

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

114年度重簡字第459號

原告 家樂福廣告有限公司(即住商集賢加盟店)

法定代理人 張榮隆

訴訟代理人 劉首良

被告 張志誠

訴訟代理人 劉啓煌

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國114年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣5萬8,000元，及自民國112年11月21日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之39，其餘由原告負擔。

本判決原告第1項得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

被告經由原告居間以總價新臺幣(下同)1,130萬元，購買訴外人吳江春所有之新北市○○區○○○段0000地號土地(權利範圍386/1000，下稱系爭土地)，於民國112年2月21日成交，並在原告營業所簽訂土地買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，又兩造另同日簽定之簽約通知書(下稱系爭簽約通知書)，約定原告服務費總額為15萬元，被告應於簽約完畢時給付原告。然因原告拒絕依約給付，爰依系爭簽約通知書第3條、民法第565條請求被告給付報酬。並聲明：被告應給付原告15萬元，及自112年2月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

01 二、被告答辯意旨：

02 (一)原告應盡善良管理人注意義務勤勉溝通，協助交易圓滿順
03 利。因系爭土地有攤販使用、鐵架散落、鐵捲門突出路面造
04 成土地無法使用，因吳江春未予處理，系爭土地無法如期交
05 付。原告作為居間人理應儘速溝通，卻不聞不問，經被告請
06 求協助後仍拒絕，導致被告不得不自力救濟，發函吳江春通
07 知其應於112年3月20日前完成土地騰空，否則解約。其後被
08 告委任律師，於112年11月20日與吳江春簽定和解筆錄，重
09 新約定買賣價金為850萬元，並約定系爭土地於112年12月31
10 日移轉登記，被告不僅額外支出裁判費1萬1,520元，並支付
11 律師費5萬5,000元。被告本以為有被告居間服務，得迅速圓
12 滿交易，竟耗時近一年終於移轉登記，期間被告不僅耗費心
13 神，並因此支出上開費用，原告未盡其受託人義務居間協
14 助，不得請求服務費。

15 (二)按不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1點規定，系爭土
16 地之成交價格為850萬元，原告收取之居間費用不得逾51萬
17 元，原告已向吳江春收取45萬2,000元，不得請求逾5萬8,00
18 0元以外之服務費(計算式：510,000元－452,000元＝58,000
19 元)。又依行政院不動產委託銷售定型化契約應記載事項第6
20 條第1項估定，受託人受託處理仲介事務應以善良管理人注
21 意為之，原告未盡善良管理人之注意義務，未居間溝通，被
22 告額外支出費用6萬6,520元，被告得請求原告負損害賠償6
23 萬6,520元，並主張與原告報酬請求權互為抵銷，經抵銷
24 後，原告上開所得請求之報酬已無剩餘。

25 (三)請參酌本件情事、原告付出之勞務價值極低、被告自力救濟
26 尚有額外支出等情事，依民法第572條規定，酌減原告所得
27 請求之報酬為零。爰聲明：原告之訴駁回。

28 三、得心證之理由：

29 (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
30 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。以居間為營業者，關
31 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

01 之義務。約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅
02 失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。民法
03 第565條、第567條第2項、第572條前段定有明文。

04 (二)原告主張兩造成立居間契約，約定原告居間被告向吳江春購
05 買系爭土地，被告與吳江春於112年2月21日簽定系爭買賣契
06 約，約定買賣價金為1,130萬元，兩造並於同日簽定系爭簽
07 約通知書，約定居間報酬為15萬元等事實，業據原告提出系
08 爭買賣契約、未承作總部推薦履約保證確認書、另行指定地
09 政士確認書、系爭簽約通知書、住商不動產買賣議價委託書
10 等件為證（臺灣士林地方法院113年度士簡字第1015號卷第1
11 0至28頁、第38至39頁），且為被告所不否認，應堪認定。

12 (三)被告所辯因系爭土地有地上物未清理，無法如期交付，被告
13 發函催告吳江春於112年3月20日前完成土地騰空，吳江春拒
14 不履行，經被告委任律師對吳江春提起訴訟，雙方於112年1
15 1月20日簽定和解筆錄，重新約定買賣價金為850萬元，並約
16 定於112年12月31日移轉登記等事實，業據提出被告與原告
17 營業員林建志LINE對話記錄、臺灣臺北地方法院112年度訴
18 字第2636號和解筆錄、律師費請款通知單、華南商業銀行匯
19 款回條聯等件為憑（本院卷第39至51頁、第84-1頁），亦堪
20 認定。

21 (四)又原告對於被告所辯上開事實固不爭執，然主張：被告與吳
22 春江之爭執與仲介服務費無關，本件買賣契約已經成立，差
23 價280萬元是地主賠償金，跟買賣總價無關云云（本院卷第8
24 0頁），並聲請傳喚證人林建志於審理中證稱：系爭土地仲
25 介是我主辦，我知道系爭土地上有堆放雜物及其他建物，是
26 被告告知我們的。我有答應過會協助處理，被告訴代在鑑界
27 後發現有些地上物請我協助處理，我如實把訊息轉達給地主
28 的業務，是在買賣契約簽定後。被告有說過沒处理好會退訂
29 或減少價金，我們回應就是已經轉達且在進行中。有提供協
30 助清理地上物方案，我聽到的是聯繫地主，要找工班清理。
31 居間報酬15萬元是我們協商最終買賣價金時，跟被告協商好

01 的金額。我們的服務費，不超過買賣雙方加起來6%就都可
02 以協商。後來吳江春出了45萬2,000元等語（本院卷第89至9
03 2頁）。

04 (五)綜觀上開事證，認：

- 05 1.原告為被告居間購買系爭土地，被告固應給付居間報酬。惟
06 因系爭土地有地上物未清理，足以妨害被告受領，既為原告
07 營業員林建志所明知，且允諾會協助處理，但其僅有轉達吳
08 江春上情，未有其他積極處置或提供協助。本院衡酌原告係
09 以居間買賣不動產為營業者，就居間事務負有善良管理人之
10 注意義務，而吳江春能否依約如期將系爭土地騰空交付被
11 告，涉及被告是否得按原定計畫使用系爭土地，屬系爭買賣
12 契約履行與否之重要事項，且原告營業員林建志亦承諾會處
13 理，當屬原告所應負居間人義務之一部分，是原告主張上開
14 事項係被告與吳江春間之爭執，與其無關云云，顯無足採。
- 15 2.其後被告自行處理系爭土地騰空交付一事，並於另案訴訟中
16 與吳江春達成和解，重新約定買賣價金為850萬元，有上開
17 和解筆錄在卷可參。參以證人林建志亦證稱：我們的服務
18 費，不超過買賣雙方加起來6%就都可以協商等語，可知兩
19 造間作為磋商居間報酬之前提條件即系爭土地之買賣價金，
20 於被告與吳江春達成和解後，已有不同，若以原約定之居間
21 報酬，相較原告未盡力促使吳江春騰空土地所任勞務之價
22 值，應有為數過鉅失其公平之情形，原告得依民法第572條
23 規定，請求酌減報酬。準此，本院參酌不動產仲介經紀業報
24 酬計收標準規定第1條：「不動產經紀業或經紀人員經營仲
25 介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合
26 計不得超過該不動產實際成交價金百分之6或一個半月之租
27 金。」規定，及證人林建志所證買賣雙方加起來6%都可以
28 協商等語，認本件原告得向買賣雙方收取之居間報酬應為51
29 萬元（計算式： $8,500,000 \text{元} \times 0.06 = 510,000 \text{元}$ ），扣除吳
30 江春已經給付之45萬2,000元，原告得向被告收取之居間報
31 酬應以5萬8,000元（計算式： $510,000 \text{元} - 452,000 \text{元} = 58,0$

01 00元)為適當，逾此部分之請求，為無理由。再者，系爭簽
02 約通知書第3條約明「…於簽約完畢時給付貴公司」，則被
03 告與吳江春既於112年11月20日重新約定買賣價金，並於斯
04 時始得確認被告應行給付之居間報酬，被告自應於112年11
05 月20日給付上開經酌減後之報酬予原告，並於翌(21)日起
06 負遲延責任，應按法定利率計算遲延利息。

07 3.至被告所辯：其為辦理系爭土地騰空交付事務，額外支出6
08 萬6,520元(含裁判費1萬1,520元、律師費5萬5,000元)，
09 依行政院不動產委託銷售定型化契約應記載事項第6條第1項
10 規定，原告應負損害賠償責任，並與原告所得請求之居間報
11 酬抵銷云云。查：上開裁判費、律師費，係被告就系爭土地
12 買賣與吳江春有糾紛，為維護自己權利所支出之費用，難認
13 係因原告未盡居間人義務所生之損害，尚難據此向原告請求
14 損害賠償，被告就其所稱之抵銷債權所為之舉證，既有不
15 足，其所為之抵銷抗辯，自無足採。

16 四、綜上所陳，原告依居間契約之法律關係，請求被告給付5萬
17 8,000元，及自112年11月21日起，至清償日止，按年息5%
18 計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請
19 求，則無理由，應予駁回。

20 五、本判決第1項原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴
21 之判決，爰依職權宣告假執行。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

23 中 華 民 國 114 年 9 月 4 日

24 臺灣新北地方法院三重簡易庭

25 法 官 張誌洋

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 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
29 後20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

30 中 華 民 國 114 年 9 月 4 日

31 書記官 陳羽瑄