，小數
29 點以下四捨五入），尚無顯然過高情事。又被上訴人雖於簽
30 訂系爭銷售契約同日，即促成系爭房地買賣交易，然衡之常
31 情，仲介居間買賣過程中，可能需調查標的資料、尋覓適當

01 潛在客戶、帶看房屋、磋商價格及條件、協助簽訂買賣契
02 約、協調爭議等諸多事項，得否促成買賣、促成時間長短，
03 與其經驗、投入成本及效率，抑或買賣雙方之意願及需求等
04 節均屬相關，尚難單憑被上訴人促成系爭房地買賣交易時間
05 非長，即認被上訴人未提供相當之勞務。況且，上訴人抗辯
06 被上訴人無專業作為、因系爭買賣契約解除而省卻大量成
07 本，收取系爭報酬金額過高等，均未提出相關證明，其辯稱
08 本件應依民法第572條規定將系爭報酬金額酌減至零云云，
09 尚非有據。至上訴人另抗辯應依民法第250條、第252條規定
10 將系爭報酬金額酌減至零，因被上訴人請求系爭報酬性質並
11 非違約金，自無前開規定之適用。

12 (三)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
13 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
14 起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以
15 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
16 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
17 週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前
18 段、第203條分別定有明文。是被上訴人依此規定，請求加
19 付自起訴狀繕本送達翌日即109年10月3日(見原審卷第39頁
20 本院送達證書)至清償日止之法定遲延利息，亦屬可採。

21 五、綜上所述，被上訴人依系爭銷售契約及服務費確認單，訴請
22 上訴人給付30萬元，及起訴狀繕本送達翌日起即109年10月3
23 日至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應
24 予准許。原審判命上訴人如數給付，並無違誤。上訴人仍執
25 前詞，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁
26 回。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
28 院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不逐一論列，附此敘
29 明。

30 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
31 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 111 年 10 月 17 日
02 民事第四庭 審判長法官 張筱琪
03 法官 古秋菊
04 法官 許品逸

05 以上正本係照原本作成。

06 本判決不得上訴。

07 中 華 民 國 111 年 10 月 19 日
08 書記官 邱雅珍