

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第1571號

原告 林莊橙樺

訴訟代理人 鄭任斌律師

被告

有限公司

法定代理人 劉家豪

訴訟代理人 許俊明律師

上列當事人間請求返還服務費事件，本院於民國113年11月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告為坐落臺北市○○區○○○路000號17樓之1建物(下稱系爭建物)之所有權人，委託原告之子林俊廷於110年12月27日代理原告與被告簽立「一般委託銷售契約書」(下稱一般委託契約)委託銷售期間為110年12月27日至111年1月9日，復於111年1月9日代理原告與被告簽立「專任委託銷售契約書」(下稱專任委託契約)，約定委託銷售期間為同年1月10日至3月9日，上開委託銷售契約所定之收取服務報酬均為成交金額百分之4。被告於簽訂專任委託契約當日，即順利仲介出售系爭建物予訴外人李岱蓮(下稱買方)，雙方簽訂不動產買賣契約(下稱系爭買賣契約)，約定買賣價金為新臺幣(下同)3,030萬元。詎於雙方完成所有權移轉登記後，竟發生系爭建物所在之大樓管委會阻擾買方進行裝修爭議，原告始知被告為急於成交賺取服務費，於買賣契約簽訂前未向買方詳盡說明系爭建物現狀，於簽約後亦未協助買方與管委會協調入場裝修，買方遂要求解除契約，嗣經被告居中協調，買賣雙方同意恢復原狀，經臺北市○○區○○○○

○○○000○○○○○○000號調解書，約定買方同意回復系爭建物所有權予原告；買方因買賣事件已支付主管機關之規、稅費由原告吸收，被告不收取服務費；完成移轉所有權登記後，履約保證帳戶內餘額全數返還至買方指定帳戶。

(二)嗣買賣雙方依前述調解書之內容處理恢復原狀事宜，惟買方向僑馥建築經理股份有限公司(下稱僑馥建經)申請返還履保金時，發現被告於111年1月17日未經買賣雙方同意於系爭建物不動產買賣價金履約保證專戶領走與約定不符之服務費150萬元，系爭買賣契約既已解除，被告收取本件服務費應無法律上原因，縱兩造原有簽定一般委託契約，但業經兩造所合意簽訂之新約即專任委託契約所取代而不復存在，而專任委託契約所約定委託時間生效時，系爭建物已於111年1月9日完成交易，已非屬得委託之標的，被告依據專任委託契約約定向原告請求服務報酬顯屬不當，核有不當得利之情事，爰依民法第179條規定，請求被告返還已收取之服務報酬150萬元等語。並聲明：被告應給付原告150萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：系爭建物暨坐落基地與隔壁同號17樓之房地均為原告所有，其上均有頂樓加蓋，但兩屋之頂樓加蓋係屬連通沒有分戶牆，原告之代理人林俊廷刻意隱瞞其前手就上開兩屋之頂樓加蓋與大樓管委會早有爭議之事實，向被告之仲介人員陳宣伊及買方保證可以合法申請室內裝修許可並新建分戶牆予以區隔，並於系爭買賣契約其他約定事項記明。嗣於買方申請室內裝修許可遭大樓管委會阻攔，買方原請求減少價金100萬元，原告不同意且為脫卸對於買方之違約及瑕疵擔保責任，乃同意與買方調解合意解除系爭買賣契約，故系爭買賣契約解除顯不可歸責於被告。又賣方仲介服務費為150萬元，為原告代理人林俊廷簽約時同意給付被告公司及仲介人員陳宣伊之賣方仲介服務費，有賣方服務費確認單可稽，依據不動產買賣價金履約保證申請書第5條第1項第3款約定，於系爭買賣契約簽訂後，即由僑馥建經依服務費確認

單、委託銷售契約書、委託銷售契約內容變更同意書等相關證明文件之約定金額給付予被告，復依據一般委託契約第6條第2項之約定，契約成立後，因可歸責於委託人(即賣方)之事由或買賣雙方合意解除買賣契約，委託人仍應依約給付服務報酬，被告受領之服務報酬有法律上原因，原告請求返還，並無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

- (一)原告委託其子林俊廷於110年12月27日與被告就系爭建物簽立一般委託契約，委託銷售期間為110年12月27日至111年1月9日，復於111年1月9日代理原告與被告就系爭建物簽立專任委託契約，約定委託銷售期間為同年1月10日至3月9日。
- (二)原告前於111年1月9日與訴外人李岱蓮就系爭建物簽訂系爭買賣契約，嗣經臺北市○○區○○○○○○○○000○○○○○○000號調解書，合意解除系爭買賣契約。
- (三)被告已收取服務報酬150萬元。

四、得心證之理由：

原告主張系爭買賣契約已解除，被告不得收取服務報酬150萬元，故依民法第179條規定，請求被告返還150萬元本息等語，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

- (一)按居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；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565條、第568條第1項分別定有明文。居間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（最高法院49年台上字第1646號裁判意旨參照）。是居間契約乃屬於以從事服務之契約類型，居間人之報酬請求權乃繫於一定之條件即契約之成立，縱事後該契約因故未履行或解除，亦不影響居間人所應得之報酬。又「買賣成交者，受託人（即被告）得向委託人（即原告）收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之4（最高不得超過中央主管機關之規

01 定），數額空白未記載者，受託人不得向委託人收取服務報
02 酬，委託人簽認買方之議價委託書或要約書，或買方簽署買
03 賣定金收款憑證者，視為買賣成交。」、「買賣契約成立
04 後，契約成立後，因可歸責於委託人(即賣方)之事由或買賣
05 雙方合意解除買賣契約，委託人仍應依約給付服務報
06 酬。」，亦為兩造簽立之一般委託契約第6條第1、2項前段
07 所明訂。

08 (二)本件被告仲介人員陳宣伊前曾於111年1月9日媒介原告與買
09 受人李岱蓮簽訂系爭買賣契約，有不動產買賣契約書附卷可
10 稽（本院卷第21至31頁），並辦畢所有權移轉登記，此為兩
11 造所不爭執，堪認被告已依兩造間一般委託契約約定完成居
12 間仲介之義務，被告自得依約請求服務報酬。縱原告與買方
13 事後因系爭建物頂樓加蓋爭議，合意解除系爭買賣契約，揆
14 諸上開說明、契約約定，對於被告所得報酬並無影響，被告
15 受領服務報酬150萬元有法律上原因，原告依民法第179條規
16 定，請求被告返還服務報酬150萬元，自屬無據。

17 (三)原告雖主張被告仲介人員陳宣伊同意返還服務費云云，並舉
18 其與陳宣伊對話紀錄為證，然此為被告所否認，抗辯原告所
19 提對話紀錄截圖並非全部完整對話截圖之內容，觀被告提出
20 完整對話內容，原告代理人林俊廷發現被告已受領服務報酬
21 後，要求陳宣伊要把錢匯回去履約保證專戶，陳宣伊回復請
22 領仲介費（即服務報酬）是合理應該的（見本院卷第435至4
23 47頁），並未同意返還服務費，原告空言抗辯既無其他證據
24 資料可佐，此部分抗辯自非可取。

25 五、綜上所述，被告受領服務報酬150萬元有法律上原因，並非
26 不當得利，原告依民法第179條規定，請求被告給付150萬
27 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
28 5%計算之利息，為無理由，不應准許。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
30 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併
31 此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
02 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日
03 民事第七庭 法 官 熊志強
04 以上正本係照原本作成。
05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日
08 書記官 蔡斐雯