

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度橋簡字第180號

原告 榮達不動產股份有限公司

法定代理人 呂春榮

訴訟代理人 李金水

吳崇瑋

李哲彥

被告 陳良士

上列當事人間請求給付仲介服務費事件，本院於民國110年8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貳拾伍萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔六分之五，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳拾伍萬元為原告供擔保，免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告主張：兩造於民國109年11月26日簽訂不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書等契約（下合稱系爭委託契約），約定由原告代為居間購買門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號3樓之房地（下稱系爭不動產），被告則應於系爭不動產買賣契約成立時，給付原告服務報酬即實際成交價2%。而原告於受託後，已在109年11月28日協助被告與系爭不動產之賣方即訴外人李峰簽訂系爭不動產買賣契約書（下稱系爭不動產買賣契約），並約定以新臺幣（下同）1,500萬元成交，被告更於同日簽認服務費確認單（下稱系爭確認單），同意給予原告服務報酬計30萬元。未料，被告經數次催討皆不履行，爰依兩造間契約之法律關係提起本訴，並聲明：被告應給付原告30萬元；願供擔保，請准宣告假執行。
- 二、被告則以：被告立場自始自終均係1,500萬元即包含服務報酬，且兩造簽立系爭委託契約時，被告之代理人即被告配偶

邱淑琳亦有明確告知原告上情。另被告與李峰簽訂不動產買賣契約書當天，同有告知原告1,500萬元是含服務費之價格，原告也表示知情，因此，原告再向被告請求服務報酬並不合理。況且，原告係受被告委託，卻不僅沒有為原告爭取較有利之買賣價金，也沒有堅持被告之底線即為1,500萬元含服務報酬，顯然有違誠信，更未盡善良管理人注意義務，故原告主張顯非可採等詞置辯。聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

- (一)、按「立書人：邱淑琳（即被告之代理人）委託台慶不動產加盟店榮達不動產股份有限公司（即原告，下同）居間仲介購買高雄市○○區○○路○○○號3樓房地（即系爭不動產），立書人承諾應於契約成立時，給付買賣總價款2%之服務報酬」、「茲確認買方陳良士（即被告，下同）成交案址：高雄市○○區○○路○○○號3樓，應給付仲介服務費總額30萬元整。…付款人：陳良士；經紀業名稱：榮達不動產股份有限公司，承辦人：吳崇瑋」，兩造簽訂之買方給付服務費承諾書、系爭確認單已分別約定有明文（見本院卷第19頁、第103頁）。經查，原告主張之前揭事實，已據提出與所述相符之價金履約專戶明細暨點交證明書、交屋稅費分算表、服務費確認單、不動產買賣契約書、不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書等件為佐（見本院卷第15至34頁、第103頁），且被告對其有授權邱淑琳代為簽署系爭委託契約、其與李峰在109年11月28日有簽訂系爭不動產買賣契約，並約定以1,500萬元成交，暨其同日有簽署系爭確認單等節亦不爭執（見本院卷第159頁、第248頁），是原告主張之事實，自堪信為真。從而，原告既已按系爭委託契約之約定，仲介被告與李峰就系爭不動產簽訂買賣契約書，復系爭不動產之成交價格確為1,500萬元，則原告依兩造間之契約約定，自可請求被告給付實際成交價格2%之服務報酬即30萬元。
- (二)、然而，原告依兩造間之契約約定，雖可請求被告給付服務報

01 酬30萬元，但原告事後向被告收取時，曾口頭承諾折扣5萬
02 元之服務報酬給被告等情，已經兩造陳述一致（見本院卷第
03 249頁）。因此，原告既曾與被告達成免除服務報酬30萬元
04 之其中5萬元債務之合意，則其提起本訴請求被告給付服務
05 報酬25萬元，尚屬有理，而予准許，逾此範圍之主張，則屬
06 無據，應予駁回。

07 (三)、至被告雖以前詞否認其有支付服務報酬之義務。惟被告與李
08 峰在109年11月28日簽訂系爭不動產買賣契約前，因其對於
09 實際成交價格究否包含服務報酬在內仍有疑義，遂向原告之
10 代理人李哲彥詢問，並經李哲彥明白表示成交價格不含傭金
11 （即服務報酬，下同）此節，已經本院勘驗被告在109年11
12 月28日簽訂系爭不動產買賣契約前之錄音錄影檔案確認無訛
13 （見本院卷第239頁之勘驗筆錄），加以被告及其配偶邱淑
14 琳對於實際成交價格應否包含服務報酬，與原告認知顯然出
15 現落差，兩造因而進行交涉、探討，嗣因被告同意李峰將原
16 先談好之系爭不動產成交價格1,505萬元，降價為1,500萬
17 元後，可再外加服務報酬2%，方有後續簽訂系爭不動產買
18 賣契約之流程等情，同據本院勘驗前述錄影檔案確認無
19 誤（見本院卷第239至247頁之勘驗筆錄）。再佐以前述錄
20 音錄影檔案交涉之過程，均係發生在被告與李峰簽訂最終成
21 交價格為1,500萬元之系爭不動產買賣契約以前，且被告是
22 在交涉完成後，才簽署願意給付原告30萬元之系爭確認單等
23 情，亦為兩造所不爭執（見本院卷第248頁）。準此，被告
24 在簽訂系爭不動產買賣契約前，既對於實際成交價格1,500
25 萬元並不包含服務報酬2%此情早已知悉，且其係在知悉服
26 務報酬應另外計算之情形下，方簽署系爭確認單而同意給付
27 原告服務報酬30萬元，則被告無視於此，仍執前詞抗辯，自
28 無足取。

29 (四)、其次，被告雖認原告未盡受託人之注意義務，且有違誠信云
30 云。但系爭不動產之賣方李峰委託其他仲介業者販售價格為
31 1,680萬元，原告居間購買之價格則為1,500萬元，已如前

述，並有李峰委託正陽不動產有限公司之網路販售資訊可稽（見本院卷第101頁），二者間已存在180萬元之價格落差。又房屋仲介業者協助委託方買賣不動產，除協助賣方拉抬售價或協助買方降低購入價格外，綜合委託者意願、願意接受之價格、相應標的物適合價格區間、適當交易時機以免其他可能成交方案優先成立等具體因素，盡力促成買賣契約之成立，本同屬仲介業者之重要義務，否則任何受委託之仲介業者，倘僅有拉抬價格或要求對方降價之協力，可想而知，對於交易之促成顯無任何幫助可言，此際，對於有意願買賣之委託者，不啻為一種損失。而承前述，原告在系爭不動產實際成交前，既已成功協助被告降低賣方之售價，復被告身為智識健全之成年男子，在理解成交價格不包含服務報酬之情形下，仍願意簽署系爭不動產買賣契約，並同意給予原告服務報酬30萬元，斯時，自可認定被告對於系爭不動產之交易價格，與自身需求之權衡間，應已獲得充分滿足，因此，被告事後再執原告未協助其爭取最佳價格，即係未盡受託人之注意義務，且有違誠信云云，欲卸免自身應履行之契約義務，自無可採。

四、綜上所述，原告依兩造間之契約約定，請求被告給付服務報酬25萬元，應有理由，自予准許；逾此範圍之主張，則屬無據，應予駁回。又原告勝訴部分，係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，原告雖為假執行宣告之聲請，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，仍由本院依職權宣告。另被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，依法尚無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，自予駁回。

五、本件部分事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 110 年 8 月 20 日
橋頭簡易庭 法官 楊博欽

01 以上正本係照原本作成。
02 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
03 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
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
05 中 華 民 國 110 年 8 月 20 日
06 書 記 官 程淑萍