

01 臺灣新竹地方法院民事判決

02 113年度訴字第957號

03 原告 統茂國際地產開發有限公司

04 0000000000000000
05 法定代理人 張豪鎔

06 被告 李雅雪

07 訴訟代理人 謝宗穎律師

08 複代理人 董之頤律師

09 上列當事人間給付居間報酬事件，本院於民國114年2月27日辯論
10 終結，判決如下：

11 主文

12 被告應給付原告新臺幣柒拾參萬壹仟陸佰元，及自民國一一三年
13 七月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

14 訴訟費用由被告負擔。

15 本判決於原告以新臺幣貳拾肆萬參仟捌佰陸拾陸元為被告供擔保
16 後，得假執行。但若被告以新臺幣柒拾參萬壹仟陸佰元為原告供
17 擔保後，得免為假執行。

18 事實及理由

19 壹、程序方面：

20 按解散之公司，除因合併、分割或破產而解散外，應行清
21 算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散，公司法第
22 24、25條分別定有明文。故於清算程序完結前，法人之人格
23 於清算範圍內，仍然存續，必須待清算完結後，法人格始得
24 歸於消滅。復按有限公司之清算，以全體股東為清算人。但
25 本法或章程另有規定或經股東決議，另選清算人者，不在此
26 限，公司法第113條準用第79條亦有明文。本件原告業經主
27 管機關經濟部於民國(下同)113年7月18日以經授商字第1133
28 0700620號函解散登記在案，有經濟部核准函、有限公司變
29 更登記表在卷可稽（見本院卷第142至150頁），依公司法第
30 24、25條規定，原告應行清算程序，並於清算範圍內視為尚
31 未解散，惟原告經解散登記後並未向法院呈報清算人，有本

院民事紀錄科查詢表附卷可佐（見本院卷第65頁）。是以，
本件應由原告全體股東為清算人。而原告之股東僅為張豪鎔
一人，有有限公司變更登記表附卷可稽（見本院卷第119至1
21頁）。揆諸前揭說明，應由原告董事張豪鎔為法定清算
人，並為原告之法定代理人，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：緣原告原為房屋仲介公司，以居間仲介買賣房屋
為業，於112年3月11日受被告委託，就坐落新竹縣○○市○
○○路000號5樓之1之房地（下稱系爭房地）簽訂不動產買
賣服務契約（下稱系爭居間契約），為房屋仲介買受服務。
約定於契約成立時，給付原告買賣總價款2%之報酬【即新臺
幣(下同)731,600元】。而原告為被告向訴外人蔡尚節仲介
系爭房地買賣事宜後，被告已於112年10月25日與蔡尚節就
系爭房地簽訂買賣契約，約定由被告以總價36,580,000元向
蔡尚節購買系爭房地。詎原告已依約媒介系爭房地買賣契約
成立，履行居間契約之義務，被告迄今仍未給付上開報酬。
爰依系爭居間契約、服務費確認單、民法第565條及第568條
第1項之規定提起本件訴訟。並聲明：被告應給付731,600元
及自113年7月10日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之幫
息；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告之答辯：

(一)被告原居住於新竹縣竹北市嘉豐六路二段房屋（下稱舊
屋），於112年3月間因有換屋居住之需求，委託原告尋找新
屋，同時出售舊屋，嗣於112年3月11日購買系爭房地，與蔡
尚節約定尾款應於112年9月15日前交付。然原告並未積極出
售舊屋，被告擔心舊屋遲延售出將致無法如期交付系爭房地
尾款，遂於112年5月12日解除與原告間專任委託銷售舊屋之
契約，另委請訴外人即與原告配合不動產移轉事務之地政士
楊佩霖通知蔡尚節希望能延期交款，楊佩霖並回覆被告得以
延期至10月中，豈料，原告法定代理人張豪鎔非但改稱蔡尚
節不同意延期，又因不滿被告解除上開舊屋之專任委託銷售

契約，乃自稱其已取得蔡尚節之授權，要求被告至原告店面進行協商，待被告依約於112年8月2日進入原告會議室時，張豪鎔竟命員工將一樓大門上鎖，要求被告當場在其事先擬好的聲明書上簽名，強令被告承認自己違約，並要求被告全額負擔違約責任，其後張豪鎔持被告簽立之上開聲明書，與蔡尚節簽立變更期款協議書，致被告莫名需支付違約金114,000元予蔡尚節，原告顯有未盡民法第571條居間契約之忠實義務，自不得向被告請求給付報酬。

(二)又縱使原告得請求被告給付居間仲介之報酬，惟原告於系爭居間期間僅提供系爭房地一個物件予被告，並無帶看其他物件，且帶看系爭房地時，張豪鎔並未偕同到屋，本件居間期間甚短，原告在短期間內成交，不但省卻本需處理系爭房地相關之找尋相關合適物件、偕同帶看其他物件所需付出之人事、勞務費用，更無另外支出廣告費用、交際應酬費用及過濾、介紹、溝通適合之締約當事人等成本，且被告係以同社區高居第二之單價購買系爭房地，可見原告就系爭房地之現況、行情不曾為相當之調查，亦未盡其身為被告居間人代替被告斡旋、談判、來回議價等忠實義務。原告與其所配合之地政士楊佩霖間亦未善盡協調溝通，致被告未能確知系爭房屋尾款交付日期得否延期，原告上開所為，已有違反民法第567條所訂據實報告及調查之義務，而使被告蒙受損失，其所任勞務之價值與系爭委託銷售契約約定之報酬相較，為數過鉅失其公平，爰依民法第572條規定，請求酌減上開居間報酬。

(三)再者，張豪鎔為原告店經理、楊佩霖為該店不動產移轉案件之地政士，其二人皆為系爭委託銷售契約之履行輔助人，而本件因可歸責原告事由致無法如期給付系爭房地之價金，原告應有協助系爭房地買賣雙方協商延期清償之義務，然楊佩霖明知蔡尚節未同意延期交屋及付款，卻向被告謊稱得其同意延期，而張豪鎔本有責為被告展延契約期限一事與蔡尚節協調，竟自稱其已取得蔡尚節之授權，對被告稱蔡尚節不同

意延期清償，可見原告已有違反善良管理人注意義務，致被告受有給付114,000元違約金之損害，被告自得依民法第224條、第227條第1項、第535條、第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求抵銷。

(四)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

原告主張其已居間系爭房地買賣契約成立，據此請求被告給付居間報酬731,600元，然為被告所否認，並以前詞置辯，故本件所應審究者厥為：(一)原告依民法第568條第1項規定，請求被告給付居間報酬731,600元，有無理由？被告抗辯原告有民法第571條規定情形，不得請求報酬，是否可採？(二)如原告得請求報酬，被告抗辯原告未盡據實報告及忠實辦理之義務，其所提供居間勞務價值低於約定報酬額，依民法第572條規定，請求酌減上開居間報酬，有無理由？(三)被告主張其受有114,000元違約金之損害，並以之為抵銷抗辯，有無理由？茲分述如下。

(一)原告依民法第568條第1項規定，請求被告給付居間報酬731,600元，有無理由？被告抗辯原告有民法第571條規定情形，不得請求報酬，是否可採？

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項分別定有明文。查原告主張兩造前於112年3月11日成立系爭居間契約，約定由原告為被告居間買受系爭房地事宜，被告應於簽訂系爭房地買賣契約時，給付原告買賣總價款百分之2之服務報酬即731,600元，且系爭房地已於同年10月17日完成不動產移轉登記予被告所有乙節，業據提出買方給付服務費承諾書、要約書、竹北六家郵局第138號存證信函、簽約確認表、不動產買賣契約書、服務費確認單、建物所有權狀等件影本為證（見本院卷第17至19頁、第23至47

頁、第53至55頁）；參以兩造間有成立居間契約，原告亦曾為被告居間系爭房地，於系爭房地成交後，被告確有簽立上開服務費確認單乙節，亦為被告所不爭執（見本院卷第108頁），審酌原告以仲介買賣為業，與被告間並無特殊交誼，衡情當無同意逕為被告無償從事系爭房地仲介買賣服務之理，被告亦無無端簽立上開服務費確認單之可能等情，則原告主張其已媒介被告與蔡尚節成立系爭買賣契約，依約履行居間契約完畢，據此依民法第568條第1項規定，請求被告給付系爭房地總價款3,658萬元之2%即731,600元之報酬，自屬有據。

2、至被告抗辯原告有違反居間人忠實義務，依民法第571條規定，不得向被告請求報酬云云，然查：

(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。故居間人不得向委託人請求報酬及償還費用之要件，必須其違反對於委託人義務為有利於相對人之行為，或違反誠實信用方法由相對人收受利益者始屬該當。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張如抗辯為不實，並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。倘被告對於抗辯並無確實證明方法，僅以空言爭執，應認定其抗辯事實非真正，而為被告不利益之裁判（最高法院110年度台上字第1804號判決意旨參照）。

(2)查被告前以被告法定代理人張豪鎔於112年8月12日在原告會議室對其為妨害自由之行為提起告訴，經臺灣新竹地方檢察署檢察官偵查後，為不起訴處分，此有臺灣新竹地方檢察署檢察官112年度偵字第16989號不起訴處分書在卷可佐（見本院卷第176至182頁），且為被告所不爭執，該案不起訴處分書中載明：「觀諸卷附之會議室監視器錄影畫面可知，被告

01 張豪鎔並無指示被告曾文逸、林東億將上址門鎖上鎖或有其
02 他對告訴人施強暴或脅迫之舉動或言語，且於雙方商談全部
03 過程中，未見告訴人有何恐懼、畏懼、害怕、不情願等狀態
04 存在，亦無行動自由遭受限制之情況，於雙方商討完畢後，
05 告訴人即自由離去。」等語，可見經檢察官偵查後，於上開
06 時、地，並無被告所稱受張豪鎔或原告其他員工之強暴、脅
07 迫等手段而簽立聲明書。且被告上開所辯關於賣方蔡尚節是
08 否同意延期付款及張豪鎔對其為妨害自由等節，均係屬系爭
09 買賣契約成立後，買方即被告履行其支付買賣價金期間所發
10 生者，斯時原告之居間行為業已完成，自難認原告有何違反
11 妥為媒介義務。被告復未再提出其他證據證明原告有何違反
12 居間人之忠實義務並使賣方蔡尚節受有利益，則被告此部分
13 所辯，難認可採。是以被告徒執上情抗辯原告有違反其對被
14 告所負忠實義務之行為，依民法第571條規定，不得向被告
15 請求報酬，要屬無據，洵非可採。

16 (二)如原告得請求報酬，被告抗辯原告未盡據實報告及忠實辦理
17 之義務，其所提供居間勞務價值低於約定報酬額，依民法第
18 572條規定，請求酌減上開居間報酬，有無理由？

19 1、按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公
20 平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但報酬已給
21 付者，不得請求返還，民法第572條定有明文。又不動產經
22 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
23 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6%
24 或1個半月之租金，不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1
25 條規定甚明。查，民法第572條之立法理由在於避免居間人
26 乘委託人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，是居間人報
27 酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所受之報
28 酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公允，若報酬數
29 額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求酌減之。亦即
30 此條規定所適用者，係指居間人雖已為委託人完成其居間事
31 務，惟經事後審查，認為居間人為委託人所已付出之勞務，

其價值與當初訂約時約定之報酬相較，係屬為數過鉅而失客觀公平性時，允許委託人事後請求法院酌減約定之報酬額，衡其立法之規範目的，係在兼顧公益，而對契約自由稍作限制。

2、被告雖辯稱應依上開規定請求本院酌減居間報酬等語。惟查，系爭居間契約既經被告自由意志與原告議定報酬，本於契約自由原則，倘簽約時並無發生何種足以剝奪雙方磋商協議契約內容之情形，自不能於履約時任意以給付過高為辯。且本件兩造約定仲介服務費為系爭房地成交價金2%，並未逾不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條所訂成交價金6%之標準；另據被告自承，其因系爭房地尾款是否得以延期交付乙事，與系爭房地原屋主蔡尚節有爭執，而原告即與被告相約至原告公司處所商談並簽立聲明書，嗣原告再與蔡尚節討論是否延期支付尾款並簽立卷附變更期款協議書（見本院卷第76、93頁），足見原告於買賣雙方有所爭執時，即有為買賣雙方協調處理之情，並未因系爭買賣契約成立得請求報酬後即置之不理。又原告於簽立系爭居間契約後有提供帶看房屋，且系爭買賣契約書確係原告依系爭居間契約所負義務而簽立（詳後說明），故本院斟酌上情，認兩造基於契約自由原則，自無酌減被告所應給付居間報酬之必要。

3、次者，按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，民法第567條定有明文。細繹民法第567條之規定，就關於訂約事項之據實報告及當事人履行能力或訂立該約能力等調查義務究應如何踐行，其方法及範圍均無詳定，即難界定居間人應盡查核業務之具體實踐內容及程序有何特別約定，是而依民法第567條所規定據實報告及調查義務，應以相當合理之範圍為其限度，倘已盡善良管理人之注意義務而無從查證，自不得認違反調查及告知義務。又居間人有否違反上開忠實義務，

01 應由委託人就此有利之事實負舉證責任。

02 4、被告抗辯原告未盡房屋現況及市場行情之調查義務，亦未盡
03 幹旋、議價等忠實義務等語，為原告所否認，自應由被告負
04 舉證之責。被告雖提出系爭房地所在社區實價登錄查詢資料
05 （見本院卷第190頁），用以證明系爭房地之每坪交易價格6
06 5.22萬元過高云云。惟觀之與系爭房屋同社區之其他不動產
07 於本件系爭買賣契約簽訂1年前後期間，尚有部分不動產換
08 算每坪單價後與系爭房地之價格相當（每坪交易價格65.29
09 萬元、64.85萬元），況房屋之交易價格尚與樓層、格局、
10 屋況、有無裝潢等因素有所關連，實難僅憑同社區其他住宅
11 之價格逕予推斷系爭房地之價格未經議價。是以原告為被告
12 居間買賣之系爭房地交易價格，並未明顯高於同社區其他住
13 宅之實際成交價格，被告執此所辯，已屬無據。再依原告所
14 提系爭房地簽約確認表及系爭買賣契約所附標的物現況說明
15 書（見本院卷第27、39頁），其上有就系爭房地之現況及交
16 易雙方當事人之身分等資訊為記載，堪認原告已盡其調查義
17 務。而被告復未再提出其他證據證明原告有何違反忠實義務
18 或未盡調查義務，是被告此部分所辯，即難憑採。

19 5、綜上，兩造間約定之居間報酬，並無為數過鉅失其公平之情
20 形，被告主張依民法第572條規定酌減報酬，並無理由。

21 (三)被告就114,000元違約金之損害主張抵銷，有無理由？

22 按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交
23 易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責
24 任，不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。又損害
25 賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之
26 間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之
27 債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存
28 在（最高法院30年上字第18號、48年台上字第481號判例要
29 旨足資參照）。被告固辯稱其因原告之法定代理人張豪鎔強
30 令其簽立聲明書，致其與蔡尚節另簽立變更期款協議書，須
31 支付違約金114,000元予蔡尚節而受有損害，故依不動產經

紀業管理條例第26條為抵銷抗辯等語，惟張豪鎔及原告其他員工並未對被告為妨害自由之行為，業如前述，被告辯稱係因張豪鎔之故意行為致其受有損害，已非無疑。且本件被告係因遲延給付尾款，使蔡尚節須額外支出一個月貸款利息及另外承租房地居住之費用，故由被告填補蔡尚節上開損害，然其是否係可歸責於原告之事由，被告並未舉證之，其空言主張，自難為有利於被告之認定。故被告辯稱其依不動產經紀業管理條例第26條規定，請求原告賠償損害114,000元，並據此為抵銷抗辯等語，即無所據。

(四)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查本件被告應就系爭房地成立買賣契約一事給付原告前開金額之報酬，已如前述，且約定被告應於112年3月21日給付上開金額，此為被告所不否認，揆諸前揭規定，被告當自112年3月22日起負遲延責任，則原告請求自113年7月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭居間契約及服務費承諾書、服務費確認單之法律關係，請求被告給付原告731,600元，及自113年7月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、兩造均陳明願供擔保，分別聲請宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額予以准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　21　　日

01 民事第一庭法 官 楊明箴

02 以上正本係照原本作成。

03 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
04 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

06 書記官 郭家慧