

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第6969號

原告 信實不動產顧問有限公司

法定代理人 黃怡斌

訴訟代理人 梁均合律師

林為信

被告 林玲如

上列當事人間請求給付仲介服務費事件，本院於民國114年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸拾參萬元，及自民國一百一十三年十一月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾壹萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣陸拾參萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告有購屋需求，遂委託原告為其尋找買賣標的，雙方並約定以買賣成交價2%作為仲介服務費。嗣原告為被告覓得門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00○0號房屋（下稱系爭房屋），並提供該房屋之不動產說明書向其解說房屋現況後，成功斡旋被告與系爭房屋所有人即訴外人盧浩中、盧秀山（下合稱盧浩中等2人）於民國113年4月28日就系爭房屋暨所坐落基地持分（下合稱系爭房地），以交易總價新臺幣（下同）3,400萬元簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），且將原按系爭房屋成交價2%計算之仲介服務費68萬元折讓減為63萬元（下稱系爭服務費），以求圓滿成交，被告亦於當日簽署服務費確認單及折讓單，同意支付原告仲介服務費63萬元。詎被告於系爭房地辦理過戶，並於113年8月30日完成系爭房屋點交後，經原告催告仍不給付系爭服務費。爰依民法第568條第1項規定及服務費確認單約

01 定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應給付原告63萬元，及  
02 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算  
03 之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：原告為被告居間仲介系爭房屋之買賣過程中，始  
05 終未安排買賣雙方正式協商，並提供足夠時間供被告審閱買  
06 賣契約，即於113年4月28日要求被告立刻簽立屬定型化契約  
07 之系爭買賣契約暨所附買賣價金履約保證委任書、服務費確  
08 認單及折讓單。又系爭房地買賣之不動產買賣意願書、不動  
09 產現況說明書等資料均有遭原告竄改；且原告未將仲介服務  
10 費之金額、計算及收取方式等資訊清楚載明於系爭買賣契約  
11 中，並以多種威脅或誤導手段片面要求將仲介服務費從兩造  
12 原先合意之買賣成交價1%提高為2%，迫使被告簽署服務費  
13 確認單及折讓單。況兩造約定之仲介服務費既已加計於系爭  
14 房屋買賣總價中，原告僅得自買賣總價中取得報酬，倘再度  
15 向被告請求系爭服務費，將有不當得利。此外，原告故意隱  
16 瞞系爭房屋存在漏水瑕疵及結構安全問題，且有危老重建計  
17 畫之重大資訊，暨所聘請之地政士擅自通知銀行撥款、未能  
18 依約在被告取得法院裁定出售之確定證明書起45天內完成交  
19 屋，及其他未善盡基本服務義務等情事。是原告前揭行為業  
20 已違反消費者保護法第11條第1項、第11條之1、第12條第1  
21 項及第22條，民法第148條第2項、第535條及第567條第1  
22 項，不動產經紀業管理條例第19條、第23條、第24條第2項  
23 及第24條之2等相關規定，故兩造就系爭房地買賣所達成系  
24 爭服務費之協議，亦因原告所為違法行為而無效或得撤銷，  
25 依民法第571條規定，原告即不得向被告收取報酬，故其請  
26 求被告給付系爭服務費，並無理由，資為抗辯。並聲明：(一)  
27 原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔  
28 保，請准宣告免為假執行。

29 三、本院之判斷：

30 (一)原告主張其為被告居間仲介向盧浩中等2人購買系爭房地，  
31 被告並有簽訂系爭買賣契約，且於服務費確認單及折讓單簽

01 名，被告業依系爭買賣契約給付全額價金3,400萬元予盧浩  
02 中等2人，系爭房地亦已移轉登記至被告名下，並於113年8  
03 月30日完成點交，現由被告居住使用中等情，有服務費確認  
04 單、服務費折讓單、系爭買賣契約、房地產權點交書等件附  
05 卷可稽（見本院卷13至48、323頁），且為被告所不爭執  
06 （詳見本院卷第504頁），足堪信為真實。

07 (二)又原告另主張被告應給付系爭服務費，則為被告所否認，並  
08 以前揭情詞置辯。經查：

09 1.兩造間是否有系爭服務費之合意？

10 (1)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或  
11 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其  
12 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5  
13 68條第1項分別定有明文。查被告委託原告仲介購買系爭房  
14 地，並交付斡旋金10萬元予原告以代為居間斡旋，有兩造簽  
15 訂之編號RC0000000不動產買賣意願書及確認書（下稱系爭  
16 不動產買賣意願書及確認書）在卷可按（見本院卷第319  
17 頁），系爭不動產買賣意願書並有約定被告希望之承買價款  
18 金額為3,300萬元、斡旋有效期間自該意願書簽立即113年3  
19 月20日起至同年6月30日止，系爭確認書第三條第1項亦有約  
20 定買方即被告承諾應於買賣契約成立時，給付成交價百分之  
21 1之服務報酬予原告，足認兩造間確有成立民法第565條所定  
22 之居間契約。復觀諸系爭確認書第一條第1項約定載明「本  
23 契約於中華民國113年3月17日經委託人（即買方）攜回審閱  
24 3日……」，被告並於該條約定下方空白處委託人簽名欄親  
25 簽確認，可見系爭不動產買賣意願書及確認書確實係經被告  
26 攜回審閱內容無誤後，方簽訂並交付斡旋金，況被告此前亦  
27 有與原告簽訂相同內容僅斡旋有效期間至113年3月10日止之  
28 編號RC102687不動產買賣意願書及確認書（見本院卷第317  
29 頁），益徵被告就其承諾應於系爭買賣契約成立時，給付服  
30 務報酬予原告乙事，自不得諉為不知。

31 (2)又觀諸被告於其上簽名之服務費確認單及折讓單（見本院卷

第13至14頁），其內容係以手寫方式勾選或填寫「交易型態」、「簽約日期」、「物件地址」、「買方或賣方」、「應給付總服務費金額」、「成交總金額」、「應收服務費金額」、「實收服務費金額」、「折讓服務費金額」、「折讓事由」等項目，該等內容須視系爭買賣契約實際成交金額多寡並經兩造磋商始能成立，並非原告為與多數消費者訂立同類契約之用所提出預先擬定之定型化契約條款，自無消費者保護法第11條、第11條之1關於定型化契約條款之適用，是被告以服務費確認單及折讓單乃原告單方事先擬定之定型化契約條款，其內容違反平等互惠原則，且未給與被告合理審閱期間為由，否認系爭服務費約定之效力，自非可採。而盧浩中等2人並非消費者保護法第2條第2款規定之「企業經營者」，則被告以系爭買賣契約違反消費者保護法相關規定，否認兩造間就系爭服務費約定之效力，亦無可取。又服務費折讓單已清楚載明服務費係以系爭房地成交總金額3,400萬元之2%計算，金額本應為68萬元，然為求圓滿成交，故原告折讓5萬元，最終實收金額為63萬元，有服務費折讓單存卷可佐（見本院卷第14頁），被告既於其上客戶簽章欄簽名，並同時於記載系爭服務費金額之服務費確認單上客戶簽章欄簽名，足認系爭服務費乃兩造合意之金額，雖其計算比例與系爭確認書第三條第1項約定以成交價1%計收之比例不同，然依內政部於89年7月19日修正不動產仲介經紀業報酬計收標準第1條規定，不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金6%，則系爭服務費之計算比例顯未逾該條規定之上限，符合不動產經紀業管理條例第19條關於經紀業應按中央主管機關規定之報酬標準依交易當事人簽訂買賣契約價金計收之規定，而被告既經綜合考量系爭房地成交可能性、實際成交價格、自身經濟狀況、對系爭房地之需求等種種因素，嗣與原告合意以服務費折讓單將原以系爭確認書約定之服務費計算比例調高為系爭房地成交價2%計

01 收，亦無事證可認原告於系爭服務費外尚有收取差價或其他  
02 報酬，難認有何違法不當之處，被告指稱原告違反不動產經  
03 紀業管理條例第19條規定，委無可採。至被告另辯稱係因原  
04 告威脅誤導方於服務費確認單及折讓單簽名，然此為原告所  
05 否認，被告亦未舉證以實其說，即難採憑。是以現有事證觀  
06 之，被告既於服務費確認單及折讓單上簽名，足認兩造間確  
07 有系爭服務費之合意無訛，且系爭服務費之計算方式及比例  
08 並未違反前述相關法令規定，被告即應受該約定之拘束。

09 2.原告是否違反民法第571條規定之忠實義務？

10 (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  
11 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，  
12 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條固定有明  
13 文。然居間人即原告有否違反上開忠實義務，應由委託人即  
14 被告就此有利之事實負舉證責任，倘被告未能舉證證明之，  
15 即不能依該條規定拒絕給付原告系爭服務費。

16 (2)被告雖指稱編號RC0000000不動產買賣意願書及確認書係原  
17 告所偽造，被告並未委託系爭房地承買價款為3,500萬元，  
18 惟觀諸該不動產買賣意願書及確認書（見本院卷第553至555  
19 頁），其上並無被告之簽章，難認係經兩造合意之契約內  
20 容，自無所謂偽造被告所同意系爭房地承買價款金額之問  
21 題。又不動產經紀業管理條例第23條規定：「經紀人員在執  
22 行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人  
23 解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。」、第  
24 24條規定：「雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人  
25 應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人  
26 在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣  
27 契約書之一部分。」，可知不動產說明書乃賣方所出具，供  
28 經紀人員於執行業務過程中執以向買方解說，並於簽訂買賣  
29 契約時交付買方簽章作為契約內容之一部分，是被告提出編  
30 號UG0000000不動產標的物現況說明書（見本院卷第375  
31 頁）、編號RA0000000不動產標的物現況說明書（見本院卷

第302頁），二者格式內容雖非完全相同，惟其上均有委託人即賣方盧浩中之簽名，載明簽立日期各為112年8月16日、113年1月2日，後者並於系爭買賣契約簽訂時交付被告簽章作為系爭買賣契約之一部分，與上開不動產經紀業管理條例規定相符，被告徒以二者日期與系爭買賣契約簽訂日期不同，遽謂原告有偽造不動產標的物現況說明書之行為，實屬無據。此外，被告並未提出其他證據，足認原告有何偽造或變造系爭房地交易過程中之相關文件資料，自不能據以認定原告有違反民法第571條規定之忠實義務。

(2)被告雖陳稱原告於系爭買賣契約簽訂前，未告知系爭房屋正進行危老重建計畫申請，其結構安全堪慮之事實，違背被告所表明不願購買都更建物之委託條件，已違反民法第571條規定之忠實義務。惟都市更新與危老重建乃不同之概念，各有其所應適用之法規，前者適用都市更新條例，後者則適用都市危險及老舊建築物加速重建條例（下稱危老重建條例），都市更新計畫與危老重建計畫所應具備之要件亦各有不同，被告既自承其係向原告表明不願購買「都更」或「改建」的房屋等語（詳見本院卷第504至505頁），自不能期待原告能理解被告所言之「都更」及「改建」概念包括「危老重建」在內，不能逕課以原告應查明系爭房屋是否屬危老重建計畫範圍內建物之義務；況危老重建條例第5條第1項規定：「依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。」，可知危老重建計畫通過之前提要件乃須取得計畫範圍內全體土地及合法建物所有權人之同意，倘有一土地及合法建物所有權人反對所擬具之危老重建計畫，該危老重建計畫即無法經主管機關核准，故被告既反對系爭房屋進行危老重建，則危老重建計畫即不可能經主管機關核准通過並付諸實行，不會導致系爭房屋改建之結果，對被告想維持系爭房屋現狀之權益並無損害。至被告

另辯稱系爭房屋存在結構安全疑慮，並提出110年6月2日列印之台北市政府危險及老舊建築結構安全評估報告（下稱系爭報告）為證（見本院卷第337頁），然系爭報告係由台北市結構工程工業技師公會針對系爭房屋所屬之結構安全耐震能力進行初步評估，係為符合危老重建條例第1項第3款規定：「本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：……三、屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。」，以使系爭房屋所屬公寓能符合危老重建條例適用之範圍，而系爭報告之評估結果，至多僅能符合該款規定前段所稱「經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準」，是否同時符合該款後段之要件仍尚有未明，且系爭報告僅針對耐震能力為評估，尚不能逕認系爭房屋已存在結構安全之立即危險；復參以被告稱其於購買系爭房地前有看過系爭房地之謄本資料等語（詳見本院卷第565頁），則其理當清楚知悉謄本上關於系爭房屋之一切記載，且觀諸賣方仲介所製作並提出供買方即被告簽章確認而作為系爭買賣契約一部之不動產說明書（見本院卷第275至303頁），其中「房屋物件銷售資料表」上亦載明系爭房屋屋齡為58年3個月（見本院卷第277頁），則被告於購買系爭房地前，當已明瞭系爭房屋屋齡老舊，其耐震能力自不可與以現代新穎防震工法及建材所搭建之建物等同視之，是以被告所舉系爭報告，縱可認系爭房屋所屬公寓經初步評估其耐震能力未達一定標準，惟尚不得據此逕認系爭房屋於被告買受時即存在其所不知之重大結構安全瑕疵；又以盧浩中出具之前述不動產標的物現況說明書內容觀之（見本院卷第302、375頁），並無系爭房屋所屬公寓曾進行上開耐震能力評估之相關記載或說明，亦未提及系爭報告乙事，且就「本棟建物是否因地震被建管單位公告列為危險建築」、「是否有傾斜之情形」、「樑、柱、牆面等是否有龜裂或補

01 強痕跡」等項目，均勻選「否」，在無其他積極證據可佐之  
02 前提下，尚難認原告於買賣雙方簽訂系爭買賣契約前已知悉  
03 系爭報告存在乙事，自不能以原告於仲介被告購買系爭房地  
04 過程中未提及系爭報告相關事宜，遽謂其已違反民法第571  
05 條規定之忠實義務。是被告此部分所辯，尚無足採。

06 (3)被告雖抗辯原告未告知系爭房屋存有漏水瑕疵。然系爭房屋  
07 現況縱有漏水情形，依被告所舉事證，尚無法斷定該漏水情  
08 形是否係系爭買賣契約簽訂前即已存在之瑕疵。況原告係買  
09 方仲介，並非賣方仲介，亦未具備漏水修繕之相關專業，則  
10 原告對於系爭房屋有無漏水瑕疵乙事，除觀察系爭房屋外觀  
11 及查看賣方出具之不動產說明書外，依通常情形，並無他  
12 法，則佐以被告自承從第一次看屋至簽訂系爭買賣契約相隔  
13 4個月，期間有去看屋2、3次左右等語（詳見本院卷第505  
14 頁），併參盧浩中出具之前述不動產標的物現況說明書（見  
15 本院卷第302、375頁），就「本標的物是否有滲漏水情形  
16 （含他戶漏至本戶或本戶漏至他戶」、「是否曾與上下左右  
17 鄰居發生過滲漏水修繕事項或爭議」等內容，均勻選  
18 「否」，及賣方仲介所製作之不動產說明書就建物是否有滲  
19 漏水情形之瑕疵乙節，亦記載「否」（見本院卷第281  
20 頁），實難認原告有何明知或可得而知系爭房屋存有滲漏水  
21 瑕疵卻刻意隱瞞被告之情事，自不能逕認原告已違反民法第  
22 571條規定之忠實義務。

23 (4)系爭房地出賣人之一盧秀山為應受監護宣告之人，並經法院  
24 選定盧浩中為其監護人，有臺灣宜蘭地方法院（下稱宜蘭地  
25 院）111年度監宣字第155號裁定附卷可考（見本院卷第43至  
26 47頁），系爭買賣契約並有約定於取得法院許可監護人盧浩  
27 中代受監護宣告之人盧秀山處分系爭房地持分之裁定確定證  
28 明書起算45日完成交屋（見本院卷第41頁），嗣經宜蘭地院  
29 於113年5月22日以113年度監宣字第56號裁定許可盧浩中代  
30 盧秀山處分系爭房地持分，該裁定並於113年6月24日確定，  
31 宜蘭地院家事庭復於113年6月25日核發確定證明書，有該確



01 定證明書在卷可憑（見本院卷第305頁），原告所屬仲介人  
02 員即訴外人陳清祥並於113年7月2日傳送簡訊通知被告已收  
03 到上開確定證明書，亦有該簡訊存卷可參（見本院卷第327  
04 頁），而系爭房屋係113年8月30日方完成點交程序，雖逾系  
05 爭買賣契約上開約定之交屋期限，然此係賣方有無違反系爭  
06 買賣契約所定給付義務之問題，尚難遽認原告有違反民法第  
07 571條規定之忠實義務。

08 (5)被告復指稱原告聘請之地政士擅自通知銀行撥款。然代書就  
09 房屋過戶進度均有透過即時通訊軟體LINE通知被告，有LINE  
10 對話紀錄附卷可稽（見本院卷第321頁）；且系爭買賣契約  
11 第三條第一項約定：「買賣雙方同意就本買賣契約之履保，  
12 委由永豐建築經理股份有限公司（以下簡稱永豐建經）辦理  
13 買賣價金履約保證（以下簡稱履約保證）關於交易流程管理  
14 及相關認定作業，委由永豐建經認定雙方權利義務履行之結  
15 果，並按雙方所簽署相關契約約定辦理價金給付或返還作  
16 業。」（見本院卷第17頁），是系爭房地之買賣價金係由受  
17 託辦理價金履約保證之訴外人永豐建築經理股份有限公司依  
18 系爭買賣契約約定進程撥付價金，非原告或代書得片面指示  
19 撥付；況系爭房地已完成過戶及點交，賣方即盧浩中等2人  
20 依系爭買賣契約受領被告給付之買賣價金，亦屬當然，故被  
21 告猶執前詞指摘原告違反民法第571條規定之忠實義務，自  
22 非可採。

23 3.原告請求被告給付系爭服務費及法定遲延利息，有無理由？

24 (1)原告為被告居間購買系爭房地，被告因此與盧浩中等2人簽  
25 訂系爭買賣契約，兩造間並有系爭服務費之約定，且無證據  
26 可認原告有何違反民法第571條規定忠實義務之情事等節，  
27 已如前述，既然系爭買賣契約係因原告為被告居間報告、媒  
28 介而成立，系爭房地亦已移轉登記至被告名下，並完成點  
29 交，則原告依民法第568條第1項規定及服務費確認單約定，  
30 請求被告給付系爭服務費，自屬有據。至被告另辯稱仲介服  
31 務費已計入系爭房地買賣價款內，原告再為請求，構成不當

01 得利，然系爭買賣契約第二條第一項約定：「買賣總價款：  
02 新台幣（下同）叁仟肆佰萬元整（內含營業稅）」，同條第  
03 三項則就付款方式約定分為第一至四期款給付，均未提及關  
04 於系爭服務費之部分（見本院卷第16至17頁頁）；而系爭買  
05 賣契約第九條第二項約定：「買賣間有仲介人員者，仲介費  
06 用雙方約定以簽具服務費確認單為之，經賣方簽名視為買賣  
07 雙方同意先行動用該款項（非履約保證範圍），以支付賣方  
08 之仲介報酬。」（見本院卷第20頁），該約定亦係針對賣方  
09 之仲介報酬，非原告得收取之買方仲介報酬，且被告簽具之  
10 服務費確認單更無任何賣方之簽名或同意將系爭服務費計入  
11 系爭房地買賣價金之相關記載（見本院卷第13頁），是由系  
12 爭買賣契約全文觀之，無從認定兩造及盧浩中等2人有以系  
13 爭房地買賣價金支付系爭服務費之合意，故原告請求被告給  
14 付系爭服務費，並無不當得利可言，被告此部分抗辯，無從  
15 採憑。

16 (2)又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
17 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權  
18 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
19 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
20 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
21 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
22 利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項本文、  
23 第203條分別定有明文。查本件原告對被告之系爭服務費債  
24 權，兩造並未約定給付期限，核屬無確定期限之給付，既經  
25 原告起訴而送達訴狀，被告迄未給付，當應負遲延責任。是  
26 原告併請求自起訴狀繕本送達翌日即113年11月9日（見本院  
27 卷第57頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延  
28 利息，核無不合，應予准許。

29 四、綜上所述，原告依民法第568條第1項規定及服務費確認單約  
30 定，請求被告給付63萬元，及自113年11月9日起至清償日  
31 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

01 五、又原告陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行，合於規  
02 定，爰依民事訴訟法第390條第2項規定，酌定相當之擔保金  
03 額予以宣告。另被告聲請供擔保免為假執行，合於法律規  
04 定，並依同法第392條第2項規定，宣告被告如預供擔保，得  
05 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提證據資料  
07 ，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日  
10 民事第七庭 法 官 黃珮如

11 以上正本係照原本作成。

12 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  
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日  
15 書記官 黃俊霖