

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1467號

原告 勤耕不動產經紀有限公司

法定代理人 李宜蓁

訴訟代理人 謝博戎律師

被告 楊豪毅

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，本院於民國112年9月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣66萬7005元，及自民國112年6月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決於原告以新臺幣22萬3000元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣66萬7005元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按民事訴訟法第255條訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴原聲明求為：「(一)被告應給付原告新臺幣（下同）66萬7050元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)原告願供擔保請准宣告假執行。」之判決，嗣於訴狀送達後，將上開聲明(一)更正為如主文第一項所示(見本院卷第105頁)，核屬減縮應受判決事項之聲明，合於上開規定，應先敘明。

貳、原告主張：

被告於民國110年9月間委託原告仲介出售坐落臺中市○○區○○段0000地號土地暨其上同段3392建號建物（即門牌號碼臺中市○○區○○街00巷00號，下合稱系爭房地，單指建物

則稱系爭房屋），經原告居間媒介，被告於同年月9日與訴外人徐玉霞就系爭房地簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣總價金1530萬元，被告並於同日簽立服務費確認單，確認被告應給付之系爭房地仲介服務費為61萬2000元，詎被告事後竟拒絕給付，爰依民法第568條規定，請求被告仲介服務費61萬2000元。又原告於仲介被告與徐玉霞簽立系爭買賣契約後，代被告支出鑑界費4005元、油漆費4萬5000元及存證信函律師費6000元，詎被告拒絕償還上開款項，故依民法546條、第179條規定，擇一請求被告給付上開費用共5萬5005元。並聲明：除假執行供擔保之金額外，如主文所示。

參、被告抗辯：

一、系爭買賣契約簽立後，被告即依約將系爭房地所有權移轉登記予徐玉霞，徐玉霞雖亦將買賣價金匯入約定之訴外人合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰公司）價金履約保證專戶（下稱履保專戶），然旋即以系爭房屋內尚有雜物留置、屋外有電線桿鋼纜線等事由拖延交屋，雖經原告以存證信函催告，徐玉霞仍拒絕履保專戶撥款予原告，被告僅得對徐玉霞提起訴訟，後經雙方於臺灣高等法院臺中分院111年度上易字第489號事件（下稱489號事件）調解成立，徐玉霞同意給付被告709萬7642元、由被告向合泰公司領取履保專戶內之買賣價金。惟被告於112年1月以存證信函通知合泰公司欲收取履保專戶內買賣價金，合泰公司竟於同年月19日以存證信函通知拒絕撥付、並限期對原告起訴，被告無奈乃聲請調解，經兩造同意除保留61萬2000元仲介費後，將其餘款項撥付被告。由上開過程可知，原告在系爭買賣契約簽立後，並未積極協助被告完成系爭房地之買賣事宜，均係由被告自行處理與徐玉霞間履約問題及爭議，且在被告欲依489號事件調解筆錄領取履保專戶內之買賣價金時，更消極不配合、不同意被告領款，顯見原告並未善盡居間人之義務。縱認原告得請求仲介服務

費，然因兩造所約定之服務費數額，較原告所付出勞務之價值，顯為數過鉅，失其公平，應予酌減。

二、原告確實有因受委任而代被告支出鑑界費、油漆及存證信函費用，被告願意負擔這三筆費用（後改稱兩造當初已口頭約定鑑界費由原告負擔、油漆費兩造各負擔一半，至於存證信函費用部分原告並未提及要向被告收費）。

三、系爭房地依約本應於110年10月29日完成交屋，然因原告未協助完成點交，系爭房地又已登記在徐玉霞名下，致自110年10月29日起至112年10月止，被告均無法出租系爭房地，而受有2年租金損失共計36萬元。又因系爭房地未依約完成點交，致履保專戶無法撥付買賣價金700萬元予被告，被告因而受有自110年10月起至112年8月期間700萬元之利息損失共計60萬元（按銀行年息3%計算）。另因被告委請律師對徐玉霞提起給付買賣價金訴訟，支出律師費12萬元、裁判費7萬元，及履保專戶受託銀行告知需對原告提告始能撥款，被告因而委請律師對原告提出訴訟，而支出律師費5萬元，被告以上開損害合計120萬元與原告之請求為抵銷。

四、並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保免為假執行。

肆、本件經兩造整理並簡化爭點，兩造不爭執事項如下：

一、被告於110年9月間委託原告仲介出售系爭房地。

二、被告經原告之仲介，於110年9月9日與徐玉霞就系爭房地簽訂不動產買賣契約書，約定系爭房地之買賣總價為1530萬元。被告並於同日簽立服務費確認單，確認被告就系爭房地之仲介服務費為61萬2000元。

伍、得心證之理由：

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，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得請求

報酬。」民法第565條、第568條定有明文。依上規定可知，居間人於契約因其報告或媒介而成立時，即得請求服務報酬。被告於110年9月間委託原告仲介出售系爭房地，且經原告之仲介，被告與徐玉霞於110年9月9日就系爭房地簽立系爭買賣契約，被告並於同日簽立服務費確認單，確認原告就仲介出售系爭房地之服務費為61萬2000元，為兩造不爭執之事實，則原告業已完成其居間仲介出售系爭房地之媒介訂約義務，堪以認定。從而，原告依上開規定請求仲介服務費61萬2000元，於法自屬有據。

二、被告雖以徐玉霞於簽立系爭買賣契約後，藉詞拖延交屋、撥款，原告卻未積極協助完成系爭買賣契約之履行，是由被告自行對徐玉霞催告並提告後，才取得買賣價金等語，抗辯原告不得請求仲介服務費。然查，被告係委託原告仲介出售系爭房地，則於被告經原告仲介而與徐玉霞完成系爭買賣契約之簽訂時，原告居間媒介締約之仲介義務即已完成而得請求仲介服務報酬，已如前述。至徐玉霞於簽立系爭買賣契約後，藉詞拖延交屋、撥款等履約事宜，基於買賣契約為債之契約，僅於被告與徐玉霞間具拘束力，自僅得由被告以系爭買賣契約當事人之地位，對徐玉霞為請求、催告、提告等請求履行系爭買賣契約之舉措，非系爭買賣契約當事人之原告實無從為之，是被告以原告未協助完成系爭買賣契約之履行云云，抗辯原告不得請求給付仲介服務報費，無從採取。被告另以原告請求之仲介服務費數額，較原告所付出勞務之價值，顯為數過鉅，失其公平，應予酌減等語為辯。然查，兩造於服務費確認單確認之仲介服務費為61萬2000元，為系爭買賣契約約定買賣總價1530萬元之4%（計算式： $612,000 \div 15,300,000 = 0.04$ ），核與一般不動產仲介業者向委託出售者收取之仲介服務費比例相當，並無為數過鉅而顯失公平之情事，被告此部分所辯，亦不足採。

三、次按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應

01 本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決。為民事訴訟法
02 第384條所明定。原告主張於仲介被告與徐玉霞簽訂系爭
03 買賣契約後，代被告支出鑑界費4005元、油漆費4萬5000
04 元及存證信函律師費6000元等語，被告則自認系爭買賣契
05 約成立後，有委任原告代為支付上開費用，並陳明願意負
06 擔鑑界費、油漆及存證信函費這三筆費用（見卷第74-75
07 頁），核屬就原告請求之上開鑑界費、油漆及存證信函費
08 為訴訟標的之認諾，則依上揭規定，就原告依民法546條
09 規定，請求被告償還代支出之鑑界費4005元、油漆費4萬5
10 000元及存證信函律師費6000元（合計5萬5005元，下合稱
11 系爭委任費用），自應為被告敗訴之判決。被告嗣雖變異
12 其詞，改稱兩造當初口頭約定鑑界費由原告負擔、油漆費
13 兩造各負擔一半，存證信函費用部分原告並未提及要向被
14 告收費等語，然此與被告前所為自認不符，而被告並未依
15 法撤銷自認，復未舉證證明兩造曾有前述口頭約定，被告
16 上開所辯，洵不足採。

17 四、基上，原告得請求被告給付之金額合計為66萬7005元（計
18 算式：仲介服務費61萬2000元＋系爭委任費用5萬5005元
19 ＝66萬7005元）。被告固另以因原告未協助完成系爭房地
20 之點交，致被告受有未能將系爭房地出租之租金損害36萬
21 元、遲延取得買賣價金之利息損失60萬元，及對徐玉霞提
22 起訴訟支出之律師費12萬元、裁判費7萬元，對原告提告
23 支出之律師費5萬元，主張以上開損害合計120萬元與原告
24 之請求為抵銷。惟依民法第334條第1項「二人互負債務，
25 而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與
26 他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事
27 人之特約不得抵銷者，不在此限。」之規定，主張抵銷須
28 具備前揭規定之抵銷適狀，始生抵銷之效力。查，原告依
29 兩造間委託仲介銷售契約，於仲介被告與徐玉霞就系爭房
30 地簽訂系爭買賣契約後，原告即已完成其媒介訂約之居間
31 仲介，已如前述，系爭買賣契約之買賣當事人既為被告與

01 徐玉霞，則被告縱因徐玉霞拖延點交系爭房地而受有前開
02 租金、貸款利息、支出律師費、裁判費等損害，乃係因徐
03 玉霞就系爭買賣契約給付遲延所生之損害，基於債之相對
04 性，被告僅得向徐玉霞主張權利，要與原告無涉。至被告
05 對原告提起訴訟因而支出律師費，乃被告為維護自身權益
06 而支出之費用，並非因原告未依約居間仲介所受損害，被
07 告亦無從因之取得對原告之賠償請求債權。從而，被告對
08 原告並無前述租金、利息、律師費及裁判費等債權，則被
09 告主張以前述不存在之債權與原告本件請求為抵銷，自屬
10 無據，原告對被告之仲介服務費及系爭委任費用債權，自
11 未因抵銷而消滅。

12 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
13 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
14 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
15 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229
16 條第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的
17 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利
18 率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未
19 經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第2
20 33條第1項、第203條亦有明文。本件原告對被告之仲介服
21 務費及系爭委任費用債權，核屬無確定期限之給付，既經
22 原告起訴而於112年6月19日送達被告，有送達證書可憑
23 （見卷第67頁），被告迄未給付，應負遲延責任。是原告
24 請求自民事起訴狀繕本送達被告翌日即112年6月20日起，
25 按週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合。

26 六、綜上所述，原告依民法第568條、第546條規定，請求被告
27 給付66萬7005元，及自112年6月20日起至清償日止按週年
28 利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

29 七、兩造均陳明願供擔保，分別為准、免假執行之聲請，核均
30 無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項規
31 定，各酌定相當擔保金額准許之。

01 八、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審
02 酌均於判決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

03 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 112 年 10 月 20 日

05 民事第二庭 法 官 呂麗玉

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
08 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 112 年 10 月 23 日

10 書記官 顏偉林