

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上易字第568號

上訴人 楊豪毅

被上訴人 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

複代理人 歐芄佑

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，上訴人對於中華民國112年10月20日臺灣臺中地方法院112年度訴字第1467號第一審判決提起上訴，本院於民國113年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

- 一、審判長所定之言詞辯論期日，不因當事人聲請變更而失其效力，故當事人一造雖聲請變更期日，但在未經審判長裁定變更前，仍須於原定期日到場，否則仍應認為遲誤期日（最高法院28年渝上字第501號判決先例見解同此）。查本院審判長定於民國113年3月6日行言詞辯論程序，上訴人於同年2月1日收受言詞辯論通知書後，於同年3月4日始以長期患有糖尿病，近日身體不適為由具狀請求改期，並檢具診斷證明書為憑（見本院卷第119、131、139頁），惟其僅記載上訴人因患有糖尿病而自107年10月3日至113年2月3日至該院門診，且上訴人於上開就醫期間之112年12月28日準備期日尚可親自到庭應訴（見同卷第71頁），難認憑此認上訴人已達不能到場為言詞辯論之程度，遑論上訴人於收受言詞辯論期日通知書後，非無充分時間委任訴訟代理人應訴，自難認上訴人有不能到場之重大、正當理由。本院審判長既未以裁定變更言詞辯論期日，上訴人仍應於原定期日到場。是上訴人經合法通知而未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法

第386條各款所列情形，爰依被上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

- 二、被上訴人起訴主張：伊於000年0月間受上訴人委託出售坐落臺中市○○區○○段0000地號土地及其上同段3392建號建物（門牌號碼同市區○○街00巷00號，下合稱系爭不動產），嗣經伊仲介上訴人於同年9月9日以新臺幣（下同）1,530萬元出售系爭不動產與訴外人徐玉霞，上訴人依約應給付仲介服務費61萬2,000元（下稱系爭報酬）。另伊曾為上訴人支出鑑界費用4,050元、油漆費用4萬5,000元及存證信函律師費用6,000元（下合稱系爭費用），詎上訴人迄未給付，故訴請上訴人如數給付等語。
- 三、上訴人則以：徐玉霞將價金匯入訴外人即合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰建經）履約保證專戶後，被上訴人竟與合泰建經協議拒不支付履保帳戶內款項，伊得依民法第572條規定請求酌減報酬。又伊因被上訴人前開行為受有損害約120萬元，亦得與被上訴人之債權為抵銷等語，資為抗辯。
- 四、原審為被上訴人全部勝訴之判決。上訴人提起上訴並聲明：
（一）原判決廢棄。（二）被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。
- 五、本件依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，協議兩造簡化爭點為辯論範圍如下（見本院卷第79至80頁，並依判決格式增刪修改文句）：
（一）被上訴人依民法第568條規定請求上訴人給付系爭報酬，有無理由？上訴人以被上訴人與合泰建經協議拒不支付履保帳戶內款項，依民法第572條規定主張酌減報酬，有無理由？
（二）上訴人主張因上開（一）之事由受有損害120萬元，以此為抵銷抗辯，有無理由？
- 六、本院的判斷：
（一）上訴人於000年0月間委託被上訴人仲介出售系爭不動產，經被上訴人仲介於110年9月9日以1,530萬元出售系爭不動產與徐玉霞，上訴人並於同日簽立服務費確認單，確認上訴人就系爭不動產應給付之系爭報酬金額為61萬2,000元，另上訴人同意給付被上訴人墊付之系爭費用等情，為兩造所不爭執

（見不爭執事項1.至3.），堪信為真正。故被上訴人依民法第568條、第546條規定，請求上訴人給付66萬7,005元（計算式：612,000元+4,005元+45,000元+6,000元=667,005元），即屬有據。

(二)上訴人主張被上訴人與合泰建經協議拒不支付履保帳戶內款項，就其因而所受損害為抵銷抗辯，並無理由：

1.上訴人主張被上訴人與合泰建經協議拒不支付履保帳戶內款項乙節，為被上訴人所否認，並辯稱係因上訴人要求合泰建經將所得價金如數匯予上訴人而不保留系爭報酬，始遭合泰建經拒絕等語，應由上訴人就此舉證以實其說。查合泰建經函覆本院略以：買賣雙方於法院訴訟中調解成立，並同意點交及撥付價款，然兩造因給付服務報酬爭議，當時已繫屬於原審，該公司依（上訴人與徐玉霞簽署之）價金履約保證申請書（下稱系爭履保申請書）第2條第1項第2、4、5款、第4條及第5條第2項暫停撥付款項予上訴人，自屬適法等語（見本院卷第95頁）。參以系爭履保申請書第2條第1項第4款約定，上訴人同意買賣價金款項撥入履保帳戶由合泰建經依申請書意旨自履保帳戶中代其支付款項，且上訴人應給付被上訴人之服務報酬不可撤銷；第4條另約定：「有關第2條以下所述履保專戶中款項之撥付或買賣契約之履行或買賣契約有無效、撤銷、解除等爭議或其他爭議之認定，均由合泰建經依據甲乙雙方所簽立之不動產買賣相關資料（包含但不限於不動產買賣契約書、本價金履約保證申請書、價金履約保證書及價金履約保證專戶明細暨點交證明書等）所認定之結果為準。如合泰建經認定出款或不出款而一方不服時，不服之一方應於接獲通知後10日內聲請調解或提出訴訟或聲請交付仲裁，逾期未提出時，甲乙雙方即不得就認定結果再行爭執。」（見原審卷第29頁）足見合泰建經依約本應直接自履保帳戶中之價金撥付系爭報酬予被上訴人，且有權依上開規定拒絕給付，若上訴人不服應於接獲通知後10日內聲請調解或提出訴訟或交付仲裁。上訴人主張其於000年00月下旬向合泰建經請款，合泰建經卻甘冒違約

之風險，刻意拖延6個月後之112年6月16日始付款，與本件被上訴人之民事起訴狀係於同年月19日送達上訴人時間相近為由，逕謂被上訴人與合泰建經協議拒絕給付款項云云，固提出價金履約專戶明細暨點交證明書為憑（見本院卷第145頁）。惟被上訴人係於112年3月1日即對上訴人提起本件訴訟，有民事起訴狀上所蓋原法院收件章可參（見原審卷第11頁），上訴人所述兩者時間相近云云，顯非事實而無可採。上訴人另以被上訴人與合泰建經有業務往來，遽謂上訴人與合泰建經存有拒絕付款之協議，並未提出任何事證，亦屬無稽，從而本院無從認被上訴人有何與合泰建經共謀不付款之情事。

2. 上訴人主張因被上訴人之行為受有房屋租金、銀行利息及訴訟費用等損害共計120萬元，惟買賣價金匯入履保帳戶後，合泰建經須依系爭履保申請書第2條約定給付利息，上訴人主張受有價金700萬元之利息收入損害60萬元，顯與事實不符。又上訴人主張徐玉霞拒絕點交，導致房屋無法出租約2年而受有租金收入損失約36萬元，及上訴人委託律師向徐玉霞提出民事訴訟而繳納訴訟費用12萬元、律師費7萬元等節，均顯與合泰建經是否遲延撥款無涉，此部分主張皆無法律依據。上訴人復主張因受託銀行要求其對被上訴人提告，履保帳戶才能撥款，因而支出律師費用5萬元，並未提出任何事證為佐，此部分亦為本院所不採。

3. 準此，上訴人既未能證明被上訴人與合泰建經協議拒付款項，亦未證明因此受有損害，則上訴人以此為由主張因此受有損害並與被上訴人上開債權抵銷，即屬無據。

(三) 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條定有明文。上訴人雖主張被上訴人與合泰建經謀議拒絕付款而得依民法第572條規定酌減報酬云云，然此部分與被上訴人所任勞務之價值顯然無關，上訴人本無從據此請求酌減報酬。遑論，上訴人未能證明此情，業如前述，此部分主張亦無可取。又系爭報酬為總價金之4%，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。從而上訴人依民法第572條規定，請求酌減被上訴人之報酬，亦屬無據。

(四)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。但約定利率較高者，仍從其約定利率；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%，分為民法第233條第1項及第203條所明揭。準此，被上訴人請求上訴人自民事起訴狀繕本送達翌日即112年6月20日起（見不爭執事項4.），按年息5%計付遲延利息，核無不合。

七、結論：

綜上所述，被上訴人請求上訴人給付66萬7,005元，及自112年6月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中	華	民	國	113	年	3	月	20	日
			民事第二庭			審判長法官	謝說容		
						法官	杭起鶴		
						法官	施懷閔		

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 洪鴻權

中 華 民 國 113 年 3 月 20 日