

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第2569號

原告

即反訴被告 游聿造

訴訟代理人 湯偉律師

被告

即反訴原告 金雲鼎有限公司（原名金雲鼎不動產仲介經紀有限公司）

法定代理人 鍾苓

被告 李淑珍

李贊忠

上 三 人

訴訟代理人 張珉瑄律師

複 代理人 陳郁芳律師

上列當事人間請求返還仲介服務費等事件，本院於民國114年5月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

三、反訴原告之反訴及假執行之聲請均駁回。

四、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

一、本訴部分：

(一)原告主張：1.原告就其所有坐落桃園市○○區○○段○○○段0000○000000地號土地合計948坪（下稱系爭土地）與被告金雲鼎有限公司（下稱金雲鼎公司）定有專任委託銷售契約書（下稱系爭委託契約），該案經金雲鼎公司指定另二被告李淑珍、李贊忠為經紀營業員，被告3人為經營仲介業者及經紀營業員者，就本件專任委託銷售相關問題及所需注意

01 事項應提供原告專業之建議與協助，然其等3人並未向原告
02 表示系爭土地會因農地套繪問題，導致無法過戶，仍居間原
03 告與訴外人徐雅娟簽署買賣契約書（下稱系爭買賣契約），
04 嗣系爭買賣契約因系爭土地遭套繪管制無法移轉，經徐雅娟
05 以給付不能為由解除契約，並對原告提起損害賠償訴訟，原
06 告無奈於該案中以新臺幣（下同）168萬元與徐雅娟和解。
07 系爭土地使用分區為特定農業區，使用地類別為農牧用地，
08 被告3人對外經營仲介土地買賣為業，並向原告收取高額之
09 費用，自應本於其專業知識，於簽約前協助及建議查明系爭
10 土地有無遭套繪管制，並告知原告若土地遭套繪，恐會產生
11 之違約責任危險，但竟全未為之，違反善良管理人之注意義
12 務，致原告須賠償買方168萬元，原告自得依民法第227條、
13 第226條、第544條及不動產經紀業管理條例（下稱經紀業管
14 理條例）第26條第1項、第2項之規定，請求被告3人連帶賠
15 償168萬元。**2.**被告金雲鼎公司違反其契約義務，經原告以
16 起訴狀繕本送達對金雲鼎公司為解除系爭委託契約之意思表
17 示，原告得依民法第179條、第227條第1項、第256條、第25
18 9條第1項規定請求金雲鼎公司返還已領取之仲介服務費150
19 萬元等語。**3.**聲明：(1)被告3人應連帶給付原告168萬元，及
20 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
21 息。(2)被告金雲鼎公司應給付原告150萬元，及自起訴狀繕
22 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。**3.**願供擔
23 保，請准宣告假執行。

24 (二)被告則以：1.被告已完成居間仲介之義務，促成原告與買方
25 簽買賣契約，被告並無「協助原告調查系爭土地是有套繪管
26 制」及「協助調整買賣契約約款」等義務，原告向徐雅娟給
27 付168萬元係因原告惡意毀約，經徐雅娟提起訴訟達成和
28 解，依和解筆錄內容賠償徐雅娟，不可歸責於被告。原告於
29 系爭委託契約不動產說明書現況調查表第7項：「是否有地
30 上物」、第10項：「土地現況是否有提供其他土地作為法定
31 空地使用」、第27項：「是否屬不得興建農舍或已提供興建

農舍之農業用地」，均勾選「否」，並向被告告知系爭土地上未建有農舍，亦未提供興建農舍，依系爭委託契約貳、第1條第1項約定，原告應自行承擔法律責任；再被告於知悉系爭土地因受農舍套繪限制無法移轉後，為協助買賣契約能順利履行，曾向專業建築師尋求協助，經邱炳良建築師評估可以辦理解套繪，並製作解除套繪之期限計劃書，然因桃園市政府在大園地區辦理區段徵收，周圍土地價格在簽署系爭買賣契約後大幅翻漲，原告覬覦區段徵收後之鉅額利益，縱經建築師評估可以辦理解除套繪仍拒絕配合辦理，系爭買賣契約無法履行乃因可歸責於原告之事由所致，被告並無不完全給付之情事，處理居間事務亦無過失，原告不得請求被告3人連帶賠償168萬元。2.被告3人並無違反據實說明及調查義務，金雲鼎公司自不構成不完全給付，原告依民法第227條第1項準用第256條之規定解除系爭委託契約，並請求金雲鼎公司返還已收取之居間報酬，實屬無據等語，資為抗辯。3.聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，願供擔保，請免為假執行之宣告。

二、反訴部分：

(一)反訴原告主張：系爭委託契約約定之服務報酬為240萬元，反訴原告已為反訴被告積極媒介買方徐雅娟購買系爭土地，並於民國108年10月12日簽立系爭買賣契約，徐雅娟亦將簽約金658萬元匯入履保專戶，反訴原告已依約履行其居間義務，自得向反訴被告請求居間報酬240萬元，縱事後系爭買賣契約因反訴被告不願配合辦理，致遭買方解除，依系爭委託契約貳、第6條第4項約定，反訴原告仍得請居間報酬，扣除反訴原告已自履約保證專戶內取得之150萬元，反訴被告尚應給付90萬元。又系爭買賣契約係因可歸責於反訴被告之事由，致買方解除契約，反訴原告得依系爭委託契約貳、第7條第2項約定，請求依委託銷售總價6%計算之違約金，兩造約定委託銷售價格為6,196萬8,000元，反訴原告僅請求其中2%即123萬9,376元。綜上，反訴被告應給付反訴原告共213

萬9,376元等語。並聲明：1.反訴被告應給付反訴原告213萬9,376元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

(二)反訴被告則以：本件是因為反訴原告不完全給付之緣由，致買方解除系爭買賣契約，反訴被告於本訴已解除系爭委託契約，反訴被告自無再請求90萬元報酬之理。再兩造於108年10月9日立有系爭委託契約後，反訴被告於108年10月12日即與買方簽約，時間甚短，反訴原告根本未盡任何勞務，且就本件爭執之事項即系爭土地有無查明套繪一事，未盡其善良管理人之義務及預防危險之義務，更一再將責任推給反訴被告，無論時間上及從事勞務之內容上，其請求金額已有過鉅，並失公平，依民法第572條規定，無法請求高達150萬元之報酬，遑論另外再請求90萬元。另依系爭委託契約第6條之服務報酬計算及支付方式第3項約定「甲方（即反訴被告）應於簽訂土地買賣契約書時給付服務報酬總額百分之五十，點交時再給付百分之五十」，系爭土地並未點交而解約，付款條件亦未成就，反訴原告請求並無依據。反訴原告當應先盡其善良管理責任在先，實不得再要求反訴被告配合，來彌補其未盡責之缺失，而其所稱邱炳良建築師所提出之方案，當時都無法肯定外，反訴被告並否認該方案之可行性，反訴原告甚至在與反訴被告與買方之訴訟，直接拒絕參與訴訟進行協助，完全無視當時其有協助之義務，反訴被告解除兩造契約，實於法有據，此外，反訴原告未公平盡其就訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力等事項之調查義務，也未依公平提供反訴被告有關契約內容規範之說明，致反訴被告經買方以系爭土地經套繪為由而解約並賠償，實已違反其對反訴被告之義務，而為利於委託人之相對人(即買方)之行為，或違反誠實及信用方法，而使委託人之相對人(即買方)受利，依民法第571條規定，亦不得請求。末本件是因為反訴原告之事由解除契約，故其依系爭委託契約貳、第7條第2項約定，請求反訴被告給付違約金123萬9,3

76元，並無理由；縱認反訴被告本訴無理由(僅假設語)，亦請依民法第251條、第252條規定酌減違約金等語，資為抗辯。並聲明：1.反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

(一)原告即反訴被告游聿造(下稱游聿造)為系爭土地、桃園市○○區○○段○○○段000000地號土地之所有權人。

(二)游聿造於108年10月9日與金雲鼎公司簽署系爭委託契約，委託金雲鼎公司居間仲介銷售系爭土地，並於不動產說明書現況調查表第7項：「是否有地上物」、第10項：「土地現況是否有提供其他土地作為法定空地使用」、第27項：「是否屬不得興建農舍或已提供興建農舍之農業用地」，均勾選「否」。

(三)游聿造經金雲鼎公司及其經紀人員李淑珍、李贊忠居間仲介，於108年10月12日與徐雅娟簽訂系爭買賣契約，將系爭土地出賣與徐雅娟，買賣價金為6,196萬8,000元，並委由中國信託商業銀行辦理價金信託(戶名為中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶；專屬帳號為000000000000000，下稱履保專戶)，游聿造與金雲鼎公司約定居間報酬為240萬元。

(四)就系爭土地是否有建築執照等相關套繪一案，分別經桃園市政府建築管理處(下稱建管處)108年10月30日桃建照字第1080070432號函復：「三、經查本府套圖室現有地籍圖旨揭地號無套繪建築執照記載。」，及桃園市大園區公所(下稱大園區公所)108年10月24日桃市園工字第1080029025號函復：「三、經查旨揭地段1142地號於75年領有建物使用執照(使用執照字號大鄉建都使字第00520號)」。

(五)游聿造父親於75年為興建農舍領有上開使用執照，游聿造現為該農舍之所有權人。

(六)徐雅娟前以系爭土地給付不能為由解除系爭買賣契約，並對游聿造提起返還買賣價金等訴訟，於本院110年度重訴字第7

號成立訴訟上和解，和解成立內容略以：「一、被告（游聿造）願給付原告新臺幣（下同）壹佰陸拾捌萬元。給付方法：自民國（下同）111年4月10日前匯款至原告指定帳戶內。二、兩造願於111年4月10日前會同前往中國信託商業銀行營業部（戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，帳號：0000000000000000）領取原告（徐雅娟）支付第一期款陸佰伍拾捌萬元。若帳戶內款項不足陸佰伍拾捌萬元，由被告負責補足」。

四、本院之判斷：

（一）本訴部分：

1. 金雲鼎公司、李淑珍、李贊忠（下稱金雲鼎公司等3人）有無違反善良管理人注意義務而有過失？

(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為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：一、不動產出租、出售委託契約書。二、不動產承租、承購要約書。三、定金收據。四、不動產廣告稿。五、不動產說明書。六、不動產租賃、買賣契約書。經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人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契約書之一部分，民法第565條、第567條第1項前段、第2項、經紀業管理條例第4條第5款、第22條第1項、第23條、第24條分別定有明文。又按善良管理人注意義務，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意者而言（最高法院42年台上字第865號判例要旨），故如已施予必要注意，即難認

有未盡善良管理人注意義務而生過失之情形。

(2)系爭委託契約「貳、甲、乙雙方之權利義務」第1條甲方義務約定：「一、甲方（即游聿造）就本不動產之重要事項應記載簽認於『土地現況說明書』，如有不實，由甲方自負法律責任……四、甲方應確認並簽章於乙方（即金雲鼎公司）製作之『不動產說明書』，否則視為違約，甲方應支付乙方按本契約委託銷售總價百分之二計算之違約金，乙方並得以書面通知終止本契約。但乙方所製作之『不動產說明書』記載脫漏或不實者，不在此限。經甲方確認並簽章之『不動產說明書』脫漏或不實者，由甲方自負法律責任。」，第2條乙方義務約定：「一、乙方受託處理仲介事務應以善良管理人之注意為之。二、乙方於簽約前，應據實提供該公司（或商號）近三個月之成交行情，供甲方訂定售價之參考，如有隱匿不實，應負賠償責任。三、乙方受託仲介銷售所做市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商服務、差旅出勤等活動與支出，除有甲方與乙方雙方同意終止及甲方終止契約外，均由乙方負責，乙方不得以任何理由請求甲方補貼。四、乙方製作之不動產說明書，應指派不動產經紀人簽章，並經甲方簽認後，將副本交甲方留存；經紀人員並負有誠實告知買方之義務，如有隱瞞不實，乙方與其經紀人員應連帶負一切法律責任；其因而生損害於甲方者，乙方應負賠償責任。五、如買方簽立『要約書』（如附件），乙方應於二十四小時內將該要約書轉交甲方，不得隱瞞或扣留。但如因甲方之事由致無法送達者，不在此限。六、乙方應隨時依甲方之查詢，向甲方報告銷售狀況。七、契約成立後，除甲方同意授權乙方代為收受買方支付之定金外，否則視為不同意授權。八、乙方應於收受定金後廿四小時內送交甲方。但如因甲方之事由致無法送達者，不在此限。九、有前項但書情形者，乙方應於二日內寄出書面通知表明收受定金及無法送交之事實通知甲方。十、乙方於仲介買賣成交時，為維護交易安全，得協助辦理有關過戶及貸款手續。十一、乙方應甲方之請求，

有提供相關廣告文案資料予甲方參考之義務。」（本院卷第14、15頁），足認游聿造與金雲鼎公司間，關於系爭土地現況說明書之事項，係游聿造對金雲鼎公司負有誠實告知之義務，而非金雲鼎公司對游聿造負有查證義務。衡以買賣之不動產標的既原由出賣人所有，其理應知悉該不動產標的之資訊及瑕疵，或得進行必要檢查等事項，且參諸前揭經紀業管理條例第22條第1項、第23條之立法理由，可見不動產經紀業如係接受賣方委託仲介銷售，不動產經紀業所負義務為出售契約書、定金之收取、不動產說明書、不動產買賣契約書等事項，應由經紀業指派經紀人為之，並由經紀人依出賣人提供資料作成不動產說明書，經委託人簽章確認後，提供向買受人解說，是於游聿造與金雲鼎公司間之權利義務關係，應係游聿造應就系爭土地之重要事項於標的物現況說明書據實告知，金雲鼎公司則應依不動產說明書向買方提供解說，不得有隱瞞不實之情形。

- (3)查桃園市○○區○○段○○○段0000地號土地面積原為1,908平方公尺（下稱原1142地號土地），游聿造於108年9月19日向桃園市○○地○○○○○○○○○○地○○○○○○○○○○○○○○段000000地號土地（面積1,908平方公尺，下稱原1142-1地號）合併，再分割為面積3,135平方公尺之系爭土地及面積681平方公尺之同小段1142-2地號土地，蘆竹地政事務所於108年10月2日以蘆測補字第250號補正通知書通知游聿造補正「農地解除套繪管制證明文件（農業用地興建農舍辦法第12點第2項）」，嗣游聿造檢附受文者為游聿造君（代理人：應承璋），內容略以「一、復台端108年09月24日送達本所申請書。……三、旨揭埔心段埔心小段1142地號，經查於75年領有建物使用執照（使用執照字號大鄉建都使字第00520號），另埔心段埔心小段1142-1地號係分割自埔心段埔心小段1142地號，爰該地段地號現況仍受建築物使用執照套繪管制。」之大園區公所108年9月25日桃市園工字第1080026371號函，及受文者為游聿造（代理人：應承璋）君，內容

略以「一、復台端108年09月24日申請書。……三、依旨揭地號（桃園市○○區○○段○○○段0000○000000地號土地）本府套圖室現有地籍圖可供查核資料無法查覆；惟慎重計，請逕向區公所查詢有無代為核發建築執照、地政主管機關查詢有無保存登記為宜。（惟查詢本府建管系統無申請過建築記載）」之建管處108年10月2日桃建照字第1080063563號函，是108年10月16日合併分割後之系爭土地仍須套繪管制等事實，有蘆竹地政事務所113年11月21日蘆地登字第1130014918號函檢送之登記申請書、蘆竹地政事務所補正通知書及114年5月7日蘆地測字第1140005900號函可佐（本院卷第337至348頁、第225頁、第429頁），游聿造復自承有收受上開補正通知書並詢問地政事務所人員，地政事務所要其找時間去蓋章等語（本院卷第332頁），是游聿造至遲於收受上開補正通知書時，應已知悉原1142、1142-1地號土地為已申請興建農舍之農業用地，未經解除套繪管制不得移轉一情，惟其於108年10月9日委託金雲鼎公司出售系爭土地時，仍於不動產說明書現況調查表第7項：「是否有地上物」、第10項：「土地現況是否有提供其他土地作為法定空地使用」、第27項：「是否屬不得興建農舍或已提供興建農舍之農業用地」，均勾選「否」，於108年10月12日在系爭買賣契約所附不動產說明書「本土地是否已使用容積移轉或已配建農舍」、「本土地有無套繪」等問題，亦均勾選「否」，並於其上簽名確認（本院卷第17、18、39頁），足見游聿造未盡其據實告知義務。

(4)再108年10月16日合併分割後之系爭土地登記謄本原未有套繪管制或興建農舍之相關註記，地上建物建號欄亦記載「0棟」，嗣因建管處以108年11月14日桃建施字第1080074273號函囑託蘆竹地政事務所辦理大鄉建都使字第00520號使用執照（農舍門牌：大園鄉埔心村19鄰93-1號，下稱系爭農舍）之農舍管制註記，蘆竹地政事務所方於108年11月18日為農舍管制註記登記等情，有蘆竹地政事務所108年11月26

日蘆地登字第1080015796號函及列印日期108年11月13日之系爭土地登記第一類謄本可參（110年度重訴字第7號卷第75至79頁），是依系爭委託契約及系爭買賣契約書簽訂當時之土地登記謄本，並無系爭土地已興建農舍或有套繪管制之記載，與游聿造於上開2份說明書勾選內容相符，且系爭委託契約貳、第二條所定金雲鼎公司應負之契約義務，並無其應查詢確認系爭土地是否曾遭套繪管制之相關約定，另貳、第8條重要約定事項第3項亦僅約定「乙方得代理甲方向地政機關申請本委託標的土地登記及地價資料第一類謄本，乙方並得委託複代理人為之。本契約書視為代理人委託書（土地登記規則第24之1第4項、第37條第1項）」（本院卷第15頁），加以系爭農舍實際坐落於同段1146、1146-1、1142-4地號土地上，並未坐落系爭土地上，游聿造帶領李贊中於108年10月10日現場指界土地範圍時，系爭土地上亦無任何建物乙情，為游聿造所不爭執，是系爭土地客觀上並無何應合理懷疑存在套繪管制之情事存在，則金雲鼎公司之經紀人員李淑珍、李贊忠依上開說明書所載內容對徐雅娟解說系爭土地現況，並交付說明書予徐雅娟，應認已盡系爭委託契約貳、第2條及經紀業管理條例第22條第1項、第23條、第24條規定之義務，游聿造主張金雲鼎公司等3人未查明系爭土地有無遭套繪管制、調取無套繪之證明文件，有未盡善良管理人之注意義務云云，並非可採。

- (5)游聿造雖謂金雲鼎公司等3人應以專業素養提供其諮詢不動產顧問服務、相關建議、協助游聿造與交易相對人簽署不動產買賣契約書及後續產權移轉點交等事務，甚至包括記載「如經套繪而雙方可條件解約」等文字，以防免游聿造受解約及賠償危險，且游聿造先前委託之訴外人東森房屋桃園航空城高鐵加盟店（下稱東森房屋）亦會判斷有無被套繪之問題，金雲鼎公司無視其受有高報酬應盡之善良管理人注意義務，應負損害賠償責任云云。然金雲鼎公司係居間媒介游聿造與他人訂立不動產買賣契約書，買賣契約因金雲鼎公司之

01 報告或媒介成立時，金雲鼎公司即完成其居間之給付義務，
02 且經紀業管理條例並無不動產經紀業者應協助撰擬買賣契約
03 約款之規定，游聿造主張金雲鼎公司未協助調整買賣契約約
04 款，乃未盡善良管理人之注意義務云云，難認可採。再依游
05 聿造所述，東森房屋係受其委託辦理系爭土地合併、分割及
06 銷售事務（本院卷第332頁），而兩造間僅係就銷售系爭土
07 地成立居間契約，金雲鼎公司與東森房屋之受任範圍既不相
08 同，給付義務範圍自不一致，游聿造以東森房屋於辦理合
09 併、分割事務期間，曾向大園區公所、建管處查詢系爭土地
10 是否有受無套繪管制乙情，推論金雲鼎公司等3人未盡善良
11 管理人之注意義務，亦非可信。

12 2.游聿造依民法第227條、第226條、第544條及經紀業管理條
13 例第26條第1項、第2項之規定，請求金雲鼎公司等3人負連
14 帶賠償責任，並依民法第179條、第259條規定，請求金雲鼎
15 公司返還已領取之仲介服務報酬，有無理由？

16 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
17 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給
18 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。因可歸責
19 於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。
20 受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之
21 損害，對於委任人應負賠償之責。因可歸責於經紀業之事由
22 不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償
23 責任。經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失
24 致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償
25 責任，民法第227條、第226條第1項、第544條、經紀業管理
26 條例第26條第1項、第2項分別定有明文。查游聿造雖因系爭
27 土地經套繪管制致給付不能，而遭徐雅娟解除系爭買賣契約
28 並求償168萬元，然依前所述，金雲鼎公司並無可歸責事
29 由，李淑珍、李贊忠亦無過失可言，游聿造自無由解除系爭
30 委託契約，亦不得請求金雲鼎公司等3人賠償損害。從而，
31 游聿造依上開規定，主張金雲鼎公司等3人應連帶賠償其168

萬元，金雲鼎公司應返還居間報酬150萬元等語，均無理由。

(二)反訴部分：

金雲鼎公司主張系爭買賣契約因可歸責於游聿造之事由，致徐雅娟解除買賣契約，游聿造應依系爭委託契約貳、第6條第4項約定，給付金雲鼎公司居間報酬240萬元，扣除金雲鼎公司已自履保專戶領取之150萬元，游聿造尚應給付金雲鼎公司90萬元，並依系爭委託契約貳、第7條第2項規定，給付金雲鼎公司違約金123萬9,376元等語，游聿造否認其有給付之義務，並以前詞置辯。經查：

- 1.系爭委託契約貳、第6條約定：「一、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四（最高不得超過中央主管機關之規定）。……四、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……(四)甲方同意出售或乙方所媒介之買方之承購條件已達甲方之銷售條件，甲方拒絕與買方簽定買賣契約書；或簽定買賣契約書後違約不賣；或因可歸責於甲方之事由致買方解除買賣契約者。」、第7條約定：

「二、前條第四項第（三）款至第（六）款情形，甲方應支付乙方按本契約書約定之銷售總價百分之六計算之違約金。」（本院卷第15頁），而系爭買賣契約係因可歸責於游聿造之事由，致買方解除契約，業如前述，則金雲鼎公司依上開約定請求游聿造給付居間報酬及違約金，自屬有據。

- 2.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條第1項本文規定甚明。經查，游聿造於108年10月9日與金雲鼎公司簽訂系爭委託契約後，經金雲鼎公司居間仲介，於108年10月12日以總價6,196萬8,000元與徐雅娟簽訂系爭買賣契約，依金雲鼎公司受游聿造委託媒介迄成立系爭買賣契約之期間僅4天，金雲鼎公司就居間、仲介、銷售所付出之勞力、時間等成本，應較一般中長期之委託銷售合約為少，

01 且金雲鼎公司除指界、帶看、磋商外，亦未對游聿造進行額
02 外之查詢服務或協助，本院綜合上情，認金雲鼎公司所實際
03 付出之勞力、時間、費用，尚不及系爭委託契約原先預定之
04 服務內容，倘仍依原約定之服務報酬請求游聿造給付240萬
05 元，誠屬過高，顯然有失公平，是游聿造請求酌減服務報
06 酬，應屬有據。本院斟酌前述金雲鼎公司付出之勞力、時
07 間、費用，以及系爭買賣契約原成交價格等一切情狀，認金
08 雲鼎公司得請求之服務報酬應酌減為90萬元，方屬合理。準
09 此，金雲鼎公司得請求給付之仲介服務報酬為90萬元，逾此
10 部分即屬過高，尚難准許。

- 11 3.再按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。
12 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
13 償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行
14 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，
15 違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損
16 害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之
17 數額，民法第250條、第252條分有明文。又違約金之種類，
18 可分為懲罰性違約金及損害賠償額預定性違約金二者，當事
19 人間約定之違約金究屬何者，應綜合契約之內容及一切事實
20 定之，不應拘泥於契約所使用之文字，如無從依當事人之意
21 思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為損
22 害賠償額預定性違約金。而違約金之約定是否過高，應依違
23 約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不
24 同，若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人
25 所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一
26 切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人
27 所受之利益減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質
28 者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以
29 決定其約定之違約金是否過高（最高法院108年度台上字第1
30 754號、107年度台上字第1607號、96年度台上字第107號判
31 決意旨參照）。參諸上開違約條款約定並未特約係屬懲罰性

01 違約金，且該約款係就游聿造嗣後拒絕履約致生損害所課與
02 之賠償給付，則揆諸上開判決意旨，該違約金性質上應屬損
03 害賠償總額預定性質之違約金。爰考量金雲鼎公司為遂行資
04 訊收集或市場調查等資料投注之勞力、時間及費用等成本有
05 限，暨考量金雲鼎公司尚得另請求居間報酬、現今社會經濟
06 狀況、兩造爭議始末及金雲鼎公司所受損害等一切情狀，認
07 游聿造違反系爭委託契約貳、第4條第3款之行為，應支付之
08 違約金酌減為以60萬元計算為適當，逾此部分之請求，尚屬
09 無據，不應准許。

10 4.綜上，金雲鼎公司依系爭委託契約之約定，得請求游聿造給
11 付之居間報酬、違約金，經本院依民法第572條、第252條規
12 定，分別酌減為90萬元、60萬元，合計150萬元，而金雲鼎
13 公司已自系爭履保專戶領取150萬元，為兩造所不爭執，則
14 金雲鼎公司請求游聿造再給付居間報酬、違約金，自難認有
15 據，應予駁回。

16 五、綜上所述，游聿造依民法第227條、第226條、第544條及經
17 紀業管理條例第26條第1項、第2項之規定，請求金雲鼎公司
18 等3人連帶給付168萬元，暨依民法第179條、第259條規定，
19 請求金雲鼎公司返還已領取之仲介服務報酬150萬元，均無
20 理由，應予駁回。又金雲鼎公司依系爭委託契約之約定，請
21 求游聿造給付居間報酬90萬元、違約金123萬9,376元，亦屬
22 無據，應予駁回。游聿造之訴及金雲鼎公司之反訴既經駁
23 回，其等所為假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
25 據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐
26 一詳予論駁之必要，併此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日
29 民事第一庭 法 官 劉佩宜

30 以上正本係照原本作成。

31 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。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 7 月 1 日

03 書記官 黃忠文