

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1591號

原告 大亨不動產經紀有限公司

法定代理人 王俊諺

訴訟代理人 洪鈺婷律師

被告 陳木水

訴訟代理人 韓國銓律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國111年9月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣360萬元，及自民國111年5月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣120萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣360萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國111年2月25日與原告簽訂「不動產買賣意願書」、「買方給付服務費確認書」，委託原告居間仲介購買臺中市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋），斡旋期間自111年2月25日至同年3月10日，斡旋價格新臺幣（下同）6,300萬元，原告受託後居間聯繫買賣事宜，於111年2月27日邀買賣雙方至原告店內進行最後磋商，同日雙方達成共識，約定買賣價金為6,033萬元，買方及賣方之仲介費用合計360萬元由被告負擔，買賣雙方同日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），被告亦親簽服務費確認單，承諾給付仲介服務費用360萬元予原告。惟被告簽約隔天，竟以貸款成數不足為由，反悔不願購買，但賣方堅持應依合約履約，被告乃要求原告協助解除買賣契約，經原告居中協調，最後買賣雙方於111年4月18日在原告店內簽訂「解約協議書」，由被告支付200萬元違約金予賣方後，

買賣雙方合意解除買賣契約，並於協議書第3點約定「甲方（即被告）應給付丙方（即原告）之服務報酬由甲丙雙方另行協商處理」，嗣經原告催告被告給付，被告則表示拒絕給付，因居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響，爰依服務費確認單之約定，請求被告給付服務報酬360萬元，並聲明：(一)被告應給付原告360萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告依原證一「買方給付服務費確認書」約定，被告承諾於契約成立時給付買賣價款百分之一之服務報酬予原告，若以承買總價6,300萬元計算，被告應給付之服務報酬為63萬元。111年2月27日原告邀集被告與賣方2人進行斡旋，雖均在原告辦公室，但未當面協商，數度由原告店長等人告知，賣方之出價為6,800萬元，已降至6,500萬元，被告則以6,300萬元再加碼30萬元，以6,330萬元作為加碼條件，但原告店長告知被告：原告同意以6,330萬元出售，但為節省賣方房地合一稅，要求被告配合訂立買賣總價6,033萬元之買賣契約並為實價登錄，餘額再以現金補足，仲介費仍為63萬元（折讓3000元），被告雖以現金支付並無金流加以婉拒，然原告店長再以被告支付總價不變（即買賣價款6,330萬元+63萬元仲介費=6,393萬元），與訂立買賣總價為6,033萬元之買賣契約，並另簽訂服務費確認書支付仲介費360萬元之方式，同樣為6,393萬元，對被告權益並無受損，以免除無現金支付之金流疑慮。被告一時不察，而與賣方簽訂如原證2之所示之不動產買賣契約書，實則真正買賣總價為6,330萬元，並非6,033萬元，是原證3所示「服務費確認單」所載金額360萬元，應非屬被告應支付之服務報酬，反而是被告原應給付賣方之價金，否則，被告已出價至6,300萬元，賣方又豈會主動降價至6,033萬元成交，顯然原證3所示「服務費

01 確認單」所載之金額360萬元為雙方通謀虛偽意思表示，而
02 屬無效，自不得以此向被告請求360萬元之服務費。

03 (二)被告於存證信函曾向原告提及「自知屋主6,033萬元就要賣
04 了，並簽據360.3萬之服務費收據後，本人一時反覆受騙失
05 慮，精神耗弱無法判斷不公的協議」，亦即被告考慮到虛偽
06 訂立買賣契約暨實價登錄申報不實者，將受刑事處罰及行政
07 罰鍰，然被告已簽發面額600萬元之本票予賣方，只委請律
08 師協助解除契約，顯然解除契約並非可歸責於告，原告所仲
09 介之買賣契約有觸法嫌疑，實已侵害被告權益，依民法第57
10 1條規定原告不得向被告請求服務報酬；若賣方不知被告已
11 出價至6,300萬元或6,330萬元，則被告即為謀取實際買賣交
12 易價格與委託銷售價格之差額，使服務報酬增加至360萬
13 元，原告傳遞不實交易資訊予雙方，亦違反民法第567條第1
14 項前段規定居間人應就所知據實報告之義務。

15 (三)依原證3服務費確認單注意事項欄所示，兩造間約定係自履
16 保專戶中支付仲介服務費，並非原告得向被告直接請求，故
17 原證3服務費確認單之給付條件當以買賣成交並交付價金至
18 履保專戶為前提，則被告與賣方已合意解除買賣契約，買賣
19 契約已溯及於訂約時消滅，履保專戶中無任何價金，原告自
20 無再依原證3服務費確認單請求被告給付服務報酬之理。

21 (四)由締約過程可知，111年2月25日被告簽立不動產意願書、同
22 年月27日簽立系爭買賣契約書、同年3月7日被告傳送原證4
23 予原告、同年4月18日訂立解約協議書，期間原告付出之勞
24 務，較約定之360萬元報酬，顯不相當，且被告並不知悉買
25 賣雙方之仲介費用均由被告承擔，顯然如此鉅額之服務報
26 酬，有失公平，依民法第572條規定，顯非無酌減之餘地。

27 (五)並聲明：①原告之訴及其假執行之聲請均駁回。②如受不利
28 益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

29 三、兩造經法院整理並簡化爭點，其結果如下（配合判決書之製
30 作，於不影響爭點要旨下，依爭點論述順序整理內容或調整
31 部分文字用語）：

01 (一)兩造不爭執事項：

- 02 1.被告於111年2月25日與原告簽訂「不動產買賣意願書」及
03 「買方給付服務費承諾書」，委託原告居間仲介購買系爭房
04 屋，斡旋期間自111年2月25日起至同年3月10日止，斡旋
05 價格為6,300萬元，被告並給付原告5萬元做為斡旋金。
- 06 2.「買方給付服務費承諾書」載明被告承諾應於契約成立時，
07 給付買賣總價款1%之服務報酬予原告並以現金給付，絕無異
08 議。若可歸責於本人之因素致本不動產買賣契約不成立，本
09 人承諾服務費仍支付與受託人。
- 10 3.嗣原告居間聯繫買賣事宜，於111年2月27日邀被告及訴外人
11 廖佳信、廖哲瑩進行磋商，雙方於同日簽訂買賣總價6,033
12 萬元之系爭買賣契約，被告並於同日簽發面額600萬元本票
13 作為簽約款及簽立「服務費確認單」，該「服務費確認單」
14 載明本件應付總服務費為360萬元，由履保專戶中一次給
15 付。
- 16 4.買賣雙方於111年4月18日簽立「解約協議書」，由被告支
17 付200萬元違約金予賣方後雙方合意解除買賣契約，第3點
18 約定「甲方（即被告）應給付丙方（即原告）之服務報酬由
19 甲、丙雙方另行協商處理」。
- 20 5.原告於111年4月27日寄發台中雙十路郵局132號存證信函
21 催告被告給付服務費360萬元，被告則委請律師於同年5月
22 3日回函拒絕給付。

23 (二)兩造爭執事項：

- 24 1.「服務費確認單」是否為通謀虛偽意思表示，而為無效？
25 2.原告依民法第565條、第568條規定及「服務費確認單」之
26 約定請求被告給付服務報酬360萬元，有無理由？
27 3.如被告應給付服務報酬，是否應依民法第572條規定予以酌
28 減？

29 四、得心證之理由

30 (一)「服務費確認單」並非兩造通謀虛偽之意思表示而無效：

- 31 1.按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無

01 效。但不得以其無效對抗善意第三人。民法第87條第1項定
02 有明文。所謂通謀虛偽意思表示，係指表意人與相對人雙方
03 故意為不符真意之表示而言，若僅一方無欲為其意思表示所
04 拘束之意而表示與真意不符之意思者，即難指為通謀而為虛
05 偽意思表示（最高法院50年台上字第421號判例意旨參照）

06 。再按原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其
07 主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對
08 之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則（最高
09 法院18年上字第2855號判例參照）。

10 2.原告主張系爭房屋之真實交易價格為6,033萬元，兩造間另
11 簽立「服務費確認單」約定仲介費用為360萬元，被告既否
12 認該360萬元為服務報酬，而屬被告應給付賣方之價金，並
13 以上開情詞置辯，則揆之上開說明，自應由被告負舉證責
14 任。

15 3.證人廖佳信於本院審理時證稱：該屋是我和廖哲瑩共有，該
16 屋我們本來是要賣6,500萬元，在斡旋過程中和被告分開，
17 被告第1次出價6,330萬元，但他只願意負擔1%仲介費，我
18 和廖哲瑩要負擔5%仲介費，但我們要付仲介費，所以我們
19 不賣，後來仲介又去問被告，最後仲介說6,033萬元，我們
20 不用付仲介費，這樣我們多賺10幾萬，我們接受這個價格，
21 當天就簽約了，我的立場是我和廖哲瑩不用付仲介費，就不
22 管誰付仲介費了等語；而證人廖家信證稱：該屋是我和廖家
23 信共有，我和原告間約定的仲介費是買賣成交價4%，磋商
24 過程中價格從6,330萬元降到6,033萬元，因為6,330萬元的
25 價格買方只願意負擔1%仲介費，加上我們原訂4%仲介費，
26 我們總共要支付5%仲介費，我們當然是不同意，所以繼續
27 協商，後來降到6,033萬元，但我們就不用支付仲介費，由
28 買方支付這5%仲介費，所以才以6,033萬元簽訂買賣契約，
29 據我所知，這次買賣的6%仲介費是由買方負擔等語。經核
30 證人廖佳信、廖哲瑩前揭證述內容一致，且經比對證人廖佳
31 信、廖哲瑩前揭所述，如以6,330萬元出售系爭房屋之方

案，尚扣除需負擔之5%仲介費用（316萬5000元），其等實得價金僅6,013萬5000元；然若以6,033萬元出售系爭房屋之方案，則其等無庸負擔仲介費用，實得價金為6,033萬元，則證人廖佳信、廖哲瑩同意以6,033萬元之方案同係出售系爭不動產，顯然並無被告所稱「主動降價」成交之情形，被告辯稱系爭房屋之真實成交價格應為6,330萬元云云，尚難遽採。

4.被告雖主張系爭房屋之真實買賣價格為6,330萬元，而被告原應給付成交價格1%之仲介費用63萬元（折讓3000元），合計為6,393萬元，被告係為配合證人廖佳信、廖哲瑩節省房地合一稅，始配合簽訂總價6,033萬元之買賣價金，及簽訂「服務費確認書」支付仲介費用360萬元等語。然證人廖哲瑩於本院審理時證稱：買方在協商過程中並沒有提到出價與買賣契約價金不同，實價登錄會有刑事問題，實際上要繳的稅差不多，沒有任何差異等語。而被告自始並未提出證人廖佳信、廖哲瑩因上開買賣總價自6,330萬元調降為6,033萬元後，可得因此減免之房地合一稅為何，實難徒憑被告片面陳述，即認其等係為減免房地合一稅而將系爭房屋買賣總價虛偽記載為6,033萬元。

5.至證人張桂真律師於本院審理時雖證稱：被告和朋友於111年2、3月間找我，說被告跟廖佳信、廖哲瑩所締結買賣契約之買賣價金與被告當初提出的金額不太一樣，被告表示他們當時被仲介告知賣方同意以6,330萬元成交，但是在不動產買賣契約上價金卻是6,033萬元，他們回到家仔細閱覽後，發現要進行實價登錄，國稅局可能會追究跟實際買賣價金不同，被告擔心會有刑責，在第一時間透過仲介向賣方表示，卻不被理會，因此他希望可以由我陪同他們一起跟仲介公司及賣方協商處理方案，經過大約1、2個月買賣雙方才達成協議，合意終止買賣契約，並由被告給付違約金200萬元，讓本次買賣契約終止後落幕等語。然被告於111年2月27日在原告公司簽立「不動產買賣契約書」（本院卷第31頁），該

01 契約書已清楚記載「買賣價金：新臺幣陸仟零參拾參萬
02 元」，而被告於當日並簽立「服務費確認單」（本院卷第39
03 頁），其上亦載明「應付總服務費：參佰陸拾萬元」，並無
04 任何隱晦不明之處，參以被告自承當日就系爭房屋買價金及
05 仲介費用與原告多次磋商，足徵兩造係於磋商精算後，藉由
06 被告負擔全部仲介費用而提高賣方實得款項之方式，而達成
07 本件買賣，實難認被告有何回家後仔細閱覽才發現買賣價金
08 記載不實之情形。

09 6.況且，證人廖哲瑩於本院審理時證稱：被告和張桂真律師於
10 111年3月18日有向我表示要解約及告知解約原因，印象中主
11 要原因是買方貸款成數不夠等語（本院卷第178頁），再參
12 酌被告於111年3月7日傳真予原告之資料（本院卷第41
13 頁），其上記載「2.原本資金規劃為70%貸款，直到簽約中
14 才從代書口中得知只能貸款40%，仲介沒告知套房商品沒辦
15 法一般貸款」、「3.本人隱憂日後被檢舉本標的大比例的違
16 建，讓標的轉為大負債。」、「4.2月28日（簽約隔日本人
17 即以LINE通知貸款不到70%欲解約）」，由益見被告係於11
18 1年2月27日簽約過程中，經由代書得知購買系爭房屋之貸款
19 成數無法達到預期之7成，隨即於翌日以此為由提出解約之
20 要求，證人張桂真律師既稱：他們來找我的時候，應該有多
21 方詢問過，被告第1次來的時候也有帶1位不知名的仲介公司
22 主管等語（本院卷第173頁），是被告所稱之「賣方為降低房
23 地合一稅，配合為不實之6,033萬元總價約定」、「擔心受
24 到刑事處罰及行政罰鍰」云云，無非係避免解約之高額違約
25 金及支付仲介費用，於多方詢問後之推諉之詞，不足為採。
26 至被告之該傳真資料雖亦記載「1.自知屋主6,033萬元就要
27 賣了，並簽具360.3萬服務費收據後，本人一時反覆受騙思
28 慮，精神耗弱無法判斷不公平的協議。」等語，然被告於該
29 傳真資料中並無隻字片語提及雙方買賣實際價格應為6,330
30 萬元，而與不動產買賣契約書上所載買賣總價6,033萬元不
31 符之處，更全然未敘及為配合賣方節省房地合一稅並為實價

01 登錄等節之記載，當無從以推論兩造間因通謀虛偽意思表示
02 而為服務費確認單之情，併此敘明。

03 (二)原告得依民法第565 條、第568 條及「服務費確認單」之約
04 定，請求被告給付服務報酬：

05 1.按居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
06 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，又居間人於契約因
07 其報告或媒介而成立時，即得請求報酬，此觀之民法第565
08 條、第568條之規定甚明。次按居間人於契約因其媒介而成
09 立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬
10 並無影響（最高法院49年台上字第1646號判例、70年度台
11 上字第787號判決意旨可資參照）。本件依兩造簽訂之服務
12 費確認書，被告應付總服務費為360萬元，而被告與原告媒
13 介之賣方廖佳信、廖哲瑩既已簽訂系爭買賣契約，縱被告
14 因可歸責於己之事由不履約致解除系爭買賣契約，依上開
15 說明，原告已完成仲介之義務，得向被告收取約定之服務
16 報酬，是原告主張依上開服務費確認單之約定請求被告給
17 付服務報酬，應屬有據。

18 2.被告雖以：依照服務費確認單注意事項欄所示，兩造約定
19 自履保帳戶中支付仲介服務費，是服務費確認單之給付條
20 件是以買賣成交並交付價金至履保帳戶為前提，被告與賣
21 方既合意解除契約，自無再依服務費確認單請求被告給付
22 服務報酬之理等語。然居間人於契約因其報告或媒介而成
23 立時，即得請求報酬，民法第568條定有明文，而服務費確
24 認單既為原告所擬具，當無不知前揭規定之理，又有何必
25 要將被告買賣價金匯入履約保障專戶作為給付仲介服務費
26 之停止條件，並因此徒增被告未依約給付買賣價金款項可
27 能使原告無從請求服務費之風險，堪認服務費確認單注意
28 事項欄之記載，僅係重申價金履約保證申請書第2條關於履
29 保專戶款項之用途甚明，被告刻意斷章取意解釋該注意事
30 項，而為前開抗辯，顯不足採。

31 (三)被告不得依民法第572條之規定請求酌減服務報酬

01 1.按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其
02 公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第5
03 72條定有明文。次按不動產經紀業或經紀人員經營仲介業
04 務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計
05 不得超過該不動產實際成交價金百分之6或1個半月之租
06 金，不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條亦有明
07 文。

08 2.依卷附「服務費確認單」記載兩造約定服務費為360萬元，
09 約為系爭房屋買賣總價6,033萬元之百分之5.9，而賣方無
10 庸負擔任何服務費，業如前述，足見原告約定收取報酬之
11 總額，並未超過系爭房屋成交價金百分之6。而系爭房屋之
12 買賣，確由原告公司指派張瑞昌、安盛儒進行磋商協調買
13 賣雙方議定價金、進行買賣契約簽訂事宜，且就其所知據
14 實報告於雙方被告，並無違反誠實及信用方法之情形，均
15 如前述，甚且後續亦協助被告與賣方協調合意解約事宜，
16 原告所付出之勞務，其價值與當初訂約時約定之報酬相
17 較，難認有為數過鉅而失客觀公平性之情形。準此，本院
18 審酌上情，認為上開服務報酬與原告所提供服務或勞務尚
19 屬相當，無有失公平之處，自無民法第572條規定適用之
20 餘地。被告主張酌減服務報酬，尚難採據。

21 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，其
22 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
23 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
24 他相類之行為者，與催告有同一效力；遲延之債務，以支
25 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
26 息，週年利率為5%，民法第229條第1項、第233條第1
27 項前段、第203條分別定有明文。查本件原告對於被告之
28 服務報酬請求權，核屬未定給付期限之金錢債權，未約定
29 利率，既經原告提起民事訴訟，且被告迄未給付，當應負
30 遲延責任。是原告請求自起訴狀繕本送達翌日即111年5月2
31 4日（見本院卷第123頁送達證書）起至清償日止，按週年

01 利率百分之5 計算之遲延利息，核無不合，應予准許。

02 六、綜上所述，原告依服務費確認書之約定，請求被告給付360
03 萬元，及自111年5月24日起至清償日止，按週年利率百分
04 之5計算之利息，為有理由，應予准許。

05 七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核
06 均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。

07 八、本件事證已臻明確，至於兩造其餘攻擊防禦方法及所提證
08 據，經本院斟酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不另
09 一一論述，併此敘明。

10 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 111 年 10 月 27 日

12 民事第一庭 法 官 江彥儀

13 正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 111 年 10 月 28 日

17 書記官 李俊毅