

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度北簡字第15746號

原告 安家不動產顧問有限公司

法定代理人 樂美霞

訴訟代理人 陳明宗律師

蔡爵陽律師

複代理人 金家豪律師

被告 李墨晴

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國112年5月22日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾玖萬捌仟元，及自民國一百一十一年
十月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告以新臺幣壹拾玖萬捌仟元為原告預供擔
保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：訴外人龔仁莊前委託原告居間出售其所有坐
落於臺北市○○區○○段0○段000地號土地及其上門牌號碼
臺北市○○區○○路00巷00弄0號4樓房屋（下稱系爭房屋）
（下合稱系爭不動產）。又被告於民國111年7月20日至原告
公司，向原告表示有意購買系爭不動產後，兩造即簽立不動
產買賣意願書（下稱系爭意願書）及服務費承諾書（下稱系
爭承諾書），嗣經原告居間斡旋後，約定買賣價金為新臺幣
（下同）1,980萬元，且依被告要求由訴外人章紫璇擔任買
方簽約，並由章紫璇之配偶即劉時奕為登記名義人，於111

01 年7月22日在原告公司簽立不動產買賣契約（下稱系爭買賣
02 契約），並由被告簽立服務費確認單（下稱系爭確認單），
03 同意給付39萬6,000元服務費，原告並於111年7月27日收受1
04 9萬8,000元之服務報酬。嗣系爭不動產於111年9月26日完成
05 所有權移轉登記，並於同年月29日完成交屋完畢後，因系爭
06 不動產之原承租人因故提前終止租賃契約，被告即以損失租
07 金收入、增加支出油漆及清潔費，且原告之服務品質無效率
08 為由，要求自原約定服務報酬總價2%減收為1%，且陸續向
09 臺北市政府地政局及法務局申訴，迄今仍未給付剩餘之1%
10 服務報酬即19萬8,000元，爰依系爭承諾書、系爭確認單、
11 民法第565條、第566條及第568條第1項等規定提起本件訴
12 訟，請求鈞院擇一為原告勝訴之判決等語。並聲明：被告應
13 給付原告19萬8,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
14 日止，按週年利率5%計算之利息。

15 二、被告則以：於111年7月20日仲介莊廣源與被告及章紫璇討論
16 購屋事宜時，莊廣源表示可以1,950萬元與屋主斡旋，然因
17 當時被告及章紫璇尚未決定由何者購屋，故先由被告簽立系
18 爭意願書及系爭承諾書，並委由莊廣源與屋主協商買賣價格
19 及條件，其後，莊廣源以電話告知屋主欲以高於1,950萬元
20 之價格出售系爭不動產，而章紫璇即向其表示系爭不動產由
21 章紫璇購買，且成交價如為1,950萬元，願支付買賣總價2%
22 之服務費，如為1,980萬元，則僅願支付1%之服務費，當時
23 莊廣源即表示因尚未確定是否成交，故於確定時再行決定服
24 務報酬。嗣莊廣源於111年7月22日告知屋主願以1,980元成
25 交後，被告及章紫璇即共同至原告公司，並由章紫璇表示願
26 以1,980萬元成交，且由其配偶劉時奕為登記名義人後，莊
27 廣源竟表示因系爭不動產成交價低於行情，且有租客可收
28 租，又可等待都更，如章紫璇不願放棄瑕疵擔保請求權，屋
29 主即不願出售系爭不動產，章紫璇即於眾多業務員之鼓吹及
30 包圍下預先簽立原證二買賣契約附件之「增補契約」（下稱
31 系爭增補契約），放棄對系爭不動產之瑕疵擔保請求權，但

01 仍堅持僅支付1%之服務費。又章紫璇於簽立系爭增補契約
02 及系爭買賣契約後即自行離開原告公司，而莊廣源於被告尚
03 未離去時，要求被告代章紫璇簽立系爭確認單，使被告因擔
04 心無法安全脫身，於不得已之情形下始簽屬系爭確認單，故
05 依民法第89條規定，被告得撤銷前開受脅迫而簽立系爭確認
06 單之意思表示，況該經原告居間成立之系爭買賣契約，其買
07 受人為章紫璇，故原告應向章紫璇請求支付服務報酬而非被
08 告，且因原證一之系爭意願書及系爭承諾書係載明系爭不動
09 產之買賣價金為1,950萬元，則服務費為2%，是因系爭不動
10 產最終成交價為1,980萬元，被告自無須支付19萬8,000元之
11 服務報酬等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

12 三、經查，被告曾於111年7月20日簽立系爭意願書及系爭承諾
13 書。又章紫璇於111年7月22日與龔仁莊簽立系爭買賣契約，
14 約定由章紫璇向龔仁莊以1,980萬元購買系爭不動產，且被
15 告於同日簽立系爭確認單等情，此有系爭意願書及承諾書、
16 系爭買賣契約及系爭確認單等件在卷可稽（見本院卷第15至
17 31頁、第35頁），且為兩造所不爭執，均堪信為真實。

18 四、得心證之理由：

19 （一）按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
20 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。民法第565條定
21 有明文。即居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居
22 間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時
23 周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之
24 機會為已足，而媒介居間（即訂約之媒介）必須將委託人
25 之情況，報告於相對人或為訂約之媒介（即居間人除純粹
26 報告訂約機會外，居間人應將訂約事項，據實報告於各當
27 事人），而使之成立者，居間人始有報酬請求權。而居間
28 契約之成立，須以「雙方當事人之合意」為要件。又債權
29 債務之主體應以締結契約之當事人為準。居間契約為債權
30 契約，惟當事人間受其拘束，因居間而成立買賣之標的
31 物，縱非居間契約委託人所有，居間人亦僅得向委託人請

01 求報酬（最高法院80年度台上字第689號民事裁判意旨參
02 照）。

03 （二）查稽諸被告所不否認為其簽立之系爭買賣意願書記載：

04 「茲因買方李墨晴（即被告）委託有巢氏房屋加盟店安家
05 不動產顧問有限公司（經紀業名稱，以下簡稱受託人）
06 （即原告）居間仲介，擬承購賣方龔仁莊所有下列標示之
07 不動產，現因承購條件與賣方之出售條件有所差距，經買
08 方審閱受託人提供之『要約書』及『不動產買賣意願書』
09 後願交付斡旋金予受託人據以代為斡旋，並約定如下條
10 款：買賣標的物標示如下：土地標示：臺北市○○區○○
11 段○○段0000地號共1筆。權利範圍：依地政事務所土地
12 登記簿所載本約建物之土地應有持分為準。建物標示：臺
13 北市○○區○○路00巷00弄0號4樓。權利範圍：全部。主
14 建號：04581。車位狀態：（車位之使用皆依管委會或住
15 戶分管契約之規定為準）車位標示：☒本賣賣標的無停車
16 位。……中華民國111年7月20日。」等語（見本院卷第15
17 頁）及系爭承諾書記載：「立書人：李墨晴先生（小姐）
18 （即被告）委託有巢氏房屋加盟店安家不動產顧問有限公
19 司（經紀業名稱，以下簡稱受託人）（即原告）居間仲介
20 購買座落臺北市○○區○○路00巷00弄0號4樓房屋（或文
21 德段二小段0000-0000地號等1筆），立書人承諾應於契約
22 成立時，給付買賣總價款百分之2之服務報酬（依內政部
23 規定，買賣雙方服務報酬之總額，合計不得超過成交價額
24 之6%）予受託人並以現金給付，絕無異議。…。此致，
25 有巢氏加盟店安家不動產顧問有限公司（經紀業名稱）。
26 買方簽章：李墨晴。……中華民國111年7月20日。」等語
27 （見本院卷第15頁）；又參以證人莊廣源到庭證稱：我是
28 101年8月至原告公司任職迄今，擔任營業員，負責房屋、
29 土地居間買賣。我有看過鈞院卷第17-33頁的系爭買賣契
30 約，是我居間出售。我與被告第一次見面是在111年7月13
31 日在公司，當天是我值班，而被告偕同章紫璇到店內，因

01 為時間已晚，本來要下班，但因為他們看到門口的廣告，
02 指明要看系爭房屋，我就請兩位到店內看詳細說明，兩位
03 看完我內容介紹後，就想要看房子的內部，當時房屋內有
04 租客在住，所以我要電話詢問租客時間安排看屋，當時我
05 就有跟被告及章紫璇開立群組，被告他們就先回去。隔天
06 我同事詢問租客（因為系爭房屋是同事的案件）的結果，
07 說當天晚上可以看屋，我就在群組裡面跟被告、章紫璇約
08 當天晚上8點現場看屋，當天現場看屋一樣是被告及章紫
09 璇一起來，房屋看完後，我就在系爭房屋內把房屋細節部
10 分如土地持分、土地大小再跟被告及章紫璇說明，當時他
11 們沒有表示意見，就先離開了。隔天我應該有再電話詢問
12 （但忘記是被告還是章紫璇）他們有無購買意願，他們說
13 還要再看其它案件，因為系爭房屋不是我們區域內的案
14 件，所以我無法再轉介，就沒有再追蹤。隔了大約1個星
15 期，是章紫璇打電話給我，說對房屋有興趣，但當時並沒
16 有在電話中說誰要購買，我有回報我們這邊要有一個程
17 序，要簽立不動產買賣意願書，當天就跟章紫璇約在館前
18 路的麥當勞見面，電話中也有提及要攜帶現金10萬元，後
19 來當天到現場麥當勞有被告、章紫璇及我3人，而在書寫
20 意願書跟承諾書前，有先討論系爭房屋的買賣價格、是由
21 誰來做意願書及承諾書的簽名，因為意願書及承諾書只有一
22 個名字，後來當天我書寫不動產買賣意願書及買方給付
23 服務費承諾書，就是鈞院卷第15、16頁，這是同一張，紅
24 色原子筆所圈的部分是我當天在現場我先行親自填寫的。
25 我填寫完後，就跟兩位解釋意願書及承諾書的內容，我就
26 詢問兩位是由誰簽名，後來他們就告訴我說是由被告簽
27 名，我就把意願書及承諾書給被告簽，所以意願書及承諾
28 書上藍色原子筆所示部分是被告親自填寫。填寫完意願書
29 及承諾書後，我有再跟被告及章紫璇解釋內容，當時被告
30 及章紫璇有口頭跟我說要合買系爭房屋，但他們沒有說為
31 何意願書及承諾書是由被告填寫，寫意願書及承諾書的日

期都是在111年7月20日同一天完成等語（見本院卷第291至292頁）。綜合上開事證，可知被告原與章紫璇一同看系爭不動產，又被告係在與章紫璇之討論下，被告同意以其自身名義簽立系爭買賣意願書委由原告與系爭不動產之屋主進行買賣斡旋，且同意以其自身名義簽立系爭承諾書，允諾就原告關於系爭不動產之買賣斡旋給付服務報酬，故依前揭說明，兩造間應已合意成立媒介居間契約，兩造即應受系爭承諾書之拘束，先予敘明。

（三）至被告辯稱：被告當初係與章紫璇一同看系爭不動產，因原告之業務員莊廣源表示可以以1,950萬元與屋主進行斡旋，且被告與章紫璇尚未決定由何人購買系爭不動產，故始由被告先行簽立系爭買賣意願書及系爭承諾書。其後，莊廣源以電話告知屋主欲以高於1,950萬元之價格出售系爭不動產時，章紫璇已向莊廣源表示由其購買系爭不動產，且表示成交價如為1,950萬元，願支付買賣總價2%之服務費，如為1,980萬元，則僅願支付1%之服務費。最後屋主與章紫璇就系爭不動產以1,980萬元成交，章紫璇則以其配偶劉時奕為登記名義人，章紫璇並簽立系爭增補契約，放棄對系爭不動產之瑕疵擔保請求權，是被告既非系爭不動產之買受人，且被告當初係以1,950萬元購得系爭不動產為條件，始同意支付買賣價金2%之服務費，然系爭不動產之最後成交價額高於1,950萬元，原告自不得向被告請求服務報酬。另原告僅得向章紫璇請求成交價額1%之服務報酬云云。惟查，被告原係與章紫璇一同看系爭不動產，且被告係在與章紫璇之討論下，決定由被告以其自身名義與原告成立系爭不動產之媒介居間契約，已如前述，是依前揭說明，因媒介居間契約屬債權契約，是縱居間成立之系爭不動產，被告與章紫璇最後決定以章紫璇之名義簽立系爭買賣契約，並依章紫璇之指示將系爭不動產登記予其配偶劉時奕之名下，被告仍應依系爭承諾書給付系爭不動產之服務報酬，故被告辯稱其並非系爭不動產之

買受人，自無須給付服務報酬，並無可採。況另由被告簽立之系爭承諾書亦有約定：「……，若立書人（被告）或其配偶、二親等內之親屬於賣方委託期間屆滿後2個月內，就上開房地與賣方成交時，視為永慶房屋已完成居間仲介之義務，立書人仍應給付委託承買價款1 %為服務報酬…」等語（見本院卷第15頁），可知上開約定規範上之真意，乃為避免買方藉由居間人報告訂約之機會或為訂約之媒介後，藉故不於委託期間內訂約而以他法與賣方訂約或於委託期間屆滿後始與賣方訂約，以規避依居間之法律關係所應給付居間人報酬之契約約定，而致居間人無法獲得其應有之報酬，而依舉輕以明重之法則，在賣方委託期間內亦應有上開情形之適用，又衡酌本件系爭不動產之媒介居間契約係被告在與章紫璇尚無法決定由何人購買系爭不動產之情形下協議決定以被告之名義簽立系爭承諾書，且參以證人到庭證稱：系爭買賣契約買方部分是簽章紫璇的名字，是因為這個房子有跟我提到是兩個人合買，所以當時我這邊的認定只要有一個人出來簽名就OK了，我當時並沒有特別問為何是章紫璇的名字簽立系爭買賣契約，但當時他們有跟我提到要寫章紫璇的名字是因為貸款問題等語（見本院卷第294頁），是為避免被告在委託期間內以章紫璇簽立系爭買賣契約之方式，規避系爭承諾書之約定而免除給付原告服務費之義務，顯有違誠信原則，則縱本件系爭不動產最終以章紫璇之名義簽立系爭買賣契約，解釋上亦應屬系爭承諾書約定之射程範圍，被告亦應依系爭承諾書給付原告服務報酬。另被告所簽立之系爭意願書上固載明：「…第一條房地產承買總價為1,950萬元…」等語（見本院卷第15頁），然觀諸系爭承諾書關於服務報酬之部分僅記載：「…立書人承諾應於契約成立時，給付買賣總價款百分之2之服務報酬」等語（本院卷第15頁），並無任何以1,950萬元成交之前提下始同意支付總價金2%服務費之約定，且互核系爭意願書及系爭承諾書之內容，

亦無關於系爭意願書及系爭承諾書互有結合依存等關係之約定，故被告辯稱系爭不動產並未以1,950萬元成交，被告即無須給付服務報酬，即無可採。此外，證人章紫璇雖到庭證稱：莊廣源約我到世貿店，他說他跟屋主還在拉距，後來我將車子停好，要到有巢氏時，莊廣源已經到路上接我了，我就問他說價錢是多少，他說還在拉距，我很明確的說是1,950，我說如果還要往上拉的話就從你服務費扣，莊廣源說他會努力，會把我們找出來就是金額差不多了，後來我們就到現場，被告當時先到了，莊廣源就說價格是要1,980，我說1,980的話，服務費就不是2%而是1%，我也是說怎麼會把價錢拉上來，當時賣方在裡面，大家還在協調是否與我開的1,950這個條件，如果1,950我就給你2%，如果1,980就給1%，後來有先請我簽增補條約但後來章紫璇要求可以去服務費，賣方才要賣，這樣他才能往下跟賣方談，後來我有簽了。後來我有看到一張單子，被告同意將價錢提高到1,980，我當時也擔心若房子沒有買到會違約，因為我想說被告有簽一張同意提高到1,980的單子，因為我當時有跟證人莊廣源說我有事情要先走，我當時有先簽莊廣源拿給我的資料，叫我先簽完再走，而我認為價格應該是1,950，所以我認為被告跟證人莊廣源應該留下來繼續努力，而且我那天跟我同學有約，就先走了，而被告整件事情都有參與到等語（見本院卷第296至297頁），亦難認定原告已另行與章紫璇成立系爭不動產之媒介居間契約，且約定系爭不動產之成交價格若為1,980萬元，原告之服務報酬即以1%計算，是被告辯稱原告僅得向章紫璇請求成交價額1%之服務報酬，亦無可採。

（四）兩造已合意成立系爭不動產之媒介居間契約，縱居間成立之系爭不動產並非以被告之名義簽立買賣契約，被告仍應依系爭承諾書給付系爭不動產之服務報酬，已如前述，故依系爭承諾書之約定：「…立書人承諾應於契約成立時，給付買賣總價款百分之2之服務報酬（依內政部規定，買

賣雙方服務報酬之總額，合計不得超過成交價額之6%)
予受託人並以現金給付，絕無異議。…。此致，有巢氏加
盟店安家不動產顧問有限公司(…經紀業名稱)。買方簽
章：李墨晴。……中華民國111年7月20日。」等語(見本
院卷第15頁)；且參以原告媒介居間系爭不動產之成交價
額為1,980萬元，此有系爭買賣契約在卷可稽(見本院卷
第17至31頁)，故被告應給付原告之服務報酬應為39萬6,
000元(計算式：1,980萬元×2%=39萬6,000元)，又原告
主張其業已收受19萬8,000元之服務報酬，被告並未爭
執，故原告再行請求被告給付19萬8,000元(計算式：39
萬6,000元－19萬8,000元＝19萬8,000元)，應屬有據。
至被告辯稱其係在原告之強暴脅迫下始簽立系爭確認單，
故被告得依據民法第92條之規定撤銷系爭確認單之意思表
示云云。然查，稽諸系爭確認單所記載之內容：「交易型
態：☒買賣。☐租賃。簽約日期：111年7月22日。物件編
號：UA0000000。案名：文德湖光3房美寓。成交金額：1,
980萬。物件地址：臺北市○○區○○路00巷00弄0號4
樓。☐賣方。☒買方。客戶名稱：劉時奕。身分證字號；
營利事業證：…手機：0000000000。應付總服務費：39萬
6,000元正。客戶簽章：李墨晴。有巢氏房屋臺北世貿加
盟店…店章：(戳章)承辦人：莊廣源。」等語(見本院
卷第35頁)，核與上開依據系爭承諾書所計算出被告應給
付之服務報酬金額相符，故系爭確認單應僅係就原告服務
報酬金額計算之確認，並非原告請求被告給付服務報酬之
生效要件，故被告辯稱其係在原告之脅迫下簽立系爭確認
單，被告得依據民法第92條之規定撤銷其簽立系爭確認單
之意思表示，故經撤銷後被告並無給付以系爭不動產成交
價額1,980萬元2%計算之服務報酬義務，即無可採。

五、綜上所述，原告請求被告給付19萬8,000元，及自起訴狀繕
本送達翌日即111年10月20日(見本院卷第55頁)起至清償
日止，按週年利率15%計算之利息，為有理由，應予准許。

01 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
02 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
03 宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
04 預供擔保後，得免為假執行。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
06 件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 112 年 6 月 28 日
09 臺北簡易庭 法 官 陳家淳

10 以上正本證明與原本無異。

11 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
12 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

13 如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 112 年 7 月 7 日
15 書記官 蘇炫綺