

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度店簡字第1444號

原告 央北不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 傅宜鈞

訴訟代理人 陳泰源

被告 李惠美

藍若云

上列當事人間給付服務費事件，於民國115年5月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告李惠美、藍若云應共同給付原告新臺幣199,800元，及自民國114年10月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣3,710元，其中新臺幣2,780元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告李惠美、藍若云共同負擔，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告李惠美、藍若云如以新臺幣199,800元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被告2人經合法通知，均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，合先敘明。

二、原告主張：兩造於民國114年4月21日簽立買賣議價委託書（下稱系爭議價委託書）及確認書（下稱系爭議確認書），由被告委託原告為其向門牌號碼新北市○○區○○路00巷0號3樓房屋及其坐落土地（下稱系爭不動產）之賣方議價，約定購買總價額為新臺幣（下同）13,300,000元，議價期間至11

01 4年4月24日止，如議價成功，由被告給付原告購屋總價款之
02 2%作為服務費。嗣被告已與系爭不動產之賣方即訴外人林謙
03 億就系爭不動產達成以13,320,000元成交之共識，雙方並簽
04 立買賣契約，被告並已確認服務報酬金額為266,000元，惟
05 被告遲未給付，爰依兩造間居間契約之法律關係提起本件訴
06 訟等語。並聲明：被告2人應給付原告266,000元，及自支付
07 命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

08 三、被告答辯：

09 (一)系爭議價委託書及系爭確認書上僅有被告李惠美之簽名，故
10 與原告成立居間契約之人僅有被告李惠美，不包括被告藍若
11 云，原告無從向被告藍若云請求服務報酬。原告與被告李惠
12 美雖已確認服務報酬金額為266,000元，惟系爭不動產之室
13 內房間水管、廚房流理台水管、浴室內洗臉盆、陽台水槽及
14 熱水器處之水管均已改為明管，附近又有資通電車指揮部、
15 新店開山福德宮、新店德緣宮、財團法人中華基督教浸信
16 會、基督教改革宗長老會新店教會等嫌惡設施，然原告未於
17 標的物現況說明書告知及說明，影響被告李惠美之價格決
18 定，顯已違反其對於委託人之義務，依民法第571條規定，
19 原告自不得向被告李惠美請求居間報酬。

20 (二)退步言之，縱認被告李惠美應給付原告服務費，亦請審酌被
21 告李惠美於114年4月21日下午與原告簽立系爭議價委託書
22 後，原告受託處理系爭不動產買賣事宜僅約半日，且原告於
23 帶被告李惠美參觀系爭不動產1次以外，其他別無作為，是
24 原告所付出之勞力、時間、成本甚低，應依民法第572條規
25 定予以酌減等語，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴駁回。2.
26 願供擔保，請准宣告假執行。

27 四、本院之判斷：

28 (一)原告主張與被告李惠美、被告藍若云成立居間契約，為有理
29 由。

30 1. 按「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契
31 約即為成立」，民法第153條第1項定有明文。經查，原告主

01 張其與被告李惠美成立居間契約，由被告李惠美委託原告就
02 系爭不動產議價等情，有系爭議價委託書及系爭確認書可參
03 （見本院114年度司促字第8920號卷，下稱司促卷，第15至1
04 7頁），且為被告李惠美所不爭執（見本院卷第91至92
05 頁），是原告與被告李惠美間確有居間契約存在，堪以認
06 定。

07 2. 而原告主張被告藍若云亦為該居間契約之當事人，則為被告
08 藍若云所否認。然查，被告藍若云雖未於系爭議價委託書及
09 系爭確認書上簽名，有系爭議價委託書及系爭確認書可憑
10 （見司促卷第15至17頁）；且依被告李惠美於本院陳稱：本
11 件一開始即是由我去委託原告，後來因為原告說加上被告藍
12 若云為買方，貸款會比較好貸，所以買賣契約才會加上被告
13 藍若云之名字等語（見本院卷第93頁），乃為原告所不爭執
14 （見本院卷第93頁）；固可知被告藍若云於本件居間契約成
15 立之初，並無委託原告議價之意思。惟審酌被告藍若云最終
16 確有於系爭不動產之買賣契約上簽名而為買方，有系爭買賣
17 契約參（見司促卷第37至51頁），且其亦於服務報酬收取確
18 認單上所記載「本人同意依約給付上開服務報酬」等文字之
19 右方「買方簽章」處簽名，有該服務報酬收取確認單可憑
20 （見司促卷第19頁），足認被告藍若云於原告為被告李惠美
21 從事居間服務之過程，亦確有加入該居間契約而委由原告居
22 間仲介並同意支付服務報酬之意思，且為原告所同意，故原
23 告主張系爭居間契約之法律關係亦存在於原告與被告藍若云
24 間，亦屬可採。

25 3. 被告雖辯稱：我們在簽約的時候不曉得有簽這份云云。然被
26 告藍若云乃於簽約時乃為成年人，而該服務報酬收取確認單
27 上所記載之內容尚屬明確，且其上所載「本人同意依約給付
28 上開服務報酬」等文字亦是獨立記載於「買方簽章」欄位之
29 旁邊，而被告藍若云並不否認該「買方簽章」欄位中之簽名
30 為其所簽（見本院卷第92頁），則依常理而言，被告藍若云
31 自應知悉其有簽立該單據，且對於單據之內容亦應有所知

01 悉，是被告藍若云辯稱其不知道有簽該單據云云，顯與常情
02 有違，並非可採。

03 (二)原告主張被告2人應依居間契約之法律關係給付居間報酬，
04 為有理由。

05 1. 按「居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求
06 報酬」，民法第568條第1項規定有明文。經查，被告2人
07 與系爭不動產之屋主林謙億間確已簽立買賣契約，買賣總價
08 金為13,320,000元，為兩造所不爭執（見本院卷第92頁），
09 且該買賣契約上之「經紀業公司商號」欄位亦蓋有原告公司
10 之大小章，有該契約可參（見司促卷第51頁），堪認系爭不
11 動產之買賣契約確係因原告媒介而成立，原告自得請求被告
12 給付居間報酬。

13 2. 被告雖辯稱：原告並未解說系爭不動產之不動產說明書，亦
14 未向告知系爭不動產之水電管線於產權持有期間是否更新、
15 有無瑕疵情形及鄰近有無嫌惡設施，影響被告之價格決定，
16 顯已違反其對於委託人之義務，依民法第571條規定原告不
17 得請求居間報酬云云。然查：

18 (1)按「居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相
19 對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益
20 者，不得向委託人請求報酬及償還費用」，為民法第571條
21 所明定。

22 (2)經查，系爭不動產之室內房間水管、廚房流理台水管、浴室
23 內洗臉盆、陽台水槽及熱水器處之水管均已改為明管等情，
24 為原告所不爭執（見本院卷第241頁），是此部分之事實，
25 堪先認定。被告雖辯稱：原告於標的物現況說明書第24項
26 「水電管線於產權持有期間是否更新」之欄位勾選「否」，
27 違反其據實說明義務云云，並提出標的物現況說明書欲為其
28 佐證（見本院卷第226頁）。然原告就此乃稱：該明管設置
29 是在屋主林謙億的前手就已經改了等語（見本院卷第241
30 頁），則尚難認於林謙億持有期間有更新管線之情形，此
31 外，被告並未舉證證明林謙億有何更改管線之行為，自難認

01 原告就上開事項之說明有何違反其對被告之義務的情形。

02 (3)被告雖又辯稱：原告於標的物現況說明書第23項「水管、馬
03 桶及各項排水設施是否可正常使用？若否請說明現況」之欄
04 位勾選否，然原告卻未加以調查並說明為何未能正常使用，
05 亦未於「經紀人員差異補充說明」欄有任何填字、說明，有
06 違反調查及報告說明義務之情形云云。然系爭不動產標的物
07 現況說明書第23項「水管、馬桶及各項排水設施是否可正常
08 使用？若否請說明現況」之欄位雖既經勾選「否」，且經被
09 告於該頁簽名，有上開說明書可憑（見本院卷第226頁），
10 則被告自得從該說明書之記載得知該屋排水設施之問題，又
11 上開排水管線既是改為以明管之方式進行，則被告於看屋
12 時，亦得清楚看到該明管之存在，有照片可參（見本院卷第
13 229至232頁），而觀諸原告所提出原告員工與被告李惠美間
14 之LINE對話紀錄（見本院卷第249頁），亦可見被告李惠美
15 曾就裝設明管一事詢問原告，並經原告告知「水管他都已經
16 走明管了」等語，故縱使屋主未於「委託人說明」欄作說
17 明、原告並未於「經紀人員差異補充說明」欄進行補充，亦
18 難認原告有何隱瞞此事不告知之情況。況依原告所稱：會勾
19 「否」是因為該屋已經半年沒有使用，不確定是否可使用，
20 所以屋主請我先勾否，現在該屋之排水設施都可以正常使用
21 等語（見本院卷第242頁），尚難認系爭不動產之明管排水
22 設施有何無法使用之情形，而被告亦未就此具體說明，自難
23 認系爭不動產有何因排水設施之問題而影響其價值之情況，
24 是被告此部分所辯，亦非可採。

25 (4)被告雖亦辯稱：原告未告知系爭不動產附近有資通電車指揮
26 部、新店開山福德宮、新店德緣宮、財團法人中華基督教浸
27 信會、基督教改革宗長老會新店教會等設施，屬未告知嫌惡
28 設施云云。然查，原告雖未於標的物現況說明書第46項「重
29 要環境設施（距離標的物300m以內）」勾選任何選項，有該
30 說明書可參（見本院卷第227頁）；然資通電車指揮部是直
31 屬國防部的專業軍事單位，而觀諸原告所提出原告員工與被

01 告李惠美間之LINE對話紀錄（見本院卷第247頁），可見原
02 告確有告知被告李惠美系爭不動產前面有軍營之事；而就原
03 告所稱之新店開山福德宮、新店德緣宮、財團法人中華基督
04 教浸信會、基督教改革宗長老會新店教會等設施，係因何原
05 因而屬嫌惡設施乙節，被告並未具體說明，且上開設施雖位
06 於與系爭不動產直線距離300m以內，然與系爭不動產間均間
07 隔數條街道，彼此影響程度甚低，故亦難認上開設施之存在
08 有何影響系爭不動產價值之情況，被告就此亦未舉證，是縱
09 使原告未就上開設施為告知，亦難認有何利於相對人即賣方
10 之情況，是被告此部分抗辯，亦非可採。

11 (三)原告請求被告李惠美給付居間報酬199,800元，為有理由；
12 逾此範圍之請求，為無理由。

13 1. 按「約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其
14 公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。」，民法
15 第572條前段定有明文。

16 2. 經查，原告於113年12月1日即開始為了被告尋找合適房屋，
17 而於114年4月18日開始介紹系爭不動產，有原告所提出原告
18 員工與被告李惠美間之LINE對話紀錄可參（見本院卷第245
19 至247頁），且於被告李惠美於114年4月21日簽立買賣議價
20 委託書後，即為被告與賣方進行議價，並有協助被告與賣方
21 簽立買賣契約等情，有系爭議價委託書、系爭確認書及買賣
22 契約可參（見司促卷第15至17頁、第37至85頁），足見原告
23 為被告所提供之居間服務期間雖非長，但其於服務期間仍有
24 確實為被告提供所需之服務；惟審酌原告因系爭買賣契約雙
25 方未繼續履行，而無庸再提供後續協助申貸、過戶、點交等
26 服務，是認被告請求依上開規定請求酌減服務報酬，應屬可
27 採；而審酌原告已完成居間服務之比例已達約75%等一切情
28 狀，認原告所得請求被告給付之服務報酬應酌減至原報酬金
29 額之75%即199,800元（計算式：13,320,000元×2%×75%=19
30 9,800元），始屬適當。

31 五、末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，

01 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
02 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
03 他相類之行為者，與催告有同一之效力」；「遲延之債務，
04 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
05 利息」；「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
06 據者，週年利率為5%」，民法第229條第2項、第223條第1項
07 前段、第203條分別定有明文。原告依居間契約之法律關係
08 請求被告賠償前揭金額，為未定給付期限、以支付金錢為標
09 的，則被告自受催告時起，負遲延責任；而本件支付命令係
10 於114年10月8日送達被告，有送達證書附卷可參（見司促卷
11 第105至107頁），則原告向被告請求自支付命令送達被告之
12 翌日即114年10月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
13 息，為有理由，應予准許。

14 六、綜上所述，原告依居間契約之法律關係，請求被告給付如主
15 文第1項所示金額，為有理由，應予准許。逾此範圍之請
16 求，為無理由，應予駁回。

17 七、本件原告勝訴部分係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民
18 事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；
19 依同法第392條第2項規定，依職權就該部分為被告供擔保後
20 得免為假執行之宣告。

21 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
22 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
23 敘明。

24 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確定本
25 件訴訟費用額為3,710元（即第一審裁判費）如主文第3項所
26 示。

27 中 華 民 國 115 年 5 月 25 日
28 臺灣臺北地方法院新店簡易庭
29 法 官 許容慈

30 以上正本係照原本作成。

31 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴

01 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

02 中 華 民 國 115 年 5 月 25 日

03 書記官 黃亮瑄