

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第5240號

原告

即反訴被告 喬場不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 藍仁鴻

訴訟代理人 枋啓民律師

被告

即反訴原告 吳林碧玲

訴訟代理人 沈志成律師

吳意淳律師

上列當事人間給付居間報酬事件，本院於民國114年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告喬場不動產仲介經紀有限公司之訴駁回。

反訴被告喬場不動產仲介經紀有限公司應給付反訴原告新台幣435,000元，及自民國114年11月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

本訴訴訟費用由原告喬場不動產仲介經紀有限公司負擔。

反訴訴訟費用由反訴被告喬場不動產仲介經紀有限公司負擔。

本判決第二項於反訴原告吳林碧玲以新台幣150,000元供擔保後，得假執行。但反訴被告喬場不動產仲介經紀有限公司如以新台幣435,000元為反訴原告吳林碧玲預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序部分：按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方

01 法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法
02 律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防
03 禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉
04 凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，
05 與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，
06 由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，
07 與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可
08 認兩者間有牽連關係(最高法院91年度台抗字第440號)。本
09 件原告喬場不動產仲介經紀有限公司(下稱喬場公司)依兩造
10 簽訂一般委託銷售契約書(下稱系爭契約)「貳、第6條第1
11 項」及民法第568條等規定請求被告吳林碧玲(下稱吳林碧
12 玲)給付服務報酬新台幣(下同)87萬元及法定遲延利息，嗣
13 經吳林碧玲於民國114年10月28日提起反訴，主張喬場公司
14 未完成系爭契約所訂任務，依民法第179條、第572條規定請
15 求喬場公司返還服務報酬435,000元及法定遲延利息，足見
16 反訴標的法律關係所發生之原因，與本訴標的法律關係所發
17 生之原因，均與兩造間因系爭契約所生服務報酬之爭執有
18 關，且雙方就本訴與反訴間攻擊防禦方法均繫乎服務報酬之
19 約定，請求有重大關連，則吳林碧玲提起反訴乃循上揭法律
20 規定所為，自為法之所許，先予敘明。

21 乙、實體部分：

22 一、原告起訴主張及反訴答辯意旨略以：

23 □本訴部分：

24 (一)吳林碧玲委託喬場公司(即中信房屋東門店)銷售所有門牌號
25 碼「台北市○○○路○段000號2樓」房屋土地(下稱系爭不
26 動產)，經喬場公司居間，吳林碧玲於114年2月22日與買方
27 即訴外人蔣依辰、李瑞渝簽署不動產買賣契約書，吳林碧玲
28 並於同日承諾給付174萬元服務費予喬場公司，亦有服務費
29 確認單可憑。吳林碧玲另於買賣契約成立後114年7月4日自
30 行決定與買方蔣依辰、李瑞渝合意解除不動產買賣契約，惟
31 迄今僅給付87萬元，不願支付剩餘服務費87萬元。

01 (二)本件買賣契約已成立，喬場公司就居間契約給付義務業已履
02 行完畢，其後買賣契約雙方爭端，與居間契約履行義務並無
03 關聯，亦非喬場公司所能控制，本即應由買賣雙方自行向對
04 方提出法律依據以維護其自身權益。

05 (三)依系爭契約第2條，喬場公司非負擔「應」協助辦理有關過
06 戶及貸款手續之法律義務，僅係「得」協助辦理有關過戶及
07 貸款手續。實則契約成立後，過戶係代書收取代書費辦理；
08 本件吳林碧玲為賣方，亦無貸款問題。既無書面約定，亦無
09 任何實務見解或學理學說支持，本件自無吳林碧玲空言居間
10 契約「從給付」或「附隨義務」存在情形，而「得協助辦理
11 有關過戶及貸款手續」，亦與買賣雙方解約談判無涉(然喬
12 場公司從頭到尾協助到最後)，喬場公司就居間契約居間人
13 義務，顯無任何違反不足或可議之處。吳林碧玲指摘「期間
14 被告雖請求原告與買方協商解約等事宜，但114年05月27日
15 原告僅談到和解金180萬元，並要求被告必須給付原告50%即
16 90萬元仲介服務費，被告不同意後，原告即不再與買方協
17 商」、「於系爭房地買賣契約書發生爭議時，原告竟為己利
18 而不提供後續解約違約金之協商」等語，然吳林碧玲強求喬
19 場公司應遂其己意(金額)負責談成解約協議，本與居間契約
20 給付義務無關。買賣契約成立後，買賣契約雙方爭端，本即
21 應由買賣雙方自行向對方提出法律依據以維護其自身權益。

22 (四)再者，就關於服務報酬之約定部分：

23 (1)依據系爭契約第6條第2項第1款約定，吳林碧玲於成交後自
24 行與買方合意解除買賣契約者，視為喬場公司已完成仲介之
25 義務，無從舉證以為推翻，吳林碧玲仍應支付第1項約定之
26 服務報酬予喬場公司，吳林碧玲固稱「這件是買方不買，因
27 而解約，而依照一般委託銷售契約書第6條第2項第1款約定
28 『甲方於成交後自行於買方合意解除買賣契約者』，是我們
29 自行合意解約才有該款適用，但我們這件狀況不一樣，是買
30 方違約不買才解除契約」等語，或書狀辯稱「關於系爭房地
31 買賣契約為解除消滅，係不可歸責於吳林碧玲之事由，兩造

對此部分服務報酬並未合意…關於買賣契約如嗣後因不可歸責於吳林碧玲之事由解除消滅者，如何核算服務報酬之約定完全闕無」等語，顯係混淆債之相對性，誤以可追究之買方債務不履行責任，轉嫁喬場公司承受。

(2)而買方遲延故不履約之情形，吳林碧玲可以選擇不解約而對買方起訴請求原本價金及遲延違約金；吳林碧玲亦可以選擇催告履行未果後，片面對買方解除買賣契約並起訴請求違約金；吳林碧玲亦可以選擇與買方合意解除買賣契約，簽立如被證5解約協議書，逕自收取250萬元違約金，解決爭議途徑，都是吳林碧玲自行的決定，對原告而言，吳林碧玲與買方自行解約自屬以不正當行為阻止交屋日之到來，亦可類推適用民法第101條第1項規定，視為清償期已屆至。

(3)系爭契約第6條第2項第1款約定「甲方於成交後自行與買方合意解除買賣契約者」，本來就不是規範甲方對於最終契約解除之結果是否相對於買方有可歸責事由。比對第3項「前項(二)至(四)情形(按即包括可歸責於甲方之事由致買方解除買賣契約者)，甲方應另支付乙方本契約書約定之銷售總價百分之六計算之違約金」，可認倘可歸責於吳林碧玲事由致買賣契約解除，吳林碧玲除應對喬場公司支付之金額包括原先約定之買賣總價金4%服務報酬外，更應再賠償6%違約金。

(4)系爭契約第6條第2項係喬場公司與吳林碧玲間之契約，依債之相對性，所謂甲方於成交後「自行」與買方合意解除買賣契約，當然係指解約非經喬場公司指示或未得同意，而非指「買方自行決定違約」情形，否則任令買賣雙方事後自由談判，影響仲介人員早已確定報酬額，將嚴重顛覆不動產市場交易秩序，歷年臺灣不動產仲介交易均將陷於不確定，隨時可以進入法院訴訟，其理自明。況喬場公司確實明確告知吳林碧玲其83萬元居間報酬尾款義務存在，吳林碧玲選擇超收買方250萬元現金(買方僅願賠償180萬元，吳林碧玲原先亦同意200萬元解約)，免經訴訟透過和解結案乃吳林碧玲自行決定，不能事後影響無辜之喬場公司。

01 (六)本件吳林碧玲辯稱「原告至多僅為被告為廣告刊登及企劃、
02 行銷僅花費數佰元刊登廣告及相關調查，且僅少數幾次帶看
03 系爭房地…足徵原告所已支出之成本及人事費用等至多僅數
04 千元至數萬元」等語，但不動產經紀業經營成本，尚包含幕
05 後的大量物件開發與不動產現況調查，客戶關係經營，還有
06 無數實際帶看卻未成交之案件。中央主管機關對於不動產經
07 紀業之成本與合理利潤更為清楚，規定報酬標準計收，使不
08 動產買賣交易價額透明公開化，喬場公司採行現行市場「買
09 二賣四」之收費習慣，並無特別不公平之處。

10 (七)況自114年2月22日簽立買賣契約後，喬場公司已完成所有居
11 間任務，然至114年7月4日解約當下，喬場公司仍積極服務
12 協助解約。吳林碧玲所稱「系爭房地買賣契約書發生爭議
13 時，原告竟為己利而不提供後續解約違約金之協商」，全屬
14 誣指，此由兩造完整Line群組對話紀錄，可認自買賣成交日
15 114年2月22起至114年7月4日解約日，即便吳林碧玲表示不
16 願給付報酬，喬場公司團隊依然持續提供「聯繫履保公司，
17 回覆吳林碧玲關於履保帳戶如何查詢」、「提醒買方儘速匯
18 款」、「處理延後交屋」、「多次協調買方賠償金自100萬
19 元，120萬元，乃至於180萬元」、「為吳林碧玲草擬並寄發
20 三封存證信函給買方」、「協助吳林碧玲授權書公證」、
21 「電話聯繫吳林碧玲」、「聯絡中信總部退還權狀」、「聯
22 繫代書返還建物、土地權狀及身分證影本」、「親送印鑑證
23 明及證明書」、「提供解約協議書，確認履約專戶返還金
24 額」等工作。甚者解約當天，喬場公司派出員工麥瑞廷、陳
25 權舜親自至吳林碧玲訴訟代理人辦公室全程參與並提供被證
26 5解約協議書、情商吳佩珊代書協助計算款項，有喬場公司
27 與吳意淳律師對話紀錄約定開會事等翻拍照片可證，喬場公
28 司服務到最後，斷無吳林碧玲所謂不提供後續解約違約金之
29 協商情節。

30 (八)吳林碧玲泛稱「…系爭房地並未完成買賣契約，原本原告應
31 進行之協助處理過戶及點交事宜等從給付或附隨義務所須支

01 出之人事費用皆未發生，吳林碧玲認為以按買賣成交價之1%
02 計算即43萬5仟元，而非給付原告174萬元」等語，但系爭買
03 賣契約確實已成立，過戶係代書於地政事務所之辦理事項
04 (吳林碧玲已交付權狀，無特別任務需要服務)，並非喬場公
05 司能過份干涉，且一般正常履約案件，點交乃鑰匙交給買
06 方，而喬場公司每月固定行政薪資並不會因本件有無點交就
07 不用支付。反而喬場公司因兩造解約爭議更提供長達半年協
08 助，早已遠遠超過因解約而未提供點交服務，如買賣雙方順
09 利履約，喬場公司取得總價金4%服務報酬，與業界一般正常
10 案件相較，並無不可理之處，今喬場公司額外再花費半年周
11 折，未主張情事變更而要求增加報酬，反而需減少報酬，又
12 豈符事理？

13 (九)吳林碧玲辯稱「衡諸社會通常事理，被告之所以會答應原告
14 之4%仲介費，是因被告實拿價金4350萬元衡平成本後外加高
15 額之仲介費，若原告無法達成售價成交時，被告何以願意負
16 擔如此高額之仲介費」等語，眼下確實有如無法達成售價成
17 交(契約解除)之結果，但吳林碧玲仍保有系爭不動產，並未
18 消失，但工作都是喬場公司在做，吳林碧玲獨自從買方收取
19 250萬元利益，又豈符合所謂社會通常事理？

20 (十)當喬場公司表示「吳太太~現在買方賠償金已提高到180萬~
21 另想約我們一起在協商一次~妳的意思如何？」等語之時，
22 吳林碧玲親自回應「現在可能就要先商討中信想要多少？離
23 我淨收200還差！」、「和買方談、我就是淨收200，其他就
24 靠你努力了！」等語，表示吳林碧玲內心很清楚，處理買方
25 款項同時，也要計算喬場公司仍有報酬請求權問題；而喬場
26 公司表示「以目前的進度~吳太太您淨拿是90~我們必須再與
27 買方溝通」等語，喬場公司之意為吳林碧玲收取180萬元
28 後，需再扣除約90萬元（即喬場公司剩餘報酬87萬元概數）
29 予喬場公司，所以吳林碧玲淨拿是90萬元。吳林碧玲辯稱
30 「自114年05月27日原告即反訴吳林碧玲僅談到和解金180萬
31 元，並要求吳林碧玲必須給付喬場公司50%即90萬元仲介服

01 務費，吳林碧玲不同意之對話可證，兩造對此部分服務報酬
02 並未合意」尚有誤會。喬場公司並非重新要約以和解金50%
03 重新議定服務報酬，而是強調剩餘報酬87萬元一定要給付喬
04 場公司。

05 □喬場公司多次協調買方賠償金自100萬元、120萬元、180萬
06 元，何以最終買方願意一次提高到250萬元增加70萬元，甚
07 至超過吳林碧玲先前底線「我就是淨收200」？此係因買方
08 仲介告知買方，依規依約，吳林碧林需再支付喬場公司服務
09 報酬，買方始有一次性提高到250萬元，故吳林碧林實際收
10 取250萬元，實際含有87萬元剩餘酬金計算，今端視判決最
11 後結果再為支付，甚為投機。

12 □吳林碧玲稱李明澧於114年02月22日當天交付「定金」現金1
13 0萬元，於114年03月04日匯款425萬元專戶後，除更換簽約
14 人甲方(即買方)為蔣依辰及李瑞渝外，迄未依約於114年04
15 月11日前匯入完稅款等語，而所謂定金，依系爭契約壹、第
16 4條第2項「買方變更甲方(即吳林碧林)之銷售條件時，甲方
17 同意買方應支付附停止條件定金。但附停止條件定金須在甲
18 方同意依買方之購屋條件出售並於『附停止條件定金委託
19 書』上簽認時，方生定金效力。且甲方未同意出售前，買方
20 保有隨時撤回之權利」，吳林碧玲並無在附停止條件定金委
21 託書簽認之事實，買賣雙方第一次見面議價，即完成不動產
22 契約書簽署，本件並無定金問題甚明。吳林碧玲稱李明澧交
23 付現金10萬元為定金，即有誤會。況買方於114年3月4日匯
24 款425萬元入專戶，顯見履行程度已超越定金階段。從而本
25 件喬場公司服務報酬爭議，無涉系爭契約書「貳、第4條」
26 沒收定金之處理，充其量適用之依據僅涉及同契約書「貳、
27 第6條」服務報酬及違約處理」。

28 □吳林碧玲以系爭契約「貳、第6條第1項後段」之「…甲方
29 (吳林碧林)應於簽訂不動產買賣契約書時給付服務報酬總額
30 之百分之50，交屋時再給付百分之50，並均以現金1次給
31 付；如使用房屋交易安全制度者，甲方同意自房屋交易安全

01 專戶保管之價款中逕行撥付予乙方」等語，稱買賣契約未至
02 交屋階段，買賣契約「未順利圓滿達成」，喬場公司不得請
03 求全部服務報酬等語，但是吳林碧玲亦不否認兩造間係成立
04 居間關係，本件兩造間居間契約顯然不包含訂約後買賣雙方
05 履行擔保。且所謂買賣成交，依基本文義解釋，亦僅指不動
06 產買賣契約書合意成立時，顯非指涉後續履約交屋時。換言
07 之，給付服務報酬總額於不動產買賣契約簽立時即已確定，
08 非服務報酬沒有合意。至系爭契約貳第6條第1項後段所謂簽
09 訂不動產買賣契約書時給付服務報酬總額之百分之50，交屋
10 時再給付百分之50，此充其量僅為付款方式或清償期之約
11 定，無礙認定兩造對於服務報酬總額已有合意。

12 □況且，本件為成交後解約，論理上即無點交必要與可能，則
13 兩造約定所謂甲方仍應支付第1項服務報酬予乙方，原告自
14 無需再等到交屋日，自買賣雙方合意契約解除時，即得請求
15 吳林碧玲支付剩餘服務報酬，乃屬當然。而本件有使用房屋
16 交易安全制度，吳林碧玲本即同意自房屋交易安全專戶保管
17 之價款中將服務報酬逕行撥付予喬場公司，依四方簽署之房
18 屋交易安全契約書「第5條違約處理」第1項第1款，喬場公
19 司有自履約專戶取得服務報酬優先權，吳林碧玲有向買方起
20 訴追討足額違約金及服務報酬權利義務，然喬場公司協助吳
21 林碧玲取回違約金後，吳林碧玲反而不願給付服務報酬。

22 □為此聲明：被告應給付原告870,000元，並自民事起訴狀繕
23 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息。

24 □反訴部分：

25 (一)系爭契約第6條第1項以「甲方(即吳林碧玲)應於簽訂不動產
26 買賣契約書時給付服務報酬總額之百分之50，交屋時再給付
27 百分之50，並均以現金1次給付；如使用房屋交易安全制度
28 者，甲方同意自房屋交易安全專戶保管價款中逕行撥付予乙
29 方(即喬場公司)」等語，又買賣雙方與中國信託、中信房屋
30 共同簽署四方「房屋交易安全契約書」，其中第3條第8項約
31 定「專戶之動撥，丙方一律只依丁方之書面通知指示始進行

撥付」、第5條第1項第1款約定「如係甲方(買方)違約，則專戶中之餘額視為不動產買賣契約書所約定違約金之一部分(如甲方存入之金額不足不動產買賣契約書約定之違約金額者，乙方應依司法程序向甲方追索)，丁方(中信公司)應書面通知丙方(中國信託)將自專戶內扣除丁方加盟店(喬場公司)服務報酬、應負稅額及其他必要費用後之餘額撥付予乙方」，足見吳林碧玲明知喬場公司自履保專戶已收取87萬元係服務報酬之一部分，何來詐欺之說？

(二)依民法第572條規定，本件反訴聲請所請求者，即是已給付之居間報酬，依法不得請求返還甚明，則喬場公司保有87萬元，係本於服務費確認單、系爭契約書貳、第6條約定，並非無法律上之原因。

(三)並聲明：反訴駁回。

二、吳林碧林答辯意旨及反訴主張略以：

□本訴部分：

(一)本件居間並未完成，僅進行至第一期簽約款匯入專戶：吳林碧林前透過胞弟林健鴻為代理人委託原告將所有台北市○○○路○段000號2樓房屋土地(台北市○○區○○段○○段000○00000地號土地權利範圍360/10000及同區段2046建號建)銷售。兩造於114年02月22日簽立一般委託銷售契約書、委託銷售契約內容變更同意書，並於同天簽立不動產買賣契約書，將系爭房地出賣予訴外人李明濤。然李明濤於114年02月22日當天交付定金10萬元、於114年03月04日匯款425萬元入中信房屋房屋交易安全專戶後，除更換簽約人甲方(即買方)為蔣依辰及李瑞渝外，迄未依約於114年04月11日前匯入完稅款，是本件不動產買賣契約僅進行至第1期簽約款完成，而第2期用印款及完稅款、第3期交屋款皆未完成。

(二)本件原告與買方解約部分：

(1)吳林碧林代理人林健鴻於114年04月18日接獲李瑞渝律師函，稱本件交易過程之合法性有諸多疑點，以暫不履約為由而拒絕繼續履約，期間吳林碧林雖請求原告與買方協商解約

等事宜，並先由原告寄發三封存證信函給買方，原告在114年05月27日手機通訊軟體LINE群組對話，原告仲介(LINE名稱為中信房屋Brad Chen陳權舜即布萊德)稱「現在買方賠償金已提高到180萬元」、「以目前的進度，吳太太您淨拿是90，我們必須再與買方溝通」等語，可見114年05月27日原告僅談到和解金180萬元，並要求吳林碧林必須給付原告50%即90萬元仲介服務費，但吳林碧林不同意後，原告即不再與買方協商，此有原告仲介(陳權舜)與吳林碧林(LINE名稱為Midori)通訊軟體LINE對話內容可稽。

(2)吳林碧林因系爭房地權狀已交予代書，恐出售遭延宕亦恐權狀不安全，只得於114年06月19日委託律師發函限期請求李明澐履約及返還權狀等，並與李明澐委任律師劉緒倫協調，於114年07月04日達成解約協議，買方賠償250萬元違約金。

(三)兩造就系爭房地買賣契約解除部分之服務報酬爭議：

(1)依一般委託銷售契約書第4條(沒收定金之處理)約定「買方支付定金後，如買方違約不買，致定金由甲方(即吳林碧林)沒收者，甲方應支付該沒收定金之百分之50(但不得逾約定定金百分之50且不得逾約定之服務報酬)予乙方(即原告)，以作為該次委託銷售服務之支出費用，且不得再收取服務報酬。前項沒收定金百分比未記載者，乙方不得向甲方請求服務報酬或費用。如甲方因和解或其他行為放棄沒收定金之權利者，仍應依第1項約定給付服務報酬予乙方」、第6條(服務報酬及違約處理)約定「☐買賣成交者，乙方得向甲方收取服務報酬，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定)。前項空白處未記載者，乙方不得向甲方收取服務報酬。甲方應於簽定不動產買賣契約書時給付服務報酬總額之百分之50，交屋時再給付百分之50，並均以現金1次給付；如使用房屋交易安全制度者，甲方同意自房屋交易安全專戶保管之價額中逕行撥付予乙方。因和解或其他行為放棄沒收定金之權利者，仍應依第1項約定給付服務報酬予乙方。二、有下列各款情形之一者，視為乙方已完成

仲介之義務，甲方仍應支付第一項約定之服務報酬予乙方：

(一)甲方於成交後自行與買方合意解除買賣契約者…(四)甲方提前終止本契約…」說明如下：

①第6條約定「買賣成交者，乙方得向甲方收取服務報酬…交屋時再給付百分之50」，當然係指買賣契約最後順利圓滿達成，否則不會約定交屋時再給付，是買賣契約未完成到交屋階段，乙方得向甲方收取服務報酬，但當然不得適用此部分約定要求全部服務報酬；

②第6條第2項所約定(一)「甲方於成交後自行與買方合意解除買賣契約」係指買賣雙方為規避服務報酬之給付義務而合意解除契約，此觀其後約定之(二)(三)(四)款可知，而「甲方仍應支付第1項約定服務報酬」必須是「因可歸責於甲方之事由」，即為規避服務報酬給付義務而與買方合意解除買賣契約；

(2)就系爭房地買賣契約於交付定金簽訂買賣契約後，因不可歸責於吳林碧林事由買賣契約為解除消滅，並未約定，而吳林碧林並非自願於成交後與買方解除契約，係因買方確定不繼續履約，吳林碧林只得於114年06月19日委託律師發函解除契約，之後才於114年07月04日達成協議，買方賠償250萬元違約金，此非屬「甲方於成交後自行與買方合意解除買賣契約者」情況。

(3)況且，原告完全知悉解除買賣契約，且係先由原告寄發3封存證信函給買方，原告仲介(中信房屋Brad Chen陳權舜即布萊德)在LINE群組對話，於114年05月27日稱「現在買方賠償金已提高到180萬元」、「以目前的進度，吳太太您淨拿是90，我們必須再與買方溝通」等語，可見原告從未向吳林碧林表示「仍應支付約定之服務報酬」，反而要求吳林碧林再與買方協商，並要求吳林碧林向買方請求賠償金50%報酬，吳林碧林(Midori)也說明「現是買賣也沒成交」、「照說就是10萬元訂金的一半！」，如仍應支付約定之服務報酬174萬元，原告怎可不告知吳林碧林，而欲欺騙吳林碧林以180萬元與買方解約，原告收取174萬元服務報酬，吳林碧林賠

01 償金僅6萬元，顯見兩造對此非自願解除契約部分即不可歸
02 責於吳林碧林事由解除契約之服務報酬並未合意，而本件發
03 生爭議時，原告竟為己利而不提供後續解約違約金協商，原
04 告代吳林碧林覓得之履保公司竟只保障原告仲介費用，原告
05 自履保專戶已先收受87萬元，竟仍欺瞞吳林碧林稱「係入另
06 一仲介履約專戶」不得提領，凡此種種皆可證明兩造並未達
07 成本件情況之服務報酬合意。

08 (四)原告未進行完稅過戶及貸款點交，本件服務報酬應酌減：

09 (1)本件於114年02月22日委任銷售系爭房地，同日即由李明濤
10 表明購買，原告受任仲介所耗勞費不高；至多僅為吳林碧林
11 為廣告刊登及企劃、行銷僅花費數佰元刊登廣告及相關調
12 查，且僅少數幾次帶看。而透過仲介公司交易係為增加締約
13 機會、避免自行買賣因不知不動產交換價值，不諳過戶、稅
14 捐、貸款、設定擔保等買賣相關事宜致生交易損失之風險，
15 尤以系爭不動產價格高達4350萬元，吳林碧林與買方訂立買
16 賣契約，當更重買方對不動產之履約意願與締約過程保障，
17 在此情形，原告擔當居間仲介，自有義務主動查調買方履約
18 訊息，期間買方不僅更換簽約人為蔣依辰及李瑞渝外，更以
19 律師函稱本件交易過程之合法性有諸多疑點，足徵原告所已
20 支出成本及人事費用等至多僅數千元至數萬元。

21 (2)一般委託銷售契約書第2條(乙方義務)約定「乙方(即原告)
22 於仲介買賣成交時，為維護交易安全，得協助辦理有關過戶
23 及貸款手續。」原本原告應進行之協助處理完稅過戶、貸款
24 及點交事宜等從給付或附隨義務所須支出之人事費用皆未發
25 生，原本買賣契約後續過戶應由原告協助吳林碧林完稅，即
26 應蒐集對吳林碧林較為有利土地增值稅申報資訊提供給代
27 書，原告皆未進行，致本件代書當時送件後核課土地增值稅
28 高達163萬5768元，而吳林碧林另覓買方重新核課後土地增
29 值稅才16萬3015元，相差10倍以上！原告只忙著爭取自己服
30 務報酬，卻未協助調查吳林碧林申報土地增值稅之稅基，並
31 非轉介代書辦理完稅過戶即完事，買方認為以按買賣成交價

01 之1%計算即43萬5仟元，而非給付原告174萬元。再者，衡諸
02 社會通常事理，吳林碧林答應4%仲介費，是因吳林碧林實拿
03 4350萬元衡平成本後外加高額之仲介費，若原告無法達成售
04 價成交時，吳林碧林何以願意負擔如此高額仲介費？本件原
05 告並未達到完成本件買賣契約條件，買賣並未完成，吳林碧
06 林自行委託律師協商取得之違約金僅原買賣價金5.75%(250
07 萬元/4350萬元=5.75%)，吳林碧林認為原告要求收取4%即17
08 4萬元仲介費，違反比例原則。

09 (3)按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公
10 平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但報酬已給
11 付者，不得請求返還。民法第572條定有明文。吳林碧林主
12 張關於系爭房地買賣契約為解除消滅，係不可歸責於吳林碧
13 林之事由，兩造對此部分服務報酬並未合意，縱其應給付居
14 間報酬，然嗣後因李明湮代理之買方反悔不買受系爭房地，
15 其未因此取得價金，且自費委託律師與李明湮代理之買方律
16 師協商，以及系爭房地之延宕出售，因此，兩造間居間契約
17 所約定之報酬，依兩造履約之情形、衡以原告所任勞務之價
18 值，確有相差過鉅而顯失公平之情，則依民法第572條之規
19 定，原告所得受領之居間報酬應予酌減。其次，縱吳林碧林
20 應給付居間報酬，依民法第572條第1項本文，即以居間人報
21 酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所受之報
22 酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公允。若報酬數
23 額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求酌減之，因
24 此，兩造間居間契約所約定之報酬，依兩造履約之情形、衡
25 以原告所任勞務之價值，確有相差過鉅而顯失公平之情，則
26 依民法第572條之規定，原告所得受領之居間報酬應予酌
27 減。

28 (五)並聲明：原告喬場公司之訴駁回。

29 □反訴部分：

30 (一)本件一般委託銷售契約書為原告即反訴被告定型化契約，僅
31 就關於買賣契約簽訂後如何保障原告即反訴被告取得服務報

01 酬為約定，就買賣契約如嗣後因不可歸責於被告即反訴原告
02 之事由解除消滅，應該如何核算服務報酬完全闕無，因此，
03 如因不可歸責於被告即反訴原告之事由解除消滅，被告即反
04 訴原告除依契約第4條同意給付定金之百分之50即5萬元外
05 (本件定金為10萬元)，被告即反訴原告並未同意於契約解除
06 時給付一半服務報酬87萬元，此自114年05月27日原告即反
07 訴被告僅談到和解金180萬元，並要求被告即反訴原告必須
08 給付原告即反訴被告50%即90萬元仲介服務費，被告即反訴
09 原告不同意之對話可證，兩造對此部分服務報酬並未合意。
10 況且，原告即反訴被告自履保專戶已先收受87萬元，竟仍欺
11 瞞被告即反訴原告稱「係入另一仲介履約專戶」、原告即反
12 訴被告完全不得提領，可見原告即反訴被告明知其所取得之
13 87萬元未經被告即反訴原告同意，被告即反訴原告律師於11
14 4年06月23日與法務聯繫始係知悉本件87萬元之撥付；因此
15 兩造對仲介費的數額並無合意，是探求被告即反訴原告同意
16 撥付專戶款項真意，係限於買賣契約順利完成，而非因解約
17 同意給付報酬之意，原告及反訴被告不得主張被告即反訴原
18 告業已給付報酬，被告即反訴原告依民法第572條但書規定
19 自得請求返還。

20 (二)因此，被告即反訴原告依兩造間居間契約所約定之報酬，依
21 兩造履約之情形、衡以原告即反訴被告所任勞務之價值，確
22 有相差過鉅而顯失公平之情，則依民法第572條，原告及反
23 訴被告所得受領之居間報酬應予酌減。而兩造未合意服務報
24 酬之情況，原告即反訴被告受有被告即反訴原告撥付之款
25 項，逾此範圍之435,000元，即失其法律上原因，被告即反
26 訴原告本於民法第179條規定，請求原告即反訴被告返還此
27 等不當得利部分，當屬有據。

28 (三)爰聲明：反訴被告喬場公司應給付反訴原告吳林碧林435,00
29 0元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
30 百分之五計算之利息。

31 三、得心證之理由：

01 (一)經查，喬場公司主張之事實，業據其提出不動產買賣契約
02 書、服務費確認單、LINE對話紀錄、存證信函、房屋交易安
03 全契約書等文件為證(本訴卷第15-31、87-103頁，反訴卷第
04 31-34頁)；吳林碧玲則否認原告之主張，而以前詞茲為抗
05 辯，並提出系爭契約、委託銷售內容變更同意書、台北市稅
06 捐稽徵處函、律師函、LINE對話紀錄、解約協議書等文件為
07 證(本訴卷第145-151頁，反訴卷第11-24頁)；是本件所應審
08 究者為：兩造間簽訂之系爭契約性質為何？喬場公司請求吳
09 林碧玲給付服務費報酬87萬元及法定遲延利息，有無理由？
10 吳林碧玲辯稱本件係買方違約而解除契約，與系爭契約第6
11 條第1項第2款約定不符，喬場公司不得請求服務費報酬，有
12 無理由？反訴主張喬場公司並未完成系爭契約之任務，報酬
13 應予酌減，並請求喬場公司給付435,000元及法定遲延利
14 息，有無理由？以下分別論述之。

15 (二)就系爭契約履行部分：

16 (1)查本件經喬場公司媒介李明濤(於114年2月22日將簽約人更
17 換為蔣依辰、李瑞渝)簽訂不動產買賣契約，並於114年02月
18 22日交付10萬元、於114年03月04日匯款425萬元入專戶，嗣
19 因於114年7月4日簽訂解約協議書，解除雙方不動產買賣契
20 約，是本件不動產買賣契約僅進行至第1期簽約款完成，而
21 第2期用印款及完稅款、第3期交屋款皆未完成，為兩造不予
22 爭執，堪予確定。

23 (2)而系爭契約就服務報酬於「貳、第6條第1項」以「買賣成交
24 者，乙方(即喬場公司)得向甲方(即吳林碧林)收取服務報
25 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
26 機關之規定)…甲方應於簽訂不動產買賣契約書時給付服務
27 報酬總額之百分之50，交屋時再給付百分之50，並均以現金
28 1次給付」等語，有系爭契約附卷可按(本訴卷第55-56、145
29 -146頁，反訴卷第11-12頁)，審酌服務報酬取得時程、原告
30 實際參與程序非僅至提供締約人，足見本件服務報酬係以完
31 成居間任務即買賣契約完整履約，亦即包含取得全部價款完

納稅捐及過戶交屋等等程序全部完成，而非僅以介紹或締約為據，應可確定；然而，本件僅達成「簽訂不動產買賣契約」階段，並未達買賣契約完整履約程序，亦未達系爭契約服務報酬第2期「交屋」付款條件，因此，喬嶋公司依據系爭契約「貳、第6條第1項」約定請求吳林碧林給付服務報酬87萬元及法定遲延利息，即非有據。

(3)其次，喬嶋公司依系爭契約「貳、第6條第2項第1款：有下列各款情形之一者，視為乙方已完成仲介之義務，甲方仍應支付第一項約定之服務報酬予乙方：(一)甲方於成交後自行與買方合意解除買賣契約者」而請求給付服務報酬87萬元，然而，本件不動產買賣契約乃係因訴外人蔣依辰、李瑞渝違約而不予購買，係可歸責於買方事由而無法履行不動產買賣契約，並非因吳林碧林所致，是與上揭約定並不相符。

(4)且依喬嶋公司提出LINE對話紀錄，其已參與解約協議事宜，然協調至180萬元違約金，此有喬嶋公司人員傳送LINE訊息以「現在買方賠償金已提高到180萬元」、「以目前的進度，吳太太您淨拿是90，我們必須再與買方溝通」等語(本訴卷第93頁)，且喬嶋公司亦以「因買方仲介告知買方，依規依約，吳林碧林收取違約金後，另需再支付喬嶋公司服務報酬，買方始有一次性提高到250萬元之演出」等語(本訴卷第85頁)，足見喬嶋公司有參與解約協議事宜，即與系爭契約「貳、第6條第2項第1款」所稱「成交後『自行』與買方合意解除買賣契約者」不符，是吳林碧林主張：其並非自願於成交後與買方解除契約，而係買方確定不履約，非屬「甲方於成交後自行與買方合意解除買賣契約者」情況，且買賣契約未完成到交屋階段，喬嶋公司不得請求服務報酬等語，即非無據。

(5)再者，喬嶋公司雖以吳林碧林簽署服務費確認單(本訴卷第31頁)而為主張，但雖其簽署服務費確認單，然系爭契約既已就服務報酬為約定，而且係以買賣契約成立並有效存在為前提，且依買賣契約履行而為支付依據，並以買賣總價以為計

01 算基礎，但是，本件系爭不動產買賣契約，業經喬場公司參
02 與而解除並溯及失效，亦即本件已經溯及不存在，亦無履行
03 及買賣總價數額存在，自無從以之作為雙方服務報酬之計算
04 基準，亦可確定；而且，兩造間就系爭契約之約定，亦無符
05 合本件情形而得請求服務報酬之約定；是喬場公司主張：依
06 不動產買賣契約買賣總價4350萬元，作為服務報酬計算基
07 準，並以服務費確認單作為請求依據等語，亦非有據。

08 (6)從而，喬場公司依民法第568條、系爭契約「貳、第6條第1
09 項」、「貳、第6條第2項第1款」以及服務費確認單等規定
10 請求吳林碧林給付服務報酬87萬元及法定遲延利息，為無理
11 由，應予以駁回。

12 (三)就吳林碧林反訴請求部分：

13 (1)本件因買方違約雙方於114年7月4日簽訂解約協議書，解除
14 不動產買賣契約，並經喬場公司參與解除並溯及失效，亦無
15 履行及買賣總價數額存在，自無從以之作為雙方服務報酬計
16 算基準，喬場公司不得依民法第568條、系爭契約「貳、第6
17 條第1項」、「貳、第6條第2項第1款」以及服務費確認單請
18 求給付服務報酬87萬元及法定遲延利息，且兩造間就系爭契
19 約之約定亦無符合本件情形而得請求服務報酬，業經審酌如
20 前，則吳林碧林主張：本件於買方違約而解除契約後，兩造
21 並未達成本件服務報酬及無合意等語，即非無據。

22 (2)而喬場公司不得依民法第568條、系爭契約「貳、第6條第1
23 項」、「貳、第6條第2項第1款」以及服務費確認單請求給
24 付服務報酬87萬元，且雙方亦無服務報酬數額合意，喬場公
25 司逕自從履約保證專戶扣款收取服務報酬87萬元，即屬無法
26 律上原因，而致吳林碧林受有無法取回履約保證專戶內87萬
27 元價款之損害，應堪確定；從而，吳林碧林依不當得利之規
28 定，請求喬場公司返還435,000元之一部主張，即為有據，
29 應予准許。

30 (3)至就系爭契約「貳、第4條」約定部分，因於本件未經雙方
31 提出作為請求主張，於本件即無從予以審酌，且該約定於本

01 件經過情形是否全然吻合而得適用，以及雙方爭執本件是否
02 有定金約定交付之事實，均待雙方請求主張以及提出證據而
03 為論據方能審酌，併予敘明。

04 (4)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
05 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
06 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
07 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務以支付
08 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
09 民法第229條、第233條第1項分別定有明文。查本件吳林碧
10 林反訴依不當得利規定請求喬場公司給付435,000元為有理
11 由，已如前述，而本件反訴起訴狀係於114年11月3日送達予
12 喬場公司，有送達證書在卷可按(反訴卷第25頁)，則吳林碧
13 林請求自反訴起訴狀繕本送達翌日(即114年11月4日)起至清
14 償日止之法定遲延利息，即屬有據，應予准許。

15 四、綜上所述，喬場公司依民法第568條、系爭契約「貳、第6條
16 第1項」、「貳、第6條第2項第1款」以及服務費確認單等規
17 定請求吳林碧林給付服務報酬87萬元及法定遲延利息，為無
18 理由，應予以駁回；吳林碧林依不當得利規定反訴請求喬場
19 公司給付435,000元，及自114年11月4日起至清償日止，按
20 年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
22 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，
23 附此敘明。

24 六、本件就反訴部分所命反訴被告給付之金額未逾500,000元，
25 依民事訴訟法第389條第1項第5款規定應依職權宣告假執
26 行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告反訴被告如預
27 供相當之擔保，得免為假執行。

28 七、據上論結，喬場公司之訴為無理由，吳林碧林提起反訴為有
29 理由，爰依民事訴訟法第78條、第389條第1項第5款、第392
30 條第2項，判決如主文。

31 中 華 民 國 115 年 2 月 11 日

民事第二庭 法官 蘇嘉豐

以上正本係照原本作成。

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 2 月 11 日

書記官 陳亭諭