

臺灣士林地方法院民事判決

113年度簡上字第288號

上訴人 鄧仔奴
訴訟代理人 蔡孝謙律師
複代理人 蘇昱銘律師
被上訴人 旺德地產有限公司
法定代理人 江長陵
訴訟代理人 楊識達

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於民國113年8月16日本院士林簡易庭113年度士簡字第401號第一審判決提起上訴，本院於114年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人於民國112年1月16日簽訂不動產買賣意願書（下稱系爭意願書）、買方給付服務費承諾書（下稱系爭承諾書），約定由伊為上訴人居間，以總買賣價金新臺幣（下同）680萬元，向臺北市○○區○○段0○段00○00地號土地（權利範圍均為65/10000，下合稱系爭土地）之所有權人即訴外人陞逸建設股份有限公司（下稱陞逸公司），及臺北市○○區○○段0○段00000○號建物（門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號1樓）暨其共用部分同小段00000建號（權利範圍283/100000）、同小段00000建號（權利範圍4528/10000）【建物與共用部分下合稱系爭建物，並與系爭土地合稱系爭不動產】之所有權人即訴外人林月興（下與陞逸公司等2人）進行議價，上訴人並交付斡旋金8萬元支票予伊，復承諾於系爭不動產契約成立時，給付買賣總價款百分之2之服務報酬予伊。嗣經伊居間後，陞逸公司等2人之代理人即訴外人吳幼俐於112年1月19日同意以系爭意願書所載條件出售系爭不動產予上訴人，並收受被上

01 訴人交付之斡旋金8萬元支票轉作定金。上訴人與陞逸公司
02 等2人於112年2月3日就系爭不動產簽立不動產買賣契約書
03 (下稱系爭買賣契約)，約定上訴人以買賣總價680萬元
04 (系爭土地部分435萬元、系爭建物部分245萬元)向陞逸公
05 司等2人購買系爭不動產，伊已完成居間義務，上訴人並於
06 同日簽署服務費確認單(下稱系爭確認單)，同意給付服務
07 費13萬6,000元予伊。爰依民法第568條第1項規定，請求上
08 訴人給付上開報酬等語。

09 二、上訴人則以：被上訴人之員工即訴外人張家楹、彭俊閔明知
10 系爭不動產之買賣價格遠高於市場行情，伊無貸得七成貸款
11 之可能，而無購買系爭不動產能力之情況下，為謀取仲介服
12 務費，竟故意提供錯誤之系爭不動產可貸成數資訊、未提供
13 系爭不動產之不動產說明書及與系爭不動產條件相當之實價
14 登錄資訊予伊，致伊陷於錯誤而簽訂系爭買賣契約，伊已依
15 民法第88條、第92條第1項規定，向陞逸公司等2人撤銷系爭
16 買賣契約之意思表示，系爭買賣契約既經合法撤銷，被上訴
17 人即不得請求居間報酬。又被上訴人前揭行為，違反民法第
18 567條居間據實報告及調查義務、不動產經紀業管理條例第2
19 3條、第24條之2規定，依民法第571條規定，伊得拒絕給付
20 報酬。另兩造約定之報酬，較被上訴人提供之居間服務，顯
21 有為數過鉅而失公平之情事，依民法第572條規定，請求酌
22 減其報酬等語，資為抗辯。

23 三、原審為上訴人全部敗訴之判決。上訴人不服，提起上訴，聲
24 明：(一)、原判決廢棄；(二)、被上訴人在一審之訴駁回。被上
25 訴人則聲明：上訴駁回。

26 四、兩造不爭執之事項：

27 (一)、上訴人於112年1月5日以通訊軟體LINE向被上訴人之員工張
28 家楹詢問系爭不動產(見原審卷第79、86頁)之相關資訊，
29 並於同年月10日與張家楹至系爭不動產現場查看現況。上訴
30 人於112年1月16日簽訂系爭意願書(如原審卷第16頁所
31 示)、系爭承諾書(如原審卷第18頁所示)，約定由被上訴

01 人為上訴人居間，以總買賣價金680萬元，向系爭建物之所有
02 有權人陞逸公司，及系爭土地之所有權人林月興進行議價購
03 買，上訴人並交付斡旋金8萬元支票予被上訴人，上訴人復
04 承諾於系爭不動產契約成立時，給付買賣總價款百分之2之
05 服務報酬予被上訴人。嗣經被上訴人居間後，陞逸公司等2
06 人之代理人吳幼俐於112年1月19日同意以系爭意願書所載條
07 件出售系爭不動產予上訴人，並收受被上訴人交付之斡旋金
08 8萬元支票轉作定金。

09 (二)、張家楹於112年1月10日交付如原審卷第72頁所示實價登錄資
10 料（下稱系爭實價登錄資料）予上訴人。

11 (三)、上訴人與陞逸公司等2人之代理人吳幼俐於112年2月3日簽立
12 系爭買賣契約（如本院卷一第59至68、362頁所示），約定
13 上訴人以買賣總價680萬元（系爭土地部分435萬元、系爭建
14 物部分245萬元）向陞逸公司等2人購買系爭不動產。上訴人
15 並於同日簽署系爭確認單（如原審卷第24頁所示），同意給
16 付服務費13萬6,000元予被上訴人。

17 (四)、訴外人鄭維軒代書（即系爭買賣契約之地政士）於112年2月
18 14日，寄發淡水水錐郵局存證信函第00037號（如本院卷一
19 第189至190頁所示）予上訴人，並已送達上訴人。

20 (五)、上訴人與張家楹、彭俊閔於112年1月16日有如本院卷一第32
21 2至329頁所示之對話紀錄（其中女1為上訴人、女2為張家
22 楹、男1為彭俊閔）。上訴人與張家楹於112年1月16日有如
23 本院卷一第330至332頁所示之對話紀錄（其中女1為張家
24 楹、女2為上訴人）。上訴人與張家楹於112年2月1日有如本
25 院卷一第58頁所示訊息對話紀錄（左側為張家楹、右側為上
26 訴人）。

27 (六)、上訴人與訴外人上海商業儲蓄銀行襄理簡聖霖於112年2月4
28 日有如本院卷一第334至338頁所示之對話紀錄（女1為上訴
29 人、男1為簡聖霖）；上訴人與訴外人淡水信用合作社襄理
30 王良詠於112年2月10日有如本院卷一第340至347頁所示之對
31 話紀錄（女1為上訴人、男1為王良詠）。

01 (七)、陞逸公司等2人於112年3月3日，寄發桃園中路郵局第000088
02 號存證信函（如本院卷一第173至174頁所示）予上訴人，並
03 有送達上訴人，陞逸公司等2人再於112年3月16日，寄發桃
04 園中路郵局第000123號存證信函（如本院卷一第176至177頁
05 所示）予上訴人，並有送達上訴人。

06 (八)、訴外人履保公司合泰建築經理股份有限公司於112年3月27
07 日，寄發臺北六張犁郵局第000097號存證信函（如本院卷一
08 第192至194頁所示）予上訴人，並有送達上訴人。

09 五、本院得心證之理由：

10 (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
11 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
12 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第568條第1項
13 規定甚明。經查：

14 1.上訴人於112年1月16日簽訂系爭意願書、系爭承諾書，約定
15 由被上訴人為上訴人居間，以總買賣價金680萬元，向系爭
16 建物之所有權人陞逸公司，及系爭土地之所有權人林月興進
17 行議價購買，上訴人並交付斡旋金8萬元支票予被上訴人，
18 上訴人復承諾於系爭不動產契約成立時，給付買賣總價款百
19 分之2之服務報酬予被上訴人。嗣經被上訴人居間後，陞逸
20 公司等2人之代理人吳幼俐於112年1月19日同意以系爭意願
21 書所載條件出售系爭不動產予上訴人，並收受被上訴人交付
22 之斡旋金8萬元支票轉作定金。嗣上訴人與陞逸公司等2人之
23 代理人吳幼俐於112年2月3日簽立系爭買賣契約，約定上訴
24 人以買賣總價680萬元（系爭土地部分435萬元、系爭建物部
25 分245萬元）向陞逸公司等2人購買系爭不動產。上訴人並於
26 同日簽署系爭確認單，同意給付服務費13萬6,000元予被上
27 訴人等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)、(三)），則被
28 上訴人依民法第568條第1項規定，請求上訴人給付居間報酬
29 13萬6,000元，自屬有據。

30 2.至上訴人抗辯張家楹故意提供錯誤之系爭不動產可貸款成數
31 之訊息，其已於112年2月21日，寄發台北大同郵局存證號碼

01 000032號存證信函予系爭買賣契約之地政士鄭維軒，作為向
02 陞逸公司等2人為撤銷系爭買賣契約之意思表示云云，雖據
03 上訴人提出上開存證信函及回執為憑（見本院卷一第348
04 頁、卷二第22頁），姑不論上開存證信函之內容僅記載：

05 「因買賣雙方的合約書（契約書）內容有問題，內容並沒有
06 賣方代理人的授權書，此授權書內容應該要有代理人和買方
07 的雙方正式簽名及用印。並且雙方都有各一份授權書，合約
08 書才能夠正式的成立有效，所以這份合約書無效不成立，我
09 們不想買，也不能買。請旺德地產有限公司退回斡旋金8萬
10 元」等語（見本院卷一第348頁），並未敘及上訴人所稱上
11 開撤銷系爭買賣契約之意思及原因，況鄭維軒僅為系爭買賣
12 契約之地政士，上訴人並未舉證證明鄭維軒就系爭買賣契約
13 之履行，有何代理陞逸公司等2人收受撤銷系爭買賣契約意
14 思表示之權限，難認上開意思表示已合法到達陞逸公司等2
15 人，則上訴人執前詞主張已合法撤銷系爭買賣契約，被上訴
16 人不得請求居間報酬云云，即非有據。

17 (二)、按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對
18 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
19 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條固有明
20 文。惟按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責
21 任，民事訴訟法第277條本文定有明文。經查：

22 1.上訴人主張被上訴人提供不實之貸款成數資訊部分：

23 (1)觀諸上訴人與張家楹於112年1月16日之對話紀錄：「上訴
24 人：這間銀行你有沒有幫我問過，實際上他到底頭期款是要
25 投兩成還是三成？張家楹：…因為成數貸得不高，應該是基
26 本上要先給三成…。上訴人：他兩成過不了吧？張家楹：兩
27 的話我要先問，因為這銀行作業都不一樣，那我們今天有再
28 請一個認識的銀行再幫妳這間再算一次，就進行一次估
29 價…。上訴人：其實我希望是兩成頭期款真的…」（見本院
30 卷一第57頁），及上訴人與張家楹、彭俊閔於112年1月16日
31 之對話紀錄：「上訴人：…我們這個連七成都沒有辦法嗎？

01 因為這樣頭期款會…。彭俊閔：就是要幫忙找銀行。要幫妳
02 找銀行。目前都在進行中。…上訴人：你知道五六成對我來
03 講很有壓力，你如果給我七成的，我才有辦法湊出來頭期
04 款。…彭俊閔：沒關係，這邊我們盡量幫妳找銀行可以貸款
05 貸到七成的。…上訴人：…七成我可以接受。六成有點太
06 硬」（見本院卷一第323、324、325頁），雖可見上訴人在1
07 12年1月16日曾多次告知被上訴人之員工彭俊閔、張家楹關
08 於系爭不動產之買受，其有向銀行貸款七成以上之需求，並
09 經被上訴人之員工回覆會協助找尋貸款銀行。惟參以上訴人
10 與張家楹、彭俊閔於同日之對話紀錄前後文顯示：「彭俊
11 閔：…然後貸款我們就貸到七成，但是你這個比較特殊，可
12 能貸款頂多只有五到六成。上訴人：你知道五六成對我來講
13 很有壓力，你如果給我七成的，我才有辦法湊出來頭期
14 款…。彭俊閔：是，那我先跟你講一下，這個話我一定會講
15 在前面的，那我還是會幫你找銀行，那銀行如果說我們已經
16 有幫你找到，那可以貸到七成。彭俊閔：…銀行如果評估真
17 的沒辦法找到你想要的七成，那我們也會告知說，那六成可
18 不可以，有沒有辦法處理。因為你現金就要多準備一點。這
19 個我勢必一定要跟你講，因為以我的經驗來講的話。…我一
20 一定會經過你同意以後，我們才會讓屋主這邊去簽名…這邊我
21 們盡量幫你找銀行可以貸款貸到七成的…啊如果真的不行，
22 銀行貸款沒有貸到七成…我們當然是以七成為主，啊如果不
23 行，這個合約就終止，我會讓你評估…這邊還有兩個狀況，
24 一個就是將來假如貸款差額的部份，…貸款到底是七成還是
25 六成，如果結果是六成，如果說不行，那你就一定要現
26 金…。彭俊閔：…那如果可以，我們會盡量去安排讓你們見
27 面談，也有可能就直接進行簽約，但是在這前提下，我會先
28 確保你要的貸款成數到底有沒有達到你想要的。張家楹：還
29 是你可以先問貸款，我們都先解決貸款」（見本院卷一第32
30 3、324頁），可見彭俊閔當日已如實告知上訴人系爭不動產
31 之物件較為特殊，銀行貸款至多應僅得貸得總價之五至六

01 成，雖會協助上訴人找尋銀行以配合上訴人之貸款需求，惟
02 終將交由上訴人自行評估是否同意買受系爭不動產，張家楹
03 亦告知上訴人可以先行解決貸款問題。

04 (2)又上訴人與淡水信用合作社襄理王良詠於112年2月10日之對
05 話紀錄顯示：「上訴人：我們前幾天有通過電話…只有你這
06 邊，你願意放貸400萬，對，最高六成。王詠良：最高。」
07 (見本院卷一第340頁)，核與張家楹於112年2月1日傳送：
08 「哈囉~這幾天有詢問幾家銀行~目前問到最高如下資訊~提
09 供您參考(還有些銀行尚未回覆~如果有比這更好的，會再
10 把資訊整理傳訊給您~)淡水信用合作社 成交價680萬 可貸
11 400萬 年限20 年利率2.2 洽王先生」之訊息，及淡水信用
12 合作社王良詠之名片檔案予上訴人(見本院卷一第58頁)乙
13 節，並無不合，堪認被上訴人在系爭買賣契約簽署前，確實
14 曾為上訴人洽詢貸款銀行，其中得提供最高之貸款成數者為
15 淡水信用合作社，然該行當時願提供之貸款成數仍未達總價
16 之六成(計算式： $400\text{萬元}/680\text{萬元}\doteq 58.82\%$)。再參諸系
17 爭買賣契約第4條(價款給付)約定：「…若本案辦理價金
18 履約保證，但甲方(即上訴人)未貸款或貸款金額不足支付
19 尾款時，甲方應於產權移轉前將尾款或差額部分存入履約保
20 證專戶…」(見本院卷一第61頁)、第17條第2項特別約定
21 事項：「買方貸款不足支付尾款，其差額不足部分，於完稅
22 時現金補足」(見本院卷一第62頁)，及上訴人自承於112
23 年2月3日簽立系爭買賣契約前，曾要求地政士鄭維軒在系爭
24 買賣契約中加註「銀行貸款不足7成，無條件解約」之條
25 款，惟經鄭維軒拒絕後，上訴人仍簽立系爭買賣契約等情
26 (見本院卷二第29、30頁)，足見上訴人在接洽系爭不動產
27 之買受、議價階段，雖認為銀行貸款成數至關重要，然在系
28 爭買賣契約簽署前，其已接收到被上訴人協尋之銀行貸款資
29 訊，明知當時最高可貸得之成數不足總價之六成，卻仍同意
30 將「貸款不足部分以現金補足」列為系爭買賣契約之特約事
31 項，顯然上訴人在系爭買賣契約簽訂之際，已得接受縱使未

01 能獲得預期之銀行貸款成數，亦願意就貸款不足部分以現金
02 補足之條件，購買系爭不動產，實難認被上訴人有何提供不
03 實之貸款成數資訊之情事。

04 2.上訴人主張被上訴人未提供系爭不動產之不動產說明書及與
05 系爭不動產條件相當之實價登錄資訊予上訴人部分：

06 (1)張家楹於112年1月10日交付系爭實價登錄資料予上訴人，固
07 為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)），惟檢視系爭實價登錄
08 資料，其上臚列之標的均為「店面」（見原審卷第72頁），
09 與系爭不動產之性質屬「店面」（見本院卷一第67頁）相
10 符；又參諸該份實價登錄資料所顯示各標的之單價，其金額
11 自每坪13.1萬元起至557.6萬元不等，並無顯著偏向高單價
12 之情事，且上訴人迄今未能具體說明係參考該份實價登錄資
13 料之何筆成交單價，致其以高於市價之金額買受系爭不動
14 產，則上訴人執此主張被上訴人未提供與系爭不動產條件相
15 當之實價登錄資訊予上訴人，致其簽立系爭買賣契約云云，
16 洵非可採。

17 (2)上訴人主張與系爭不動產同一社區自110年1月份起至同年4
18 月份止，分別有以每坪單價為57.4萬元、60萬元、60.4萬元
19 成交之紀錄，雖有其提出之實價登錄資料為證（見本院卷一
20 第82頁），然細繹該3筆交易紀錄之內容，可知該3筆不動產
21 分別係位在同一社區之9樓、10樓，與系爭不動產係位在1
22 樓，得作為店面使用之條件不同，且該3筆交易紀錄發生在
23 系爭買賣契約成立前約2年，實難認該3筆不動產之交易紀
24 錄，屬於與系爭不動產條件相當之標的。再被上訴人為訴外
25 人鴻毅服務有限公司（即有巢氏房屋加盟總部，下稱鴻毅公
26 司）之加盟店，鴻毅公司有建議加盟店使用該公司建置之查
27 詢成交資訊系統（下稱系爭查詢系統），因該系統涵蓋內政
28 部不動產交易實價查詢服務網已公布者，及尚未公布但經各
29 加盟店回報者。系爭查詢系統僅能輸入查詢之條件，即依
30 「行政區域（即門牌號碼）」、「社區行情」、或「委託編
31 號」，輸入完畢後始可列印成交行情，就查詢之結果，無法

01 再為任何變更之行為（包含但不限於挑選、刪除、掩蓋、竄
02 改查詢結果）。系爭實價登錄資料之格式與系爭查詢系統匯
03 出資料相同等情，有鴻毅公司114年6月20日、同年9月5日回
04 函（見本院卷一第382、396頁）可考，足見被上訴人提供予
05 上訴人之系爭實價登錄資料內容，乃由系爭查詢系統逕予彙
06 整可參考之標的後列印而出，亦難認被上訴人有何刻意掩飾
07 同一社區之其他交易紀錄之情事。況參諸上訴人與張家楹、
08 彭俊閔於112年1月16日之對話紀錄顯示：「上訴人：…我們
09 那個老師說根本不合理，這期間跟數字都不合理。…先生那
10 數字合理我們本來是要這樣，650的，是650的，但是650對
11 你們來說其實是也沒賺到，他一定是從你們經費扣，那我個
12 人又覺得說不行，因為你們兩個很辛苦，我也很信任你
13 們…。只是說不要再讓它往上，因為我那老師說他們這個真
14 的太貴，我那老師說650已經算很高了。你當大家錢都很好
15 賺嗎；天價，真的是天價。650的話，我那老師說他絕對不
16 會買…可是我心裡想說你們兩個人在那邊忙前忙後」（本院
17 卷一第327、328頁），足徵上訴人於112年1月16日前，早已
18 透過其他管道知悉系爭不動產之開價高於市場行情，猶願於
19 當日簽立系爭意願書，向陞逸公司等2人議價，並於同年2月
20 3日簽立系爭買賣契約，向陞逸公司等2人買受系爭不動產，
21 實無從認定上訴人有何因張家楹提供系爭實價登錄資料，或
22 未提供同社區之前開3筆成交紀錄而陷於錯誤，致其形成願
23 以680萬元買受系爭不動產之意思表示之情事。

- 24 (3)至被上訴人製作系爭不動產之不動產說明書之目錄欄雖未經
25 買賣雙方簽名，有該不動產說明書可稽（見原審卷第78
26 頁），然被上訴人主張上訴人有在該份不動產說明書內之標
27 的物現況說明書上簽名乙節，有該現況說明書足參（見本院
28 卷一第67頁），且為上訴人所不爭執（見本院卷一第35
29 4），又被上訴人主張上開不動產說明書係整本裝訂，上訴
30 人乃在其內之標的物現況說明書上簽名乙節，亦為上訴人所
31 不爭執（見本院卷一第353、354頁），則被上訴人是否未曾

01 以該不動產說明書向上訴人解說，已非無疑。至經紀人員在
02 執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對
03 人解說；雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將
04 不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不
05 動產說明書上簽章，雖為不動產經紀業管理條例第23條第1
06 項、第24條第1項所明定。惟同條例第31條第1項第1款僅規
07 定：經紀人員違反本條例第23條規定者，應予申誡，足見上
08 開條例第23條規定，僅為主管機關行政管理所為舉措，核與
09 兩造間之居間法律關係無涉，縱被上訴人違反上開行政規
10 範，然此與被上訴人之員工是否曾以不動產說明書向上訴人
11 說明系爭不動產之相關資訊，仍屬二事。再者，上訴人迄今
12 未能具體說明縱被上訴人未以不動產說明書向其解說並令其
13 簽名，究致其受有何錯誤資訊而簽立系爭買賣契約，則其事
14 後始執前詞，拒絕給付報酬，尚非有理。

15 3. 況系爭不動產之賣方即陞逸公司等2人原委託銷售價額為803
16 萬元，有一般委託銷售契約書足考（見原審卷第116頁），
17 可見陞逸公司等2人折價出售之金額達123萬元（計算式：80
18 3萬元－680萬元＝123萬元），亦難認被上訴人在本件居間
19 過程中，有何為有利於陞逸公司等2人之行為。此外，上訴
20 人所舉證據尚無法證明縱被上訴人有其所稱之上開行為，何
21 以屬於為有利於陞逸公司等2人之行為，或被上訴人有何由
22 陞逸公司等2人收受利益之行為，則上訴人徒執前詞，抗辯
23 被上訴人有違反民法第567條所定居間據實報告及調查義
24 務、不動產經紀業管理條例第23條、第24條之2規定，得依
25 民法第571條規定，拒絕給付報酬云云，自屬無據。

26 (三)、按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公
27 平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但報酬已給
28 付者，不得請求返還，民法第572條固定有明文。然該條規
29 定所適用者，係指居間人雖已為委託人完成其居間事務，惟
30 經事後審查，認為居間人為委託人所已付出之勞務，其價值
31 與當初訂約時約定之報酬相較，係屬為數過鉅而失客觀公平

01 性時，允許委託人事後請求法院酌減約定之報酬額，衡其立
02 法之規範目的，係在兼顧公益，而對契約自由稍作限制（最
03 高法院57年度台上字第2749號判決意旨參照）。經查，上訴
04 人於112年1月16日簽立系爭承諾書，承諾於系爭不動產契約
05 成立時，給付買賣總價款百分之2之服務報酬予被上訴人，
06 嗣上訴人於112年2月3日簽立系爭買賣契約後，復於同日簽
07 署系爭確認單，同意給付服務費13萬6,000元予被上訴人等
08 情，業如前述，上訴人當時既已實際審查衡量被上訴人居間
09 仲介所付出之勞務，而同意給付按總價百分之2計算之仲介
10 費，此與事後審查，認為居間人已付出勞務之價值與訂約時
11 約定之報酬不相當之情形尚有不同；且被上訴人於本件居間
12 買賣過程中，曾協助帶看房屋、找尋貸款銀行窗口、簽訂系
13 爭買賣契約等事宜，並代為議價，使陞逸公司等2人最終同
14 意將系爭不動產自原委售價格803萬元，降以680萬元出售等
15 節，已如前述；再佐以內政部訂定之不動產仲介經紀業報酬
16 計收標準規定第1點：「不動產經紀業向買賣之一方或雙方
17 收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之
18 6」（見本院卷二第42頁），可認上開居間報酬之約定亦符
19 合市場行情及交易習慣，則基於契約自由原則，本院認為尚
20 無酌減上訴人所應給付居間報酬之必要，上訴人主張兩造約
21 定之報酬，較被上訴人提供之居間服務，顯有為數過鉅而失
22 公平之情事，應予酌減云云，自非可採。

23 (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
24 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
25 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
26 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
27 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
28 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
29 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條
30 分別有明文規定。查本件起訴狀繕本係於113年2月16日寄存
31 送達上訴人（應於同年月26日發生送達效力），有本院送達

01 證書可稽（見原審卷第30頁），上訴人經此起訴請求後，迄
02 未給付，應負遲延責任，是被上訴人就上開得請求之金額13
03 萬6,000元，併請求自起訴狀繕本送達翌日即113年2月27日
04 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有
05 據。

06 六、綜上所述，被上訴人依民法第568條第1項規定，請求上訴人
07 給付13萬6,000元，及自113年2月27日起至清償日止，按週
08 年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。原審為
09 上訴人敗訴之判決，並依職權宣告假執行，經核並無不合，
10 上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予
11 駁回。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，附此敘明。

15 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
16 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
18 民事第二庭 審判長法官 謝佳純

19 法 官 劉瓊雯

20 法 官 黃筠雅

21 以上正本係照原本作成。

22 本件判決不得上訴。

23 中 華 民 國 115 年 1 月 12 日
24 書記官 黃品瑄