臺灣橋頭地方法院民事判決

108年度橋簡字第124號

原　　告　志裕富不動產有限公司
法定代理人　李心綺
訴訟代理人　劉傳億
　　王偉同
被　　告　潘伯溫

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國108 年4 月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣參拾萬元，及自民國一〇七年十月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣參拾萬元為原告供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告前委託原告居間其向訴外人歐清發購買門牌號碼高雄市〇〇區〇〇街〇〇號房屋及所坐落之土地（下稱系爭不動產），被告與歐清發並於民國107 年6 月9 日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金為新臺幣（下同）1520萬元，被告並於107 年5 月5 日簽立買方給付服務費承諾書（下稱系爭承諾書），同意給付原告買賣總價2%之服務報酬，嗣於107 年6 月9 日系爭買賣契約成立時簽立服務費確認單（下稱系爭確認單），確認本件服務費金額為30萬4 千元，惟被告與歐清發交屋完成後，卻拒絕給付原告上開服務報酬，爰依居間及系爭確認單的法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告30萬4 千元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：原告經手系爭不動產買賣之賣方業務為訴外人劉傳億，買方業務為訴外人王偉同。伊曾書立委託書委託原告

以包含仲介費總價1550萬元居間洽談購買系爭不動產，嗣伊與歐清發亦以不含仲介費總價1520萬元成交，並簽立系爭確認單，惟嗣後歐清發之妻即訴外人黃金盛告知伊，賣方其實願以總價1500萬元出售系爭不動產，惟劉傳億因曾與黃金盛約定僅收取賣方30萬元仲介費，卻為求取較高之仲介費，而偽造一張伊所簽立金額為1500萬元之斡旋書出示予黃金盛，並告知黃金盛伊要求總價提高至1520萬元以提高貸款成數，多出的20萬元則是伊要給原告的仲介費，讓黃金盛同意支付50萬元仲介費與原告等語，原告並未告知伊賣方可接受以總價1500萬元出售系爭不動產，讓伊感覺受騙，事後原告亦因此向黃金盛及伊道歉，因原告之業務係以上開不當手段提高買賣總價，請求酌減居間報酬等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、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條前段定有明文。原告主張之上開事實，業據其提出與所述相符之系爭買賣契約、系爭承諾書、系爭確認單為證（見本院107 年度司促字第11384 號卷《下稱司促卷》第5~9 、19頁、本院卷第31頁），復為被告所不爭執，堪信為真實。至被告抗辯本件應酌減居間報酬等情，則為原告所否認，則本件應審究者應為：被告請求酌減居間報酬，有無理由？

四、本院之判斷：

（一）經查，被告抗辯原告之業務劉傳億曾偽造一張伊所簽立金額為1500萬元之斡旋書出示予黃金盛，並告知黃金盛伊要求總價提高至1520萬元以提高貸款成數，多出的20萬元則是伊要給原告的仲介費等語，嗣經被告與黃金盛發覺後，劉傳億、王偉同及原告之組長於107 年8 月8 日前來向被告及黃金盛道歉等情，業據其提出原告不爭執之錄音譯文為證（見本院卷第47~50 頁反面），觀諸被告所提錄音譯文內容，顯示被告先表示：原告與黃金盛談成總價1500萬元，劉傳億答應黃金盛只收仲介費30萬元，簽約時原告卻

向黃金盛表示總價多出20萬元，是被告要給原告的仲介費等語，原告業務劉傳億（即譯文中提及之「小劉」）則回答「是是是」等語，原告之組長亦向被告表示：公司的說法確實有瑕疵，多爭取20萬元應徵求雙方同意等語；被告又表示：假如原告誠實告知賣方願以1500萬元出售，但賣方給的仲介費較少，請求買方或賣方多補貼一點仲介費，買賣雙方應可接受等語，黃金盛（即譯文中提及之「歐太太」）亦隨即附和表示「對啦應該如此」等語；嗣被告再表示：而且原告用假斡旋書跟黃金盛談成，又來拜託被告配合簽一張總價1500萬元的斡旋書，好對黃金盛有個交代等語，原告之組長亦未否認此情，並隨後詢問原告是否覺得被騙等語（見本院卷第48頁反面~49 頁反面），綜上，已堪認被告抗辯之前揭事實，應非子虛，原告雖否認其業務劉傳億曾偽造被告簽立金額為1500萬元之斡旋書出示予黃金盛，並陳稱：該日是因溝通上有誤會使黃金盛不舒服才去道歉等語，然此應屬避重就輕之詞，不可採信。

（二）又依被告所提不動產買賣意願書、委託事項變更契約書（見本院卷第30、33~34 頁），可知被告曾2 度提高願意承買系爭不動產之買賣總價，參以原告陳稱：賣方剛開始簽銷售委託的金額是1880萬元，底價約1700多萬，原告居間協調才以總價1520萬元成交等語，是原告居間系爭房地之買賣，雖有協調買方提高價格及賣方降價等勞務之付出，然衡諸上開情節，倘原告據實告知被告賣方願以1500萬元出售系爭不動產，則被告勢必亦願以1500萬元承買，然原告為求收取較高之居間報酬，隱瞞上情，使買賣雙方終以總價1520萬元成立系爭買賣契約，是以系爭買賣契約之總價1520萬元，相較上開買賣雙方合理之共識即1500萬元，最終多出20萬元，此部分顯非原告為委託人之利益，付出勞力、時間、成本居間協調所獲致之雙方共識金額，而係為自己利益而居間提高買賣總價所致，倘認被告須依系爭確認單所定金額即以總價1520萬元之2%計算給付報酬30萬

4千元，顯然為數過鉅且有失公平，是被告依前開規定請求酌減居間報酬，核屬有據。本院審酌原告居間所付出之勞力、時間、成本，及系爭不動產之成交價格為1520萬元，買賣雙方合理之共識價金應為1500萬元，及買賣雙方嗣後仍以總價1520萬元履行系爭買賣契約等一切情狀，認原告得請求之服務費應酌減為以1500萬元之2%計算即30萬元（1500萬元x 2%＝30萬元）為適當，原告逾此金額之請求，不應准許。

五、從而，原告主張被告應給付原告30萬元，及自支付命令送達翌日即107年10月6日（見司促卷第49頁）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，則無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　30　　日

橋頭簡易庭　法　　官　張立亭

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　30　　日

書　記　官　塗蕙如