

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

113年度沙簡字第890號

原告 富聯不動產有限公司

法定代理人 黃綵瑗

訴訟代理人 詹志宏律師

複代理人 邱怡菁

被告 梁秦瑋

訴訟代理人 林怡君律師

梁振輝

被告 曾乾庚

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國114年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告梁秦瑋應給付原告新臺幣290,000元，及自民國113年10月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告曾乾庚應給付原告新臺幣147,880元，及自民國113年11月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行，但被告梁秦瑋如以新臺幣290,000元；被告曾乾庚如以新臺幣147,880元，為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件被告曾乾庚經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

01 (一) 被告梁秦瑋所有門牌號碼臺中市○○區○○路00巷00弄0
02 號房屋暨其基地（權利範圍全部，下稱系爭房地），因其
03 於民國113年初有出售之需要，被告梁秦瑋遂與原告公司
04 簽有不動產一般委託銷售契約書，言明由被告梁秦瑋委託
05 原告公司代為出售系爭房地，出售之價格原定為新臺幣
06 （下同）8,680,000元（下稱系爭居間契約），原告公司取
07 得被告梁秦瑋上開委託之後，乃派出職員積極尋覓有意買
08 受之民眾，嗣後，買家即被告曾乾庚對系爭房地頗為滿
09 意，原告公司基於職責，便向被告曾乾庚說明系爭房地細
10 節、帶看房屋內部、討論價格，隨後，被告曾乾庚即另委
11 託原告公司向賣方即被告梁秦瑋出價斡旋，並同意原告公
12 司完成委託任務之後，被告曾乾庚將向原告公司支付服務
13 費用（下稱斡旋契約）。原告圓滿達成被告二人委託之任
14 務，兩造合意以7,394,000元成交，並於113年3月25日針
15 對系爭房地簽署買賣契約書（下稱系爭買賣契約），因被
16 告二人委託原告公司之仲介任務已順利達成，原告公司乃
17 向被告二人請求簽署服務費確認單各一份，被告曾乾庚同
18 意向原告公司給付服務費用15萬元（計算式： $0000000 \times 0.$
19 $02 = 147880$ ），被告梁秦瑋同意給付原告公司服務費用29
20 萬元（計算式： $0000000 \times 0.04 = 295760$ ，被告梁秦瑋服務費
21 用雖載為44萬元，但此係伊與被告曾乾庚二人合計之數
22 額）。原告公司本以為已為被告二人達成上開仲介任務，
23 被告理應依約給付原告公司服務費用，豈料，被告二人於
24 簽署買賣契約完畢之後，以渠等已解除系爭房地之買賣契
25 約為由，拒絕依服務費用確認單支付服務費用，原告公司
26 多次與被告二人溝通，被告二人均置之不理，但經原告公
27 司查詢，被告二人竟針對系爭房地另行完成交易，藉以迴
28 避需支付予原告公司之服務費用甚明。

29 (二) 原告公司基於職責，並未惡意隱瞞買方即被告曾乾庚最高
30 買價，並無被告所辯稱之「致使賣方喪失最高售價機會」
31 之違誤：

01 1、本件中，接受賣方委託出售系爭房地之職員為「吳世
02 雄」，為賣方覓得買方之職員為「周燕琳」。原告公司係
03 先受被告梁秦瑋之委託，出售系爭房地，約莫一月後，即
04 由原告公司其他員工為被告梁秦瑋覓得買方即被告曾乾
05 庚，買方即被告曾乾庚亦委託原告公司向賣方出價，故買
06 賣雙方即被告二人俱係由原告公司負責磋商系爭房地之最
07 後成交價格，故買方即被告曾乾庚之不動產買賣意願書雖
08 定有不得逾750萬元之成交價格，但仍命原告公司以700萬
09 元開始出價，要求原告公司盡量便宜購得，此乃不動產買
10 賣實務之常情，經原告公司與買賣雙方多方斡旋、溝通之
11 後，最終以「739.4萬元」敲定為成交價格，該價格為買
12 方（即被告曾乾庚）以及賣方（即被告梁秦瑋）認定合理
13 後，共同決定之。

14 2、原告公司亦與被告曾乾庚定有不動產買賣意願書一份，即
15 受買方即被告曾乾庚委託，豈能違背職務，逕向被告梁秦
16 瑋透漏被告曾乾庚最後底線？況最後成交價格亦獲被告梁
17 秦瑋首肯，方簽定系爭買賣契約，倘被告梁秦瑋認定售價
18 過低，自應拒絕簽署系爭買賣契約，豈有嗣後為逃避居間
19 報酬置辯。

20 3、系爭房地被告二人最末以730萬元私下成交，與原告公司
21 為被告二人服務之最後結果739.4萬元相距不遠，倘（假
22 設語氣）被告梁秦瑋認定售價過低，被告曾乾庚亦認可接
23 受750萬元之售價，被告二人私下成交應為750萬元，被告
24 梁秦瑋竟接受更低之730萬元成交價格，由此足徵被告梁
25 秦瑋辯稱原告公司未逕自告知被告曾乾庚底線，導致伊受
26 有損失，僅係為逃避仲介費用之託辭，當無可採。

27 （三）被告二人逕自解除系爭買賣契約，與已發生之居間報酬請
28 求權無關：本件被告二人之系爭買賣契約係於113年3月25
29 日成立，並於同日與渠等確認服務報酬。被告辯稱渠等已
30 於113年3月29日合意終止系爭買賣契約，惟該時間點乃落
31 於系爭買賣契約完成之後，且渠等係任意終止系爭買賣契

約，該終止之事由與原告公司無關；被告辯稱原告公司所
定之居間報酬已逾成交價格6%之法定標準，惟原告公司
以成交價格之6%計算服務費用，尚未逾法定標準；被告
再辯稱原告公司職員雖有付出勞務，但因未據實報告被告
曾乾庚最低底線，致使被告梁秦瑋未能最大獲利，故原告
公司勞務應自行吸收云云，此部分被告二人已簽署系爭買
賣契約以及服務費確認單，既已簽署上開二文件，原告公
司自己完成委託任務，買賣雙方亦肯認原告公司對於成交
一事之付出，方有簽署服務費確認單之舉，豈有於成交完
畢之後，另追究原告公司勞務付出不足，主張需減少居間
報酬之理。然被告嗣均另行約定，原本應支付予原告公司
之全部仲介報酬，包含入被告曾乾庚之買賣價金中，此於
服務費確認單「第一次給付」之備註欄有「739.4萬內含
服務費」之記載，倘認定本件全部仲介報酬即440,000
元，因上開記載，爰備位請求被告曾乾庚單獨向原告公司
支付。

(四) 為此，爰依居間契約之法律關係提起本件訴訟請求被告給
付。並請求法院判決：

1、先位聲明：(1)被告梁秦瑋應給付原告290,000元，及自起
訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
利息。(2)被告曾乾庚應給付原告150,000元，及自起訴狀
繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
息。(3)訴訟費用由被告負擔。

2、備位聲明：(1)被告曾乾庚應給付原告440,000元，其中15
0,000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
率百分之5計算之利息；餘下290,000元自民事準備(二)狀繕
本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
(2)訴訟費用由被告負擔。

三、被告抗辯：

(一) 原告不得向被告請求給付服務費用：

1、被告梁秦瑋就其名下系爭房地與原告公司於113年2月20日

01 簽立系爭居間契約，當時委託之賣價為8,680,000元，然
02 而，買賣斡旋磋商期間，原告公司之業務員卻刻意隱瞞買
03 家即被告曾乾庚出價7,500,000元之事實，向被告梁秦瑋
04 表示買方出價6,800,000元，並強調業務同仁相當艱辛從
05 中說服，自願降低服務費，買家才同意以7,000,000元購
06 買，刻意壓低交易價格，單方面要求被告梁秦瑋讓步妥
07 協，未能據實報告訂約事項（買價）。期間，針對買賣雙
08 方服務費是否納入買賣總價一事，原告公司業務員與被告
09 梁秦瑋遲遲未能達成共識，且被告梁秦瑋對於業務員之說
10 詞頗有質疑，根據當時業務員之說法，原告公司關於服務
11 費之收取恐有超過法規所規定之金額。雖被告二人於113
12 年3月25日就系爭房地簽署系爭買賣契約，然被告梁秦瑋
13 仍有頗多疑慮，而原告公司要求被告梁秦瑋及被告曾乾庚
14 簽署服務費確認單，所收取之服務費總額高達594,000元
15 （計算式：444000+150000=594000），惟查，內政部不動
16 產仲介經紀業報酬計收標準規定，不動產經紀業向買賣雙
17 方收取服務費用之總額，不得超過實際成交價的6%，然
18 而，本件原告公司收取之服務費總額，已超過買賣系爭房
19 地總價百分之6即443,640元（計算式：0000000元 $\times$ 0.06=44
20 3640），且被告梁秦瑋知悉原告公司業務員並未如實告知
21 買方出價金額，刻意壓低價格從中獲利，且有超收服務費
22 之情事，被告梁秦瑋認為原告公司業務員行事未符合誠實
23 信用原則，於113年3月29日與被告曾乾庚解除系爭房地之
24 買賣契約，並終止與原告間之委任關係。既被告梁秦瑋已
25 於113年3月29日向原告公司表示不願再讓原告公司銷售而
26 生終止之效力，且被告梁秦瑋及被告曾乾庚間之買賣契約
27 亦已解除，原告公司主張其已於委託期間內為被告二人完
28 成委託任務云云，顯屬無稽，因此，原告請求被告梁秦
29 瑋、曾乾庚給付290,000元、150,000元之服務費云云，實
30 屬無據。

31 2、承上，原告公司業務員之行徑顯有違誠實信用原則，該買

賣價格顯然係有利於買受人而不利於出賣人即被告梁秦瑋，依民法第571條規定，原告自不得向請求被告梁秦瑋給付服務費用。

(二) 退步言，倘認定原告得請求被告二人給付服務費用，其主張之服務報酬尚屬過鉅，原告公司業務員雖曾攜被告曾乾庚到系爭房地參觀，且從中磋商買賣價格，然原告公司業務員卻隱瞞買方之價格，未據實報告買賣價格，導致雙方買賣關係破局，此應可歸責於原告公司，期間所付出之勞務自應由原告公司自行吸收，是原告請求被告二人給付服務費用，與原告所任勞務之價值有顯著之落差而有失公平，請求酌減居間報酬至0元。

(三) 本件之所以會導致兩造解約，是因為服務費確認單，原告公司打算跟被告二人收受超額之服務費共59萬4000元，且因為被告梁秦瑋事後發現原告之代理人吳世雄，未依照委任人應盡的義務告知被告梁秦瑋對方即被告曾乾庚所欲購買之價格為750萬元，故被告梁秦瑋打電話到原告的總公司申訴，原告為了卸責，方引導雙方合意解約，且被告梁秦瑋於解約當天也同時終止證物一的一般委託銷售契約書，此件是因為原告未盡義務且引導雙方超額給付服務費而導致之解約，故被告二人嗣後另行買賣之事宜，與原告已無任何之關係，原告之行為涉及詐欺，嗣後為了要向被告梁秦瑋圓謊，亦導引被告梁秦瑋將買賣的價金作價包含其所想要的仲介服務費，此舉亦有可能構成導致實價登錄不實，而有使公務員登載不實之罪，原告一再強調此事為便利被告曾乾庚足額貸款，亦有詐欺銀行嫌疑，其行為已構成刑事犯罪，卻要求被告二人需遵照其指示，已違反對其之委任義務，故被告梁秦瑋終止委任非無理由，原告不得再以嗣後被告梁秦瑋與被告曾乾庚達成買賣而主張其服務已完成，更何況依證人周燕琳之證述，更可足知周燕琳於下斡旋之前，就已和吳世雄達成本件750萬元比較有可能成立之共識，吳世雄卻未告知被告梁秦瑋，顯然已隱瞞

01 交易之重要資訊，被告梁秦瑋本可向吳世雄請求損害賠
02 償，原告方引導本件為雙方合意解除契約，故不得再向被
03 告雙方請求服務之價碼。

04 (四) 並聲明：原告之先、備位聲明無理由應駁回，訴訟費用由
05 原告負擔。

06 四、得心證之理由：

07 (一) 居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或
08 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。又居間人於契約因
09 其報告或媒介而成立時，即得請求報酬，此觀之民法第56
10 5條、第568條之規定甚明。而依原告與被告梁秦瑋簽訂之
11 一般委託銷售契約書第五條「服務報酬」之(1)約定：

12 「為成交價額百分之肆(內含營業稅)，甲方同意以現金
13 或自履保帳戶中撥款支付而乙方應開立統一發票為憑據，
14 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
15 付予乙方(最高不得超過中央主管機關之規定)」；另原
16 告與被告曾乾庚簽訂之不動產買賣意願書、買方給付服務
17 費承諾書則記載「買方承諾應於契約成立時，給付買賣總
18 價款百分之貳之服務報酬(依內政部之規定，買賣雙方服
19 務報酬之總額，合計不得超過成交價額之百分之六)予委
20 託人並以現今給付，絕無異議」等情，此有原告提出之一
21 般委託銷售契約書、不動產買賣意願書、買方給付服務費
22 承諾書在卷可稽。

23 (二) 被告雖以前情抗辯，但查：

24 1、本件被告2人因原告之居間仲介而達成系爭買賣契約，其
25 買賣價金決定之過程，據證人吳世雄於本院證稱：「周
26 燕琳有跟我說他有帶看了一組客戶準備要收斡旋，問我
27 說屋主多少願意賣，我說不知道，要去找屋主問才知
28 道。所以才會有695萬元的契變價，因為他委託給我的時
29 候是858萬元，之後我問周燕琳如果雙方有意願，我們就
30 安排見面談，最後價格由雙方在我們公司協商敲定價
31 錢，原本是740萬成交，後來梁振輝說不可以用740萬元

01 成交，要改739.4萬元。這件有請雙方到我們公司當面協
02 商，因為房子不是我們的，我們也不是客戶，我們沒有
03 權利決定成交價，一定是由雙方當面協商。」等情。此
04 與證人周燕琳所證稱之「他是詢問700萬元有無可能，我
05 說不太可能，那你如果願意的話，我們能保證買到價錢
06 區間大概在700萬元到750萬元之間，所以我們取最高
07 的，收了的斡旋金是750萬元計算。後來收到750萬元，
08 我就跟賣方承辦要約賣方，問賣方底價多少，因為他也
09 不確定多少，我們就約雙方到公司談，最後賣多少價錢
10 都由買賣雙方合意的價錢，我們才約代書正式簽
11 約。」、「第一次談就成了，談好價錢，他們雙方確定
12 好價錢之後，我們代書就幫他們簽房屋買賣合約，還有
13 簽買賣雙方有簽服務費確認單。」等情相符。足認，本
14 件系爭買賣契約之價金，係由被告2人決定，故被告關於
15 原告隱瞞買方之價格，未據實報告買賣價格之抗辯，並
16 無可採。

17 2、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
18 任，民事訴訟法第277條前段定有明。被告雖抗辯兩造已
19 解約云云，但此為原告所爭執，且依卷內事證，亦無原
20 告與被告2人簽訂之一般委託銷售契約書、不動產買賣意
21 願書、買方給付服務費承諾書等契約業經雙方合意解除
22 或終止之資料。被告並未舉證證明兩造間之一般委託銷
23 售契約書、不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書
24 之約定，於系爭買賣契約因其媒介而成立前，即已解除
25 或終止，則被告關於此部分之抗辯，亦無理由。

26 3、而被告雖提出被告2人簽訂之終止履保協議書、解約協議
27 書為證，但此係被告2人事後自行簽訂之契約，且按居間
28 人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約
29 因故解除，於其所得報酬並無影響，最高法院49年台上
30 字第1646號判例著有明文。因此，被告所提上述資料，
31 並無從為其得拒絕給付居間報酬之認定依據。

01 (三) 綜上認定，原告依據其與被告梁秦瑋簽訂之一般委託銷售
02 契約書第五條「服務報酬」之(1)約定，請求被告梁秦
03 瑋給付居間報酬29萬元(計算式： $0000000 \times 0.04 = 29576$
04 0，原告僅請求其中290,000元)；依據其與被告曾乾庚簽
05 訂之不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書之約定，
06 請求被告梁秦瑋給付居間報酬147,880元(計算式： 00000
07 $00 \times 0.02 = 147880$)元，應認為有理由，逾此部分之請求，
08 應認為無理由。

09 (四) 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
10 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
11 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
12 他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，
13 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲
14 延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息
15 之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為
16 百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項及第203條
17 分別定有明文。本件原告對被告2人之居間報酬請求債
18 權，核屬無確定期限之給付，自應經原告催告而未為給
19 付，被告始負遲延責任。準此，原告請求被告自起訴狀繕
20 本送達翌日即被告梁秦瑋自113年10月31日起、被告曾乾
21 庚自113年11月2日，均至清償日止，按年息5%計付遲延
22 利息，核無不合。

23 (五) 綜上認定，原告依據居間契約之法律關係，請求被告梁秦
24 瑋給付290,000元，及自113年10月31日起至清償日止，按
25 年息5%計算之利息；請求被告曾乾庚給付147,880元，11
26 3年11月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有
27 理由，應予准許。至於請求被告曾乾庚超出上述給付部
28 分，為無理由，應予駁回。

29 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
30 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

31 六、原告先位聲明請求部分，其中被告梁秦瑋部分，為有理由，

01 應予准許，被告曾乾庚部分，除金額計算外，亦經說明如
02 前。則原告對被告之先位請求，既經本院為勝訴之判決，本
03 院即無庸再就原告備位聲明為審理，附此說明。

04 七、原告勝訴部分，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應
05 由法院主動宣告原告於本判決確定前，即可依本判決命給付
06 內容對被告財產聲請強制執行，並且依據同法第392條第2項
07 規定，由法院主動宣告被告如果預先提供擔保之後，就可免
08 為假執行。至於原告請求不被允許部分的假執行聲請沒有理
09 由，應予駁回。

10 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 114 年 10 月 21 日
12 臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭
13 法 官 劉國賓

14 以上為正本，係照原本作成。

15 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
16 上訴理由（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
17 訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 10 月 21 日
19 書記官