臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1175號

原　　告　統冠地產有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡敏良

訴訟代理人　王建鈞

被　　告　林家宇

當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國110年11月8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

甲、原告方面：

壹、原告主張：

一、原告為訴外人有巢氏房屋之臺中美村復興加盟店，於民國108年10月1日受被告委託，銷售臺中市○○區○○路○段00巷00弄00號房屋及其坐落之土地（下稱系爭不動產），兩造簽立一般委託銷售契約書（下稱委賣契約），經原告公司前任負責人余品寬介紹訴外人巫秀香，於109年1月20日與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱買賣契約），以新臺幣（下同）1400萬元購買系爭不動產，巫秀香亦當場交付140萬元本票一紙，是被告與巫秀香既因原告媒介而成立買賣契約，原告即已完成居間義務而得請求報酬。嗣因巫秀香違約，與被告於109年11月26日以140萬元達成和解，然被告收取140萬元和解金後，卻拒絕給付原告服務報酬，兩造約定服務報酬為系爭不動產之成交價額之4%（即56萬元），並約定在買賣契約簽訂後，若因可歸責於買方的事由解約時，委賣人仍應給付該原約定的服務報酬或沒收已收價金之50%取其低者，給予原告作為服務報酬，原告既然已經完成居間仲介義務，協助被告和巫秀香簽約，縱使被告嗣後與巫秀香解除契約，

仍應給付服務報酬56萬元給原告。

二、原告已善盡據實報告及調查說明義務：民法第567條所課予以居間為營業者之調查義務程度，非指擔保或保證之程度，即非漫無限制，應係指一般通常合理之調查。且鑒於個人資料保護法第2條第1款明定自然人之財務情況列為限制揭露之個人資料，故原告對巫秀香之財務狀況調查途徑有法律限制。據原告之調查，巫秀香名下有一不動產，且無抵押權存在，並有委請原告出售，巫秀香旨在以小屋換大屋，巫秀香亦表明願以現金購買不動產，顯見巫秀香並非毫無支付能力，亦非顯無支付能力之人，至於巫秀香現金存款數額是否不足，非原告可得而知。另向銀行貸款給付購買不動產之價金係一般社會常情，原告查得巫秀香有無貸款之不動產一筆，該不動產之價值約600多萬元，依一般市場經驗，應可貸得420萬元，是縱巫秀香之現金存款不足，原告仍可認巫秀香對系爭買賣契約有履約能力，原告並無疏於調查巫秀香履約能力之問題。另原告亦於被告與巫秀香買賣破局後，持續居中協調，係被告拒絕原告之協助。

三、系爭委賣契約第8條第4項之定型化條款有效：系爭委賣契約第8條第4項係以被告與買方之買賣契約成立後，原告得據以向被告請求服務報酬，屬契約自由之範疇，且原告確實向被告媒介訂約對象，並經被告基於自身意願而同意出售，未因此加重被告之責任或令其承擔非其所能控制之危險，未顯失公平。另居間報酬乃居間人居間斡旋促使買賣契約之成立，得買賣契約雙方所允諾之，是若不可歸責於原告，原告基於居間期間所作之市場調查、廣告企劃、買賣交涉，及諮商服務等服務、努力，向被告請求給付居間報酬，自屬當然。另依內政部92年6月26日公告（內授中辦地字第0920082743號）之不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項，其中第1條第7項沒收定金之處理載明「買方支付定金後，如買方違約不買，致定金由委託人沒收者，委託人應支付該沒收訂金之百分之...（但不得逾約定定金百分之五十且不得

逾約定之服務報酬）予受託人，以作為該次委託銷售服務之支出費用，且不得再收取服務報酬」，系爭委賣契約第8條第4項約定未逾越內政部所公告之不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項，且按內政部公告之不動產仲介經紀業報酬計收標準規定「不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其項買賣或租賃之一方或雙方收取報酬總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之六或一個半月之租金」，系爭委賣契約僅約定服務報酬為成交價額之百分之四，亦未逾越主管機關之公告標準。是系爭委賣契約第8條第4項自難謂有何違反民法第247條之1之情。

四、請求權基礎：民法第565條、第568條第1項、委賣契約第5條第1項、第8條第4項。

貳、並聲明：

一、被告應給付原告56萬元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、原告願供擔保，請准宣告為假執行。

乙、被告方面：

壹、被告答辯：

一、對於被告確實委託原告銷售系爭不動產，經原告公司前任負責人余品寬介紹，訴外人巫秀香於109年1月20日與被告簽訂系爭買賣契約。嗣後巫秀香違約不買，被告與巫秀香達成和解後收取140萬元和解金之事實被告均不爭執。

二、原告未盡據實報告義務、調查說明義務，依照民法第571條之規定，不得請求居間報酬，依照民法第572條報酬與勞務價值不相當應予酌減：

(一)原告與巫秀香見面洽談買賣事宜時，在訴外人王若君地政士向雙方核對各期款項金額應如何給付時，巫秀香開始顧左右而言他，更欲以自己之名義開立支票作為簽約款，被告見巫秀香對於價款似有困難，有特地就買方即巫秀香之財力狀況、付款期程詳加詢問，被告並屢次向原告公司之仲介余品

寬表明，若巫秀香不便給付款項，可以不必簽約，被告願意等待仲介另覓買主，同時訴外人王若君地政士亦有再三確認巫秀香之購屋能力及貸款條件，王若君並向被告稱巫秀香信用不良，銀行不會通過其房屋貸款。然余品寬一再表示巫秀香非第一次購屋，具有能力購屋、款項足夠，且都是用現金買賣不動產，請被告不用擔心巫秀香織財力狀況及履約狀況，被告信任余品寬對巫秀香財力以及購屋經驗之調查及說明下，才簽立買賣契約，被告更因此將一個半月的給付日程延長為三個月。詎料，巫秀香於簽約後並未依買賣契約以現金或銀行開立之支票給付簽約款，即未有任何款項進入履約保證帳戶，被告雖察覺有異，然原告仍再三強調巫秀香財力狀況不用擔心。因巫秀香遲遲未能付款，也沒有提供財力證明申請貸款資料，亦無法負擔代書費5,000元，顯非適格之買家，被告遂於109年2月18日寄發存證信函（台中文心路、存證號碼：000150）催告巫秀香給付簽約款，巫秀香始於109年2月25日到原告公司協商，達成和解共識，由巫秀香給付25萬違約金雙方解除契約。又因巫秀香不肯給付25萬元違約金，被告只得另寄發存證信函（台中文心路、存證號碼：000243）解除契約，並聲請本票裁定強制執行（鈞院109年度司執字第73498號），巫秀香又提起確認本票債權不存在之訴（鈞院109年度中簡字第2444號），嗣於109年11月26日由訴外人林永隆協助巫秀香，以支票給付違約金達成和解，和解金共計141萬7106元，被告與林永隆並簽立債權讓與契約書，期間原告公司均未為任何處理或協助，被告亦未與原告公司現任負責人蔡敏良有任何接觸，原告更以業已完成媒介為藉口，推託不願協助處理，原告顯未盡仲介之責。

(二)仲介對於訂約事項應據實報告給當事人，對於顯無履行能力之人或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介，以居間為營業者，關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之義務。原告既係以居間仲介為業，具房地買賣之專業知識，亦收取相當之服務費，自應善盡據實報告義務、

調查說明義務，然原告僅一昧慫恿買賣雙方簽訂契約，以謀取報酬利益，自居間期間之初即未善盡其調查和報告義務，原告自不得請求被告居間報酬。另巫秀香雖曾委託原告賣一棟688萬元之房屋，縱余品寬曾稱「巫秀香的房子開價很便宜，應該很快就可以賣掉」，然不動產並非現金，其變現尚需要一定時間，且原告自應再就買方付款能力、付款方式，及需要貸款之額度等事項詳為調查，是原告對巫秀香是否能負擔購屋總價均未實際調查，僅憑巫秀香有一不動產逕自認定有履約之能力，顯未盡調查義務，又巫秀香嗣於109年8、9月才賣掉不動產，也來不及給付系爭買賣價金。

三、系爭委賣契約第8條第4項之約定，加重委託人之責任，顯失公平，該約定依民法第247條之1無效：系爭委賣契約係原告預先備妥的定型化契約，其中第8條第4項約定「在簽立書面買賣契約後，因可歸責於買方之事由而解除契約者，甲方仍應支付原約定之服務報酬，或沒收已收價金之50%，取其低者，給予乙方作為服務報酬」。於被告簽訂買賣契約後，尚需經過戶流程、交屋程序後，方得取得售屋價金，然該約定使被告於簽訂買賣契約後，因可歸責於買方之事由解除契約，即應給付服務報酬，且被告與巫秀香間之買賣契約，被告自始即未收到任何價金，更遭巫秀香惡意違約，顯見原告公司亦未盡居間義務。是該約定顯係將買賣契約違約之風險悉數約定由被告負擔，更使原告毋庸善盡其居間之調查義務並防免買賣破局之發生，仍得取得報酬，且被告就是否解約完全無法控制，該約定顯失公平，應屬無效。

貳、並聲明：如主文所示。

理　　由

壹、本件爭點在於：

一、原告是否違反對買方（巫秀香）之履行能力調查義務以及對被告之據實報告義務？依照民法第571條之規定原告是否不得請求報酬？

二、系爭由原告事先預定之定型化契約（即委賣契約）第8條第4

項，約定毋庸買方給付定金，只要簽約後，因可歸責於買方而解約，委託人都需要支付原約定報酬作為服務報酬，是否有加重委託人之責任，顯失公平而無效之情形？

貳、經查：

一、爭點一：

(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為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第565條、第567條、第571條分別定有明文。又仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜。而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務（最高法院84年度台上字第1064號判決要旨參照）。

(二)次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。

(三)原告對於其為以居間為營業者，並不爭執，是原告請求被告給付仲介報酬56萬元，自應先證明原告已對巫秀香之履行能力善盡調查及對被告善盡據實報告義務等對原告有利之事項。

(四)就此，原告訴訟代理人於本院110年11月8日第二次言詞辯論程序稱：「原告查得訴外人巫秀香有一無貸款之不動產，我們會得知，是因為巫秀香有在108年10月3日委託原告另一個受僱人徐鉉閔出賣該無貸款之不動產。(法官問：除巫秀香託售房屋，原告被動得知以外，原告還做了何調查？)原告

訴訟代理人答：此不動產就足以支付該系爭買賣不動產之價金。(法官問：原告公司規定之調查方式是哪些？本件有無做任何調查？)原告訴訟代理人答：再具狀陳報」（見本院卷第384至385頁）。然本件係原告於110年4月20日起訴，被告於110年6月4日出具答辯狀，被告已經針對原告並未善盡據實報告義務與調查說明義務，依照民法第571條規定，不得請求居間報酬為主張（見本院卷第51至65頁），依照原告之舉證，其除了因巫秀香於108年10月3日委託原告公司出售台中市南區復興路房屋，而得知巫秀香有該並無設定抵押權之不動產外，並未就巫秀香是否有能力以1400萬元購買被告所有之系爭不動產為任何調查，且依照巫秀香之委賣契約，其委託銷售價僅688萬元（見本院卷第101至103頁），原告訴代亦自承：「該不動產依同地區簽約當時實價登錄，保守估計應有600萬之價值，不動產抵押貸款之額度，通常為不動產實際價值之七成左右，上開無貸款之不動產，應可換價420萬元，又系爭買賣契約，成交價額為1400萬，可得貸款980萬，則縱巫秀香現金不足，仍得以其所有之不動產向銀行貸款履約，巫秀香在109年1月20日跟被告簽約時，她的房子還沒有賣掉」（見本院卷第385頁），足見原告僅一昧樂觀地假設兩筆不動產均能即時、順利貸得最高額度（420萬＋980萬＝1400萬），僅在此種狀況下，巫秀香始有可能給付被告買賣價金，是原告除因巫秀香委賣系爭復興路房屋而被動得知巫秀香有該無抵押權不動產外，顯然並未進行任何調查，甚至連巫秀香之付款計畫和自備款多少都沒有詢問，若原告據實調查、或據實向被告報告此種情形，被告是否會同意與巫秀香簽訂買賣契約，實不無可疑，自難認為原告已善盡買方之資力調查跟據實報告義務。

(五)次查，買受人巫秀香於109年1月20日簽約當日，就無法按照一般交易常情，當場交付10%簽約金（140萬元）或銀行保付支票，而係簽立140萬元本票一張（下稱系爭本票）交給被告，並約定於109年2月14日始匯入140萬元簽約金，付款計

畫訂為：1.109年2月14日給付簽約金140萬元、2.109年3月3日給付備證用印款140萬元、3.109年3月31日給付完稅款140萬元、4.109年4月16日給付尾款980萬元，交屋日期訂於109年4月26日（見本院卷第27至32頁不動產買賣契約書）。嗣後巫秀香並未給付任何價金，經被告於109年2月18日以存證信函（台中文心路、存證號碼：000150）催告巫秀香給付簽約金140萬元，巫秀香始於109年2月25日在原告公司內與被告達成以25萬元違約金和解之方案，約定巫秀香應於2月26日中午前將25萬元支票交給仲介轉交被告，然巫秀香仍未依照協議履行賠償25萬元違約金，故原告於109年3月9日再次以存證信函（台中文心路、存證號碼：000243）通知要解除買賣契約並聲請本票強制執行後，於109年3月23日聲請本票強制執行，經本院109年3月26日裁定准予強制執行後，巫秀香並提出兩份書狀內容經整理略以：「當初在109年1月20日是有巢氏店東約我去電裡面跟屋主見面，談最後的賣價，並非簽約，當天我3點10分到店等，屋主到5點到店，店東說無尾巷的日式大里禪風原售價1580萬元，我的理想價是1200萬元，屋主說沒有1400萬元免談，就在1200萬跟1400萬元糾結三小時，在勉為其難下，晚上8點首肯，此時才知道有巢氏早已聯絡王若君代書要做簽約，我就跟余品寬說，今天不是要談價格，怎麼變成簽約了，且當天約見面時，余品寬沒說要簽約，我12月27日看喜歡此屋，並沒答應非買不可，當下代書說，余品寬更說現在不簽，房子跑了又沒了，房子有錢也買不到，這難得有將近50坪日式禪風格難求的好屋，我在被勉強之下才勉為其難簽約，但簽約後心中一直覺得不妥，2月1日我就說不買了，且告知余品寬和代書和徐炫閔，就談解約8萬~25萬，在復興路有巢氏一樓的會議室內」、「緣起是本人有屋要賣，有意換屋，在108年中秋認識有巢氏老闆余品寬及當店業務徐炫閔，經買方指定看遠雄一品毛胚屋，合乎買方仍屬意華夏與透天別墅兩大類，直到12月份看到大里禪風，雖心動，但是無尾巷、NG，屋主說是舊翻新，改造

後建材用料皆無較優之品牌，開價1580萬元，買方雖有意，但NG無尾巷，且開價太高，就委託有巢氏余品寬約1月20日見面當面議價，並不是簽約，且12月27日第一次看屋，余品寬極力說服下，簽斡旋現金支票，要屋主1月20日當天下午1點10分面談，但林家宇遲遲無出現，約3點左右到，買方價格一直在1000萬到1200萬元，經余品寬遊說早晚都是要買，在半逼迫下，驚訝，怎會變成代書要到店簽約，一路皆有攝影為證，請法官明察，是否簽名為逼迫簽下的，是否可行，且在事發後即後悔，且我屬意是先賣屋再買，在勉為其難下簽的約，是合乎情理?法院是否給我合理公道」，嗣後巫秀香提起確認本票債權不存在之訴，被告亦以答辯狀提出代書王若君與巫秀香的LINE通訊，王若君稱：「您還欠我代書費5000元喔!上次大里透天解約費用您都沒付，還有履保費也是」、巫秀香稱「我會付。要我有錢才付的了錢啊」，亦提出被告與代書王若君之LINE通訊，王若君於109年2月3日稱：「買方有通知有巢氏仲介明確說他不買了」(見109年度中簡字第2444號卷第117頁)，又提出被告與仲介余品寬之LINE通訊，余品寬於109年2月25日稱「今天下午3~4點買方要到公司談談請家宇也過來了解一下方便嗎?」、被告問「她貸款有下來嗎?」、余品寬答「沒下來」（見109年度中簡字第2444號卷第139頁）。是巫秀香連5000元代書費尚有給付困難，資力狀況明顯不佳，且根本無明確購買系爭房屋之意願，應堪認定。

(六)綜上，原告不但無法舉證證明自己有善盡調查和報告義務，原告甚至是在明知巫秀香並無以1400萬元購買系爭不動產的資力跟明確意願之狀況下，為謀居間報酬而強力促成締約，其違反對於委託人之義務，為利於相對人之行為（讓巫秀香在毋庸準備任何現金的狀況下，就能與被告於109年1月20日簽立不動產買賣契約），依照民法第571條之規定，應不得請求報酬。

二、爭點二：

(一)按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者。民法第247條之1定有明文。

(二)兩造既不爭執系爭委賣契約為原告預先準備之定型化契約，自有上開規定之適用。

(三)系爭契約第8條第4項約定「在簽立書面買賣契約後，因可歸責於買方之事由而解除契約者，甲方仍應支付原約定之服務報酬，或沒收已收價金之50%，取其低者，給予乙方作為服務報酬」（見本院卷第25頁）。

(四)經與內政部92年6月26日內授中辦地字第0920082743號函公告之不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項第1條第7項內容「買方支付定金後，如買方違約不買，致定金由委託人沒收者，委託人應支付該沒收定金之百分之...(但不得逾約定定金百分之五十，且不得逾約定之服務報酬)予受託人，以作為該次委託銷售服務之支出費用，且不得再收取服務報酬」（見本院卷第265至270頁）比較，原告將「買方支付定金後」修改為「在簽立書面買賣契約後」，若買方已支付定金，在買方違約的狀況下，依照民法第249條第2款之規定「契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還」，也就是委託人得逕行沒收定金，原告所為修改，導致委賣人在買方違約且沒有定金可沒收的狀況下，仍需給付原約定報酬（於本件情形為約定買賣價金4%，即56萬元），當屬加重委託人之責任，且顯失公平之約定，該段文字之約定應屬無效，原告依照系爭委賣契約第8條第4項請求給付報酬，自難准許。

三、綜上，原告依照民法第565條、第568條、系爭委賣契約第8條第4項請求被告給付居間報酬為無理由，應予駁回。

四、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，一併駁回。

肆、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　22　　日

民事第一庭　　法　官　　蕭一弘

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　22　　日

書記官　　黃馨萱