

臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第387號

原告 啟碁不動產開發有限公司

法定代理人 詹合勇

訴訟代理人 劉祥墩律師

張佳琪律師

謝宗霖律師

被告 徐彬

訴訟代理人 鄭敦晉律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國114年4月28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：兩造於民國110年5月30日簽署土地委託銷售
契約書（下稱系爭契約），由原告為被告居間仲介出售被告
所有坐落臺北市○○區○○段○○段000○○00000○○00000○○
0000○○00000地號等5筆土地（下合稱系爭土地）。依系爭契
約及兩造另於110年10月15日簽署之賣方給付仲介服務費同
意書（下稱系爭同意書）之約定，被告與買方就系爭土地簽
立買賣契約之同時，被告應給付原告服務費新臺幣（下同）
2,000萬元。嗣被告於110年10月21日與原告仲介之買方江銜
文簽立不動產買賣契約書（下稱系爭土地買賣契約），堪認
原告居間服務已完成，被告應依上開約定給付服務費2,000
萬元。惟被告於110年12月21日、111年6月21日各支付200萬
元後，即未再給付餘款1,600萬元，爰依系爭契約第18條、
系爭同意書之約定及民法第568條之規定，請求被告給付等
語。並聲明：被告應給付原告1,600萬元，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；願供擔保，請

01 准予宣告假執行。

02 二、被告則以：兩造雖有簽立系爭契約及系爭同意書，惟依兩造
03 另於110年10月15日簽立之專任授權書（下稱系爭授權
04 書），約定系爭土地買賣總價為3億8,000萬元、佣金為總價
05 5.1%即1,938萬元，給付方式為：系爭土地買賣契約簽約
06 時、用印時、完稅時各撥付200萬元、尾款結案付清塗銷同
07 時結清服務費。因原告違反居間義務對買方隱匿系爭土地無
08 法申請土地使用開發許可之情事，致買方無法履約而於113
09 年10月31日與被告合意解除系爭土地買賣契約，故原告不得
10 請求被告給付服務費尾款。系爭同意書屬定型化契約，對被
11 告顯失公平、未提供審閱期，且與系爭授權書約定不符，應
12 為有利被告之解釋，系爭同意書給付服務費之條款屬無效。
13 縱認被告有給付服務費之義務，惟原告受任服務範圍包含仲
14 介買家、簽訂買賣契約、辦理信託、履約保證、貸款、過戶
15 登記、塗銷抵押權等事宜，故被告主張原告所付出之勞務價
16 值與約定報酬相較，有為數過鉅而失客觀公平情事，請求法
17 院依民法第572條規定酌減服務費等語置辯。並聲明：原告
18 之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保，請准予宣告免為假
19 執行。

20 三、原告主張兩造於110年5月30日簽立系爭契約，由原告為被告
21 居間仲介出售系爭土地；兩造另於110年10月15日簽立系爭
22 同意書；被告於110年10月21日與原告仲介之買方江銜文簽
23 立系爭土地買賣契約；被告迄今僅給付服務費400萬元等
24 情，有原告提出之系爭契約、系爭同意書及系爭土地買賣契
25 約等件在卷可稽（見本院113年度湖司調字第137號卷【下稱
26 湖調卷】第13至17頁、第29頁、第31至41頁），復為兩造所
27 不爭執，均堪信為真實。

28 四、得心證理由：

29 (一)兩造所約定之仲介服務費為若干？給付時程為何？

30 1.依兩造所簽立之系爭契約第18條及系爭同意書雖均約定本件
31 仲介服務費為2,000萬元（見湖調卷第17頁、第29頁）；惟

01 依據被告提出兩造於110年10月15日另簽立之系爭授權書
02 （見本院卷第64頁），其上記載系爭土地買賣總價為3億8,0
03 00萬元，佣金為總價5.1%，依此計算，系爭授權書所記載之
04 服務費為1,938萬元（計算式：3億8,000萬元*5.1%=1,938萬
05 元），顯與系爭契約第18條及系爭同意書記載之仲介服務費
06 數額不符。審酌系爭同意書及系爭授權書係同日簽立，而系
07 爭授權書除電腦列印字體外，尚有多處手寫內容，手寫內容
08 處並經被告及原告之經理人溫偉全用印確認，顯見系爭授權
09 書之內容，係經其2人詳為磋商始簽立，應更符合兩造當事
10 人之真意；再參以本件居間系爭土地，被告必須支付之費
11 用，除仲介服務費外，尚可能支出諸如代書費等其他雜費，
12 是以系爭授權書約定之買賣價金與地主實拿之金額，其中價
13 差2,000萬元，未必均指仲介服務費，是認被告主張本件仲
14 介服務費為1,938萬元，應可採信。

15 2.本件仲介服務費給付時程：被告主張系爭土地買賣契約簽約
16 時、用印時、完稅時各撥付200萬元、尾款結案付清塗銷同
17 時結清服務費，並提出被證2文件為憑（下稱系爭被證2文
18 件，見本院卷第66頁），為原告所否認，經查：

19 (1)證人即實際從事仲介系爭土地買賣之經紀人溫偉全於本院言
20 詞辯論期日證稱：我是系爭土地賣方全權代理銷售，我跟原
21 告公司是靠行關係，透過原告公司為被告仲介系爭土地，並
22 透過原告跟被告要仲介費，原告公司拿到服務費後要開發
23 票，扣完稅金，再扣掉我跟原告公司靠行的約定費用後，原
24 告公司再把剩餘的款項給我。系爭被證2文件，並不是文
25 件，這是被告建議的草案，他建議要付我服務費分作階段來
26 付，因為我們買賣有4個階段，整份的內容都是我寫的，我
27 聽他的建議指示把它寫起來，然後希望我回去跟公司報告商
28 議，後來雙方都不同意就不了了之，被告也不同意這樣子，
29 他只是建議，我拿回公司給公司看，公司也不同意等語（見
30 本院卷第144至146頁）。依證人溫偉全所言可知，系爭被證
31 2文件確為溫偉全所書寫，已堪認定，其雖證稱該時程僅係

01 被告建議的草案，最後原告公司不同意云云，然參以被告於
02 本件訴訟中得提出系爭被證2文件影本，顯然溫偉全書寫完
03 畢後，有交付系爭被證2文件予被告收執，倘確如溫偉全所
04 言僅係被告建議之內容，伊要拿回給公司看，何以其會交付
05 親自書寫之系爭被證2文件予被告收執？且依證人溫偉全所
06 言，其為扣除原告發票稅賦負擔後，實際受領仲介服務費之
07 人，是其該部分陳述系爭被證2文件僅為被告建議草案之證
08 言，與自身利害關係相關，尚非可信。再觀諸系爭被證2文
09 件所載之付款時程，本件仲介服務費係於簽約時給付200萬
10 元、用印時給付200萬元、完稅時給付200萬元、尾款結案付
11 清塗銷同時給付餘款1,400萬元，而該時程，亦與被告已各
12 於110年12月21日、111年6月21日給付200萬元無違。是以被
13 告主張就仲介服務費給付時程，兩造係合意依系爭被證2文
14 件記載內容給付，應可採信。

15 (2)綜合上情，本件仲介服務費給付時程，應係「簽約時給付20
16 0萬元、用印時給付200萬元、完稅時給付200萬元、尾款結
17 案付清塗銷同時給付餘款1,400萬元」，業堪認定。

18 3.而系爭土地買賣契約並未完成後續完稅、尾款結清等階段，
19 是以原告請求被告給付餘款1,600萬元，並無理由。

20 (二)被告抗辯本件應依民法第572條本文酌減報酬，為有理由：

21 1.按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公
22 平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之；民法第572
23 條本文定有明文。而該條規定所適用者，係指居間人雖已為
24 委託人完成其居間事務，惟經事後審查，認為居間人為委託
25 人所已付出之勞務，其價值與當初訂約時約定之報酬相較，
26 係屬為數過鉅而失客觀公平性時，允許委託人事後請求法院
27 酌減約定之報酬額，衡其立法之規範目的，係在兼顧公益，
28 而對契約自由稍作限制。且按「受當事人之委託而為居間
29 者，其報酬之給付，仍有民法第572條規定之適用，又委託
30 人依該條規定請求酌減，並未明定其方式，自得以起訴或抗
31 辯方式為之。」（最高法院57年度台上字第2749號裁判意旨

參照)。

2.又本件縱認系爭被證2文件並非兩造合意之付款時程，而認原告已完成居間義務而得請領報酬，惟查：被告因買方江銜文無法履約，而於113年10月31日與買方合意解除系爭土地買賣契約（見本院卷第71頁筆錄第27行），本院審酌系爭土地買方之履約能力（諸如資力有無、履約意願強烈與否），端賴專業之仲介方即原告為被告尋覓買主時應盡力探求之事項，反之被告就前揭事項除仰賴原告提供資訊之外，並無任何消息來源可供判斷，是以若因買方因素而無法履約，仍要求被告給付全額仲介服務費，顯失公平，亦增加「原告為被告尋覓買方時未盡力探求買方資力、履約意願」等道德風險；且原告因此而減少甚多人力支出及金錢花費，則請求以系爭契約買賣總價5.1%計算之仲介服務費即1,938萬元，尚屬過高，本院認應酌減為400萬元，方屬適當。

(三)綜上所述，本件依系爭被證2文件之仲介服務費付款時程，原告僅能請求被告給付400萬元；縱認系爭被證2文件非兩造合意之內容，則本件應亦適用民法第572條本文，酌減仲介服務費為400萬元。則被告業已給付400萬元，原告請求被告再給付餘款1,600萬元，並無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告依系爭契約第18條、系爭同意書之約定及民法第568條之規定，請求被告給付1,600萬元，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，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦已失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 5 月 22 日

民事第三庭 法 官 陳菊珍

以上正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
03 命補正逕行駁回上訴。

04 中 華 民 國 114 年 5 月 22 日
05 書記官 鍾堯任