臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

110年度南簡字第1149號

原　　告　愛屋吉屋有限公司即雅虎房屋有限公司

000000000000000000

法定代理人　蘇志成

被　　告　湯孟玲

000000000000000000

訴訟代理人　陳欣怡律師

上列當事人間請求給付服務費事件，經本院於民國110年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣68,500元，及自民國110年7月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,440元由被告負擔新臺幣720元，其餘由原告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：兩造於民國108年6月22日簽立權益確認書（下稱系爭居間契約）及不動產買賣意願書（下稱系爭意願書），由伊居間與訴外人林愛玲斡旋臺南市○○區○○路000巷00弄00號房屋（下稱系爭房屋）買賣事宜，約定於買賣契約成立時，給付成交總價款百分之2之服務報酬，被告已於同年7月23日與林愛玲簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），由被告以新臺幣(下同)6,850,000元買受系爭房屋，依約被告應給付137,000元報酬，迄未給付，爰依系爭居間契約第3條第1款約定，請求被告給付之等語。並聲明：被告應給付原告137,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告抗辯：伊與林愛玲已於109年4月8日合意解除系爭買賣契約，自始失其效力，原告不得請求居間報酬；伊於原告介

紹系爭房屋時，曾向原告確認系爭房屋在強降雨時會不會淹水，原告表示不會，詎在簽立系爭買賣契約後的108年8月中旬，系爭房屋因雨淹水，並滲入屋內大廳及牆壁至少30公分高，原告違反有關系爭居間契約之忠實義務，依民法第571條規定，不得請求報酬；縱然認為原告仍有報酬請求權，惟原告未能誠實告知系爭房屋之所在地會有淹水之情，未確切為伊之利益蒐集正確之資訊，所付出之勞力、時間、成本，與原定報酬相較，顯失公平，依民法第572條規定，應予酌減等語。並為答辯聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張兩造於108年6月22日簽立系爭居間契約，由原告居間系爭房屋買賣事宜，約定於買賣契約成立時，給付成交總價款百分之2之服務報酬，被告已於同年7月23日與林愛玲簽立系爭買賣契約，服務報酬迄未給付等情，為被告所不爭執，且有原告提出之系爭居間契約書、系爭意願書、系爭房屋買賣契約書在卷可查（南司簡調卷第15-26頁）；另被告主張系爭買賣契約已於109年4月8日合意解除乙情，亦為原告所不爭執，並有被告提出之本院109年度移調字第28號調解筆錄附卷可按（本院卷第57-58頁），上開事實均應認為真實。至原告主張被告應給付服務報酬137,000元部分，則為被告所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點在於：原告依系爭居間契約約定請求服務報酬，是否有理由？若有，原告得請求之數額為何？

四、得心證理由：

㈠居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第568條第1項定有明文。又「買方（即被告)承諾買賣契約成立時，給付成交總價款百分之2之服務報酬予本公司（即原告）」系爭居間契約第3條第1款亦有約定。

1.查系爭居間契約及系爭意願書記載，被告由原告居間仲介系爭房屋之買賣，被告既已於108年7月23日經由原告之居間而與林愛玲就系爭房屋簽立買賣契約，依上開規定及約定被告即有給付服務報酬之義務。

2.被告雖以原告隱瞞系爭房屋會淹水的資訊，違反對她契約上的義務，而為利於相對人即林愛玲之行為，或違反誠實及信用方法，由林愛玲處收受利益，依民法第571條規定不得向她請求報酬等語抗辯。惟原告為居間人是受買賣雙方（即被告與林愛玲）之委託，媒介交易之機會，是被告與林愛玲均為原告之委託人，林愛玲並非單純相對人，原告向林愛玲請領居間報酬，亦為契約權利之行使，縱認原告有未盡善良管理人義務之處（詳後述），亦難認符合上開規定，而得主張拒絕給付。

3.被告另以她與林愛玲之間的系爭買賣契約已合意終止，原告不得請求服務費等情為抗辯。惟居間人（介紹人）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。系爭房屋買賣確因原告介紹而成立並簽立系爭買賣契約，則被告自不得以事後解約為理由，拒絕給付報酬。

㈡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條本文已有規定，而該條規定所適用者，係指居間人雖已為委託人完成其居間事務，惟經事後審查，認為居間人為委託人所已付出之勞務，其價值與當初訂約時約定之報酬相較，係屬為數過鉅而失客觀公平性時，允許委託人事後請求法院酌減約定之報酬額，衡其立法之規範目的，係在兼顧公益，而對契約自由稍作限制。又委託人依該條規定請求酌減，並未明定其方式，自得以起訴或抗辯方式為之。

1.原告為房屋仲介公司，係為被告媒介房屋之買賣，則兩造間自成立民法上之居間法律關係，依同法第567條規定，居間人即原告即負有向委託人即被告為據實報告之義務。被告辯稱曾向原告詢問系爭房屋於強降雨時，是否會淹水？原告表示不會等情，為原告所否認，並主張有向被告說崑山科大區域有淹過水，且系爭房屋看出去就是崑山科大的操場，也看得到抽水站及大排水溝等語。惟依卷附「崑大路201巷58弄5

2號（即系爭房屋)三角窗透天」群組，係由訴外人即同為房仲之陳雅琪邀請原告法定代理人蘇志成及被告加入群組，於蘇志成加入前後，被告均有提及系爭房屋會不會受降雨影響，而在簽立系爭買賣契約前及蘇志成加入上開群組前，陳雅琪更有傳訊「這是代理人（系爭房屋屋主之代理人）這邊傳給我們的 靠崑山科技大學那邊強降雨時會有積水但不高...靠近網寮橋跟我們大灣四號排水口這邊因地勢較高不會淹水」等語（本院卷第79頁），可知被告對系爭房屋是否會淹水相當重視，並做為是否購買系爭房屋之重要決斷標準之一，而原告為居間媒介之仲介業者，對系爭房屋之認識雖相當仰賴屋主之說明，但對可能影響被告決定是否購買系爭房屋之正、反面因素，均應詳實蒐集資訊並予告知，買賣雙方支出高額費用，委託仲介業者處理買賣事宜，無非係憑借仲介業者在房地產專業之能力，以獲取足夠的資訊，為正確的判斷，並期減少將來買賣糾紛之產生，而非僅擔任轉知出賣人對標的陳述，買受人對價金之看法，或逕自認為系爭房屋附近區域曾淹水，為臺南本地人所周知，被告亦有親人住居於臺南應已知悉，無庸確認或告知。是被告雖亦無法證明原告曾給予「系爭房屋不會淹水」之訊息，然自上開過程，可認原告確實未盡善良管理人之義務，致買賣雙方（即被告與林愛玲）最後因系爭房屋淹水問題而解除系爭買賣契約，徒勞而無功。

2.審酌原告自簽立系爭居間契約近一個月期間，所為帶看系爭房屋，磋商協調買賣雙方議定價金及進行系爭買賣契約簽訂事宜等買賣系爭房屋之主要給付內容，已支出之成本及人事費用等，並參考系爭居間契約所定服務費137,000元等情，認原告所得向被告請求之服務報酬，應以按系爭買賣契約約定總價款之1%計算即68,500元為合理，則兩造約定之報酬即服務費137,000元，顯較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平，法院自得因報酬給付義務人之請求酌減之。是本件經被告為前述酌減報酬之抗辯後，本院爰予以酌減兩造間

之居間報酬為68,500元。是原告主張依系爭居間契約約定，請求被告給付服務費68,500元，核屬有據。逾此部分，則無理由。

六、綜上，原告依依系爭居間契約第3條第1款約定，請求被告給付服務費68,500元，及依民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條規定，請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即110年7月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均有理由，應予准許。逾此部分，則無理由應予駁回。

七、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。另依職權確定本件訴訟費用額為1,440元（第一審裁判費），應由兩造各負擔2分之1。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與判決之結果不生影響，無一一論述必要。

九、據上論述，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　22　　日

臺南簡易庭　法 官　施介元

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。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　曾怡嘉