

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度店簡字第193號

原告 鴻運承不動產開發有限公司

法定代理人 李應吉

訴訟代理人 馮子宣

被告 蔡忠嘉

訴訟代理人 蔡孟龍

上列當事人間請求給付服務報酬事件，於中華民國114年5月5日
言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣352,950元，及自民國113年10月8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5,180元，其中新臺幣3,885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，由被告負擔，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣352,950元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：被告於民國113年5月28日委託原告居間購買門牌號碼臺南市○○區○○○道000巷00號之房地（下稱系爭不動產），並於113年6月6日與訴外人即賣方溫冠宇簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），買賣總價金為新臺幣（下同）23,530,000元，惟被告嗣後拒絕承買，係因可歸責於被告之事由導致契約不成立，依被告所簽署之買方給付服務費承諾書，被告應給付買賣總價款2%之服務報酬即470,60

01 0元予原告，然被告經催告後仍未給付，爰依居間契約之法
02 律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告470,
03 600元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率
04 5%計算之利息。

05 二、被告則以：被告於系爭買賣契約簽訂前，即已告知須長輩資
06 助及順利申貸8成貸款才會購買，113年6月4日被告長輩告知
07 應於簽約日前先看現場屋況、附近交通動線、環境等，然原
08 告並未安排長輩看系爭不動產，即貿然安排被告簽約，被告
09 深感被原告所欺騙。被告早已向溫冠宇及原告表示如果無法
10 順利辦理八成貸款，該買賣契約即作廢、不成立，今被告已
11 確定無法辦理八成貸款，該買賣契約即應作廢、不成立，被
12 告已發函表明解除系爭買賣契約，解除契約之原因既係買賣
13 契約成立時已經存在，原告應不得請求居間報酬。縱認原告
14 得請求服務報酬，系爭買賣契約簽訂至解除期間不長，原告
15 為履約所付出之成本應非甚高，所以受損害應有限，是約定
16 2%服務報酬，顯然過高，應依民法第572條之規定予以酌減
17 等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判
18 決，願供擔保，請准宣告假執行。

19 三、兩造不爭執事項（見本院卷第492至493頁）：

20 (一)兩造於113年5月28日簽立「買方給付服務費承諾書」，約定
21 由被告為原告居間承買系爭不動產，並約定於買賣契約成立
22 後，由被告給付原告買賣總價款2%作為服務報酬。

23 (二)被告於113年5月28日簽立「不動產買賣意願書」，表示願意
24 以23,530,000元購買系爭不動產，並交付斡旋金66,000元給
25 原告，嗣經賣方溫冠宇於113年6月1日於該「不動產買賣意
26 願書」上簽名，表示同意以此金額出售系爭不動產。

27 (三)被告於113年6月6日與賣方溫冠宇簽立系爭買賣契約。

28 (四)被告於113年6月6日簽立「服務費確認單」，確認應給付予
29 原告之服務費金額為470,600元。

30 四、本院之判斷：

31 (一)經查，兩造所簽立之「買方給付服務費承諾書」已載明：

01 「1. 不動產買賣契約成立時，立書人（即被告）同意給付買
02 賣總價款2%之服務報酬予受託人（即原告）並以現金一次給
03 付。2. 若可歸責於立書人之因素致本不動產買賣契約不成
04 立，立書人承諾仍按原約定之服務報酬給付予受託人」等語
05 （見司促卷第39頁），是兩造確有約定於系爭不動產之買賣
06 契約成立或因可歸責於被告之因素導致買賣契約不成立時，
07 由被告給付原告買賣總價款2%之服務報酬。

08 (二)而原告確有經被告居間仲介而於113年6月6日與賣方溫冠宇
09 以23,530,000元簽立系爭不動產之買賣契約，為兩造所不爭
10 執，足認買賣契約於113年6月6日已成立。被告雖辯稱：被
11 告早已告知必須順利申貸8成貸款才會購買，否則系爭買賣
12 契約作廢、不成立，此為原告及溫冠宇所知悉，嗣被告無法
13 順利貸款8成，被告已於113年7月15日寄發存證信函解除契
14 約，故系爭買賣契約不成立，原告不得請求被告給付服務報
15 酬云云。然查：

16 1. 系爭買賣契約上並未記載任何關於「被告順利申貸8成才
17 會購買」或「被告若未順利申貸8成，買賣契約即不成立」之
18 記載，有系爭買賣契約可參（見司促卷第13至23頁）；而觀
19 諸原告員工、被告與訴外人即被告父親蔡孟龍間於系爭買賣
20 契約前之LINE對話紀錄（見本院卷第173至394頁），其中被
21 告父親雖曾向原告表示：「若我深坑有售出，大約預計提供
22 約980萬元供我家么兒購屋運用」、「你能協助辦青安購屋
23 方案嗎？」等語，而原告員工曾表示過「看是否需要貸8
24 成」等語，可見原告曾與被告及被告父親討論過被告資金來
25 源、可能會採取新青安購屋方案貸款以及預計貸款成數，惟
26 其中並無任何關於「被告順利申貸8成才會購買」或「被告
27 若未順利申貸8成，買賣契約即不成立」之內容；此外，被
28 告並未提出其他事證證明兩造或被告與賣方溫冠宇間有何
29 「被告順利申貸8成才會購買」或「被告若未順利申貸8成，
30 契約即不成立」之約定，自難認被告此部分主張為可採。

31 2. 而被告與溫冠宇間既尚難認有「被告順利申貸8成才會購

買」或「被告若未順利申貸8成，契約即不成立」之約定，則嗣後被告因無法順利貸得8成款項而無法履約，應僅屬被告就其給付價金債務之債務不履行，系爭買賣契約並不會因此而無效或不成立；被告雖曾以此為由寄發存證信函向溫冠宇為解除契約之意思表示，惟債務不履行之債務人於民法上並無解除契約之權利，是被告解除契約欠缺法律上之依據，不生解除契約之效力；故被告以其無法順利貸款8成，其已解除契約為由，辯稱原告不得請求被告給付服務報酬云云，即非可採。

(三)系爭買賣契約既已於113年6月6日成立，且被告解除契約不生效力，業經本院認定如前，嗣因被告未遵期給付第一期買賣價金，經賣方溫冠宇於催告後向被告為解除契約之意思表示等情，有存證信函1份可參（見本院卷第127頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第494頁），可徵系爭買賣契約係因可歸責於被告之事由而不成立，則依兩造間「買方給付服務費承諾書」之約定，被告仍應依約給付原告買賣總價款23,530,000元之2%即470,600元（計算式：23,530,000元 $\times$ 2%=470,600元）作為服務報酬。

(四)被告雖辯稱：原告並未安排長輩看系爭不動產，即貿然安排被告簽約，被告深感被原告所欺騙云云。然查，被告於簽立系爭買賣契約時為成年人，對於是否要簽約，有自行決定之能力，若認為要等長輩看屋後再決定是否簽約，自得向原告表示其想法而拒絕於113年6月6日簽約，惟被告並未向原告提出此要求，而係基於自由意願簽立系爭買賣契約，自難認有何遭原告欺騙之情形可言，是認被告此部分所辯，顯非可採。

(五)按「約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。」，民法第572條前段定有明文。經查，原告為了為被告尋找合適房屋，已提供甚多筆售屋資料，於113年5月20日被告表達對系爭不動產有興趣後，就開始安排看屋、介紹交易流程、討論

01 貸款事宜、提供地籍圖及使用執照，待被告於113年5月28日
02 下斡旋後，即於113年5月29日至113年5月31日間與賣方進行
03 議價溝通，於談定價格後，即開始準備買賣合約書及討論貸
04 款事宜，待被告與溫冠宇簽約後，亦有與被告討論貸款申貸
05 事宜，有原告所提供之LINE對話紀錄可參（見本院卷第1633
06 94頁、第397至484頁），足見原告為被告所提供之居間服務
07 期間雖非長，但其於服務期間均有確實為被告提供所需之資
08 訊及服務；惟審酌原告因系爭買賣契約遭溫冠宇解除契約，
09 而無庸再提供後續協助申貸、過戶、點交等服務，是認被告
10 請求依上開規定請求酌減服務報酬，應屬可採；而審酌原告
11 已完成居間服務之比例已達約75%等一切情狀，認原告所得
12 請求被告給付之服務報酬應酌減至原報酬金額之75%即352,9
13 50元，始屬適當。

14 五、末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
15 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
16 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
17 他相類之行為者，與催告有同一之效力」；「遲延之債務，
18 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
19 利息」；「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
20 據者，週年利率為5%」，民法第229條第2項、第223條第1項
21 前段、第203條分別定有明文。原告依居間契約之法律關係
22 請求被告賠償前揭金額，為未定給付期限、以支付金錢為標
23 的，則被告自受催告時起，負遲延責任；而本件支付命令係
24 於113年10月7日送達被告，有送達證書附卷可參（見司促卷
25 第61頁），則原告向被告請求自支付命令送達被告之翌日即
26 113年10月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為
27 有理由，應予准許。

28 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
29 文第1項所示金額，為有理由，應予准許。逾此範圍之請
30 求，為無理由，應予駁回。

31 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

01 事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；
02 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
03 得免為假執行之宣告。

04 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
05 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
06 敘明。

07 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
08 件訴訟費用額為5,180元（即第一審裁判費）如主文第3項所
09 示。

10 中 華 民 國 114 年 5 月 26 日
11 臺灣臺北地方法院新店簡易庭
12 法 官 許容慈

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 5 月 26 日
18 書記官 黃亮瑄