臺灣新竹地方法院民事判決

115年度訴字第583號

原　　告　品泓不動產仲介經紀有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃歆云

訴訟代理人　林君鴻律師

被　　告　廖振宏

訴訟代理人　徐紹維律師

被　　告　鄭百享

訴訟代理人　洪大明律師

複 代 理人　朱怡瑄律師

　　鄭玉金律師

上列當事人間給付居間報酬事件，本院於民國115年8月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠、被告廖振宏於民國113年3月24日與原告簽訂不動產專任委託銷售契約書（下稱委售契約書），由原告居間被告鄭百享向被告廖振宏買受門牌號碼新竹市○○區○○路○段0巷00弄00號房屋暨座落之新竹市○○段000地號土地（丙種建築用地），及另筆新竹市○○段00000地號土地（農牧用地），權利範圍均為全部（下稱系爭房地或分稱地號），被告2人於113年3月25日簽訂不動產買賣契約書，成交總價新臺幣（下同）1,320萬元。原告達成居間仲介任務後，被告廖振宏簽署服務費確認單，同意給付原告服務費528,000元（按成交總價4%計算，卷第49頁）；被告鄭百享亦簽署服務費承諾書、服務費確認單，同意給付原告服務費264,000元（按成交總價2%計算，卷第37、51頁）。

㈡、詎料嗣後被告廖振宏（賣方）以被告鄭百享（買方）未履行買賣契約義務給付價金為由，拒絕給付原告服務費，迭經原告溝通及委託律師發函催告（卷第57-64頁），被告2人均置之不理。經原告查詢，被告2人竟已就系爭房地另行達成和解，由被告鄭百享給付被告廖振宏80萬元，有本院113年度訴字第668號和解筆錄可佐（卷第53頁），藉此規避服務費支付義務。

㈢、爰依民法第565條及第568條居間規定、被告2人簽署之服務費確認單，提起本件訴訟。另者，依原告與被告廖振宏間委售契約書第八條（4）約定「在簽立書面買賣契約後，因可歸責於買方之事由而解除契約者，甲方（指被告廖振宏）仍應支付原約定之服務報酬或沒收已收價金之50%取其低者，給予乙方（指原告）作為服務報酬。」

㈣、被告鄭百享所為系爭房地有瑕疵之抗辯（詳後述）並不可採。緣以新竹市○○區○○於000○00○0○○○○00000地號土地之「農業用地作農業使用證明書」（卷第193頁），可見並無違反農業使用；又系爭房屋有作過氯離子含量檢測，被告廖振宏有交付檢驗報告書予被告鄭百享，買賣雙方更針對此事簽置「增補條約」，約定買方知悉本標的氯離子含量超標，同意賣方不負此部分瑕疵擔保，日後買方不得要求賣方、仲介方、地政士損害賠償（卷第195-203頁）。

㈤、並聲明：⑴被告廖振宏應給付原告528,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。⑵被告鄭百享應給付原告264,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。⑶訴訟費用由被告負擔。⑷願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則答辯以：

㈠、被告廖振宏：

1.不爭執被告2人經原告仲介而於113年3月25日簽訂不動產買賣契約，由被告鄭百享以總價1,320萬元向被告廖振宏買受系爭房地，然被告鄭百享於簽約後次（26）日旋即表示拒絕

履約。而原告於居間過程中竟全然未向被告鄭百享收取任何斡旋金或定金，以確保被告廖振宏之權益，導致被告廖振宏無法依買賣契約沒收被告鄭百享任何已付價金。甚者，原告於被告鄭百享拒絕履約後，未曾提供協助，導致被告廖振宏須自行於市場上重行出售，錯失較佳市場時機，迨至113年6月27日方以總價1,150萬元出售予第三人袁00，有不動產買賣契約書可證（卷第97-102頁），被告廖振宏因此受有價差170萬元之鉅額損失。

2.被告2人於114年5月22日以113年度訴字第668號達成和解，乃被告廖振宏支出律師費及訴訟費用，委請律師對被告鄭百享提起訴訟請求給付違約金，方能獲得80萬元賠償，此部分並非原告提供任何服務所得之利益。

3.民法第568條固然規定居間人於契約因其媒介而成立即得請求報酬，然被告廖振宏與原告間有特別約定，即以不動產已辦理移轉登記且買方已交付價金，方認定買賣契約「成交」，非僅指書面契約形式上之簽立，被告廖振宏之前即有委託原告出賣不動產之先例而為上開特別約定。若被告廖振宏在無法沒收被告鄭百享任何定金或已付價金情形下，卻仍須支付原告高額服務費，有違社會交易常理。況委售契約書第八條（4）約定「在簽立書面買賣契約後，因可歸責於買方之事由而解除契約者，甲方仍應支付原約定之服務報酬或沒收已收價金之50%**取其低者**，給予乙方作為服務報酬。」本件既然被告廖振宏沒收已收價金為0元，則取其低者之結果，服務報酬自然亦為0元。

4.再者，依民法第567條、第571條規定，居間人負有據實報告及妥為媒介義務，若違反忠實辦理義務，其報酬及費用償還請求權均喪失。本件買方即被告鄭百享於簽約翌日即明示拒絕履行，可見原告於媒介過程中對於買方之資力、貸款能力、履約意願之評估有重大疏失，或未盡必要之調查義務。更甚者，在買方違約後，原告完全置之不理，未提供任何協助，原告所屬仲介人員亦因此曾口頭承諾不收取仲介費。

5.依內政部92年6月26日公告之「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」第1條第7項內容，係「**買方支付定金後**，如買方違約不買，致定金由委託人沒收者，委託人應支付該沒收定金之百分之__（但不得逾定金百分之五十，且不得逾約定之服務報酬）。」然原告卻將之修改為「**在簽立書面買賣契約後**」（詳如前揭委售契約書第八條（4）約定），藉此加重委賣人責任，且顯失公平，此段文字之約定應屬無效。

6.退步言，若認被告廖振宏應給付部分報酬，然約定之報酬528,000元較之原告所任勞務之價值，為數過鉅，顯失公平，依民法第572本文請法院酌減之。

7.並答辯聲明：⑴原告之訴及假執行之聲請均駁回。⑵訴訟費用由原告負擔。⑶如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡、被告鄭百享：

1.不爭執被告2人經原告仲介而於113年3月25日簽訂不動產買賣契約，由被告鄭百享以總價1,320萬元向被告廖振宏買受系爭房地。惟訂約後，經被告鄭百享檢查系爭房地現況，發現有嚴重瑕疵。包括：

⑴668-2地號土地為農牧用地，卻不法開挖整地致毗鄰社區地基掏空，且被告廖振宏在農牧用地違法施作鋼軌樁，違反農地農用規定，此有另案卷附鋼軌樁照片可佐（另案卷第53、95頁）。

⑵系爭房屋為海砂屋，然原告卻稱新竹水質問題所以氯離子超標，不影響房屋云云。

2.系爭房地有上述鋼軌樁、海砂屋之嚴重瑕疵（下稱系爭瑕疵），非但被告廖振宏明知，亦為原告所明知，然渠二人為求盡速成交，竟加以隱瞞未據實告知被告鄭百享。被告鄭百享因上述嚴重瑕疵不得已拒絕履約，被告鄭百享因此解除買賣契約。被告2人歷經1年多訴訟最終達成和解，被告鄭百享給付被告廖振宏80萬元，因此被告鄭百享受有80萬元損害。

3.依不動產經紀業管理條例第24條之2、第26條第1、2項，及民法第567條、第571條，及最高法院84年度台上字第1064號判決意旨，仲介業既向消費者收取高額佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查義務；告知買受人依仲介專業應查知之不動產瑕疵；協助買受人對不動產進行必要之檢查；且就訂約事項據實報告於各當事人；對於顯無履行能力之人不得為媒介；仲介業若違反其對於委託人之義務，而為有利於相對人之行為，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。本件被告鄭百享係第一次購買不動產，信任原告之說詞，然原告為求成交並從中獲取鉅額利益，違反前揭調查及據實告知義務，自不得向被告鄭百享請求居間報酬。

4.另者，原告本件請求依據無非係依113年3月25日服務費承諾書、服務費確認單，然上述文件乃原告預先擬定之定型化契約，簽署日期與不動產買賣契約書簽訂日係**同一日**，可見原告根本未給予被告鄭百享3日以上時間攜回審閱全部條款內容，原告行為違反消費者保護法第11條之1、第12條規定，以及違反內政部公告之「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」之契約審閱期間至少3日，故服務費承諾書、服務費確認單全部條款不構成契約之內容，原告自不得據此請求264,000元報酬。

5.退步言，若認被告鄭百享應給付居間報酬，然因原告及其經紀人員故意隱匿系爭瑕疵，致被告鄭百享受有須支付被告廖振宏80萬元違約金之損害。依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定「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易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。」爰以所受80萬元違約金損害與原告主張之服務費抵銷。

6.答辯聲明：⑴原告之訴及假執行之聲請均駁回。⑵訴訟費用由原告負擔。⑶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：

㈠、原告主張被告2人經原告仲介而於113年3月25日簽訂不動產買賣契約，由被告鄭百享以總價1,320萬元向被告廖振宏買受系爭房地；被告廖振宏於113年3月25日簽署服務費確認單；被告鄭百享於113年3月25日簽署服務費承諾書、服務費確認單等情，為被告2人所不爭執，並有不動產買賣契約書、服務費承諾書、服務費確認單等在卷可稽（卷第37-43、49-51頁），故此部分事實應可先予認定。

㈡、就被告廖振宏部分：

1.被告廖振宏固然有簽署服務費確認單，然給付服務費之**給付日期為空白。**

2.依原告與被告廖振宏簽署之委售契約書第5條記載「服務報酬：⑴為成交價額之百分之4（內含營業稅），甲方同意以現金或自履保帳戶中撥款支付而乙方應開立統一發票為據，甲方並同意由買方應給付甲方之購屋價款中直接由買方給付予乙方。」委售契約書第8條⑷記載「在簽立書面買賣契約後，因可歸責於買方之事由而解除契約者，甲方仍應支付原約定之服務報酬或沒收已收價金之50%取其低者，給予乙方作為服務報酬。」由此可知，**被告廖振宏給付服務費之前提，乃買方有支付價金。**若買賣雙方順利履約，則被告廖振宏可選擇由買方自價款中直接給付原告或由原告直接自履保帳戶中領取；若買賣雙方未順利履約，則被告廖振宏仍應按約定服務報酬或沒收已收價金之50%取其低者給付原告。本件買賣雙方既未順利履約，且原告未向被告鄭百享收取任何任何斡旋金或定金，導致被告廖振宏無法沒收被告鄭百享任何已付價金，則依前引委售契約書第8條⑷約定，被告廖振宏應給付之服務報酬為0元。

3.固然被告廖振宏因本院113年度訴字第668號事件於114年5月22日達成和解，獲得80萬元賠償。惟經本院調取該案卷宗，此乃被告廖振宏支出律師費及訴訟費用，委請律師於113年4月29日對被告鄭百享提起訴訟請求給付違約金，並以起訴狀

繕本之送達作為向被告鄭百享表示解除買賣契約之意思表示，而於審理期間，兩造綜合考量系爭瑕疵爭議之調查所耗費之時間及費用成本，及被告廖振宏已於113年6月27日另行出售予第三人之跌價損失170萬元，以及被告鄭百享欲取回在地政士處留存之本票等諸多因素後，所為互為讓步之結果，核與買賣價金之性質迥異。被告2人間不動產買賣契約既經解除，視為自始無效，依民法第568條第1項之反面解釋，居間人無報酬請求權。

㈢、就被告鄭百享部分：

1.被告鄭百享固然有簽署服務費承諾書及要約書、服務費確認單（卷第37-51頁），然簽署日期均為113年3月25日，核與被告2人簽訂不動產買賣契約書之日期113年3月25日為**同一日**，可見被告鄭百享抗辯原告未給予3日以上時間攜回審閱全部條款內容，確為事實。按「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第一項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。」消費者保護法第11條之1第1、2、3項分有明文。而所謂合理審閱期間，內政部公告之「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」之契約審閱期間至少3日，原告印製之定型化要約書（卷第37頁右半邊）最上緣亦記載「依內政部公告，委託人簽訂契約前，有三天以上的契約審閱權，委託人可要求攜回本契約影本審閱，違反前項規定者，該條款不構成契約內容。」準此，被告鄭百享既抗辯服務費承諾書及要約書、服務費確認單所有條款均不構成契約之內容，則原告據此請求264,000元報酬，洵屬無據。

2.民法第568條第1項固然規定「居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。」然而，「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。」同法第571條亦規定甚明。

⑴原告為經營仲介業務者，依不動產經紀業管理條例第24條之2規定，所負擔之義務包括：公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格；公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明；提供買受人或承租人**關於不動產必要之資訊**；告知買受人或承租人**依仲介專業應查知之不動產之瑕疵**；**協助買受人**或承租人**對不動產進行必要之檢查**；其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。

⑵惟查，668-2地號乃山坡地保育區農牧用地，經週邊民眾投訴農地整地疑似造成鄰損乙事，新竹市政府112年10月6日函文已要求前地主李文莉妥為處理（另案卷第245-246頁）。被告鄭百享於113年4月22日以存證信函解除買賣契約時，已檢附668-2地號土地毗鄰之碧海藍天社區地基掏空之照片，及668-2地號土地有埋設鋼軌樁防止毗鄰之另一社區長安築願社區坍塌之照片（另案卷第51-53、95頁）。另者，被告鄭百享復於另案審理中再補充668-2地號土地遭開挖及鄰地地基遭掏空之照片（另案卷第99-105頁）。由上開照片均一望即知非屬農牧用地應有之狀態。然被告廖振宏於標的物現況說明書第25項第1欄「是否有損鄰（損害他人）或鄰損（被損害狀況）」勾選☑否，原告亦未協助被告鄭百享對不動產進行必要之檢查。據上，原告違反前揭不動產經紀業管理條例第24條之2所示義務，依民法第571條規定，自不得請求報酬。

㈣、綜上，原告依民法第565條及第568條居間規定；被告廖振宏簽署之委售契約書、服務費確認單；被告鄭百享簽署之服務費承諾書及要約書、服務費確認單，請求被告廖振宏給付528,000元、被告鄭百享給付264,000元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，所為假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

四、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資

料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　31　　日

民事第一庭　法　官　陳麗芬

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　　115　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　涂庭姍