

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭小額民事判決

114年度南小字第1774號

原告 鴻運富不動產開發有限公司

法定代理人 李應吉

訴訟代理人 連昱程

被告 許貞貞

訴訟代理人 許鈴佩

上列當事人間給付服務報酬事件，經本院依原告聲請裁准核發支付命令（114 年司促字第15526 號），因被告異議視為起訴，於中華民國114 年12月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣10萬元，及自民國114 年9 月26日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用負擔如附表所載。被告應賠償原告新臺幣1500元，及自判決確定之翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)本件交易與前案訴訟過程

- 1.被告前欲購買訴外人許婉玲所有門牌號碼臺南市○區○○路00巷0 號房屋（下稱【本件房屋】），於民國112 年9 月17 日（日期下以「00.00.00」格式）委由原告居間仲介，並由被告出價新臺幣（下同）1850萬元擇定以斡旋金契約方式進行仲介，而於同日簽立：①不動產買賣意願書（被告承買總價額1850萬元、支付10萬元斡旋金）、②買方給付服務費承諾書（約定於買賣契約成立時支付25萬元服務報酬予原告並

以現金一次給付)。

2.嗣許婉玲於112.09.21 簽收幹旋金契約成立，被告與許婉玲再於112.09.23 簽立不動產買賣契約（下稱【本件買賣契約】），並由被告支付簽約款185 萬元與許婉玲後，即以其能貸款額不如預期經其查證後發現其購買本件房屋係預定重建而原告於仲介時告知之土地容積率建蔽率有誤致使其以高價幹旋購買為由（下稱【被告拒絕履約事由】），拒絕繼續履約，經許婉玲112.11.20 催告履行未果後、許婉玲於112.12.14 通知解約沒收簽約款為違約金。

3.被告就本件買賣契約經解約沒收違約金，分別對許婉玲、原告提起以下訴訟

(1)對許婉玲提起請求酌減違約金訴訟（本院113 年度訴字第63 號，下稱【前案酌減買賣違約金訴訟】）：

被告以拒絕履約事由起訴請求酌減違約金至25萬元，經本院審理後，認違約金以120 萬元為適當，判命許婉玲應返還65萬元與被告（判決日期113.05.24 ，未上訴確定）。

(2)對原告提起確認仲介服務費報酬請求權不存在與返還已收仲介服務費報酬訴訟（本院112年南簡字第1675號、113年度簡上字第226號，下稱【前案仲介服務費報酬訴訟】）：

①被告以原告就被告拒絕履約事由係有未盡民法第567 條之居間人之調查與報告義務，依民法第571 條規定不得向其請求居間報酬為由，併依民法第179 條不當得利規定，起訴請求：確認原告就尚未收取之10萬元報酬請求不存在、原告應返還已收之15萬元報酬。

②經本院一審審理後，認原告並無被告指訴之原告有誤導或違反調查與報告義務之情形，是被告訴請確認報酬請求權不存在與請求返還原告已收報酬均無理由，而駁回原告之訴（言詞辯論終結日113.06.12、判決日期113.06.28）。

嗣經被告提起上訴，經本院二審以同於原審理由駁回被告上訴（言詞辯論終結日114.06.18、判決日期114.07.09 ）。

01 (二)被告經前案仲介服務費報酬訴訟，已確認被告應給付原告約
02 定之服務費報酬，經原告以114.07.21、114.08.12、114.
03 08.21 存證信函請求被告給付剩餘服務費報酬10萬元，被告
04 仍拒絕給付，爰依買方給付服務費承諾書之居間法律關係，
05 請求被告給付尚未給付仲介服務費報酬及自支付命令送達之
06 翌日起按法定利率計算之遲延利息，茲聲明：如主文。

07 二、被告抗辯：

08 被告除以同於前案仲介服務費報酬訴訟之被告拒絕履約事由
09 辯稱原告未盡居間人之義務請求免除剩餘10萬元仲介服務費
10 報酬外，另依民法第572條「約定之報酬，較居間人所任勞
11 務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人
12 之請求酌減之。但報酬已給付者，不得請求返還。」規定，
13 辯稱：因本件買賣契約解除，原告省去後續確保價金交付與
14 協助過戶而減少勞務之支出，請求參照前案酌減買賣違約金
15 訴訟之酌減比率酌減本件仲介服務費報酬至12萬5000元，則
16 被告已支付仲介服務費已逾該酌減後報酬額，即無庸再給付
17 仲介服務費，而聲明：駁回原告之訴。

18 三、本院之判斷：

19 (一)法律適用

20 1.按「除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，
21 有既判力。」，民事訴訟法第400條第1項定有明文。確定
22 判決所生之既判力，係為免同一紛爭再燃，以杜當事人就法
23 院據以判斷訴訟標的法律關係之基礎資料，再次要求法院另
24 行確定或重新評價，故既判力對當事人及後訴法院均有拘束
25 力。可分為消極與積極作用：①消極作用，係當事人就確定
26 之終局判決經裁判之訴訟標的，不得就同一事件更行起訴，
27 即「一事不再理原則」之效力（另所謂同一事件，指同一當
28 事人就同一法律關係而為同一之請求，如三者有一不同，即
29 非同一事件）。②積極作用，係對於基準時點之權利狀態，
30 當事人不再得以該確定判決言詞辯論終結前所提出或得提出
31 而未提出之其他攻擊防禦方法為與確定判決意旨相反之主張

之「遮斷效」效力、而法院亦不得再為與該確定判決既判事項之相異認定，即法院於後訴應以「既判事項為基礎處理新訴」之「禁止矛盾」效力（最高法院112 年度台上字第507、2737號、113 年度台上字第2270號民事判決要旨參照）。

2.另民事訴訟法第244 條第1 項第2 款於89.02.09修正，將原規定「訴訟標的」修正為「訴訟標的及其原因事實」，乃因訴訟標的之涵義，必須與原因事實相結合，以使訴狀所表明請求法院審判之範圍更加明確。則於判斷既判力之客觀範圍時，自應依原告起訴主張之原因事實所特定之訴訟標的法律關係為據，凡屬確定判決同一原因事實所涵攝之法律關係，均應受既判力之積極作用之遮斷效拘束，不得再於後訴提出（最高法院100 年度台抗字第62號裁定要旨參照）。

(二)本件訴訟之訴訟標的係原告依買方給付服務費承諾書之居間法律關係所生之居間報酬請求權，而該請求權，前經被告以前案仲介服務費報酬訴訟請求確認該請求權不存在並依不當得利法律關係請求原告返還已收報酬，惟經確定判決認定原告之居間報酬請求權存在且毋庸返還已收報酬，依該確定判決之既判力效力，本院及兩造均不得為相反之認定或主張，是被告於本件訴訟自不得再以前訴訟之被告拒絕履約事由為爭執。

(三)至於，被告本件新提出之依民法第572條報酬酌減請求權並依前案酌減買賣違約金訴訟酌減比率為本件報酬酌減之答辯部分：

1.本項答辯與前案仲介服務費報酬訴訟均係就原告仲介服務費報酬是否存在之同一爭執原因事實所可涵攝之法律關係，屬前案仲介服務費報酬訴訟之既判力基準時點前所能提出之而未提出之攻擊防禦方法，自不得再於本件提出對原告之報酬請求權應酌減後不存在之答辯。

2.亦即，原告依其就本件買賣契約之仲介過程，被告於前案主張之原告違反民法第567條居間人調查與報告義務請求依571條確認報酬請求權不存在、本件答辯之民法第572條報酬逾

01 居間勞務價值甚鉅而失公平之請求酌減報酬，均屬原告仲介
02 服務費報酬請求權是否存在之同一爭執原因事實所可涵攝之
03 法律關係，自應由被告於前案併為主張，況前案酌減買賣違
04 約金訴訟判決日113.05.24，係前案仲介服務費報酬訴訟一
05 審言詞辯論終日113.06.12之前，是被告客觀上亦無其無法
06 提出之情形。

07 **3.另依本件事證，本件亦無民法第517 條之適用**

08 (1)按「不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或
09 租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實
10 際成交價金百分之六或一個半月之租金。」，不動產仲介經
11 紀業報酬計收標準規定第1 點明文規定。是就不動產仲介服
12 務費報酬，有總額上限之行政法之強制規定，是仲介業如依
13 該規定收取報酬，考量不動產仲介服務之業務性質與交易模
14 式（成交前為當事人找尋標的與交易對象之資訊提供與仲介
15 磋商之勞務提供而收取服務報酬，於仲介當事人成交簽約後
16 之有關過戶貸款等履約事項，依交易實務與定式契約，則歸
17 由契約特約地政士與履約保證公司辦理並由地政士與履約保
18 證公司依約收取業務執行與服務報酬），是如約定之仲介報
19 酬請求權發生（即完成仲介成交締約），形式上難認有民法
20 第517 條所稱之約定報酬較所任勞務價值為數過鉅失其公平
21 之情形。

22 (2)依兩造簽立之買方給付服務費承諾書，就本件仲介報酬原係
23 約定「不動產買賣契約成立時，立書人同意給付買賣總價款
24 百分之二之服務報酬予受託人並以現金一次給付。」（如依
25 被告於不動產買賣意願書斡旋承買總價額1850萬元計算，為
26 37萬元）而於簽訂時同時改約定以「買方服務費用調整為貳
27 拾伍萬元整」（換算為上開總價之1.35%），是本件給付服
28 務報酬已屬亟低之情形，參照前案酌減買賣違約金訴訟、前
29 案仲介服務費報酬訴訟之證據資料所呈現之本件買賣契約之
30 仲介過程所耗期間與原告勞務提供狀況（賣方許婉玲原委託
31 另家仲介銷售價格為2000萬元，經原告帶看、說明、溝通、

建議改買約耗時2 個月，始出具不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書完成本件房屋仲介與簽約），自難認本件有民法第517 條之要件。

(四)依前述說明，原告請求被告給付尚未給付服務費報酬，自屬有理由；另原告請求自被告受賠償請求（即支付命令送達）翌日（即114.09.26）起之依民法第229條第2項、第233 條第1項、第203條規定之遲延利息，亦屬有理由，應併予准許。

四、從而，原告依居間之法律關係，請求被告賠償如主文所示之金額，為有理由，應予准許。

五、職權宣告假執行與訴訟費用額

(一)本件係依小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436 條之20規定，應依職權宣告假執行。

(二)本件訴訟費用額，依民事訴訟法第436 條之19第1 項規定，依後附計算書（附表）確定如主文所示金額。

中 華 民 國 115 年 1 月 9 日
臺南簡易庭 法 官 陳世旻

附表：訴訟費用計算書（新臺幣）				
項 目	金 額	負擔比率與金額		備註
第一審裁判費	1,500元	原告負擔比率：0	金額：0元	· 民事訴訟法第78條
		被告負擔比率：1/1	金額：1,500元	
合 計	1,500元	負擔差額：1,500 元 應賠償額：1,500 元。		· 第一審裁判費由原告繳付1,500元。 · 原告應負擔 0元、已繳1,500元，溢付1,500元 被告應負擔1,500元、已繳 0元，欠付1,500元

民事訴訟法

第 78 條（同民國 57 年 02 月 01 日）

· 訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。

第 91 條（民國 112 年 11 月 29 日；節錄第3 項）

· 依第一項及其他裁判確定之訴訟費用額，應於裁判確定之翌日起，加給按法定利率計算之利息。

第 93 條（同民國 57 年 02 月 01 日）

· 當事人分擔訴訟費用者，法院為確定費用額之裁判時，除前條第二項情形外，應視為各當事人應負擔之費用，已就相等之額抵銷，而確定其一造應賠償他造之差額。

以上正本證明與原本無異。

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（依民事訴訟法第436條之24第2項之規定，對於小額程序之第一審判決提起上訴，非以其違背法令為理由，不得為之），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補

01 提上訴理由書（須附繕本）。

02 中 華 民 國 115 年 1 月 12 日

03 書記官 林怡芳