臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

107年度中簡字第3166號

原　　告　永慶房屋仲介股份有限公司
法定代理人　孫慶餘
訴訟代理人　連根佑
　　黃玉茹
被　　告　蘇瑋智
訴訟代理人　成介之律師

上列當事人間給付服務報酬費用事件，本院於民國108 年1 月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣參拾肆萬柒仟伍佰元，及自民國一〇七年一月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告以新臺幣參拾肆萬柒仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告前於民國106 年4 月間，經原告之受僱人介紹訴外人即出賣人蔣麗純（下稱出賣人）所有座落臺北市〇〇區〇〇路0 段000 巷000 弄00號房地（下稱系爭房地），並經帶看4次，訴外人即被告配偶黎美雪於106年5月7日代被告簽訂不動產買賣意願書及買方給付服務費承諾書之契約（即俗稱斡旋書，下稱系爭居間契約），約定以房屋承買價5％即新台幣（下同）10萬元為斡旋金、以買賣總價款1％即34萬7,500元為居間報酬，被告並於106年5月21日與被告簽訂服務費確認單（下稱系爭確認單），確認應給付之居間報酬數額為買賣總價款1％即34萬7,500元。嗣後，被告與出賣人於106年5月21日簽立系爭房地之買賣契約，並於106年9月22日完成交屋。原告之居間義務業已完成，然被告迄今未依約給付原告居間報酬，且經原告催討未果，爰依民法第568條第1項規定及系爭確認單之法律關係，請求被告給付原告34萬7,500元居間報酬等語，並聲明：如主文第一項所示。

二、被告則以：

（一）訴外人即原告受僱人高詩帆帶看系爭房地時，被告曾詢問高詩帆1樓到2樓間與臨屋之共同壁是否有漏水，請高詩帆協助聯繫出賣人處理，高詩帆僅回應表示「有什麼關係？還好吧？」、「依我的專業經驗，這些只是水漬，不是漏水。」等語，然交屋後確認該部分為漏水且形成壁癌。且被告發現漏水後，欲聯繫原告受僱人，但均聯繫不上，幾經波折聯絡上出賣人才得以處理漏水一事。又，簽約之時原告無替被告著想，從未提醒最基本的合約保障內容，如買賣契約之附帶條款內容、是否需要背書擔保、銀行貸款成數是否不足及如何處理等等，且交屋之前原告亦無提醒被告自用住宅需儘速將戶籍遷入，導致簽訂買賣契約當日下午，被告才匆忙趕赴戶政機構辦理戶籍變更。是以，原告隱匿系爭房地漏水之交易重要內容又未充分盡居間人之責任，已違反對委託人之義務及誠實信用方法，依民法第571條原告已不得向委託人請求報酬。縱鈞院認定原告可向被告請求居間報酬，原告既有前開情事，可認原告提出之勞務價值甚低，相較居間契約約定之報酬即34萬7,500元差距過大，顯失公平，被告爰依民法第572條請求酌減本件報酬金額。

（二）被告於106年5月7日曾開車至原告之辛亥店門口，經高詩帆指示將車輛停放該店門口黃線位置，事後因違規停放導致經過之機車騎士閃避不及而摔車受傷，致使被告受到刑事告訴之訴追，耗費大量心神處理此事。原告受僱人高詩帆之錯誤指示，造成被告人格權受到侵害而生精神上痛苦。被告爰依民法第227條之1債務不履行、民法第195條侵權行為等法律關係，請求損害賠償30萬元，並以此金額與原告之請求互為抵銷等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。如受不利益判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第63頁）：

（一）訴外人即被告配偶黎美雪於106 年5 月7 日代被告簽立不

動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書。（見店簡卷第50頁、第58至60頁；本院卷58頁）已交付10萬元斡旋金。

（二）系爭房地現況說明書如原證七所示。

（三）被告經由原告居間媒介，以3475萬元承購出賣人之系爭房地，被告與出賣人於106年5月21日簽訂不動產買賣契約書，被告並於106年5月21日簽立服務費確認單，其上記載應付總服務費34萬7,500元（按：即成交總價1％）。（見店簡卷第4至11頁）

（四）系爭房地嗣於106年8月25日依被告指示登記至黎美雪名下。（見本院卷第40頁）

（五）出賣人於106年9月22日交屋予被告。

（六）原告受僱人高詩帆與被告有如原證六之LINE對話紀錄。（見本院卷第59至60頁）

（七）被告就服務費確認單上之金額，尚未給付予原告。

四、本院之判斷：

（一）買賣契約是否因原告媒介成立？

1.按稱居間者，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，民法第565條定有明文。次按居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院49年台上字第1646號判例意旨參照）。經查，原告主張被告前於106年4月間，經原告之受僱人介紹系爭房地，並經帶看4次，被告確認滿意後，被告與出賣人於106年5月21日簽立系爭房地之買賣契約，並於同日簽認系爭確認單，確認應給付之居間報酬數額為買賣總價款1％即34萬7,500元之事實，業據原告提出不動產賣賣契約書、服務費確認單、不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書為證（見店簡卷第4至11頁、第58至60頁），核與證人高詩帆證述之情節相符（見本院卷第83頁正面），並為被告所不爭執，堪信為真。故買賣契約於106年5月21日因原告之

媒介而成立，原告自得依民法第568條及系爭確認單之法律關係，請求被告給付約定之居間報酬即34萬7,500元。

（二）原告是否違反對被告之委託義務，而為利於賣方之行為？

1.被告抗辯：原告仲介系爭房地時，被告曾詢問系爭房地之水漬是否為漏水，然為原告受僱人高詩帆所否認，顯為隱匿漏水情事，且經被告反應有漏水後原告也不再協助被告聯絡出賣人處理此事，是以原告對於被告之義務，為利於房地賣方之行為，依民法第571條規定，不得請求報酬云云（見本院卷第第42頁正面至第43頁正面）。然按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。民法第571條定有明文。經查：

①證人即原告受僱人高詩帆到庭具結證稱：我於被告於106年5月21日與賣方簽約成交之前，有帶看系爭房屋4次。在被告簽約成交之前，有提供產權說明書予被告閱覽。產權說明書的資料有包含系爭房地之標的物現況說明書。被告所反應系爭房屋與共同壁有疑似漏水之情事，就25號和27號的共同壁，我告訴被告我會跟屋主聯絡，請屋主這邊處理。就25號跟23號的共同壁，我印象中沒有壁癌，我當時判斷那個地方沒有漏水。這件事情我有跟屋主提過，屋主也說之後若有任何問題跟她說，他也願意處理等語等語（見本院卷第83頁正面至第86頁正面），又觀諸出賣人於106年3月4日所簽署之標的物現況說明書記載：「12建物現況是否有滲漏水情形？否。是否曾在最近一年內修復滲漏水？是。」（見本院卷第61頁正反面），參以被告自承：我購買的系爭25號房屋是左右相鄰，就25號房屋與27號的共同壁，原告於簽約前有請屋主的代理人處理等語（見本院卷第85頁正背面），足認原告於促成買賣雙方成交之過程，並無隱匿系爭房屋有無滲漏水之情事。復觀諸被告自承：交屋之前疑似漏水處僅有油漆，並無裝潢阻隔等

語（見本院卷第42頁背面、第76頁），被告肉眼即可觀察有無滲漏水，原告自無從隱匿。又縱原告受僱人高詩帆於如被告所稱：帶看系爭房屋時，就25號跟23號共同壁之牆面痕跡，表示：依其經驗，這些只是水漬，不是漏水。環境濕，老舊濕氣導致等語（見本院卷第42頁背面、第76頁正面），因被告亦自承：當初交屋前僅發現牆壁有隱隱的水漬（見本院卷第76頁），並有交屋後不久之被證四照片在卷可佐（見本院卷第48頁、第51頁），故此僅係原告受僱人就其所知為主觀判斷所進行之意見陳述，難認為故意隱匿之行為，亦與違反誠實信用方法無涉。

㈡被告另抗辯原告未協助簽訂買賣契約，從未關心訂約內容、貸款付款及提早提醒辦理自用住宅等相關事宜，違反其標榜提供客戶「全面性、整理性之服務」等語（見本院卷第43頁正面）。然證人高詩帆於本院審理中具結證述：過戶移轉登記、報稅等事宜都是由原告配合的代書協助處理等語（見本院卷第84頁），被告亦自承於訂立買賣契約當天原告有提醒自用住宅之戶籍遷移乙情（見本院卷第43頁正面），且系爭房地之不動產買賣契約書係由原告所提供，相關事項於上開不動產買賣契約書中業已詳載（見店簡卷第4至10頁），是認原告已履行協助被告簽立買賣契約等之相關義務，被告上開所辯，尚非可採。。

2.綜上，原告之受雇人於被告與賣方簽約前，曾帶看系爭房地4次，且被告簽約前有提供標的物現況說明書予被告閱覽，就被告反應之水漬痕跡，也有請出賣人之代理人協助處理，於被告106年5月21日簽約後，亦由原告公司配合代書協助處理過戶移轉登記，堪認原告並未違反對被告即委託人之義務。故被告抗辯：原告為促成本件交易，隱匿漏水情事，違反對委託人即被告之義務，依民法第571條規定，不得向被告請求居間報酬云云（見本院卷第43頁正面），應屬無據。

（三）被告抗辯報酬較原告提供之服務價值為數過鉅，請求法院

依民法第572條規定酌減居間報酬，是否有理由？

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。經查：原告為達成被告之委託，除提供媒合機會之居間義務外，亦有帶看標的物，及提供場地協商諮詢，並由配合代書協助處理過戶、移轉登記，業經本院說明如上，是原告向被告收取居間報酬，應屬合理。被告雖抗辯：經常無法聯絡到原告受僱人高詩帆、原告均無協助處理簽訂買賣契約云云，然經證人高詩帆於本院中具結證述：我與被告間係以Line通訊聯繫，若無即時回覆，看到訊息後也會處理等語（見本院卷第82頁反面），並有Line之對話紀錄截圖在卷可考（見本院卷第59至60頁），足見應無難以聯繫之情，被告此部分抗辯，應非可採。再者，依內政部所定之不動產仲介經紀業報酬計收標準規定，定收取報酬不得超過該不動產實際成交價之6%，本件原告收取1%服務費，並未超過該標準規定，被告亦未舉證證明原告所提供之勞務與服務費間有何顯不相當之處，是被告請求依民法第572條請求酌減服務報酬云云，應屬無據。

（四）被告主張原告應負債務不履行或侵權行為之損害賠償，並據以與原告之債權互相抵銷，是否有理由？

按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用前開規定，負損害賠償責任，民法第195條第1項、第227條之1定有明文。被告主張因原告受僱人高詩帆之錯誤指示而致被告受刑事訴追，係屬債務不履行之行為並導致被告受有精神上痛苦之人格權侵害等語（見本院卷第76正背面）。然查：

1.證人高詩帆於本院審理中具結證述：我有幫被告安排後面

巷子的停車位，有詢問被告是否到那裡停車，但被告表示如果很快的話在店門口黃線部分暫停一下即可等語（見本院卷第82至83頁、第85頁），故原告是否有不當建議，已屬有疑。

2.退步言之，縱認原告受僱人高詩帆不當建議被告於黃線處臨停乙情為真，被告仍有自主決定是否聽從與判斷是否可能造成不利後果之能力，尚難認原告有何債務不履行或侵權行為存在，而致被告人格權受損之結果。再者，所謂「一般生活風險」，係指在公平合理之法秩序下，日常共同生活所必須承受之危險。故一般生活風險所實現之損害，非屬法律所欲防範危險之實現。被告因在黃線臨時停車，遭訴外人提起過失傷害之刑事告訴，業經本院調取臺北地方法院檢察署106年度偵字第16113號偵字卷宗核閱無誤，並有臺北地檢署106年度偵字第16113號不起訴處分書在卷可參（見本院卷第46正背面），惟遭他人提出刑事告訴，為一般國民均可能遭遇的「一般生活風險」。縱使被告無任何過失行為，亦可能發生，自難認被告面臨此等刑事訴追所生損害，可向原告請求賠償。

3.此外，被告亦未能舉證證明有何人格權受損，其抗辯：原告因債務不履行或侵權行為導致被告人格權受損，請求30萬元精神慰撫金，並據以抵銷云云，應屬無據。

（五）給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項及第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第233條第1項及第203條亦有明文。本件原告對被告之前揭34萬

7,500元債權，既經原告起訴而送達訴狀，被告迄未給付，當應負遲延責任。則原告就該34萬7,500元之利息部分，請求被告給付自起訴狀繕本送達被告翌日即107年1月19日（見店簡卷第18頁被告之送達回證）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，核屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第568條規定及系爭確認單之法律關係，請求被告給付34萬7,500元之居間報酬，即自107年1月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，毋庸一一論列，併此敘明。

七、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。此部分雖經原告陳明願供擔保請准宣告假執行（見店簡卷第2頁），惟其聲請不過促請法院職權發動，本院無庸就其聲請為准駁之裁判。被告陳明願供擔保請准宣告免於假執行（見本院卷第42頁），經核亦無不合，爰酌定相當之金額准許之。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　22　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　高士傑

以上為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，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，應於判決送達後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　22　　日

書記官 陳采瑜