

臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第1697號

原告 興茂房屋仲介有限公司

法定代理人 范玉霞

訴訟代理人 彭建偉

郭世昌律師

被告 林秀霞

張愉羚

共同

訴訟代理人 陳麗真律師

複代理人 羅婉菱律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國109年5月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告張愉羚應給付原告新臺幣陸拾叁萬元，及自民國一〇八年十一月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告張愉羚負擔三分之一，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾壹萬元為被告張愉羚供擔保後，得假執行。但被告張愉羚如以新臺幣陸拾叁萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告林秀霞於民國107年4月2日與伊簽訂一般委託銷售契約（下稱甲契約），委託伊銷售其所有臺北市○○區○○段○○段○○地號土地應有部分1494/100000，及其上21763建號即門牌號碼臺北市○○區○○路○○段○○巷○○號2樓之5建物（下稱系爭房屋）所有權全部與共有部分（下合稱系爭房地），委託銷售金額新臺幣（下同）3,280萬元，委託銷售期間自同日起至108年4月2日止。伊受委託後，於同年2月20日仲介被告張愉羚前往系爭房屋察看，雙方於同年3月4日簽訂不動產買賣斡旋契約書（下稱乙契約）與買方給

01 付服務報酬承諾書（下稱丙契約），張愉羚並支付斡旋金10
02 萬元。惟因張愉羚承購條件不為林秀霞接受，伊即返還斡旋
03 金10萬予張愉羚，並持續居間協商至委託銷售日期終止時止
04 。詎伊事後發覺被告為規避給付服務報酬義務，於委託銷售
05 期間經過後2個月內之同年5月31日，利用訴外人聯誠不動產
06 有限公司（下稱聯誠公司）居間仲介為工具，就系爭房地簽
07 訂買賣契約，並於同年6月26日完成移轉登記，交易總價為
08 3,150萬元。依甲契約第12條第1項第2款約定，林秀霞於委
09 託期間屆滿或契約終止後2個月內，將系爭房地出售予伊曾
10 經仲介之張愉羚，仍應給付伊按總成交價款4%計算即126萬
11 元之服務報酬，林秀霞違反誠信原則，無上開條款但書約定
12 之適用。依丙契約約定，張愉羚於林秀霞委託銷售期間屆滿
13 後2個月內，就系爭房地與林秀霞成交，視為伊已完成居間
14 仲介之義務，張愉羚仍應給付伊按總成交價款2%計算即63
15 萬元為服務報酬等語，並聲明：(一)林秀霞應給付原告126萬
16 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
17 算之利息。(二)張愉羚應給付原告63萬元，及自起訴狀繕本送
18 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保
19 ，請准宣告假執行。

20 二、被告則以：林秀霞非專任委託原告銷售系爭房地，被告自得
21 經由其他仲介業者居間成立買賣契約，且依甲契約約定，林
22 秀霞委託原告銷售價格為3,280萬元，然張愉羚與原告聯絡
23 時，原告所屬不動產經紀人孫心儀稱系爭房地得以2,450萬
24 元購入，而告知不實價格資訊，張愉羚始與原告簽訂同額承
25 購價款之乙契約，然此金額遠低於林秀霞原委託銷售價格，
26 根本無法成交，原告亦未以之向林秀霞提出斡旋，更以不實
27 訊息向林秀霞回報，未積極促成買賣，原告以非誠信手段，
28 低價誘使張愉羚簽訂乙、丙契約，係為避免因甲契約為非專
29 任銷售契約，張愉羚可能經其他仲介業者媒介買賣，已違反
30 甲契約約定委託價格，使被告無法達成買賣合意。嗣被告經
31 聯誠公司仲介成立買賣契約，張愉羚亦確實將買賣價金匯入

履約保證專戶，且其向訴外人中國信託商業銀行股份有限公司（下稱中信銀行）貸款紀錄與系爭房地之買賣契約所示價格相同，可知被告無違反誠信原則私下成立買賣契約等語置辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、經查：

(一)如下事實為兩造所不爭執：

1. 原告為訴外人東森房屋有限公司之加盟店；聯誠公司原為訴外人二十一世紀不動產股份有限公司之加盟店，均經營不動產居間仲介買賣經紀業務。訴外人孫心儀為原告所屬不動產仲介經紀人員，訴外人劉國強原為聯誠公司所屬不動產仲介經紀人員。
2. 林秀霞與原告於107年4月2日簽訂甲契約，委託原告銷售系爭房地，甲契約第2條、第3條本文、第5條、第12條第1項第2款約定，委託銷售總價為3,280萬元；委託銷售期間自簽約之日起至108年4月2日止；經買賣成交者，林秀霞同意一次給付原告按成交總價款4%計算之服務報酬，並於買賣雙方簽訂不動產買賣契約時一次付清；委託期間內或委託期間屆滿或契約終止後2個月內，林秀霞有將委託標的出售予原告曾經仲介客戶之情形，視為原告已完成仲介之義務，林秀霞仍應給付第5條約定之服務報酬，並應全額一次給付，但經其他不動產經紀業仲介成交者，不在此限。
3. 林秀霞於107年4月12日與聯誠公司簽訂不動產一般委託銷售契約書（下稱丁契約），約定由林秀霞委託聯誠公司仲介銷售系爭房地，委託銷售價格3,760萬元，嗣於同年月16日在特約條款記載底價更正為3,280萬元。又於108年1月3日簽訂委託銷售契約內容變更合意書，約定委託銷售期間延長至108年6月30日止，總價額修正為3,580萬元，底價3,280萬元，增值稅由林秀霞負擔。
4. 原告為居間仲介買賣系爭房地，由所屬承辦經紀人孫心儀帶同張愉羚於108年2月20日前往系爭房屋現場察看，張愉羚並

01 簽立帶看客戶紀錄表。孫心儀偕同張愉羚前往看屋2次後，
02 張愉羚於同年3月4日與原告簽訂乙、丙契約，乙契約載明張
03 愉羚有承購系爭房地意願，承購總價為2,450萬元，契約有
04 效期間至同年月15日24時止，張愉羚同意支付原告斡旋金10
05 萬元；丙契約約定，張愉羚委託原告居間仲介買賣系爭房地
06 ，張愉羚承諾於買賣契約成立時，給付買賣總價款2%之服
07 務報酬予原告，並以現金於簽訂不動產買賣契書時一次付清
08 ，若不可歸責於原告之因素致不動產買賣契約不成立或無法
09 履行，或張愉羚於賣方委託期間屆滿後2個月內與賣方成交
10 時，張愉羚同意視為原告已完成居間仲介義務，張愉羚承諾
11 仍應給付約定之服務報酬予原告。

12 5. 被告於108年5月31日簽訂不動產買賣契約書（下稱戊契約）
13 ，約定由張愉羚向林秀霞購買系爭房地，價金3,150萬元，
14 張愉羚向中信銀行申辦貸款給付部分價金，經訴外人僑馥建
15 築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）承辦買賣價金履約保
16 證，張愉羚已給付全額價金，林秀霞於同年6月26日將系爭
17 房地所有權移轉登記予張愉羚。

18 6. 原告委由律師於108年10月8日寄發存證信函予被告，催告張
19 愉羚、林秀霞給付服務報酬依序63萬元、126萬元，被告均
20 於翌日收受信函，並於同年月18日函覆原告載明：系爭房地
21 係由其他房屋仲介業者完成銷售等語。

22 (二) 上開事實，且有甲、乙、丙、丁、戊契約、帶看客戶紀錄表
23 、委託銷售契約內容變更合意書、不動產買賣價金履約保證
24 證書、不動產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交確認
25 書、土地及建物登記謄本、實價登錄網頁查詢資料列印紙本
26 、存證信函、掛號郵件收件回執可稽（見本院卷第22至74、
27 92至95、110至156、258頁），並經僑馥公司函覆載明撥款
28 明細（見本院卷第196頁）、中信銀行函覆檢附放款相關資
29 料（見本院卷第198至211頁）、聯誠公司函覆檢附統一發票
30 （見本院卷第240至242頁），及證人劉國強證述無誤（見本
31 院卷第265、266頁），核屬相符，均堪認為真實。

01 四、本院得心證之理由：

02 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
03 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
04 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬；居間人因媒介應得
05 之報酬，除契約另有訂定或另有習慣外，由契約當事人雙方
06 平均負擔。民法第565條、第568條第1項、第570條分別定有
07 明文。同法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂約
08 機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不
09 以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報
10 告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居
11 間而成立契約時，應許其請求。至於居間行為就令自始限於
12 媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求
13 報酬之支付。（最高法院52年台上字第2675號判決先例意旨
14 參照）。不動產買賣居間，除當事人有特約外，常情固多為
15 媒介居間，即居間仲介人負有參與議價及斡旋、締約、履約
16 相關事宜之義務，但居間仲介人提供之勞務內容，本即需視
17 雙方意願、利益、協商進展而異其處理，如居間仲介人員之
18 報告已有效果，即應許其請求支付報酬。至居間媒介報酬之
19 負擔，原則上應依當事人約定定之，如無約定，始由契約
20 當事人平均負擔。

21 (二)原告與林秀霞就系爭房地銷售，與張愉羚就系爭房地買受，
22 各成立甲、丙契約，為兩造所不爭執。核各該契約，均約定
23 由原告為被告居間仲介斡旋買賣系爭房地，並約明報酬應於
24 締結買賣契約時給付，性質應均屬媒介居間，被告應依各自
25 與原告成立之甲、丙契約約定，負給付服務報酬之義務。

26 (三)林秀霞簽立甲契約委託原告銷售後，原告為居間媒介買賣，
27 由孫心儀帶領張愉羚前往系爭房屋瞭解屋況2次，張愉羚並
28 簽立乙、丙契約，向原告提出斡旋金10萬元，出價2,450萬
29 元，委託原告與林秀霞斡旋，然未成立買賣，經原告退還斡
30 旋金，迨至甲契約約定委託銷售期限屆滿時，原告仍未能居
31 間媒介成交等情，為兩造所不爭執，堪認被告間就系爭房地

01 成立買賣契約，非經原告居間媒介而成立。

02 (四)原告主張系爭房地於林秀霞委託銷售期滿後2個月內之108年
03 5月31日，經被告成交買賣，為被告所不爭執。原告本此主
04 張被告應依甲、丙契約約定，依約給付約定服務報酬，被告
05 否認有給付義務，並抗辯伊係經聯誠公司人員居間仲介，簽
06 訂戊契約以價金3,150萬元買賣系爭房地等語。查原告就被
07 告有簽訂買賣契約以3,150萬元成交買賣系爭房地不爭執（
08 見本院卷第250頁），雖否認被告所陳由聯誠公司居間仲介
09 成立買賣之事實。然被告就此已提出丁、戊契約為證，原告
10 對於該等契約之真正未加爭執，且就中信銀行函覆本院所檢
11 附與戊契約內容相同之不動產買賣契約書陳明不爭執真正（
12 見本院卷第249頁），另經證人劉國強證稱：系爭房地是伊
13 賣的，委託伊賣的時候是在2年前左右，有在網路登廣告，
14 期間剛開始開價3,980萬元，賣了2個月後就有人出3,200萬
15 元，但是屋主的先生堅持要賣3,500萬元，買方不願意買，
16 又拖了很久，賣了1年多，伊陸續都有帶客人去看，後來會
17 賣掉這間房子，是有客戶張小姐就是現在的買方主動約伊看
18 房子，伊想辦法引薦屋主與她約在捷運芝山站的摩斯漢堡，
19 坐下來讓她們談，談了約2個多小時，還有吃午餐，伊請屋
20 主降價，然後再詢問買方最高可以出多少，請屋主直接很肯
21 定的告訴買方最低多少可以賣，因為本件案子在見面談的時
22 間之前，就已經有契約內容變更，價錢是3,280萬元，因為
23 她一直不降，伊就把她叫到旁邊，問屋主可否把底價告訴對
24 方，屋主有問到那伊的服務費要如何收取，伊跟她說妳先把
25 價錢談攏，屋主就直接跟買方張小姐說要實拿3,150萬元，
26 就是3,280萬元扣除4%，就是3,150萬元，伊整個傻掉，因
27 為這樣伊就沒有服務費了，但是因為她已經把價錢講出來，
28 所以伊沒有辦法再調價格，買方說她只願意給0.5%服務費
29 ，所以伊完全沒有服務費，伊就把屋主叫到旁邊去，想要跟
30 她拿2%，結果屋主說她只願比照買方辦理給伊0.5%服務費
31 ，但是雙方已經談好價錢，感覺無法變動，伊只好同意，就

01 這樣成交，本院卷附的丁、戊契約及不動產買賣價金履約保
02 證證書就是交易文件，賣方有先行動支315萬元，不入履約
03 保證專戶，服務費雙方加起來是1%即31萬5,000元，賣方的
04 服務費是用履約保證直接扣，買方是交屋完畢後，直接拿現
05 金等語（見本院卷第265至270頁）；被告經本院依職權訊問
06 ，亦均陳稱係由聯誠公司人員劉國強居間媒介買賣系爭房地
07 成交，並各給付聯誠公司買賣價金0.5%服務報酬無誤（見
08 本院卷第321至332頁），核與丁、戊契約及僑馥公司函覆載
09 明撥款明細、聯誠公司函覆檢附之統一發票所載金額相符，
10 應認可採，固足認被告係經聯誠公司居間媒介成立買賣契約
11 。原告指摘證人劉國強證述偏離居間交易收費常態事實，否
12 認被告成立買賣契約係經聯誠公司居間媒介，難謂可採。則
13 林秀霞既係經聯誠公司仲介與張愉羚買賣，合於甲契約第12
14 條第1項第2款但書約定「經其他不動產經紀業者仲介成交」
15 之要件，林秀霞依約對原告不負給付約定服務報酬之義務，
16 原告自不得請求林秀霞給付。張愉羚雖係經聯誠公司居間媒
17 介與林秀霞成立買賣契約，惟依丙契約約定，視為原告已完
18 成居間仲介義務，張愉羚仍應給付原告約定服務報酬，且張
19 愉羚係經原告媒介而有購買意願，因此嗣後積極尋覓主動聯
20 繫聯誠公司仲介而成立買賣，此為張愉羚所自承（見本院卷
21 第328頁），顯見原告之居間已有效果，依前開說明，張愉
22 羚亦應給付居間報酬予原告。是原告主張依丙契約約定，得
23 請求張愉羚給付買賣價款2%之服務報酬即63萬元（計算式
24 ： $00000000 \times 2\% = 630000$ ），洵屬有據。張愉羚於108年10
25 月9日收受經原告存證信函催告給付，迄今未付，依民法第2
26 29條第2項規定，應負遲延責任，原告請求張愉羚自起訴狀
27 繕本送達（見本院卷第86頁）翌日即108年11月12日起至給
28 付之日止，計付法定遲延利息即按年息5%計算之利息，亦
29 無不合，應屬可許。

30 (五)按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第148
31 條第2項定有明文。此項誠實信用原則，乃法律倫理價值之

最高表現，具有補充、驗證實證法之機能，更為法解釋之基準，旨在實踐法律關係上之公平妥當，應斟酌各該事件情形衡量當事人利益，具體實現正義。該項原則不僅於權利人直接實現權利內容的行為有其適用，即於整個法領域，無論公法、私法及訴訟法，對於一切權利亦均有適用之餘地，固為解釋補充或評價法律行為之準則。是居間之委任人如為避免支付報酬，故意拒絕媒介就緒之契約，再由自己與相對人訂立同一內容之契約者，依誠信原則，固仍應支付居間報酬。然法律行為是否違反誠實信用原則，應依證據認定事實，斟酌具體行為與事件狀況判斷，當事人不憑證據，逕以懷疑臆測，任加指摘他方行為違反誠實信用原則，自非有據。兩造雖互指他方違反誠實信用，原告援以主張林秀霞亦應給付居間報酬；張愉羚援為抗辯不負給付報酬義務之論據。惟查：

1. 原告主張張愉羚原僅出價2,450萬元，林秀霞委託銷售價格為3,280萬元，價差極大，成交價與委託銷售價格扣除服務費，差額僅1萬2,000元，被告僅花費2小時即洽談成立買賣契約，給付聯誠公司報酬僅0.5%，低於一般仲介服務賣方給付4%、買方支付2%之常情，且未於108年7月開立服務費統一發票，至本件訴訟後之同年11月11日始開立，顯見聯誠公司係林秀霞為規避給付原告報酬義務之工具，林秀霞有違誠信原則，不受甲契約第12條第1項第2款但書之保護等語。然林秀霞委託原告銷售系爭房地並非專任委託，其另尚委託包括聯誠公司在內之其他不動產經紀業者銷售，則任一居間人均得媒介客戶與林秀霞成立買賣契約，且不動產交易價格牽涉因素甚多，議價能力互殊，變動差異性高，買方原始出價及賣方委託宣稱銷售價格，與最終成交價格有相當落差，為事所常見，此亦為不動產經紀業居間媒介促成契約成立之功能所在，居間人為促使交易成立，同意減少服務報酬，降低當事人交易成本，提高交易意願，更非罕有，且張愉羚經孫心儀帶看系爭房屋後，有積極購買意願，旋自行從網路搜尋仲介資料，主動與聯誠公司聯繫，復經劉國強帶看、提供

實價登錄交易資料供參後，劉國強為使雙方有機會直接會見商議，向林秀霞約薦張愉羚當面洽談，張愉羚並攜帶斡旋金赴約，欲以此促使林秀霞價降出售，被告談定交易價格後，方要求劉國強減收服務報酬，劉國強商議提高未果，始勉予同意等情，業據證人劉國強證述及張愉羚陳述明確，互核大致相符（見本院卷第266、325、326頁）。林秀霞並陳明：孫心儀帶張愉羚來看房子伊有見過2次，伊看到張愉羚時是有印象，但是房屋仲介帶來的客人說要看房子，伊也不能說不行，房屋只要賣成，伊也不能說什麼，伊問張愉羚怎麼知道房子要賣，她說她看二十一世紀廣告來的等語（見本院卷第322、326、327頁），可知林秀霞因非專任委託仲介業者銷售，被動由居間仲介之業者各自引薦客戶看屋議約，依約無拒絕之理，雖知張愉羚曾為孫心儀居間之客戶，其改由劉國強居間媒介，亦不便干涉，非可排斥議約，且聯誠公司居間被告交易成立買賣契約，原得依約請求被告給付服務報酬，並無減收之義務與必然，林秀霞如係為利用聯誠公司規避對原告所負報酬給付義務，自應事先妥為安排或與劉國強商定減收報酬後，再與張愉羚議定賣價，否則目的非必可達成，亦不符於常理。況被告成立買賣契約之時間為108年5月31日，距離林秀霞委託原告銷售期滿加計2個月屆滿之時間同年6月2日僅有2日，如林秀霞刻意謀畫規避，只須延後數日簽約即可，當無失慮之可能。是依上情，實難認林秀霞係出於規避給付原告服務報酬之義務，而違反誠信改藉利用聯誠公司居間買賣。至聯誠公司開立發票時間為同年11月11日（見本院卷第242頁），雖與買賣契約成立時間有所間隔，並係在原告於同年月1日提起本案訴訟之後，然證人劉國強已證述：108年11月才開立發票是因為伊忘了，伊還有在作業績，兩邊都有跟伊要，伊有跟對方講會開發票，但因為繁忙，所以忘記等語（見本院卷第271頁），可知係因劉國強基於安排規劃個人業績表現，未即時處理所致，難以據此推認聯誠公司係林秀霞違反誠信所用之工具。此外，原告不能提

01 出其他證據證明林秀霞有何違反誠實信用原則之行為，其執
02 上情推論林秀霞違反誠信，不能依甲契約第12條第1項第2款
03 但書約定免給付報酬義務云云，要不能資為有利於原告之認
04 定。

05 2. 張愉羚雖抗辯林秀霞委託銷售金額為3,280萬元，孫心儀向
06 伊稱系爭房地得以2,450萬元出售，遠低於林秀霞委託銷售
07 價格，根本無法成交，原告亦未提及張愉羚出價金額，以之
08 向林秀霞提出斡旋，仍以不實訊息向林秀霞回報，未積極促
09 成買賣，原告以此手段，低價誘使伊簽訂乙、丙契約，係明
10 知林秀霞另有委託其他房屋仲介銷售，為避免因甲契約為非
11 專任銷售契約而經其他不動產仲介業者媒介交易，違反甲契
12 約約定之委託銷售價格及誠實信用原則等語，為原告所否認
13 ，並提出行動電話通訊畫面列印紙本為證（見本院卷第168
14 至172、222至224、284至288頁），被告對於孫心儀與張愉
15 羚間有該等通訊不爭執。而不動產買賣雙方初始開價，常見
16 懸殊於高低兩端，不經折衝議價不能接近，議價後與原出價
17 有高額落差者頻繁可見，非絕不可能合意買賣。參照不動產
18 經紀業管理條例第24條之2規定，不動產經紀業者經同意，
19 同時接受雙方之委託而居間者，應各提供相關交易參考資料
20 予買、賣方，即應兼顧雙方利益加以媒介，自不能僅以賣方
21 委託銷售價格為斡旋出價建議之唯一基礎，置買方之利益於
22 不顧。張愉羚以其原始出價斡旋之價格與林秀霞委託賣價落
23 差甚鉅，推謂原告違反與林秀霞間甲契約並違反誠信原則，
24 已難認可採。況張愉羚雖於108年3月4日出價2,450萬元委由
25 原告向林秀霞斡旋，有乙契約可稽（見本院卷第30頁）但依
26 原告所提出上開通訊內容顯示，孫心儀於媒介過程中，有提
27 供實價登錄資料予張愉羚，並以：從低價開始出價、加價，
28 出價太低容易惹怒出賣人，破壞好不容易建立的良好互動，
29 建議先出價2,700萬元，看對方回應再加價等語（見本院卷
30 第168至172頁），對張愉羚提出建議，要無張愉羚所辯係孫
31 心儀建議以遠低於林秀霞委託銷售價格之2,450萬元出價斡

01 旋，以誘使張愉羚簽訂乙、丙契約可言。張愉羚另稱係孫心
02 儀建議以2,700萬元購買等語（見本院卷第294頁），要與上
03 開孫心儀於行動電話通訊中建議逐步加價斡旋之內容不合，
04 顯係曲繹為辯。張愉羚另援用原告提出之行動電話通訊內容
05 （見本院卷第222至224頁），抗辯原告未曾為其向林秀霞斡
06 旋，並提供林秀霞不實資訊，未積極促成交易等語，然林秀
07 霞長時間委託原告銷售，原告所提出孫心儀與林秀霞間通訊
08 內容僅為極少之片段，不能徒此資為認定原告並未為斡旋及
09 積極居間媒介之依據，張愉羚經孫心儀發現事後與林秀霞買
10 賣交易而遭質疑後，在通訊對話中推稱：「真不巧剛好21世
11 紀的夫婦帶我去看Amy（林秀霞）的屋、四個人也一起用午
12 餐」等語，核與前開證人劉國強證述及張愉羚於本院應訊所
13 陳受聯誠公司媒介之過程事實不合，張愉羚於該對話中進而
14 轉為指摘孫心儀「一直發空消息給我」，並未具體指明情狀
15 ，顯為飾卸，復未據提出證據加以證明，要屬無據。參以不
16 動產經紀業者以媒介買賣收取報酬營業求利，當無無故對有
17 交易可能存在之客戶不積極促進媒介之理。張愉羚執此抗辯
18 不符事實，且悖於常情，委無可採。原告主張張愉羚對孫心
19 儀表示曾在網路上見其他仲介業者開價2,980萬元等語，雖
20 僅見係孫心儀在與林秀霞對話中為此轉述（見本院卷第224
21 頁），張愉羚否認曾對孫心怡為此表示，原告雖未舉證以實
22 其說，然此無論是否屬實，均不能認係原告對張愉羚所為違
23 反誠信原則之行為，自不影響原告對張愉羚有無報酬請求權
24 之判斷。

25 (六)至民法第571條、第572條本文雖規定，居間人違反其對於委
26 託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實
27 及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬
28 及償還費用；約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數
29 過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。
30 然原告是否違反對林秀霞之義務，非張愉羚得憑為拒絕給付
31 原告服務報酬之依據，且無證據顯示原告違反誠實信用，由

01 林秀霞收受利益，而不得請求張愉羚給付報酬。丙契約約定
02 之服務報酬，合於社會交易常情，復未逾主管機關規定之限
03 額，難謂為數過鉅，亦無經張愉羚請求酌減，上開規定於此
04 自無適用，併予敘明。

05 五、綜上所述，原告主張依兩造間居間契約約定，請求被告給付
06 報酬，應認於其請求張愉羚給付63萬元，及自108年11月12
07 日起至清償日止，按年息5%計算之利息範圍內，為有理由
08 ，應予准許；請求林秀霞給付部分，為無理由，應予駁回。
09 原告及張愉羚各陳明願供擔保，請准宣告准、免假執行，經
10 核於原告勝訴範圍內，於法尚無不合，爰酌定相當擔保金額
11 予以准許。至原告聲請對林秀霞假執行部分，因其對林秀霞
12 之訴既經駁回，假執行之聲請亦無從准許，應併予駁回。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據
14 ，經本院悉予審酌後，認均無礙於本件之判斷，於茲不贅。

15 七、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
16 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項判決如主文。

17 中 華 民 國 109 年 5 月 26 日
18 民 事 第 一 庭

19 法 官 蕭 錫 証

20 以上正本係照原本作成。

21 如對本判決上訴須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 109 年 5 月 26 日
24 書 記 官 羅 伊 安