

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

108年度彰簡字第360號

原告 勤豐不動產經紀有限公司

法定代理人 黃俞綾

訴訟代理人 陳秋蘭

被告 王清奇

上列當事人間請求給付仲介費事件，本院於民國108年8月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾捌萬肆仟陸佰元，及自民國一〇八年六月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟玖佰玖拾元由被告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣壹拾捌萬肆仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：訴外人程條科前委託原告仲介出售坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○○○○號土地及其上469建號建物、門牌號碼○○○鎮○○街○○○號之房屋（下合稱系爭房地）。嗣被告有意購買系爭房地，經原告派人員偕同被告至系爭房地看屋，至少2次以上，系爭房地情形被告都知道。被告於108年3月25日表示希望於108年4月10日前以總價新臺幣（下同）1200萬元買受系爭房地，委託原告以此價格與屋主斡旋，並簽立不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書（下稱系爭服務費承諾書），當場簽發面額10萬元之支票1紙交付原告，作為斡旋金，若賣方屋主同意上開買賣總價金及條件時，被告即同意買受，被告則應依約給付買價總價金1.5%之服務報酬予原告。經原告居中仲介後，被告與程條科於108年3月31日就系爭房地簽訂不動產買賣契約書，上開斡旋金轉為簽約款，雙方並約定於108年4月15日被其證件資料以便辦理過戶及相關手續（系爭買賣契約），詎被告於108年4月2日向代書表示欲解除系爭買賣契約，原告於108年4月15日以存證信函通知被告解除系爭買賣契約，除沒收10萬元訂金外，並

應給付原告仲介服務報酬18萬元（計算式： $1,200\text{萬元} \times 1.5\% = 18\text{萬元}$ ），及應賠償履約保證手續費3600元（計算式： $1,200\text{萬元} \times 0.0006 \div 2 = 3,600\text{元}$ ）、代書簽約費1,000元，共計184,600元，原告既已居間媒介被告與屋主訂立系爭買賣契約，被告即應給付仲介報酬，且系爭買賣契約因可歸責被告之事由致解除契約，不能解免被告給付仲介報酬之義務，被告迄今仍未給付仲介報酬及賠償履約保證手續費、代書費。爰依系爭服務費承諾之約定及損害賠償之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：系爭房地廁所蓋錯邊了，有瑕疵，原告是專業人員，但未告訴其，因此才解約，簽約時間有鑑賞期，其3天就解約了；系爭房地有瑕疵，其於時間內解約，不需給付仲介費；簽約金10萬元已經被扣了，履約保證手續費可從訂金中扣等語，資為抗辯。

三、原告主張前揭事實（除被告是否應給付原告仲介報酬、賠償履約保證手續費及代書費外），業據其提出相符之專任委託銷售契約書、不動產買賣意願書、系爭服務費承諾書、系爭買賣契約、價金信託履約保證申請書、存證信函等件影本為證，且為被告所不爭執，自堪信為真實。

四、原告另主張被告應給付原告仲介報酬、賠償履約保證手續費及代書費等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

（一）依原告所提出被告所簽署之系爭服務費承諾書上載：「立書人即被告委託原告居間仲介購買系爭房地，立書人承諾應於契約成立時，給付買賣價款百分之壹點伍之服務報酬予受託人即原告並以現金給付，絕無異議。若可歸責於本人之因素致本不動產買賣契約不成立，本人承諾服務費仍支付受託人。」，有系爭服務費承諾書在卷可稽。被告既委託原告仲介購買系爭房地，並與程條科成立買賣系爭房地之契約，嗣因被告簽立系爭買賣契約後反悔不願買受系爭房地，故解除系爭買賣契約等情，為兩造所不爭執，被告亦於本院言詞辯論期日自承：是其自己要解約的等語。被告雖答辯稱系爭房地

01 的廁所有瑕疵，廁所蓋錯邊了，原告是專業人士但未告知其
02 ，故其解約等語。然系爭房地為成屋買賣，被告亦至現場看
03 過房屋，本即知系爭房地之廁所位置，被告以其主觀上認為
04 廁所有蓋錯邊之瑕疵而解約，仍屬於可歸責於被告之事由。
05 本件買賣系爭房地之系爭買賣契約既係可歸責於被告之事由
06 而解除，則原告基於系爭服務費承諾書之約定，請求被告應
07 給付原告系爭房地買賣成交總價格即1,200萬元之1.5%之仲
08 介服務報酬18萬元，自有依據。

09 (二)原告主張簽立系爭買賣契約後即啟動履約保證專戶，因此需
10 支出履約保證手續費，被告解約原告會損失這筆錢，代書簽
11 約費是買賣雙方各負擔1,000元，簽約當天由原告代墊了等
12 情，為被告所不爭執，可認原告因被告解除系爭買賣契約而
13 受有履約保證手續費、代書費之損失，被告雖辯稱：簽約金
14 10萬元已被扣了，認為可從10萬元中扣等語，然該10萬元之
15 訂金，係因被告擅自解除系爭買賣契約，而由賣方依系爭買
16 賣契約第8條第2項之約定，將原告已支付之訂金由沒收做為
17 違約金，並非由原告沒收，自無從由原告從其中扣除，被告
18 所辯，難以採信，是原告請求被告賠償履約保證手續費3,60
19 0元及代書簽約費1,000元，亦屬有據。

20 五、從而，原告依系爭服務費承諾書之約定及損害賠償之法律關
21 係，請求判決如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊及防禦方法，經核與判決
23 結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

24 七、本判決合於民事訴訟法第389條第1項第3款規定，爰依職權
25 宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
26 如預供相當擔保後，得免為假執行。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條

28 中 華 民 國 108 年 8 月 22 日

29 臺灣彰化地方法院彰化簡易庭

30 法 官 范 馨 元

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，須於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀。（
02 須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一
03 併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 108 年 8 月 22 日

05 書記官 施惠卿