

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度簡上字第298號

上訴人 蔡忠嘉

訴訟代理人 謝宜庭律師

被上訴人 鴻運承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

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於民國114年5月26日本院新店簡易庭114年度店簡字第193號第一審判決提起上訴，本院於民國115年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

- 一、被上訴人主張：上訴人於民國113年5月28日委託被上訴人居間購買門牌號碼臺南市○○區○○○道000巷00號之房地（下稱系爭不動產），並於113年6月6日與訴外人即賣方溫冠宇簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），買賣總價金為新臺幣（下同）23,530,000元，惟上訴人嗣後拒絕承買，係因可歸責於上訴人之事由導致契約不成立，依上訴人所簽署之買方給付服務費承諾書，上訴人應給付買賣總價款2%之服務報酬即470,600元予被上訴人，然上訴人經催告後仍未給付，爰依居間契約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：上訴人應給付被上訴人470,600元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、上訴人則以：上訴人於系爭買賣契約簽訂前，即已告知須長輩資助及順利申貸8成貸款才會購買，113年6月4日上訴人長輩告知應於簽約日前先看現場屋況、附近交通動線、環境等，然被上訴人並未安排長輩看系爭不動產，即貿然安排上訴人簽約，上訴人深感被被上訴人所欺騙。上訴人早已向溫

01 冠宇及被上訴人表示如果無法順利辦理八成貸款，該買賣契
02 約即作廢、不成立，今上訴人已確定無法辦理八成貸款，該
03 買賣契約即應作廢、不成立，上訴人已發函表明解除系爭買
04 賣契約，解除契約之原因既係買賣契約成立時已經存在，被
05 上訴人應不得請求居間報酬。縱認被上訴人得請求服務報
06 酬，系爭買賣契約簽訂至解除期間不長，被上訴人為履約所
07 付出之成本應非甚高，所以受損害應有限，是約定2%服務報
08 酬，顯然過高，應依民法第572條之規定予以酌減等語，資
09 為抗辯。

10 三、原審判命上訴人應給付被上訴人352,950元，及自113年10月
11 8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並駁回被上
12 訴人其餘之訴。（被上訴人就原審駁回部分未聲明不服，該
13 部分非本院審理範圍。）上訴人則就原審判命給付部分提起
14 上訴，上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開
15 廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
16 被上訴人答辯聲明：駁回上訴。

17 四、兩造不爭執事項（見原審卷第492至493頁）：

18 (一)兩造於113年5月28日簽立「買方給付服務費承諾書」，約定
19 由被上訴人為上訴人居間承買系爭不動產，並約定於買賣契
20 約成立後，由上訴人給付被上訴人買賣總價款2%作為服務報
21 酬。

22 (二)上訴人於113年5月28日簽立「不動產買賣意願書」，表示願
23 意以23,530,000元購買系爭不動產，並交付斡旋金66,000元
24 給被上訴人，嗣經賣方溫冠宇於113年6月1日於該「不動產
25 買賣意願書」上簽名，表示同意以此金額出售系爭不動產。

26 (三)上訴人於113年6月6日與賣方溫冠宇簽立系爭買賣契約。

27 (四)上訴人於113年6月6日簽立「服務費確認單」，確認應給付
28 予被上訴人之服務費金額為470,600元。

29 五、本院之判斷：

30 (一)經查，兩造所簽立之「買方給付服務費承諾書」已載明：

31 「1. 不動產買賣契約成立時，立書人（即上訴人）同意給付

01 買賣總價款2%之服務報酬予受託人(即被上訴人)並以現金
02 一次給付。2. 若可歸責於立書人之因素致本不動產買賣契約
03 不成立，立書人承諾仍按原約定之服務報酬給付予受託人」
04 等語（見司促卷第39頁），是兩造確有約定於系爭不動產之
05 買賣契約成立或因可歸責於被告之因素導致買賣契約不成立
06 時，由上訴人給付被上訴人買賣總價款2%之服務報酬。

07 (二)而上訴人確有經被上訴人居間仲介而於113年6月6日與賣方
08 溫冠宇以23,530,000元簽立系爭不動產之買賣契約，為兩造
09 所不爭執，足認買賣契約於113年6月6日已成立。上訴人雖
10 辯稱：上訴人早已告知必須順利申貸8成貸款才會購買，否
11 則系爭買賣契約作廢、不成立，此為被上訴人及溫冠宇所知
12 悉，嗣上訴人無法順利貸款8成，上訴人已於113年7月15日
13 寄發存證信函解除契約，故系爭買賣契約不成立，被上訴人
14 不得請求上訴人給付服務報酬云云。然查：

15 1. 系爭買賣契約上並未記載任何關於「上訴人順利申貸8成才
16 會購買」或「上訴人若未順利申貸8成，買賣契約即不成
17 立」之記載，有系爭買賣契約可參（見司促卷第13至23
18 頁）；而觀諸被上訴人員工、上訴人與訴外人即上訴人父親
19 蔡孟龍間於系爭買賣契約前之LINE對話紀錄（見原審卷第17
20 3至394頁），其中上訴人父親雖曾向被上訴人表示：「若我
21 深坑有售出，大約預計提供約980萬元供我家么兒購屋運
22 用」（見原審卷第246頁）、「你能協助辦青安購屋方案
23 嗎？」（見原審卷第254頁）等語，而被上訴人員工曾表示
24 過「看是否需要貸8成」（見原審卷第260頁）等語，可見被
25 上訴人曾與上訴人及上訴人父親討論過上訴人資金來源、可
26 能會採取新青安購屋方案貸款以及預計貸款成數，惟其中並
27 無任何關於「上訴人順利申貸8成才會購買」或「上訴人若
28 未順利申貸8成，買賣契約即不成立」之內容；此外，上訴
29 人並未提出其他事證證明兩造或上訴人與賣方溫冠宇間有何
30 「上訴人順利申貸8成才會購買」或「上訴人若未順利申貸8
31 成，契約即不成立」之約定，自難認上訴人此部分主張為可

01 採。

02 2. 而上訴人與溫冠宇間既尚難認有「上訴人順利申貸8成才會
03 購買」或「上訴人若未順利申貸8成，契約即不成立」之約
04 定，則嗣後上訴人因無法順利貸得8成款項而無法履約，應
05 僅屬上訴人就其給付價金債務之債務不履行，系爭買賣契約
06 並不會因此而無效或不成立；上訴人雖曾以此為由寄發存證
07 信函向溫冠宇為解除契約之意思表示，惟債務不履行之債務
08 人於民法上並無解除契約之權利，是上訴人解除契約欠缺法
09 律上之依據，不生解除契約之效力；故上訴人以其無法順利
10 貸款8成，其已解除契約為由，辯稱被上訴人不得請求上訴
11 人給付服務報酬云云，即非可採。

12 (三)系爭買賣契約既已於113年6月6日成立，且上訴人解除契約
13 不生效力，業經本院認定如前，嗣因上訴人未遵期給付第一
14 期買賣價金，經賣方溫冠宇於催告後向上訴人為解除契約之
15 意思表示等情，有存證信函1份可參（見原審卷第127頁），
16 且為兩造所不爭執（見原審卷第494頁），可徵系爭買賣契
17 約係因可歸責於上訴人之事由而不成立，則依兩造間「買方
18 給付服務費承諾書」之約定，上訴人仍應依約給付被上訴人
19 買賣總價款23,530,000元之2%即470,600元（計算式：23,53
20 0,000元×2%=470,600元）作為服務報酬。

21 (四)上訴人雖辯稱：被上訴人並未安排長輩看系爭不動產，即貿
22 然安排上訴人簽約，上訴人深感被被上訴人所欺騙云云。然
23 查，上訴人為00年00月生，於簽立系爭買賣契約時為成年
24 人，且已34歲，對於是否要簽約，有自行決定之能力，若認
25 為要等長輩看屋後再決定是否簽約，自得向被上訴人表示其
26 想法而拒絕於113年6月6日簽約，惟上訴人並未向被上訴人
27 提出此要求，而係基於自由意願簽立系爭買賣契約，自難認
28 有何遭被上訴人欺騙之情形可言，是認上訴人此部分所辯，
29 顯非可採。

30 (五)上訴人主張：「真正買受人為蔡孟龍，而非名義人蔡忠嘉，
31 被上訴人錯誤將契約與居間簽在名義人身上，構成交易瑕

疵」云云（見本院卷第300頁），「實際預定買受人為上訴人之父親蔡孟龍，並非名義買方蔡忠嘉，房子係借名在蔡忠嘉名下」云云（見本院卷第190頁），「關於蔡孟龍係系爭買賣契約形式中具體受上訴人蔡忠嘉授權之代理人，而被上訴人卻逕向本人蔡忠嘉簽約，有違誠信原則且顯失公平」云云（見本院卷第295頁），惟查，本件係上訴人蔡忠嘉親自出面以其本人名義簽立居間契約委託購買系爭不動產（見司促卷第11頁），嗣亦由上訴人蔡忠嘉親自以其本人名義簽立系爭不動產之買賣契約（見司促卷第13頁至第37頁），上訴人父親亦係向被上訴人表示：「若我深坑有售出，大約預計提供約980萬元供我家么兒購屋運用」（見原審卷第246頁），而非表示我本人購屋所用云云，則依卷內證據均在在顯示「居間委託購買系爭不動產」及「簽立系爭不動產之買賣契約」之人為上訴人本人蔡忠嘉，則被上訴人聯繫賣方溫冠宇與上訴人本人蔡忠嘉簽立系爭不動產之買賣契約並無違誤（見司促卷第13頁至第37頁），上訴人前揭「真正買受人為蔡孟龍，而非名義人蔡忠嘉，被上訴人錯誤將契約與居間簽在名義人身上，構成交易瑕疵」、「實際預定買受人為上訴人之父親蔡孟龍，並非名義買方蔡忠嘉，房子係借名在蔡忠嘉名下」、「關於蔡孟龍係系爭買賣契約形式中具體受上訴人蔡忠嘉授權之代理人，而被上訴人卻逕向本人蔡忠嘉簽約，有違誠信原則且顯失公平」主張，顯與卷內證據相違，而難以憑採。

(六)按「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條前段定有明文。經查，被上訴人為了為上訴人尋找合適房屋，已提供甚多筆售屋資料，於113年5月20日上訴人表達對系爭不動產有興趣後，就開始安排看屋、介紹交易流程、討論貸款事宜、提供地籍圖及使用執照，待上訴人於113年5月28日下幹旋後，即於113年5月29日至113年5月31日間與賣方進行議價溝通，於談定價格後，即開始準備買賣合約

書及討論貸款事宜，待上訴人與溫冠宇簽約後，亦有與上訴人討論貸款申貸事宜，有上訴人所提供之LINE對話紀錄可參（見原審卷第163至394頁、第397至484頁），足見被上訴人為上訴人所提供之居間服務期間雖非長，但其於服務期間均有確實為上訴人提供所需之資訊及服務；惟審酌被上訴人因系爭買賣契約遭溫冠宇解除契約，而無庸再提供後續協助申貸、過戶、點交等服務，是認上訴人請求依上開規定請求酌減服務報酬，應屬可採；而審酌被上訴人已完成居間服務之比例已達約75%等一切情狀，認被上訴人所得請求上訴人給付之服務報酬應酌減至原報酬金額之75%即352,950元，始屬適當。

六、末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力」；「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息」；「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%」，民法第229條第2項、第223條第1項前段、第203條分別定有明文。被上訴人依居間契約之法律關係請求上訴人賠償前揭金額，為未定給付期限、以支付金錢為標的，則上訴人自受催告時起，負遲延責任；而本件支付命令係於113年10月7日送達上訴人，有送達證書附卷可參（見司促卷第61頁），則被上訴人向上訴人請求自支付命令送達被告之翌日即113年10月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

七、綜上所述，被上訴人依居間契約之法律關係，請求上訴人給付352,950元，及自113年10月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審就此為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴人就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

八、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所提出

01 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
02 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
03 併此敘明。

04 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
05 3項、第463項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

06 中 華 民 國 115 年 2 月 6 日

07 民事第五庭 審判長法官 匡 偉

08 法官 賴淑萍

09 法官 宣玉華

10 本判決不得上訴。

11 中 華 民 國 115 年 2 月 6 日

12 書記官 蔡迦茵