

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第831號

原告 裕家不動產仲介有限公司

法定代理人 謝兩全

訴訟代理人 劉楷律師

黃智靖律師

被告 徐瑞苓

訴訟代理人 魏雯祈律師

陳永來律師

嚴珮綺律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，於民國111年9月8日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣47萬7,600元，及自民國110年12月8日起至清償日止，按週年利率100分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告5分之2，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣原告為不動產仲介公司，並加盟中信房屋仲介股份有限公司，成為中信房屋同德藝文加盟店，而以不動產居間為所營業務。訴外人吳美華則係原告公司同德藝文加盟店店長並掛名副總經理，從事不動產買賣居間仲介業務多年，並於10數年前任職訴外人臺灣房屋仲介股份有限公司擔任業務員時，曾代理該公司為被告仲介出售其名下房地，並因此結識被告。此後10數年間，吳美華持續以業務員身分與被告保持聯繫，吳美華任原告公司副總經理後，逢年過節亦傳送標明「同德藝文加盟店 吳美華」及公司聯絡電話之電子賀圖予被告，是被告確知悉吳美華係於原告公司任職一情。且原告

01 法定代理人謝兩全即為吳美華之配偶，為被告所長期從事汽
02 車銷售、保養之客戶，被告自熟知吳美華夫妻之職業背景。
03 後因被告於民國110年8月4日欲出售其名下坐落於桃園市○
04 ○區○○段0000地號土地及其上同段7828建號之房屋（門牌
05 為桃園市○○區○○路00○0號23樓，下稱系爭房地），乃
06 委託時任原告公司之業務員吳美華仲介銷售之，被告並將系
07 爭房地之屋況資料照片檔提供原告，雙方雖未依不動產經紀
08 業管理條例第21條第1項之規定，立即簽立書面不動產仲介
09 契約，然仍有以口頭方式達成「訂約媒介」之居間契約（下
10 稱系爭契約）。嗣原告考量系爭房地之條件並過濾合適買家
11 後，即引介欲在北部購置房地之訴外人何美玲與其配偶林志
12 宏予被告，且積極約定看屋日期，並安排原告另一業務人員
13 彭家筠於110年8月7日陪同何美玲夫婦前往系爭房地查看屋
14 況，到場後並以原告之名義繳交新臺幣（下同）300元之管
15 理使用清潔費用予系爭房屋所在「昭揚縱橫社區」管理委員
16 會，當日並有何美玲之姐妹何秀玲夫婦與何美玲夫婦同行。
17 何美玲嗣於110年8月10日向原告表示其與配偶欲購買系爭房
18 地，原告並就此回報被告且與雙方展開斡旋，已將達買賣契
19 約意思表示合致，惟至110年8月11日，訴外人何美玲突向原
20 告表示已無意購買系爭房地，原告並於111年8月16日將此事
21 回報被告。然事後始查知何美玲夫婦竟以林志宏之名義於11
22 0年8月17日以總價3,080萬元向被告買受系爭房地，簽立買
23 賣契約（下稱系爭買賣契約），雙方並於110年9月30日就系
24 爭房地辦理移轉登記完畢。

25 (二)原告既與被告就系爭房地之出售事宜，以口頭方式達成系爭
26 契約，被告並允諾給付原告報酬，或可認有允與報酬。而居
27 間契約復屬非要式契約，故僅為口頭約定並不影響系爭契約
28 之成立與生效。但被告卻與何美玲之配偶林志宏私下成立系
29 爭房地之買賣契約，更假稱該買賣契約與原告居間行為無
30 關，意圖規避應負之報酬給付義務，顯違反誠信原則，而以
31 不正當行為阻止原告就本案居間報酬請求權成立條件之成

就，是依民法第101條第1項之規定，原告依法仍享有報酬請求權。再依內政部頒布之「不動產仲介經紀業報酬計收標準規定」揭示之不動產實際成交價金6%上限計算報酬總額，由賣方與買方分別負擔其中4%及2%。是以，身為賣方之被告即應就系爭房地成交價格3,080萬元之4%給付原告123萬2,000元之報酬，及自被告於110年11月8日收受原告律師函催告給付報酬期滿翌日即110年12月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(三)並聲明：被告應給付原告123萬2,000元，及自110年12月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：

(一)兩造並無成立訂約媒介居間契約：

1.其並無與原告就系爭房地出售一事成立任何居間契約，其僅曾與原先認識之訴外人吳美華就系爭房地有所接觸。又吳美華係自行於591房屋交易網站上看到被告所刊登關於系爭房地之賣房資訊，而主動以LINE聯絡並要求將刊登之廣告資料傳送給他，讓他方便給給客戶看。再吳美華後雖有約定要帶客戶來看房，後又以有事為由請同事彭家筠代為帶看，但於約定當日，彭家筠又因不慎掉入系爭房地所在社區之水池中，而未進入系爭房屋內，故當日皆為其單獨向訴外人何美玲介紹、講解及看屋，不論是吳美華或彭家筠均未提供任何協助，嗣後吳美華始向被告詢問系爭房地欲出售之價格，其乃告知「系爭房地以及內部家俱、裝潢及家電等，總價我們要實拿3,080萬元，若吳美華能以更高價格出售，多餘之賣得價金得作為其個人仲介報酬」，就此吳美華並未給予明確回應，嗣吳美華並向其表示買方暫時不考慮買房了，被告因不急著出售，也就因此作罷。

2.後被告意外經由被告另一友人李慧伶之介紹而認識何秀玲（即何美玲之表妹，曾陪同何秀玲看屋），何秀玲始告知當初何美玲最多僅願出價3,100萬元，吳美華認個人仲介費僅有20萬元太少，而不願承作，但何美玲之配偶林志宏有意願購

買，故後續始經由李慧伶及何秀玲仲介，被告並有與林志宏
確認買賣雙方皆未有與吳美華成立任何仲介居間之契約後，
始於110年8月17日簽立系爭房屋買賣價金，其中系爭房地之
價金為2,888萬元，林志宏另以192萬元購買系爭房屋內之傢
俱、裝潢及家電，被告並有給付10萬元予何秀玲作為居間報
酬。

3.是被告自始至終僅曾與吳美華有如上之接觸，但吳美華未曾
表明係代表原告公司之業務員或代理人，被告亦從未簽署、
收受任何原告公司文件，是兩造間絕無可能成立居間契約之
意思表示合致，原告應就此部分負舉證之責。

(二)縱認訴外人吳美華得代表原告公司，但兩造間未曾簽立任何
不動產經紀業管理條例第22條第1項第1款所規定之書面不動
產居間契約書，且雙方就系爭房地之銷售價格及報酬計算方
式等必要之點從未達合意，被告亦從未允與報酬，自顯無成
立居間契約之可能。吳美華將房屋資訊轉貼給訴外人何美
玲、約定看屋等，乃吳美華本諸自身商業專業判斷，而為爭
取締約機會，創造媒介成功可能所為，此為不動產買賣市場
常有之現象，難以此認定被告與吳美華所代表之原告已成立
給付報酬之居間契約。

(三)再其後續與訴外人林志宏就系爭房地成立買賣契約，實與原
告無任何因果關係，因林志宏既非原告所介紹，且吳美華或
彭家筠亦未實際前往帶看介紹、看房，而無任何協力或努
力，原告就此依民法第568條第1項之規定，請求居間報酬，
並無道理。再兩造既未就訂約媒介之居間契約之必要之點為
合意，則被告出售房地予林志宏，乃屬買賣雙方之自由，難
謂有何不正當可言，自難以此認被告有故意以不正當方式促
其給付報酬條件不成就及有違誠信原則之情形，故原告另主
張被告該當民法第101條之情形，亦難認有據。

(四)縱認原告可向被告請求訂約媒介之居間報酬，然被告否認有
所謂賣方應付成交金額4%之仲介報酬之業界習慣，至多應
由買賣雙方共付成交金額3%之報酬，並由買賣雙方平均負

01 擔之，即由被告負擔成交金額1.5%之仲介報酬。且被告將
02 系爭房地出售給林志宏之價格為2,888萬元，而非加計傢
03 俱、裝潢及家電用品192萬元後之3,080萬元，故縱以成交金
04 額1.5%計算仲介報酬，亦應以2,888萬為計算基礎。

05 (五)並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

06 三、不爭執事項：

07 1.系爭房地所在「昭揚縱橫社區」管理委員會，確於110年8月
08 7日收受訴外人彭家筠以原告名義所繳交之管理使用清潔費3
09 00元，有該收據1紙附本院卷第197頁可參。

10 2.系爭房地原為被告所有，並於110年8月17日與訴外人何美玲
11 之配偶林志宏簽立系爭買賣契約，且於110年9月30日以110
12 年9月5日買賣為原因，移轉登記予林志宏，該房地買賣契約
13 之買賣價金為2,888萬元，另就系爭房屋內部裝潢、傢俱、
14 家電用品部分，則另以192萬元成交等情，有該房地登記謄
15 本、移轉登記申請書、不動產買賣契約書、同意書等資料附
16 本院卷第87頁至第107頁、第153頁至第173頁可參。

17 3.原告委託浩宇法律事務所於110年11月5日代為寄發律師函，
18 催告被告應於文到30日內給付原告115萬5,200元之居間報酬
19 費用，被告並於110年11月8日收受之。被告另於111年11月1
20 0日委託陳鼎正律師寄發存證信函給原告，表示其並未與原
21 告成立仲介報酬之約定等，有該律師函及其回執、存證信函
22 附本院卷第43頁至第52頁、第235頁可參。

23 四、本院之判斷：原告主張兩造已就系爭房地成立訂約媒介之口
24 頭上居間契約，但被告卻以不正當之方法，私下與原告介紹
25 之何美玲配偶林志宏成立系爭房地之買賣契約，依民法第10
26 1條之規定及誠信原則，被告仍應依約給付成交價格3,080萬
27 元4%之仲介報酬，被告則以上開情詞為辯，是本案之爭點
28 即為：(一)兩造是否有成立訂約媒介之居間契約？(二)原告是否
29 得主張民法第101條之規定，主張被告應給付居間報酬？可
30 請求之數額為何？茲分述如下：

31 (一)兩造是否有成立訂約媒介之居間契約？

01 1.按契約自由原則其中之方式自由，係指契約之成立及契約之
02 內容不以踐行一定方式為必要。是則，契約之成立、契約之
03 內容，原則上並不以一定方式之履行為要件。易言之，在契
04 約自由之原則下，契約非以要式契約（即諾成契約）為原
05 則，而以要式契約為例外。次按非對話而為意思表示者，其
06 意思表示以通知達到相對人時，發生效力，民法第95條第1
07 項定有明文。所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範
08 圍，置於相對人隨時可了解其內容之客觀之狀態而言（最高
09 法院103年度台上字第2407號判決意旨參照）。再按居間為
10 諾成契約，故當事人雖未訂立書面契約，並不影響居間契約
11 之成立。至不動產經紀業管理條例第22條第1項第1款規定，
12 不動產委由經紀業仲介出售之委託契約書，應由經紀業指派
13 經紀人簽章，係屬行政管理性質之規範，違反上開規定，僅
14 生經紀業應否受行政處罰而已，居間契約之效力，不因此而
15 受影響，最高法院99年度台上字第388號、臺灣高等法院109
16 年度上易字第944號裁判意旨參照。是原告雖自承未與被告
17 成立書面之不動產仲介居間契約，然因居間契約非屬要式契
18 約，亦不得認為管理不動產仲介業者所制定「不動產經紀業
19 管理條例第22條第1項第1款」之行政管制規定，屬民法居間
20 契約之特別規定，而使非要式居間契約成為要式契約，是被
21 告逕以此認因兩造未曾簽立書面契約，故無從成立居間契約
22 部分，即無足採。

23 2.再按「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機
24 會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。如依情形，非
25 受報酬，即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬。未
26 定報酬額者，按照價目表所定給付之；無價目表者，按照習
27 慣給付。居間人以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請
28 求報酬」，民法第565條、第566條、第568條第1項分別
29 定有明文。是民法第565條所定之居間有二種情形，一為報
30 告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居
31 間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為

01 他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事
02 人因居間而成立契約時，應許其請求（最高法院52年台上字
03 第2675號判決意旨參照）。至媒介居間，則以斡旋於委託人
04 與相對人雙方之間，折衷協調並為之說合，以促成雙方當事
05 人訂立契約，如委託人與相對人因其斡旋而訂立契約，媒介
06 居間人始得請求報酬。是查：

- 07 (1)兩造均不爭執訴外人吳美華前曾為被告仲介其他房地出售事
08 宜，而與被告結識，訴外人吳美華亦到庭證稱：「伊為原告
09 法定代理人謝兩全之配偶」、「（是否認識被告？如何認
10 識？被告是否知悉你在裕家不動產仲介有限公司工作？有何
11 具體情形可證明該部分？）我10幾年透過朋友介紹，幫她仲
12 介賣掉房屋，被告知道我在原告公司工作。之前我是台灣房
13 屋的員工，不是原告的員工，所以10幾年前幫被告賣房屋
14 時，尚非原告公司員工。被告曾經跟我求證過原告公司是不
15 是我跟我先生開的，我是不是店長，我都回答是。因為我之
16 前在台灣房屋，客戶之間都會聊，問我工作這麼久有沒有自
17 己開」、「（請問你為何會傳有『中信房屋』、『同德藝文
18 加盟店吳美華』的年節圖片給被告徐瑞苓？）我不只傳給
19 被告，我會傳給所有的客戶」等語（參本院卷第256頁），另
20 佐以兩造均不爭執為其等往來對話之照片（參本院卷第195
21 頁、第196頁之原證八），其上確有吳美華以「中信房屋同德
22 藝文加盟店」賀節貼圖傳送給原告之情形，被告並有回貼貼
23 圖表示感謝，是被告辯稱於110年8月間吳美華約何美玲前來
24 看屋前後，其並不知吳美華所屬公司即為原告公司部分，即
25 有可疑。而證人彭家筠亦到庭證稱：「（當日有何人陪同前
26 往？何美玲之配偶林志宏有沒有一起去看系爭經國路房屋？
27 您當天有沒有告知一起看房子的人，您所從事的工作？或發
28 名片？）就何美玲、何秀玲兩對夫妻。我當時有跟他們說我
29 在哪裡工作，也有發名片，這是一定要的」、「（你是否曾
30 經告知被告徐瑞苓您所從事的工作？或發名片？）我是屬於
31 銷售人員不可以遞名片給屋主，但我按電鈴後就有說我是中

01 信房屋，是吳美華請我帶客人過來看屋的」等語（參本院卷
02 第267頁），再佐以原告主張原告法定代理人為吳美華之配
03 偶，並為被告所長期從事中華賓士汽車銷售、保養之客戶，
04 被告亦未為爭執部分，足認被告與吳美華夫婦並非不熟識，
05 被告當知悉吳美華夫婦與原告公司間之關係。是被告與吳美
06 華於110年8月間就系爭房地進行接觸往來前，被告即知悉吳
07 美華仍從事不動產銷售業務，且係中信房屋之加盟店即原告
08 公司之員工，是若被告確有與吳美華所代理之公司成立居間
09 仲間契約，該對象即應為原告，被告就此部分所為之辯解，
10 並不足採。

11 (2)再訴外人吳美華已到庭證稱他在帶何美玲看屋前，未與被告
12 討論系爭房地欲出售之價格，亦未討論居間報酬應如何計算
13 等情(參本院卷第258頁)，另參酌被告於系爭存證信函中所
14 自承「吳美華小姐從事仲介業務多年，遂110年8月間向本人
15 遊說出售系爭房地，本人告知有意願以實拿3,080萬元(包含
16 傢裝潢設備等另作價192萬元)之價格出售該房地，若吳美
17 華小姐能以更高價出售，則多餘之賣得價金才作為其個人仲
18 介報酬，吳美華小姐當時有答應，並言明找買方來看，後告
19 知其找來的買方出價3,100萬元，買方出價仍太低，如此仲
20 介費賺太少，買方又不願再出價，伊不願再作云云，本人以
21 為買方無購買意願，遂就此作罷…」等語（參本院卷第50
22 頁），可認被告於買方看屋之後確有告知吳美華關於系爭房
23 地欲出售之價格，並已初步討論到報酬如何計算之情形，僅
24 尚未達成共識，吳美華就此亦證稱：「我有跟賣方說買方出
25 3,100萬元，賣方說他要實拿3,080萬元，差額部分是扣除我的
26 仲介費用，被告有說這個差額20萬元部分，你們公司要不要
27 賺，他還說他跟何秀玲有共同的朋友，我有跟被告說這個
28 我再跟公司及銷售討論，我們自己的想法是從買方那邊加
29 價，就可以提高我們的佣金。本來我們還積極跟買方討論價
30 格，後來買方在11日就他們不買了（7日看屋）」（參本院卷
31 第259頁）、訴外人彭家筠亦證稱其有轉達吳美華所稱賣方欲

01 出售3,280萬元之價格予何美玲一情(參本院卷第268頁)，
02 是由此可知吳美華並非如被告所稱認就系爭居間案僅能賺取
03 差額20萬元，故向被告表示不願承接此案。實則，吳美華、
04 彭家筠於買方看屋後仍持續積極與買方商談價格。另自吳美
05 華與被告間於110年8月間就系爭房屋之LINE對話內容，包括
06 【①被告確應訴外人吳美華之要求，而將系爭房屋之內部照
07 片、所有權狀等資料，以line通訊軟體傳送給吳美華，且告
08 知系爭房地所附車位係位於B1之462、463號(附本院卷第11
09 頁至第23頁)、②於110年8月5日(星期四)吳美華已告知被
10 告約好買家於星期六(111年8月7日)下午4時看屋，伊本人會
11 到;吳美華再於110年8月6日以LINE通知被告，因伊臨時有
12 事，故請同事彭小姐(即彭家筠)帶客戶過去，並稱因同事沒
13 有看過被告的房屋，故請被告幫忙介紹(包括價格)，被告對
14 此均表示同意(附本院卷第25頁至第29頁)、③訴外人吳美
15 華於110年8月9日以LINE表示買方詢問原告就系爭房地之出
16 售價格，後於110年8月16日，吳美華即告知被告買方暫不考
17 慮買房】等情(附本院卷第33頁可參)觀之，亦可認吳美華
18 於110年8月間確已就系爭房地進行「為被告尋覓買家」、
19 「開始帶看房屋」、「磋商價格」之媒介訂約之仲介行為，
20 且吳美華所屬原告公司係以經營不動產仲介經紀為業，該公
21 司為不動產仲介出售，自有為此支出相當成本，顯與一般人
22 偶有交易訊息，而願基於熱心或其他動機，無償提供締約資
23 訊予他人之情形有別，是縱認吳美華尚未與被告就出售價格
24 及報酬計算達成確切共識，仍應屬「如依情形，非受報酬，
25 即不為報告訂約機會或媒介，視為允與報酬」。況被告實已
26 出價3,080萬元，僅實際賣價須視原告與買方磋商之結果：
27 另未能確切約定報酬額者，仍可依不動產居間仲介行為之價
28 目表或習慣給付，故此部分一時未能達成合致，應不致影響
29 居間契約之成立。準此，可認被告確有與吳美華所代理之原
30 告公司成立口頭居間契約之意思表示合致，該居間契約確合
31 法成立生效，被告就此辯稱關於契約必要之點未達成合致，

01 無從成立契約部分，即無足採。再吳美華已於110年8月7日
02 讓買方與身為賣方之被告見面，且實際看屋，嗣並為買賣雙
03 方磋商價格，縮短彼此間之差距，若謂此等行為仍屬原告在
04 尋求締結仲介契約之機會或屬準備行為，並未完成仲介契約
05 之合意，則買賣雙方於此空檔即可自行締約，且因仲介契約
06 合意尚未完成，故買賣雙方亦毋庸給付原告任何仲介報酬或
07 違約金，實屬不公，亦顯非原告所屬人員當時為被告進行上
08 開行為之真意，是被告再以此辯稱吳美華當時所為一切行
09 為，均非基於居間契約所為，僅為增加被告同意與之締約機
10 會部分，洵無足採。

11 (二)原告是否得主張民法第101條之規定，主張被告應給付居間
12 報酬？可請求之數額為何？茲分述如下：

13 1.按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條
14 件之成就者，視為條件已成就。因條件成就而受利益之當事
15 人，如以不正當行為促其條件之成就者，視為條件不成就，
16 為民法第101條所明定。另按以不正當行為，阻其條件成就
17 者，係指該當事人有故意阻止其條件成就之行為，始足當之
18 (最高法院110年度台上字第454號民事判決意旨參照)。惟對
19 於條件成就施以影響之行為，究應如何定性其為不正當行
20 為？舉凡故意妨害、違反法令或違背正義之行為均屬之外，
21 當視法律行為時當事人之意思依誠實信用之原則客觀地評
22 價，以決定該當事人所為是否可被允許？其評價之作成，並
23 應考慮該當事人對系爭條件之成就施以影響之動機、目的，
24 再參酌具體個案情況予以認定之。倘系爭條件成就之促成，
25 係以不作為之方式為之，於評價該不正當性時，更應以作為
26 義務之存在為前提(最高法院103年度台上字第2068號民事判
27 決意旨參照)。

28 2.經查，參以上開吳美華與被告間之LINE對話內容，可知吳美
29 華於110年8月5日即告知被告「買家將於同月7日前往看
30 屋」，於同月9日即向被告表示買方詢問被告欲出售之價
31 格，後吳美華即於同月16日告知被告買方暫不考慮買房，而

01 原告所屬銷售業務彭家筠亦到庭證稱：「(何美玲夫婦看完系
02 爭經國路房屋後有想購買嗎？有無出價？最後出價為何？有
03 無轉告給何人？)沒有。我們又趕著去看第二間，後來我又
04 請吳美華帶看第二間，之後也沒有出價，他們說要回去想一
05 想。後來我問她喜歡哪一間，她說喜歡第一間的裝潢、第二
06 間的價格，我就引導出價，她就出了3,100萬元，我就說請
07 吳美華向屋主回報」、「(何美玲夫婦何時告知您不考慮購
08 買系爭經國路房屋？不買之原因為何？為何何美玲夫婦為何
09 會從高雄到桃園購買房屋？)8月7日帶看，8月8日我們還有
10 聯繫，我還介紹其他物件給何美玲，讓她可以選擇，在8月1
11 1日時我問她有沒有確定要買，她就說她不買了，我就問她
12 說你父親怎麼辦，她說兩個兄弟照顧，因為何美玲說兄弟本
13 來不願意跟父親同住，父親住在桃園春日路，當時因為父親
14 的房屋出售，他們才會來桃園買房子給父親住」等語(參本
15 院卷第268頁)，可知買方何美玲本係有意願買受系爭房地，
16 但受限於價格尚無法立即接受，卻於看完房屋後幾日即表示
17 不買房子，但參以被告與何美玲配偶林志宏所成立之買賣契
18 約(參本院卷第162頁)，訴外人林志宏係於8月11日向彭家筠
19 表示不購買系爭房地後6日(8月17日)，即與被告簽立系爭房
20 地之買賣契約，且買受價格即為被告所自承不含任何買賣雙
21 方應支付原告公司居間報酬之2,888萬元房地款及192萬元裝
22 潢、傢俱及家電款，合計共3,080萬元，該買賣契約並約定
23 履約保證專戶為「永豐建築經理股份有限公司」，然簽立買
24 賣契約前，買賣雙方多有準備期間，以完善契約之簽訂，且
25 參以該履約保證專戶之約定，亦須於訂約前加以確認，該等
26 約定非立時可就，故林志宏與被告應於8月17日之前即已達
27 成買賣合意，並商談細節，兩人始可在吳美華對被告表示買
28 家不願意購買系爭房地之翌日，迅速完成買賣契約之簽訂，
29 是由此可認何美玲向原告表示不願再買系爭房地之轉折，其
30 實即為被告已與何美玲夫婦談妥以不用加計居間報酬之原價
31 出售，且何美玲夫婦及被告均明知兩者間之所以能知悉彼此

01 要買房、要賣房，且從看屋至簽約僅10餘日，均係源自於原
02 告公司所屬人員吳美華及彭家筠之居間介紹，且何美玲夫婦
03 於110年8月7日是共同前往看屋，被告亦於存證信函中自承
04 其明知林志宏為何美玲之配偶且曾一同看屋，已如上述。是
05 以，被告與何美玲夫婦顯係故意由何美玲之配偶林志宏擔任
06 房地之買受人，私下簽立房地買賣契約，意圖迴避原告繼續
07 居間之服務，以達免除買賣雙方對原告居間報酬給付條件之
08 成就，而降低售屋、賣屋成本之目的，此顯係以不正之方
09 法，阻止原告訂約媒介契約之完成，應視為原告已完成該訂
10 約媒介契約之履行。

11 3.再查，原告確有將被告所提供系爭房屋之資訊轉由彭家筠轉
12 給何美玲夫婦，並有為此與買、賣雙方約定看屋日期等，為
13 兩造所不爭執。被告雖爭執吳美華並無於看屋當日前來帶看
14 房屋，且吳美華另委請前來帶看房屋之彭家筠亦因落水而未
15 實際帶看房屋云云，然參以證人彭家筠到庭所證述：「因為
16 那天下雨，我帶他們去看被告徐瑞苓的房子，當時我顧著跟
17 何秀玲講電話，我不慎掉到水池裡，何美玲才會說我辛苦
18 了。後來我有問管理員哪裡可以停車，管理員說屋主有兩個
19 車位，一個可以停。後來我就帶何秀玲及何美玲兩對夫妻到
20 房屋的門口，當時我們遲到了，我站在門口跟屋主說我掉到
21 水池，全身都水不方便入內，他就把大門開一半，我就站在
22 外面等他們」、「〈（鈞院本院卷第197頁原證9）其上所示
23 300元清潔費為何人支付？為何要支付該部分費用？〉這是
24 帶看費，付給社區，是由我幫公司墊付的等語（參本院卷第
25 266頁、第267頁），足認彭家筠在落入水中前，仍積極為買
26 家及被告協助房屋帶看事宜，且亦因此而落入水中，而無法
27 實際進入系爭房屋，此應非可歸責於彭家筠，應認原告所屬
28 人員實質上仍有參與帶看房屋之行為。況自110年8月7日帶
29 看房屋後，被告即與買方之配偶林家宏於110年8月17日達成
30 房屋買賣契約之簽立，由此足認吳美華之前所轉傳之房地資
31 訊、吳美華、彭家筠協助帶看房屋事宜等，確令何美玲夫婦

01 對於系爭房地有深刻之認識並產生購買之意願，始會在如此
02 短短時間內達成房地之買賣，故被告就此辯稱原告所屬人員
03 並無實質入屋進行帶看房屋及居間行為部分，實與事實不完
04 全相符。準此可知，於原告提供房地資訊、協助帶看房地及
05 與被告磋商初步出售價格後，剩餘未完成之居間行為，僅剩
06 最後價格之討論及協助房地買賣契約之簽立及房地所有權移
07 轉登記，但被告與買方卻故意以上開不正方法阻止剩餘行為
08 之進行而致原告無法履行完訂約媒介之居間行為，原告自得
09 請求被告給付居間報酬。

10 4.又本件兩造並未約定實際報酬計算方式，為原告所不爭執，
11 原告復未提出報酬價目表以供參酌，依前揭民法第566條第2
12 項之規定，應依習慣計算本件居間報酬額。原告公司雖提出
13 不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條「不動產經紀業
14 或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方
15 收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金6%或1
16 個半月之租金」（附本院卷第67頁）為憑，欲證明一般仲介實
17 務上確有以賣方按成交價4%、買方依成交價2%之比例計算
18 給付報酬之習慣存在。然上開規定乃係規定不得超過成交價
19 金6%計算報酬，故此應僅為報酬計算最高上限之規定，該
20 規定復未進一步區分不動產仲介經紀業應分別向買、賣雙方
21 按實際成交價格各別收取的服務報酬上限，實務上亦並非必
22 須收足服務報酬，證人彭家筠對此亦證稱：「（在你仲介經
23 驗中，一般買賣客戶所給付的仲介報酬為何？）買賣雙方合
24 計，最多百分之6、最少百分之3」、「（在上開範圍之間，
25 究竟要付多少仲介報酬，是如何決定？）我們是以成交為目
26 的，我們希望以百分之6成交，但是只要拿到百分之3、百分
27 之4有服務費，跟我配合的同事（例如本案吳美華）也願意
28 意，我們也會願意成交」、「（如果以你剛剛所述，買賣方
29 共同付最少百分之3的報酬，買賣方跟如何分擔比例？）這
30 個就要由我們跟買賣雙方居間討論，來決定分擔比例，一般
31 是賣方比較多」等語（參本院卷第270頁），是可認本案買

賣雙方應按成交價支付居間報酬之成數合計不得超過6%，而本院參酌上開關於原告所屬人員已進行之居間行為，及部分看屋行為係被告完成、買賣契約之簽立、移轉係買賣雙方自行完成等，認原告可向被告請求之居間報酬不應超過成交價之2%。再被告與林志宏所成立之買賣契約，除了房地出售部分外，另有房屋內部裝潢、傢俱、家電之買賣，則在計算原告居間報酬時，宜以單純房地出售價格2,888萬元為實際成交價。是被告應給付原告之居間報酬即為57萬7,600元（2,888萬元×2%），扣除何秀玲轉交給彭家筠再轉交給原告公司之10萬元後，原告可請求之報酬即為47萬7,600元。又原告公司於起訴前已以系爭律師函催告被告應於文到30日內給付居間報酬，該函並於110年11月8日送達被告，已如上開不爭執事項3.所示，則原告就被告應給付之報酬，請求自110年11月8日起算30日之翌日（110年12月8日）日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬有據。

五、綜上所述，原告公司依訂約媒介居間之法律關係及民法第101條之規定，請求被告給付47萬7,600元之居間報酬，及自110年12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；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與本判決之結果不生影響，爰不一一論述。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 9 月 26 日
民事第三庭 法 官 林靜梅

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 111 年 9 月 26 日

