

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1999號

原告 裕鐮開發有限公司

法定代理人 蕭文通

訴訟代理人 林宗諺律師

被告 聿鼎股份有限公司

法定代理人 葉正鼎

訴訟代理人 林正疆律師

上列當事人間請求清償債務事件，本院於民國114年12月3日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）壹佰參拾萬元，及自民國一
百一十四年六月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之
五計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項原告以肆拾參萬元為被告預供擔保，得假執
行；但被告以壹佰參拾萬元為原告預供擔保，得免為假執
行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告因有購置不動產之需求，委託原告為其尋找買賣標的，
兩造並約定以買賣成交金額之一定比例，作為仲介服務費，
嗣原告替被告尋得坐落於桃園市○○區○○段000地號之土

01 地（下稱系爭土地），並提供系爭土地之標的物現況說明書
02 向被告解說該土地之現況後，成功斡旋被告與系爭土地之所有
03 權人即訴外人李牧人，於民國114年4月25日以買賣總價新
04 臺幣（下同）7,270萬元，就系爭土地簽立不動產買賣契約
05 書（下稱系爭買賣契約書）、價金履約保證申請書及價金履
06 約保證書，兩造並約定買方（即被告）應給付之仲介服務
07 費，共計為130萬元（下稱系爭服務費），被告並簽立服務
08 費確認單，同意支付系爭服務費130萬元予原告。

09 (二)然待系爭土地辦理過戶事宜時，被告卻以個人因素為由，表
10 示不願意履行系爭買賣契約書，被告與李牧人於114年6月10
11 日解除系爭買賣契約，並簽立解約協議書與終止履保協議
12 書，然被告迄今卻未給付上開130萬元之系爭服務費予原
13 告。

14 (三)因原告業已依被告之委託，成功斡旋被告與李牧人簽立系爭
15 買賣契約書，被告亦簽立服務費確認單，同意支付系爭服務
16 費130萬元予原告，為此，爰依民法第568條第1項之規定及
17 服務費確認單之約定，提起訴訟。並聲明：1.被告應給付原
18 告130萬元，及自聲請支付命令狀繕本送達被告之翌日起至
19 清償日止，按年息5%計算之利息；2.願供擔保，請准宣告
20 假執行。

21 二、被告則以：

22 (一)被告之法定代理人葉正鼎前於114年4月11日，與原告簽立不
23 動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書，約定被告願以7,
24 270萬元為承買總價，並支付100萬元之斡旋金，委託原告代
25 為斡旋系爭土地之交易，嗣被告之法定代理人另與原告約定
26 「買方葉正鼎委託裕鏌開發有限公司（即原告）居間仲介購
27 買桃園市○○區○○段000地號土地（即系爭土地），且買
28 方承諾應於契約成立時，給付壹佰參拾萬元正之服務報酬
29 （依內政部之規定，買賣雙方服務報酬之總額，合計不得超
30 過成交價額之百分之六）予受託人並以現金給付...」。

31 (二)嗣系爭土地之所有權人李牧人於114年4月25日，出具系爭土

01 地之標的物現況說明書，被告並於該日與李牧人簽立買賣契
02 約書，以總價款7,270萬元向李牧人購買系爭土地，然系爭
03 買賣契約書簽立後，因被告考量整體發展、策略與需求後，
04 認尚非購買系爭土地之最佳時機，遂於114年5月下旬表明欲
05 合意解除系爭買賣契約，被告與李牧人於114年6月10日簽立
06 終止履保協議書、解約協議書。

07 (三)而原告為上開買賣契約之房仲業者（仲介服務商），依中華
08 民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會之資料所示，
09 房仲業者（仲介服務商）之服務範圍，非僅限於單純之居間
10 行為，其於買賣雙方簽立不動產買賣契約後，尚應提供許多
11 服務，包含：依買賣雙方之約定，協助辦理履約保證、協助
12 辦理貸款手續、協助辦理產權移轉登記及設定抵押權之手
13 續、協助買方對於買賣標的物進行必要之檢查、協助買方對
14 於買賣標的物及賣方附贈設備進行點交、相關稅費、相關售
15 後服務、修繕、裝潢等其他事項，以及相關法律與交易問題
16 等諮詢服務，亦即系爭服務費非僅屬單純之居間報酬，更應
17 包含上開之服務內容，而被告既與李牧人合意解除系爭買賣
18 契約，則原告當毋庸履行上開10餘種之服務內容，原告卻仍
19 要求被告應給付「全額」之服務費用，該對價範圍顯然超過
20 原告實際提供之服務內容，有權利濫用、違反誠信原則之
21 嫌，另依終止履保協議書之內容，原告僅向李牧人收取109
22 萬元之仲介服務費，該數額僅相當於李牧人原先承諾服務費
23 用之37.48%，原告卻起訴請求被告給付「全額」之服務費
24 用，更益徵原告濫用權利、違反誠信原則，應依民法第148
25 條第1項、第2項之規定，酌減原告請求給付之服務金額。

26 (四)縱認上開服務費用僅有居間報酬之性質，然被告因解除系爭
27 買賣契約書，已賠付350萬元，原告又因系爭買賣契約已合
28 意解除，而解免10餘種服務內容，原告更刻意大幅減免李牧
29 人之服務費用，不應再責令被告需承擔全額之服務費用，故
30 依民法第572條之規定，請求酌減原告請求之款項等語，資
31 為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供

擔保，請准宣告免為假執行。

三、經查：

被告與李牧人於114年4月25日簽立系爭買賣契約書，被告以總價7,270萬元向李牧人購買系爭土地，被告並於同日簽立服務費確認單，確認給付總額130萬元之服務費用予原告，嗣被告與李牧人於114年6月10日間，合意解除系爭買賣契約書，並簽立解約協議書、終止履保協議書，有系爭買賣契約書、標的物現況說明書（土地）、價金履約保證書、服務費確認單、解約協議書、終止履保協議書等件可佐（114年度司促字第7962號卷第5-13頁），就上開事實，首堪認定。而原告主張依照上開服務費確認單、民法第568條第1項之規定，向被告請求給付系爭服務費用130萬元，則為被告所否認，並以前詞置辯，為此，兩造間之爭點厥為：（一）被告辯稱系爭服務費並非單純之居間報酬，原告尚應給付多項勞務，然因系爭買賣契約業已合意解除，原告實際提供之勞務價值未達系爭服務費，有無理由？（二）原告請求被告給付總額130萬元之服務費用，是否有違民法第148條第1項、第2項之規定？（三）被告辯稱原告因系爭買賣契約書已合意解除，已解免多種應提供之服務，則應依民法第572條之規定，酌減系爭服務費，有無理由？（四）原告依民法第568條第1項、系爭服務費確認單，請求被告給付130萬元，有無理由？

四、本院之判斷：

（一）被告辯稱系爭服務費並非單純之居間報酬，原告尚應給付多項勞務，然因系爭買賣契約業已合意解除，原告實際提供之勞務價值未達系爭服務費，有無理由？

1.依被告提出之買方給付服務費承諾書所示，買方葉正鼎於114年4月11日與原告簽立該承諾書，並記載「買方『葉正鼎』委託『裕鐮開發有限公司』居間仲介購買座落桃園市○○區○○段000地號等共壹筆，買方承諾應於契約成立時，給付壹佰叁拾萬元正之服務報酬（依內政部之規定，買賣雙方服務報酬之總額，合計不得超過成交價額之百分之六）予受託

人並以現金給付，絕無異議」，另依原告提出之服務費確認單所示，被告於114年4月25日簽立該確認單，於客戶欄記載「聿鼎（股）公司」、給付服務費欄記載「壹佰叁拾萬元」、仲介服務費給付方式則勾選「一次給付」，有上開承諾書、服務費確認單在卷可佐（114年度司促字第7962號卷第11頁、本院卷第53頁），縱使上開買方給付服務費承諾書之買方乃記載「葉正鼎」，即被告之法定代理人，而非被告，惟被告復已簽立上開服務費確認單，且與李牧人就系爭土地成立買賣契約之當事人亦為被告，有土地買賣契約書在卷可佐（本院卷第63-73頁），則應給付該服務費報酬之人，應為被告乙節，要無疑義，被告於本院辯論期日亦表示對於當事人適格並不爭執等語（本院卷第110頁），就此部分，首堪認定。

2.其次，被告雖辯稱上開服務費確認單所載之服務費130萬元，除居間報酬外，尚應包含多項勞務，並提出由中華民國不動產仲介經紀商業公會全國聯合會羅列之房仲業者服務項目及消費者應注意事項相佐（本院卷第85-88頁），然觀諸兩造所簽立上開服務費確認單之內容，兩造實未將上開被告所提出之「房仲業者服務項目及消費者應注意事項」列為其等之契約內容，且上開注意事項於備註欄亦已明載「①上述服務項目僅供消費者及業者參考，其業者得自行評估決定增減列其提供之服務項目」（本院卷第88頁），是以，上開注意事項既僅係中華民國不動產仲介經紀商業公會全國聯合會提出予消費者、不動產仲介業者所得以參考、注意之事項，至於不動產仲介業者與消費者間「實際約定」應提供之服務項目，自仍應以契約當事人間約定之內容為準，而遍查兩造所約定之服務費確認單，兩造實未將上開注意事項列為原告所應提供之服務內容範圍，被告又未提出其他事證，佐證兩造上開確認之服務費130萬元，除居間報酬外，尚有約定包含「其他勞務」，以及所謂「其他勞務」之具體內容究竟為何，故被告此部分之辯解，難認有據，尚不足採。

01 (二)原告請求被告給付總額130萬元之服務費用，是否有違民法
02 第148條第1項、第2項之規定？

03 1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
04 的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
05 8條定有明文，所謂誠信原則，係指一切法律關係，應各就
06 其具體的情形，依正義衡平之理念加以調整，而求其妥適正
07 當；至權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利
08 人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利
09 行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己
10 所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得
11 視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所
12 必然之解釋（最高法院91年度台上字第754號、89年度台上
13 字第855號判決意旨參照）。

14 2.被告辯稱系爭服務費並非僅係單純之居間報酬，尚有包含其
15 他勞務，因被告已與李牧人解除系爭買賣契約，原告即免除
16 履行10餘項之義務，原告卻仍要求被告依照「原告完整履行
17 全部服務」之標準，給付全額服務費用，造成對價範圍顯然
18 逾越原告實際提供之服務內容，原告有濫用權利、違反誠信
19 原則之嫌等語（本院卷第115-116頁），惟誠如前述，被告
20 並未提出客觀事證證明兩造就系爭服務費約定之服務內容，
21 除居間報酬外，究竟尚約定原告須給付何種「其他」勞務，
22 被告迭空泛稱原告因解除契約，而免除提供10餘種義務等
23 語，惟被告實未舉證證明兩造確有約定原告尚須提供所謂
24 「10餘種義務」，已難認原告負有履行該部分義務之責，再
25 者，兩造既確有簽立服務費為130萬元之服務費確認單，原
26 告基於上開服務費確認單之內容，請求被告如數給付該費
27 用，屬原告正當權利之行使，被告既未舉證證明原告權利之
28 行使，乃係出於專以損害被告為目的，或有違衡平之情形，
29 則被告辯稱原告提起訴訟有權利濫用、違反誠信原則等節，
30 亦屬無據。

31 3.至於被告辯稱李牧人原應給付之服務費應為290萬元，原告

01 卻僅向李牧人收取109萬元之服務費用，可見原告並未向李
02 牧人收取全額之服務費，原告卻要求被告須支付全額之服務
03 費用，益徵原告有濫用權利、違反誠信原則等語，然依原告
04 提出與李牧人簽立之服務費確認單所示（本院卷第133
05 頁），原告與李牧人於114年5月2日簽立該確認單，且約定
06 之服務費用即為109萬元，被告雖辯稱原告原應向李牧人收
07 取之服務費為290萬元等語，惟被告就此部分並未提出任何
08 事證相佐，縱使被告辯稱依原告收取服務費用之基準，向來
09 係賣方負擔相當於買賣價款之4%乙節（本院卷第117頁），
10 然此部分本未排除契約當事人另行約定服務費用之可能，原
11 告既已提出上開確認單佐證與李牧人約定之服務費用為109
12 萬元，被告又未提出其他事證足以推翻原告上開所提出之服
13 務費確認單，則被告臆測原告以雙重標準、區別對待之方
14 式，向被告請求給付全額之服務費用等語，要無所據，並不
15 足採。

16 (三)被告辯稱原告因系爭買賣契約書已合意解除，已解免多種應
17 提供之服務，則應依民法第572條之規定，酌減系爭服務
18 費，有無理由？

19 1.居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
20 酬，民法第568條第1項定有明文。而居間人於契約因其媒介
21 而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報
22 酬並無影響（最高法院49年度台上字第1646號原判例意旨參
23 照）。另按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過
24 鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但
25 報酬已給付者，不得請求返還，民法第572條定有明文。又
26 不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃
27 之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成
28 交價金6%或1個半月之租金，不動產仲介經紀業報酬計收標
29 準規定第1條規定甚明，而民法第572條之立法理由在於避免
30 居間人乘委託人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，是居
31 間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所

01 受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公允，若
02 報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求酌減
03 之。亦即此條規定所適用者，係指居間人雖已為委託人完
04 成其居間事務，惟經事後審查，認為居間人為委託人所已
05 付出之勞務，其價值與當初訂約時約定之報酬相較，係屬
06 為數過鉅而失客觀公平性時，允許委託人事後請求法院酌
07 減約定之報酬額，衡其立法之規範目的，係在兼顧公益，而
08 對契約自由稍作限制。

09 2.被告辯稱其與李牧人間簽立之系爭買賣契約書，已合意解
10 除，已解免原告原應提供之多種服務，則系爭服務費自應依
11 民法第572條之規定，予以酌減等語，然查：

12 (1)被告既未提出事證證明上開服務費確認單，非出於其自由意
13 志下與原告議定系爭服務費，則本於契約自由原則，倘締約
14 時並無發生何種足以剝奪雙方磋商協議契約內容之情形，實
15 無從於履約時任意以給付過高為辯，又系爭服務費為130萬
16 元，僅占系爭土地買賣成交之價金將近2%（計算式：1,30
17 0,000元 ÷ 72,700,000元 = 1.7%），未逾不動產仲介經紀業
18 報酬計收標準規定第1條所訂成交價金6%之標準，系爭服務
19 費核與一般不動產仲介業者收取之仲介服務費比例既為相
20 當，則被告辯稱該服務費用為數過鉅而顯失公平等語，已非
21 無疑。

22 (2)又被告雖迭辯稱因其已與李牧人合意解除系爭買賣契約，解
23 免原告應提供之多種服務，應酌減系爭服務費等語，然居間
24 契約係指當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂
25 約之媒介，他方給付報酬之契約而言，而居間人之報酬，於
26 雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求，是以，被
27 告既未爭執乃係透過原告之媒介，始與李牧人簽立系爭買賣
28 契約書，則被告既確與李牧人簽立系爭買賣契約書，足堪認
29 原告已完成其居間之舉，縱然被告與李牧人事後合意解除系
30 爭買賣契約，揆諸前開所述，亦無礙原告上開已完成居間媒
31 介之義務，被告雖辯稱因解除系爭買賣契約，已解免原告原

01 應提供之服務等語，然被告實未舉證證明究竟解免原告何些
02 服務內容，遍查兩造約定之服務費確認單，亦無從認定原告
03 除應提供居間服務外，究竟尚須提供何些服務內容予被告，
04 又衡以原告收取之仲介服務費，亦僅接近2%，並未高於一
05 般房仲市場上之仲介費，難謂有何顯失公平之情形，被告辯
06 稱應酌減原告之服務費用，核無可取。

07 (四)原告依民法第568條第1項、系爭服務費確認單，請求被告給
08 付130萬元，有無理由？

09 揆諸前開所述，兩造為居間之法律關係，其等於114年4月25
10 日簽立上開服務費確認單，約定被告應給付130萬元之服務
11 費用予原告，遍查兩造間所約定之居間事務、上開服務費用
12 之金額，既未有何顯著高於常情而顯失公平之情形，則原告
13 主張依民法第568條第1項與系爭服務費確認單之約定，請求
14 被告給付服務費用130萬元，核屬有據，確有理由。

15 (五)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
16 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
17 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
18 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
19 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
20 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
21 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
22 條分別定有明文。查：兩造間係給付服務費用約定之債，屬
23 無確定期限者，又係以支付金錢為標的，故原告請求被告給
24 付自聲請支付命令狀繕本送達翌日即114年6月28日起（支付
25 命令狀於114年6月27日因未獲會晤被告本人，已將文書交與
26 有辨別事理能力之受僱人，有本院送達證書可佐，114年度
27 司促字第7962號卷第31頁）至清償日止，按週年利率5%計
28 算之利息，亦屬有據，應予准許。

29 五、綜上所述，原告依民法第568條第1項之規定及兩造間所簽立
30 之服務費確認單，請求被告給付130萬元之服務費用，及自1
31 14年6月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，確

01 為有理由，應予准許。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張攻擊防禦方法，經本院斟酌
03 後，認與判決結果不生影響，爰不予以一一論述，附此敘
04 明。

05 七、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核均
06 與法律規定相符，爰酌定相當擔保金宣告之。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 115 年 1 月 9 日

09 民事第五庭 法 官 潘曉萱

10 以上正本係照原本作成。

11 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 115 年 1 月 9 日

14 書記官 陳佩伶