

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第340號

原告 何新源

訴訟代理人 彭翠莉

被告 峰禾不動產經紀有限公司

法定代理人 沈文峰

上列當事人間返還報酬事件，本院於民國114年5月26日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣163,200元，及自民國114年4月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔70%，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣163,200元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意或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1款、第3款定有明文。查原告起訴聲明原為：被告應給付原告新臺幣（下同）544,000元，及自民國（下同）112年10月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（見本院卷第11頁）。嗣於114年5月26日當庭變更上開利息起息日為自起訴狀繕本送達之翌日（見本院卷第54頁），經核原告所為訴之變更屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告前委託被告銷售原告所有門牌號碼新竹縣○○鎮○○路○段00號透天三層及地下一層之房地（下稱系爭

01 房地)，嗣經被告居間下，於112年5月25日與訴外人江承益
02 就系爭房地共同簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契
03 約），約定系爭房地買賣價金為1360萬元，原告應給付被告
04 實際成交價之4%即544,000元作為服務報酬，原告並與江承
05 益於契約中特別約定，若江承益貸款(含房貸+修繕貸+信貸)
06 未達1000萬元，即有權解除系爭買賣契約，原告即須原金無
07 息退還江承益已付價金。嗣因江承益無法達到上開貸款額度
08 而通知原告解除契約，原告不同意，江承益即向本院訴請原
09 告應返還其已匯入履保專戶之價金272萬元之本息、被告應
10 返還其已支付之仲介服務費用272,000元之本息。後經本院1
11 12年度訴字1152號民事判決（下稱前案判決）認定原告應返
12 還上開價金本息予江承益，惟因其間購屋要約委託書約明，
13 買賣契約成立後，縱經買賣雙方合意解除買賣契約，江承益
14 亦應給付被告成交總價2%計算之服務費，故而判決被告無庸
15 返還。未料被告竟於上開判決確定後，以扣留系爭房地權狀
16 之方式要求原告給付544,000元之服務報酬，原告迫於無奈
17 方為給付，然系爭買賣契約並非因買賣雙方合意而為解除，
18 且系爭房地既未順利成交，原告亦未取得任何價金，則被告
19 自無受領上開服務報酬的權利，理應全數返還予原告，況按
20 其間委託銷售契約第5條第3項亦約明，30%的服務報酬係於
21 交屋時方須給付，本件買賣既未曾交屋，原告當無須全額給
22 付甚明等語，爰依系爭買賣契約之法律關係提起本訴，並聲
23 明：被告應給付原告544,000元，及自起訴狀繕本送達之翌
24 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

25 二、被告則以：對原告主張之上開事實並不爭執，惟伊既已完成
26 仲介的工作，依約收取報酬並無不當，況嗣經雙方協調後亦
27 已承諾原告，若後續將系爭房委其銷售不再另收報酬等語置
28 辯，並聲明：駁回原告之訴。

29 三、得心證理由：

30 (一)兩造間就系爭房地以專任委託銷售契約書第5條約定服務報
31 酬（下稱系爭報酬約定），契約內容如下：「第5條：服務

01 報酬。一、買賣契約成立後，受託人得向委託人收取服務報
02 酬，其數額為實際成交價之百分之4（最高不得超過中央主
03 管機關之規定），數額空白未記載者，受託人不得向委託人
04 收取服務報酬，受託人簽認買方之議價委託書或要約書，或
05 買方簽署買賣定金收款憑證者，視為買賣契約成立，如雙方
06 合意解除買賣契約，受託人仍應給付上開之服務報酬。二、
07 買賣契約成立後，因可歸責於買方事由解除契約者，委託人
08 應以買方賠償金額百分之五十計算之費用（但不得逾原約定
09 之服務報酬）給付予受託人，作為受託人之服務報酬。三、
10 受託人應於簽訂不動產買賣契約書面時，給付服務報酬總額
11 之百分之七十，交屋時再給付百分之三十，並均以現金給
12 付。買賣案件辦理價金履約保證者，委託人應付之服務報
13 酬，得依前述約定由保證專戶支付。」（見本院卷第29頁）
14 (二)經查，原告與江承益簽訂系爭買賣契約書，總價金1,360萬
15 元，被告已從履約保證專戶中將江承益所繳納價金取出54.4
16 萬元作為服務報酬，而因履約保證專戶需由原告再將此54.4
17 萬元繳入後，才能取回系爭房地之權狀並不再計算利息等
18 情，為兩造所不爭執。則原告事實上，確給付了被告此54.4
19 萬元，此情先堪以認定。
20 (三)本件之爭點為：原告可否取回服務報酬？
21 1.前案判決已認定，因原告與江承益間之系爭買賣契約有特別
22 約定：買賣雙方同意，買方貸款須達新台幣壹仟萬元整（房
23 貸+修繕貸+信貸）。倘若未達到，則買方有權解除本買賣契
24 約，賣方須原金無息退還買方已付價金。而因江承益有行使
25 解除權之權利，並已行使解除權，故系爭買賣契約已經解
26 除，此情亦為兩造所不爭執。
27 2.原告雖主張系爭報酬約定之第1項末段有約定，如買賣雙方
28 合意解除契約時，賣方仍應給付服務報酬，而現在系爭買
29 賣契約並非「合意」解除，而係由買方江承益行使解除權，
30 故原告不用給付服務報酬云云。然系爭報酬約定係指如果買
31 賣契約成立後，買賣雙方又合意解除契約時，仍需給付報

01 酬，並無指如果是一方行使解除權時，則無給付報酬義務，
02 原告此解釋方法，並不可採。

03 3.原告主張系爭報酬約定第3項約定，簽訂買賣契約書面時，
04 給付報酬70%，交屋時再給付30%，而系爭房地因江承益行使
05 解除權，根本未交屋，不需給付這30%之服務報酬等語。經
06 查，系爭房地確因江承益無法達到貸款額度，而經江承益解
07 除系爭買賣契約，則系爭房地的確尚未交屋給買方，故原告
08 主張只需給付70%服務報酬為有理由，應予准許，被告應返
09 還原告163,200元。被告雖抗辯前案判決認定不用返還江承
10 益服務報酬，本案也不用返還，但前案判決係以被告與江承
11 益間之契約來判斷被告與江承益間之權利義務，與本案並無
12 關連，而系爭報酬約定已明定交屋時原告才有給付30%約定
13 報酬之義務，故被告抗辯並不可採。

14 (四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
15 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
16 起訴而送達訴狀，或為其他相類之行為者，與催告有同一之
17 效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求
18 依法定利率計算之遲延利息；另應付利息之債務，其利率未
19 經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第22
20 9條第2項、第233條第1項前段及第203條定有明文。

21 四、綜上所述，原告請求被告返還如主文第1項所示金額，及自
22 起訴狀繕本送達翌日即114年4月19日起至清償日止，按年息
23 5%計算之利息，為有理由，逾此範圍之請求，為無理由，應
24 予駁回。

25 五、本判決主文第1項所命給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法
26 第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，並依職權
27 宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其
28 假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

29 六、本判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及本院未經援
30 用之證據，經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論
31 述，併予敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。
02 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日
03 民事第一庭法 官 黃致毅
04 以上正本係照原本作成。
05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日
08 書 記 官 魏翊洳