

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

113年度重簡字第936號

原告 世辰不動產經紀有限公司

法定代理人 鐘益晨

訴訟代理人 林舒婷律師

謝雨靜律師

林志騰律師

被告 吳徐素清

訴訟代理人 張育銜律師

被告 張慈芳

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國114年1月2日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國112年4月6日，受被告吳徐素清委託居間仲介銷售其所有坐落新北市○○區○○段000地號土地，及其上同區段1915建號即門牌號碼新北市○○區○○○道0段000巷0號3樓之1房屋（下稱系爭房地），並於同日簽訂一般委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約書），約定委託銷售期間自112年4月6日起至同年10月5日止，委託銷售價格為新臺幣（下同）738萬元，並承諾契約成立時給付賣賣總價額4%之服務報酬。嗣後被告張慈芳有意購買系爭房地，遂委託原告居間斡旋，委託承購價額為618萬元，期間自112年5月30日起至同年5月31日止，並支付斡旋金5萬元，約定契約成立

01 時，給付買賣總價額2%之服務報酬，並簽署不動產買賣意
02 願書暨買方給付服務費承諾書（下稱系爭服務費承諾書）。
03 (二)經原告與被告居間協調，渠等於112年5月31日達成買賣總額
04 636萬元之合意，於當日簽定不動產買賣契約書（下稱系爭
05 不動買賣契約書），被告吳徐素清、張慈芳亦於同日簽立服
06 務費確認單（下稱系爭服務費確認單），同意各自給付16萬
07 元及12萬7,200元之服務報酬予原告。詎被告吳徐素清、張
08 慈芳為規避渠等給付居間報酬之義務，於同年7月17日因故
09 解除系爭不動買賣契約，旋於同年7月20日私下達成628萬元
10 之買賣合意，被告吳徐素清於同年8月22日將系爭房地之所
11 有權移轉予被告張慈芳。
12 (三)原告發現上情後，口頭告知被告2人應與原告商討居間報酬
13 之給付方案，被告2人均置之不理，爰依系爭委託銷售契約
14 書第5條第1、3項、系爭服務費承諾書、民法第565條、568
15 條第1項規定請求給付居間報酬。並聲明：1.被告吳徐素清
16 應給付原告16萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
17 止，按年息5%計算之利息。2.被告張慈芳應給付原告12萬
18 7,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
19 5%計算之利息。

20 二、被告吳徐素清答辯意旨：

21 (一)被告吳徐素清與原告於112年4月6日簽立系爭委託銷售契約
22 書，約定由被告吳徐素清委託原告銷售系爭房地，後被告2
23 人達成買賣總價636萬元之合意，並於112年5月31日簽署系
24 爭不動產買賣契約書。嗣於112年7月10日，被告吳徐素清經
25 原告通知，被告張慈芳欲解除買賣契約，
26 (二)被告吳徐素清出售系爭房地時，有向原告告知系爭房地係經
27 法院拍賣取得，拍賣公告上有明確記載系爭房地為事故屋，
28 被告吳徐素清向原告稱：雖有辦理分戶，但希冀原告居間出
29 售時，要明確向被告張慈芳告知系爭房地為事故屋等語，然
30 原告竟向被告吳徐素清稱：簽立買賣契約書中所附之現況說
31 明書時，不要勾選本案房地為事故屋，被告張慈芳會不好貸

01 得購屋款項，且可能會喪失購屋意願等語。於112年7月10
02 日，被告吳徐素清經原告通知被告張慈芳欲解除買賣契約，
03 經原告協商下，被告吳徐素清同意不跟被告張慈芳索取違約
04 金之情狀下，被告2人遂於112年7月15日簽署解約協議書。
05 其後被告2人於112年7月20日，經易昇地政士聯合事務所
06 （下稱易昇地政士）居間下，就系爭房地事宜再為商談，被
07 告吳徐素清始知被告張慈芳解除契約之原因，係因原告承諾
08 被告張慈芳能貸得房貸，經被告張慈芳聯繫華南商業銀行核
09 貸人員後，始知系爭房地為事故屋無從貸款，被告張慈芳認
10 為被原告欺騙，才聯繫原告要求解約，並經易昇地政士居間
11 仲介下，被告吳徐素清再降低買賣價金8萬元後，與被告張
12 慈芳成立買賣契約，易昇地政士亦有協助被告張慈芳順利貸
13 得購屋款項後，被告2人才完成系爭房地之買賣。則系爭不
14 動產買賣契約書係因可歸責於原告未盡善良管理人注意義務
15 而解除，被告吳徐素清亦經原告要求而解除系爭不動產買賣
16 契約，原告不得向被告吳徐素清請求報酬，且被告2人並非
17 刻意規避給付居間報酬之義務。

18 (二)退步言之，縱認原告請求有理由，系爭不動產買賣契約既已
19 解除，原告無須再為被告2人處理協助有關過戶及貸款手續
20 事項，相對減免相關勞務費用之支出，原告實際付出勞務及
21 費用支出，未達系爭委託銷售契約原先預定之服務內容，原
22 告請求被告吳徐素清給付服務報酬16萬元，尚屬過高，請求
23 依民法第572條規定酌減之。爰聲明：原告之訴駁回。

24 三、被告張慈芳答辯意旨：

25 (一)系爭不動產買賣契約書之標的現況說明書中，由賣方及仲介
26 確認勾選之「標的物現況說明書」第16項：「本建物是否曾
27 發生兇殺、自殺、一氧化碳或非自然身故等因素致死或求死
28 行為並致死情事（如跳樓自殺）？」，渠等確認勾選
29 「否」，亦即原告及被告吳徐素清均向被告張慈芳保證系爭
30 房地非凶宅，原告更向被告張慈芳保證可貸之數額為依買賣
31 總價計算之80%，被告張慈芳才簽定系爭不動產買賣契約。

其後原告向華南商業銀行申請系爭房地之貸款，經該銀行核貸人員侯貝怡於112年6月16日告知系爭房地經銀行查詢結果為事故屋。經被告張慈芳聯繫原告，原告法定代理人於112年7月10日與被告張慈芳聯繫商討貸款及買賣流程，並詢問被告張慈芳是否解約，被告張慈芳於112年7月10日回覆原告法定代理人請其安排解約事宜。是原告為被告張慈芳媒介系爭房地之買賣，應就系爭房地善盡調查義務，然原告未為調查，顯已違反民法第571條規定，且被告張慈芳發現系爭房地為凶宅後，已經與賣方、代書及仲介（即原告）共同合意解除買賣契約，原告不得再向被告張慈芳請求仲介費。

(二)被告2人後續成交係經易昇地政士媒介後成交，被告張慈芳有支付顧問諮詢費即居間報酬6萬2,800元予易昇地政士，足見被告2人後續之交易顯非基於原告之居間媒介而成立買賣契約，被告張慈芳亦非為規避仲介報酬而私下成交。再以被告2人嗣後就系爭房地之成交價額為628萬元，與系爭不動產買賣契約所載價額636萬元，尚有8萬元之差距，應認被告2人係於易昇地政士媒介下，就系爭房地再為磋商價額，且易昇地政士亦有協助被告張慈芳成功貸得購屋款項，顯見被告2人後續簽定之契約並非訂定與原告媒介之同一內容之契約，原告請求給付仲介報酬，應屬無據。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)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。居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。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1項、第567條第1項前段、第568條第1項定有明文。又系爭委託銷售契約書第5條第3項載明：「甲方（即被告吳徐素清，下同）承諾應於契約成立時給付約定之服務報酬，若簽立書面買賣契約時，則簽約同時支付70%，甲方收到尾款同時支付30%。」、第7條第6款載明：「乙方（即原告，下同）對

01 甲方所簽認之標的物現況說明書，負有誠實告知買方之義
02 務，如有隱瞞不實，由乙方自負一切法律責任，因而致甲方
03 受損害者，乙方應負賠償責任。」、第8條第7款載明：「本
04 標的物若曾有兇殺、自殺或非自然身故等因素致死或求死並
05 致死等情事發生，買方則逕行解除契約，甲方應無條件返還
06 價款予買方。」（本院卷第25、26頁）。系爭服務費承諾書
07 載明：「…若可歸責於本人（即被告張慈芳）之因素致本不
08 動產買賣契約不成立，本人承諾服務費應支付與受託人。
09 …」（本院卷第28頁）。

10 (二)本件原告主張與被告吳徐素清簽定系爭委託銷售契約、與被
11 告張慈芳簽定系爭服務費承諾書，被告2人於112年5月31日
12 達成買賣總額636萬元之合意，於當日簽定系爭不動買賣契
13 約書，其後被告2人於112年7月17日解除系爭不動買賣契
14 約，並於112年7月20日另簽立系爭房地之買賣契約，被告吳
15 徐素清於112年8月22日將系爭房地之所有權移轉予被告張慈
16 芳等事實，業據其提出系爭委託銷售契約、不動產買賣意願
17 書、系爭服務費承諾書、系爭不動產買賣契約書、服務費確
18 認單、解約協議書、系爭房地之建物登記第二類登記各1份
19 在卷為憑（本院卷第25至42頁）。被告2人固均不否認上開
20 委託原告居間仲介系爭不動產買賣，及有簽定系爭不動產買
21 賣契約，然於隨後解約又另定新約等客觀事實，然否認係為
22 規避給付居間報酬義務而為之，並以前詞置辯。是本件爭點
23 應為：1.被告2人解除系爭不動產買賣契約之原因為何？2.
24 被告2人是否負有給付居間報酬之義務？爰分述如下：

25 1.被告2人解除系爭不動產買賣契約之原因為何？

26 被告張慈芳所辯本件係因原告、被告吳徐素清向伊保證系爭
27 房地非凶宅，原告另保證貸款金額為依買賣總價80%，伊才
28 簽定系爭不動產買賣契約。其後華南商業銀行核貸人員告知
29 系爭房地為事故屋，致無法辦理貸款，故經原告法定代理人
30 安排解約等情，業據其提出標的物現況說明書、被告張慈芳
31 與原告配合代書王禹傑、華南商業銀行核貸人員侯貝怡、原

告職員練麗蓮、原告法定代理人LINE對話記錄擷圖各1份在卷為憑（本院卷第123至124頁、第133至139頁）。被告吳徐素清亦陳稱：系爭房地係其經法院拍賣取得，拍賣公告上有明確記載系爭房地為事故屋，其係因原告法定代理人告知，始於標的物現況說明書關於是否為事故屋一欄勾選「否」，其後經原告協商，其始同意無條件解除系爭不動產買賣契約等語。復有本院依原告聲請調閱之合作金庫商業銀行信義分行113年12月4日合金信義字第1130003812號函附系爭房地金服公司核貸資料、標的物現況確認書各1紙、新北市政府警察局三重分局113年11月19日新北警重刑字第1133762070號函附案件資訊表1紙在卷為憑（本院卷第285至293頁），查上開金服公司核貸資料載有「1.本件拍定後點交。…第三人陳○源稱：目前無人居住使用，債務人之被繼承人陳○成於108年12月左右，曾在後陽台上吊自殺…。3.法院發函新北市政府警察局三重分局查明本件拍賣標的物有無非自然死亡事件，該局檢送刑事勘查查詢記錄1份，拍賣標的『無』非自然死亡之情事，此有警局回函在卷可憑。」；上開案件資訊記載「發現人陳本源（年籍詳卷）於昨（5）日中午收到死者所寄包裹，內有欲給發現人之物品及一張字條（內容透露因身體因素輕生及交代後事處理），經撥打死者電話均未接聽，遂於本（6）日報請派出所陪同前往查看，發現死者於後陽台上吊已明顯死亡…。可知系爭房地確屬事故屋，顯有影響其市場價值及貸款金額之可能，被告2人所辯上開解除系爭不動產買賣契約之原因，應堪認定。

2.被告2人是否負有給付居間報酬之義務？

查：被告2人雖於112年5月31日成立系爭不動產買賣契約，然因被告張慈芳於簽約後發現系爭房地為事故屋，且因此無法通過核貸，被告2人經原告法定代理人協商下，始於112年7月17日解除系爭不動買賣契約，已如前述。則系爭不動產買賣契約之解約原因，既肇因於原告未誠實告知、隱瞞被告張慈芳系爭房地為事故屋一事，認應可歸責於原告所致，此

參諸被告吳徐素清所稱被告法定代理人告知其於上開標的現況說明書第16項勾選「否」等語即明，依民法第567條第1項前段、系爭委託銷售契約書第7條第6款、系爭服務費承諾書約定，難認原告已依其與被告2人間居間契約之債之本旨為給付，自不得請求被告2人給付居間報酬。況以原告於112年7月17日協商被告2人解除系爭不動產買賣契約時，並未向被告2人請求居間報酬，更足見原告明知上開解約原因及其無報酬請求權之事實，否則豈有積極協調解除契約之理。至被告2人於112年7月20日就系爭房地所簽定之不動產買賣契約，係易昇地政士居間而達成，且買賣價金為628萬元，與系爭不動產買賣契約有所不同，顯非由原告居間媒介而成立，原告自無從就被告2人其後成立之不動產買賣契約請求居間報酬，自屬當然。

四、綜上所陳，原告依系爭委託銷售契約書第5條第1、3項、系爭服務費承諾書、民法第565條、568條第1項規定，請求被告吳徐素清給付16萬元之本息、被告張慈芳給付12萬7,200元之本息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之攻擊、防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 2 月 6 日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法 官 張誌洋

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 114 年 2 月 6 日

書 記 官 陳羽瑄