臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事小額判決

109年度彰小字第673號

原　　告　太平洋房屋仲介股份有限公司
法定代理人　盧阿水
訴訟代理人　謝仁瑋
被　　告　王惠珠

上列當事人間給付服務報酬事件，本院於民國109年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣67,600元，及自民國109年8月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

本判決得假執行。

理由要領

一、民事訴訟法第436條之8第1項規定「關於請求給付金錢或其他代替物或有價證券之訴訟，其標的金額或價額在新台幣十萬元以下者，適用本章所定之小額程序」，第436條之18第1項規定「判決書得僅記載主文，就當事人有爭執事項，於必要時得加記理由要領」。經查：本件為適用小額程序事件，判決書僅記載兩造重要爭點及本院判斷之理由要領。

二、原告主張，兩造於民國108年11月9日訂立不動產購買意願書（下稱系爭居間契約），約定由原告為被告居間，買受訴外人梁雲南、梁耀駿（下合稱地主）共有坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○號、面積207平方公尺土地及同段268之5地號、面積92平方公尺土地應有部分9200分之3250（下合稱系爭土地），被告應按買賣價金百分之2給付原告報酬。後地主與被告於108年11月12日訂立系爭土地之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），被告應給付價金新臺幣（下同）416萬元，雙方嗣因系爭土地上有排水溝設施等地上物之情事，於108年12月26日合意變更系爭買賣契約，將價金減為3,817,000元，復因系爭土地指定之建築線應退縮之情事，於109年3月10日另訂立協議書，合意將價金減為338萬元。系爭買賣契約第17條約定「總價

款為381.7萬。1.雙方協議簽約後須鑑界，費用由賣方支付，若有被侵占時須負責排除，並點交土地於買方。2.雙方協議需指示建築線，費用由買方支付。3.現況點交土地。4.土地若有被侵占無法排除時每坪以陸點伍萬折減（以268-4地號為主）找補。5.雙方協議減少價金34.3萬元整補貼土地減少部分及清除地上物由總款扣除不再補貼（下略）」，地主與被告訂立系爭買賣契約時，原告已協助被告就土地鑑界及如遭無權占有應減價等情況列入約定，再協助被告與地主就指定建築線之紛爭進行調解，買賣雙方最終於109年3月10日訂立協議書而成交，況系爭土地上有無排水溝等地上物，應經專業測量機關測量始能得知，又建築線如何指定，乃主管機關之權責，皆非原告應盡之調查義務，而建築線之退縮，更非被告所稱268之4地號一部為道路計畫用地云云所致，是原告並無民法第571條不得請求報酬之情事。為此依系爭居間契約之法律關係，請求被告給付報酬及法定遲延利息。

三、被告辯稱，原告為圖利地主，刻意隱瞞系爭土地之瑕疵，於廣告謊稱可建築2間別墅，被告誤信而與原告訂立系爭居間契約。系爭買賣契約之「土地應記載事項」欄位記載，土地現況未有被他人無權占用情形、開發方式無限制，原告亦向被告保證上情，然被告申請指定建築線及鑑界，始知系爭土地約86.86平方公尺為道路計畫用地、約14.54平方公尺遭他人以排水溝無權占有，無法建築2間別墅，要求地主減價未果，地主竟於109年3月3日寄發存證信函，要求按3,817,000元之總價，給付第3期價金132萬元，原告未盡居間人之義務，態度消極，未向地主要求減價，被告不得已始於109年3月10日與地主訂立協議書而和解，蒙受損失。原告有民法第571條不得請求報酬之情事，被告無給付報酬義務。

四、民法第565條規定「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」，第567條規定「居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人

，不得為其媒介。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」，第568條第1項規定「居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬」，第571條規定「居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用。經查：

㈠原告主張之事實，業據其提出形式上為被告不爭執之系爭居間契約、系爭買賣契約、調解聲請書、協議書為證。被告辯稱原告有民法第571條不得請求報酬之情事，為原告否認。依上開書證，兩造訂立系爭居間契約後，地主與被告訂立系爭買賣契約，嗣再於系爭買賣契約增列「其他約定事項」，合意減少價金，並就指定建築線及鑑界事項約定，復因指定建築線之爭執，進行調解，地主與被告最終訂立協議書，約定將價金減為338萬元，且「雙方就買賣標的履行上之一切瑕疵皆已了結，雙方嗣後不得再以此為由主張相關權利」，可見被告於鑑界發現系爭土地上有排水溝等地上物後，地主已同意減價，被告於申請指定建築線發現必須退縮後，地主同意再度減價，被告無庸依最初約定之買賣價金給付。依系爭居間契約，系爭土地之界址何在，如建築房屋，其建築線何在，兩造未約定原告負有調查之義務，又依系爭買賣契約，「土地應記載事項」欄位記載土地現況未有被他人無權占用情形、開發方式無限制等語，乃地主所為陳述，並非原告所為，自不能因界址及建築線發生爭議，遂認原告有違反其對於被告之義務，而為利於地主之行為。則依系爭居間契約及民法第568條第1項規定，被告應按買賣價金338萬元百分之2即67,600元給付原告報酬。至被告所提出形式上為原告不爭執之廣告單（物件個案明細），雖謂系爭土地「可建築2間別墅」，然未載明別墅之式樣、樓層及面積，一般人閱覽後均可知其有想像空間，無非原告招徠客戶之用詞，難認有何詐欺被告之行為，況被告亦未據此撤銷其意思表示，仍應受系爭居間契約之拘束。

㈡從而原告依系爭居間契約之法律關係，請求被告給付67,600元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年8月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　18　　日

彰化簡易庭　法　官　廖政勝

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，以其違背法令為理由（表明判決所違背之法令及其具體內容，與依訴訟資料可認為判決有違背法令之具體事實），向本院提出上訴狀，並按應送達於他造之人數提出繕本或影本，及繳納第二審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　18　　日

書記官　彭品嘉