

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第2882號

原告 信阜不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 李東和

訴訟代理人 鐘為盛律師

被告 朱熒英

訴訟代理人 廖啓矜律師

複代理人 黃道平律師

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，本院於民國115年2月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣102萬6,000元，及自民國114年10月22日起至清償日止，按週年利率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34萬2,000元供擔保後，得假執行；但如被告以新臺幣102萬6,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣被告就其所有坐落臺中市○○區○○○街000號23樓之9房地（下稱系爭房地）委託原告銷售。兩造於民國113年1月24日就系爭房地簽訂「專任委託銷售契約書」（下稱系爭託售契約）。嗣原告尋覓到買方即第三人翁鳴宏有意購買系爭房地後，經原告居間，被告於113年7月24日與翁銘宏以總價新臺幣（下同）1,710萬元簽立系爭房地之「不動產買賣契約書」（下稱系爭買賣契約）。惟翁鳴宏依系爭買賣契約給付第一期簽約備證款171萬元後，被告未依約交付系爭房地之所有權狀本、印鑑證明書等其他過戶應備之文件予承辦之代書，經翁鳴宏催告被告履行，被告仍置之不理。嗣翁鳴宏於113年11月5日以存證信函解除系爭買賣契約，並於114年對被告提出請求給付違約金之民事訴訟，經本院114年度訴字

第713號判決被告敗訴（下稱另案），經被告上訴後成立和解。

(二)依系爭託售契約貳、第6條第1項之約定：「買賣成交者，乙方（即原告，下逕稱原告）得向甲方（即被告，下逕稱被告）收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之四。」，此亦有服務報酬確認書可據；又同條第5項第4款約定：「有下列各款情形之一者，視為原告已完成仲介之義務，被告仍應支付第一項約定之服務報酬予原告。（四）被告同意出售或原告所媒介之買方之承購條件已達被告之銷售條件，被告拒絕與買方簽定買賣契約書；或簽定買賣契約書後違約不賣；或因可歸責被告之事由致買方解除買賣契約者。」。查本件被告簽立系爭買賣契約後，因後悔不賣而不履行契約，顯係可歸責被告之事由而致買方解除買賣契約。是依系爭託售契約貳、第6條第1項、第5項及服務報酬確認書之約定，被告自有給付原告銷售總價1,710萬元之4%即68萬4,000元之服務報酬之義務至明。

(三)又依系爭託售契約貳、第7條第2項之約定：「前條第五項第（三）款至第（六）款情形，被告應另支付原告按本契約書約定之銷售總價百分之六計算之違約金。」。查依系爭託售契約約定總價為1,780萬元，依上開約定原告得請求約定總價為1,780萬元之6%即296萬元之違約金。原告於此請求實際銷售總價1,710萬元之2%即34萬2,000元即屬有據等語。

(四)爰依系爭託售契約貳、第6條第1項、第5項、第7條第2項及服務報酬確認單提起本件訴訟，並聲明如主文所示。

二、被告則以：

(一)本件原告未盡其善良管理人責任，未依系爭託售契約貳、第2條第1、2、4項提供被告簽約前3個月之成交行情，供被告做為訂定售價之參考。且原告之仲介人員姚飛燕於被告簽立系爭買賣契約前，未向被告說明及交付不動產說明書，亦未曾調查、彙整告知系爭房地於簽約前3個月之市場交易行情等不動產買賣契約重要內容，且為倉促完成本次交易，而於

01 系爭託售契約到期後近3個月，始於113年7月23日晚間至被
02 告住家，要求被告簽立委託銷售契約內容變更同意書（下稱
03 系爭變更同意書），並於隔日安排被告與買方翁鳴宏簽立系
04 爭買賣契約，使被告以低於行情之價格出售系爭房地。是原
05 告明知系爭託售契約約定原告有應盡之調查、告知義務，卻
06 刻意隱匿前開必要資訊，詐欺被告以低於市場之價格出售系
07 爭房地，堪認違反其對於委託人之忠實義務而為利於委託人
08 相對人之行為，並以違反誠實信用之方法促成交易，而使買
09 方翁鳴宏受有利益。

10 (二)又系爭變更同意書明確載明賣方即被告不負擔塗銷費、履保
11 費以及土地增值稅等費用作為委託銷售之條件，系爭買賣契
12 約第8條第2項卻約定：「土地移轉過戶時應納之土地增值
13 稅、塗銷登記代辦費及未完稅之稅費由乙方（即被告）負
14 擔。」另113年7月24日簽立之房屋交易安全契約書（即不動
15 產交易履保契約）第10條第1項約定：「房屋交易安全制度
16 手續費：甲、乙（即被告）雙方各付成交總價萬分之
17 三。」，亦將不應由被告負擔之履保費約定由被告負擔，其
18 餘簽約費、實價登錄費等，原告均未協助被告將負擔方式記
19 載於系爭買賣契約中，導致被告依不動產交易實務，應與翁
20 鳴宏各自負擔，原告此為盡快促成交易而忽略與被告間約定
21 之行為，顯違反對於委託人之義務，為利於委託人相對人之
22 行為。

23 (三)再者，被告原於系爭託售契約到期後已無再出售系爭房地之
24 打算，便訂購一套客製化廚具價值21萬8,600元（下稱系爭
25 廚具），是被告曾向原告之仲介表示應將系爭廚具之成本加
26 進買賣價金中，或同意被告拆遷系爭廚具留供己用，然原告
27 於翌日被告與買方簽立系爭買賣契約時，並未協助被告磋
28 商，致被告受有損失而與翁鳴宏產生另案爭議。原告上揭行
29 為，有違居間人及不動產經紀業管理條例所定之據實報告義
30 務，並以違反誠信之方法，致翁鳴宏受有利益，違反民法第
31 571條規定，原告自不得向被告請求居間報酬及償還費用。

01 退步言之，縱認原告得請求居間報酬費用，被告仍得依民法
02 第572條請求酌減報酬。

03 (四)末，本件所涉之違約金性質屬賠償總額預定性質之違約金，
04 仍應以原告所受之積極及消極損害作為考量，然本件原告雖
05 已為尋找買家、協助被告等基礎事宜付出一定時間、勞力，
06 然就資訊收集或交易行情調查、為被告有利之交涉等投注之
07 勞力、時間及費用等成本，均難謂有所作為，且系爭買賣契
08 約解除後，原需安排協助雙方交付之文件、辦理履約保證、
09 點交房屋等事宜，均無須再為服務而得減省勞費，是考量現
10 今社會經濟狀況、兩造爭議始末及原告所受損害等一切情
11 狀，應認原告請求之違約金額過高，應予酌減等語，資為抗
12 辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利益判
13 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

14 三、得心證之理由：

15 (一)原告主張其與被告就系爭房地成立系爭託售契約，原委託銷
16 售期間為113年1月24日至同年4月30日，後委託期間延長至
17 同年8月31日止，有系爭託售契約、系爭變更同意書及服務
18 報酬確認書之影本在卷可稽（本院卷第17至20、37、87
19 頁）。又經原告居間，被告因而與翁鳴宏成立系爭買賣契
20 約，然被告事後拒不履約，經翁鳴宏另訴主張解除契約並請
21 求違約金等情，有系爭買賣契約書影本及本院114年度訴字
22 第713號判決在卷可查（本院卷第21至25、61至68頁），且
23 均為被告所不爭執，堪信為真實。

24 (二)原告依系爭託售契約請求被告給付服務報酬，被告則抗辯原
25 告有以下未善盡說明及告知、查證義務、未按系爭託售契約
26 履行義務之行為，各分述如下：

27 1.原告是否未依系爭託售契約貳、第2條第4項及不動產經紀業
28 管理條例第22條第5款規定製作不動產說明書並經不動產經
29 紀人簽章，而有未盡調查、告知義務之情事？

30 (1)查系爭託售契約貳、第2條第4項約定：「原告製作之不動產
31 說明書，應指派不動產經紀人簽章，並經被告確認後，將副

01 本交由被告留存；經紀人員並負有誠實告知買方之義務，如
02 有隱瞞不實，原告與經紀人員應連帶負一切法律責任；其因
03 而生損害於被告者，原告應負賠償責任。」（本院卷第19
04 頁）。

05 (2)被告雖抗辯原告提出原證九之不動產說明書現況調查表未經
06 原告指派之經紀人簽章，且未依內政部公告之不動產說明書
07 應記載及不得記載事項壹、二、（三）、第4點載明應納稅
08 費項目、規費項目及負擔方式，可見原告未遵守法律義務等
09 語，對此原告主張不動產說明書現況調查表係作為系爭買賣
10 契約之附件，而系爭買賣契約已經不動產經紀人簽章，應由
11 整體觀之，不應以單張有無經紀人簽章為依據等語。經查，
12 系爭買賣契約第16條之其他約定事項載明：「經乙方（即被
13 告）簽章之『不動產說明書』為本賣賣契約之一部分，甲方
14 （即翁鳴宏）已審閱明瞭其內容，並於『不動產說明書』上
15 簽章。」又系爭買賣契約見證人欄有不動產經紀人簽章乙
16 情，有該契約影本附卷可查（本院卷第25頁）。是原告主張
17 原證九經被告簽名之不動產說明書現況調查表應視為系爭買
18 賣契約之一部分，且已經不動產經紀人簽章等語，核與事實
19 相符，被告割裂系爭買賣契約而主張不動產說明書現況調查
20 表未經原告指派之經紀人簽章，據此認為原告未盡調查、告
21 知義務，難認有據。

22 (3)至被告認為原告提出之不動產說明書未依規定記載應納稅
23 費、規費項目及負擔方式等節，實際上已另於兩造間系爭變
24 更同意書之特別約定事項記載明確（詳下述3.），自不因原
25 告未於不動產說明書重複記載而遽認原告有違規定。

26 2.原告是否未依系爭託售契約貳、第2條第2項之約定提供被告
27 買賣契約簽立前三個月之交易行情資訊，致被告以低於市價
28 之行情出售系爭房地？

29 (1)查系爭託售契約貳、第2條第2項約定：「原告於簽約前，應
30 據實提供該公司（或商號）近三個月之成交行情，供被告訂
31 定售價之參考；如有隱匿不實，應負賠償責任。」（本院卷

第19頁)。其中「簽約前」應係指被告與買方簽訂不動買賣契約前，理由如下：①從該約款文字並非如其他約款明確記載為「本契約」。②該約款約定目的在於使原告負擔提供成交行情供被告作為訂定售價之參考之義務，而被告在與買方簽訂不動買賣契約前均有調整售價之可能，故該約款如僅解釋為「簽訂系爭託售契約前」，顯不足保護委託銷售者。是以被告主張原告於被告簽立系爭買賣契約前，應據實提供原告近三個月之成交行情，供被告訂定售價參考等語，應為可採。

(2)原告固主張其已提供如原證十所示之系爭房地附近於112年6月20日至同年10月之交易行情，然而被告既否認原告有提供「原告本身」於「113年7月24日與買方翁鳴宏簽立系爭買賣契約前三個月內」之交易行情，原告對此未能舉證其已履行該約款之義務，應認被告主張原告違反系爭託售契約貳、第2條第2項約定，為有理由。

3.原告是否未按系爭變更同意書之特別約定事項協助被告向買方磋商，確保被告無須支出塗銷費、履保費以及土地增值稅等費用及保留系爭廚具，而有違對被告之忠實義務且有利買方？

(1)查兩造間系爭變更同意書之特別約定事項以手寫文字註明：「本標的物買賣成交總金額扣除相關費用後，屋主實拿價格為新臺幣1,630萬元整，全程使用中信房屋房屋交易安全制度，買賣交易後，此價金會扣除屋主的原有貸款金額後匯到賣方指定帳戶內，賣方不負擔本次的買賣相關過戶（塗銷費、簽約費、履保費、實價登錄費及土地增值稅），賣方於交屋後一個月內需自行申報繳納房地合一稅事宜，以下空白」，並經被告於該特別約定事項欄末簽名並加註簽約日期（本院卷第87頁）。

(2)是依上開特別約定事項，可知原告確有承諾被告無庸負擔塗銷費、履保費以及土地增值稅等費用，原告於審理中亦稱系爭買賣契約第8條第2項及不動產交易履保契約第10條第1項

之約定不會影響被告獲得之價金，上開費用會由原告支出，但因原告非系爭買賣契約之當事人，固於買賣契約中仍記載由賣方負責等語（本院卷第122至123、154頁），原告上揭主張，尚屬合理。被告辯稱依被告角度自認為「實拿」二字為扣除所有成本後所取得之金額，依兩造間之特別約定事項，房地合一稅亦不應由被告負擔等語，惟觀該手寫之特別約定事項內容，針對房地合一稅之處理文義清晰，字體大小、粗細一致，未見有故意隱匿或遮掩之情，被告既已於系爭變更同意書之特別約定事項欄末簽名，對於房地合一稅並不包含於原告願為被告負擔之金額內，而係由被告自行申報繳納，顯已有認知並同意，自無可推諉，不容其事後任意推翻並以此指責原告有違反忠實義務之情。

(3)至系爭廚具部分，被告並未舉證其就系爭廚具部分曾向原告之仲介表示應納入系爭房地之價金中，或希望拆遷系爭廚具留供己用，且依系爭買賣契約第1條第2項所列之乙方願意附贈甲方設備中勾選「廚具一式」，並以手寫文字加註（賣方帶走4個圓燈）（本院卷第21頁），可知被告與買方已於簽約時依據系爭房地之現況磋商、評估後，合意成立系爭買賣契約，被告事後主張系爭房地售價未納入系爭廚具費用致受損失等語，實無可採。

(三)原告依系爭託售契約貳、第6條第1項、第5項第4款約定請求被告給付居間報酬68萬4,000元，為有理由：

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。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。但報酬已給付者，不得請求返還。民法第571、572條定有明文。然依前述原告縱有違反系爭託售契約貳、第2條第2項約定之義務，惟以系爭房地成交之每坪單價約為57.19萬/坪【計算式：1,710萬÷（11.957+2.754+10.643+4.554）坪=57.19萬/坪（本院卷第135頁）】觀之，

與被告所提出之系爭房地所在社區113年5月至7月間之成交價格並無明顯落差（本院卷第103頁），且每件不動產均為獨一無二之物件，其售價與房屋現況、具體地理位置、樓層、出售時機及買賣雙方之主觀意識等因素均有關。原告未提供被告買賣契約簽立前三個月之交易行情資訊，與被告出售系爭房地之每坪單價未達同社區建物之每坪歷史最高單價，兩者是否有關，不無疑義。尚難據此即推論原告有為利於買方翁鳴宏或有違反誠實信用方法，由買方翁鳴宏收受利益之行為。被告以此主張民法第571條認為原告不得向其請求服務報酬，難謂可採。

2. 又原告退步請求依民法第572條酌減居間報酬部分，然該條之立法理由為居間人每乘委託人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，本條規定之意旨，即以居間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公允。若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但報酬已經給付，即亦不許報酬給付義務人請求返還，凡此皆所以維持公益也。是民法第572條係以「居間人所任勞務價值」與「約定報酬」有失公平之情形才有予以酌減之必要，以免居間人利用報酬給付義務人之無知識經驗約取不當高額報酬（最高法院109年台上字第1780號判決意旨參照）。然本件之居間報酬計算方式既於系爭託售契約貳、第6條以下所明定，且未高於內政部所頒定之不動產仲介經紀業報酬計收標準規定（本院卷第161頁），復經被告於系爭買賣契約成立之日再次簽名確認，有服務報酬確認書在卷可查（本院卷第37頁），原告依系爭託售契約貳、第6條第5項第4款約定已完成仲介義務，自得請求該條請求實際成交價4%之報酬即68萬4,000元【計算式：1,710萬×4%=68萬4,000】。被告事後反悔卻未說明該報酬之約定有何顯失公平之處，其請求酌減居間報酬乙節，亦非可採。

(四)原告請求被告給付違約金34萬2,000元，為有理由：

01 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
02 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
03 總額。民法第250條第1項及第2項前段定有明文。查系爭託
04 售契約貳、第7條約定：「前條第五項第（一）款情形，被
05 告應另支付原告按本契約書約定之銷售總價百分之四計算
06 之違約金。前條第五項第（三）款至第（六）款情形，被告
07 應另支付原告按本契約書約定之銷售總價百分之六計算之
08 違約金。」又兩造均不爭執該條為賠償總額預定型違約金，
09 先予敘明（本院卷第156頁）。

10 2.再按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數
11 額，民法第252條雖有明定。然違約金之約定，乃基於個人
12 自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之
13 規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，
14 契約當事人對於其所約定之違約金數額，原則上應受其約
15 束。契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事
16 實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如
17 期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，如確
18 有過高者，法院始得依職權酌減，避免違約金制度造成違背
19 契約正義等值之原則。本件被告雖稱因被告解除系爭託售契
20 約，原告因此無須再為服務而減省勞費，而認違約金過高等
21 語。惟本院審酌本件爭議之發生，係被告與買方簽定系爭買
22 賣契約書後違約不賣，經另案判決認定明確，而生系爭託售
23 契約貳、第6條第5項第4款所列之情形，且系爭託售契約第7
24 條所定違約金之目的之一，應在督促債務人儘可能履約，以
25 免原告尋找買家所付出之心力及擬約、協商、簽約各階段所
26 付出之勞力、時間及費用等難以量化之成本落空，及損失原
27 告另得向買方請求之服務報酬，並避免原告對於損害金額證
28 明上之困難。而原告依系爭託售契約貳、第7條第2項約定原
29 得請求被告給付「本契約書約定之銷售總價即1,780萬元
30 （本院卷第17頁）」6%之違約金，今原告僅請求被告給付
31 「實際成交價即1,710萬元」2%之違約金34萬2,000元【計

算式：1,710萬 $\times$ 2%=34萬2,000】，應認原告已有相當之退讓，且已將其所減省之勞力費用等成本考量在內。被告仍忽視原告已完成系爭託售契約之大部分工作，且本件違約金產生之原因在已等情，辯稱違約金過高，應予酌減等語，委不足採。

(五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，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利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付居間服務報酬及違約金，係以支付金錢為標的，且屬無確定期限之給付，被告應受原告催告後仍未給付，始負遲延責任。原告茲以起訴狀繕本送達被告進行催告，被告於114年10月21日合法收受起訴狀繕本後（見本院卷第57頁送達證書），迄未給付，應自送達翌日起負遲延責任。準此，原告請求加計自起訴狀繕本送達翌日即114年10月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合。

四、綜上所述，原告依系爭託售契約貳、第6條第1項、第5項及第7條第2項之約定，請求被告給付102萬6,000元，及自115年10月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、兩造均陳明願供擔保，請求宣告假執行或免為假執行，均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 3 月 30 日

民事第五庭 法 官 陳怡瑾

上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
02 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
03 應一併繳納上訴裁判費。

04 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日
05 書記官 陳慧君