

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5619號

原告 安勝房屋仲介經紀有限公司

法定代理人 陳宥心

訴訟代理人 陳柏豪律師

董慶彥律師

被告 盧昞臻

訴訟代理人 楊久弘律師

複代理人 林士農律師

上列當事人間請求給付仲介服務報酬事件，本院於民國113年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣780,000元，及自民國112年11月11日起至清償日止，按週年利率百分之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260,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣780,000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)緣被告前與原告簽立附停止條件委託定金委託書（下稱系爭委託書），約定由原告提供之居間服務，以向訴外人李建達購買門牌號碼為臺北市○○區○○路000號3樓之房屋及坐落之臺北市○○區○○段○○段000地號土地（土地應有部分為10000分之714，下合稱系爭房地）。被告與李建達並於112年5月27日，就系爭房地簽立不動產購買契約書（下稱系爭買賣契約書），價金約定為新臺幣（下同）39,000,000元。被告並於同日簽立服務報酬給付同意書（下稱系爭報酬給付同意書），同意給付系爭房地成交價金百分之2之服務報酬予原告。

(二)被告嗣後雖反悔不願購買系爭房地，惟依據系爭委託書第10

01 條之約定，被告仍有給付服務報酬予原告之義務，是以，原
02 告爰依民法第568條第1項之規定，請求被告依約給付服務報
03 酬予原告，金額合計為780,000元等語。

04 (三)並聲明：

05 1.被告應給付原告780,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
06 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

07 2.願供擔保請准宣告假執行。

08 二、被告則以：

09 (一)被告雖確有經由原告之居間，於112年5月27日與李建達就系
10 爭房地簽立系爭買賣契約書之情事，惟原告僅陪同被告看屋
11 一次即於同日完成簽約，是原告就系爭房地之居間買賣並未
12 付出相當之時間與精力，自應認原告有關780,000元服務報
13 酬之請求顯然過高，依民法第572條之規定，自應予酌減。

14 (二)又原告於系爭買賣契約書之違約金磋商期間，並未正確告知
15 被告所應負擔之違約金數額，致使被告簽立不利於己之解約
16 承諾書，自己違反兩造間居間契約之負隨義務，並致使被告
17 之健康權受有損害，是以，被告自得依民法第227條之1、民
18 法第195條等規定，請求原告負債務不履行之損害賠償責任
19 ，並據以就原告之債權主張抵銷等語，資為抗辯。

20 (三)並聲明：

21 1.原告之訴駁回。

22 2.如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

23 三、本件不爭執事項如下：

24 (一)原告為中信房屋仲介股份有限公司之信義安和加盟店，原告
25 之仲介人員陳彥志於112年5月23日，以通訊軟體LINE向被告
26 告知系爭房地正在出售，陳彥志與被告並相約112年5月27日
27 到場查看系爭房地之現況。

28 (二)被告於112年5月27日到場查看系爭房地之現況後，於當日與
29 原告簽立系爭委託書，委託原告居間購買系爭房地，陳彥志
30 於同日告知李建達同意出售系爭房地予被告。被告並於112
31 年5月27日簽立系爭買賣契約書及系爭報酬給付同意書。

01 (三)被告於112年8月4日，透過原告向李建達表達協商解約事宜
02 。被告與陳彥志復於112年8月5日商談解約事宜，陳彥志並
03 告知解約要給付違約金3,900,000元予李建達。

04 (四)中信公司法務人員洪堯漢表示，被告實際上僅應支付履約保
05 證帳戶內之500,000元予李建達。

06 四、本院得心證之理由：

07 (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
08 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。民法第565條定有明
09 文。次按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定
10 契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係，如
11 未違反強制或禁止規定，法院自應尊重，則該契約內容不僅
12 係當事人間之行為規範，在訴訟中亦為法院之裁判規範，此
13 有最高法院110年度台上字第3187號判決意旨可資參照。

14 (二)查被告應確有於112年5月27日，與原告簽立系爭報酬給付同
15 意書，同意就系爭房地之居間買賣給付系爭房地成交總價百
16 分之2之服務報酬予原告之情事，此有原告所提出之系爭報
17 酬給付同意書影本在卷可證（見本院卷第15頁），且為被告
18 所不爭執，應無疑義。因被告與李建達間就系爭房地之買賣
19 關係，確實係經由原告之居間服務而成立，此為兩造所不爭
20 執，是以，原告依民法第568條第1項之規定、系爭委託書第
21 10條及系爭報酬給付同意書之約定，請求被告給付系爭房屋
22 買賣成交價金百分之2之服務報酬，金額為780,000元，於法
23 有據，自應予准許。被告雖抗辯原告所請求之服務報酬明顯
24 過高，依民法第572之規定應予酌減等語，惟查，系爭委託
25 書及系爭報酬給付同意書均係被告本於自由意識及平等地位
26 而自主簽立，基於契約自由、私法自治原則，被告自應受其
27 拘束，且本院原則上亦應予尊重；又原告所請求之服務報酬
28 數額僅為系爭房地成交總價百分之2，並未有明顯高於市場
29 行情之情事；況原告就系爭房地之買賣，應已由原告所屬仲
30 介人員陳彥志提供被告不動產買賣之相關資訊、賣方之媒合
31 、價金之斡旋、陪同看屋等服務，尚難認有未付出相當勞力

01 及時間之情事，自難認原告所請求之服務報酬明顯過高，從
02 而，被告之前開抗辯，並無可採。

03 (三)次查，被告雖抗辯原告於系爭買賣契約書之違約金磋商期間
04 ，並未正確告知被告所應負擔之違約金數額，致使被告簽立
05 不利於己之解約承諾書，應有違反兩造間居間契約之負隨義
06 務之情事，是被告自得依民法第227條之1、民法第195條等
07 規定，請求原告負債務不履行之損害賠償責任等語，惟按本
08 約簽訂後，甲方（即被告）若有違約情事經乙方（即李建達
09 ）合法解除本約，甲方對乙方負損害賠償責任，且甲方已支
10 付之價金應交付已方沒收作為懲罰性違約金；買方付款時無
11 論以現金、支票或商業本票為支付之工具，如違約不買或不
12 賣，沒收或加倍退還上開支付款項之全額，除現金外，雙方
13 亦同受票面所載金額之拘束，系爭買賣契約書第10條第2項
14 、特別約定事項第16項分別定有明文。經查，被告與李建達
15 於112年5月27日簽立系爭買賣契約書時，應已明確約定簽約
16 款為3,900,000元，並約定前開款項應於簽約時一併交付李
17 建達，此觀系爭買賣契約書第5條第2項之約定自明；又被告
18 於系爭買賣契約書簽立當日，應有交付現金70,000元予李建
19 達，並同時開立票面金額分別為430,000元、3,400,000元之
20 本票兩紙以做為剩餘款項之擔保之情事，是以，依據系爭買
21 賣契約書第10條第2項、特別約定事項第16項等約定，系爭
22 買賣契約書因可歸責於被告之原因致解除契約時，李建達所
23 得對被告請求之懲罰性違約金數額，除已實際交付之現金
24 70,000元外，尚應包含本票票面金額之3,830,000元。準此
25 ，原告於系爭買賣契約書之違約金磋商期間，告知被告其所
26 應負擔之違約金數額應為3,900,000元，並於嗣後說服被告
27 簽立違約金總額為2,000,000元（包含仲介服務費500,000元
28 ）之解約承諾書，應難認有違反基於誠信原則所生之附隨義
29 務之情事，從而，被告執前詞主張原告應負債務不履行之損
30 害賠償責任，並據以就原告之債權主張抵銷抗辯等情，並無
31 可採。

01 五、據上論結，原告依民法第568條第1項之規定，請求被告給付
02 780,000元，及自112年11月11日起至清償日止，按週年利率
03 百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。另原告陳明願
04 供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額
05 予以准許，並依職權宣告被告得預供擔保得免為假執行。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉未經援用
07 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響判決之結果，爰
08 不一一論駁，併此敘明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日
11 民事第二庭 法 官 陳雅瑩

12 以上正本係照原本作成

13 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日
16 書記官 陳薇晴