

臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第299號

原告 鑫磊不動產仲介經紀股份有限公司

法定代理人 林光宗

訴訟代理人 曾郁榮律師

複代理人 呂冠穎

被告 鹽川裕

訴訟代理人 馬偉涵律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國108年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰貳拾萬元及自民國一百零八年四月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣肆拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰貳拾萬元為原告供擔保後，得免為假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序事項：

查原告之法定代理人原為吳宜霖，嗣於本訴訟審理期間變更為林光宗，茲據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第101頁），經核尚無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張略以：

被告於民國106年11月22日委託原告出售被告所有之門牌號碼臺北市○○區○○路○○○巷○號之建物及其坐落之土地應有部分（下稱系爭不動產），並與原告簽訂委託銷售契約（下稱系爭委託銷售契約），約定給付原告服務報酬為實際成交價之百分之4。經原告居間，被告與訴外人林芳鈿（下稱買方）於107年4月22日就系爭不動產同意以新臺幣（下同）4,500萬元為買賣總價金並簽訂買賣契約書而成交；被告並另與原告簽訂委託銷售契約內容變更合意書（下稱銷售變更合意書）及服務費折讓確認單（下稱折讓確認單），簽約當日

原告原以價金履約保證方式由被告與買方簽訂價金履約保證專用不動產買賣契約書保障買賣雙方本次買賣交易過程順利完成，被告並於當日收受買方第一期簽約款450萬元之支票，並於同年5月10日兌現，依委託銷售契約第5條約定，原告本已完成居間服務。惟被告於同年5月28日不同意買賣交易繼續以價金履約保證方式完成，為利買賣交易順利完成，原告居中與買方協調後，經買方同意，原告安排被告與買方共同於原告營業處所將原履約保證方式更換為一般不動產買賣契約書，改由買方以匯款方式給付剩餘之買賣價金至戶名為被告之銀行帳戶。買方分別於同年7月16日匯入第二期完稅款450萬元及同年7月31日匯入尾款3,600萬元至被告上開帳戶，買方分三期給付，買賣總價金4,500萬元已全數給付予被告，原告並於同年8月23日協助完成買賣標的點交。原告已依兩造間委託銷售契約完成居間任務。而原告以電話通知被告給付仲介服務報酬遭拒接，並於同年8月24日寄發士林蘭雅郵局第000240號存證信函，通知被告支付服務報酬120萬元，被告收受後仍未支付；原告於同年9月3日再次以士林蘭雅郵局第000249號存證信函通知，被告仍置不理。被告顯係違反契約義務。爰依民法第568條第1項規定及銷售變更合意書及服務費折讓確認單，請求被告給付居間報酬。並聲明：1.被告應給付原告120萬元及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯則略以：被告為日本國人，雖略通中文聽說，然無法詳細閱讀中文字，原對原告高度信任，故委託居間出售系爭不動產。兩造於106年11月19日簽訂之系爭委託銷售契約書，約定售價應高於5,880萬元，約定居間報酬為成交價之百分之4，委託期間至107年2月28日止，雖系爭不動產之買方曾於委託期間來看系爭不動產2次，惟承辦業務人員游士緯及林煥雯，並未於該期間內完成媒介締約之服務。嗣契約終止後之107年4月22日，系爭不動產之買方及其同伴林先生

(應指訴外人林士南，已歿)前來看屋議價，不斷遊說被告，並稱買方願出4,500萬元已有誠意，而原告公司業務員等人不僅未與買方談判周旋，反而附和稱系爭不動產最多僅能出售4,500萬元，被告遂同意以4,500萬元出售。然被告同意出售時，並未與原告重新議定居間報酬，原告業務員提出空白書面格式，表示為後續交易要請被告配合簽署姓名，而被告基於信任而簽名，其餘由原告之業務員自行填寫，事後始知遭原告擅自填寫仲介費用，並擅自填製銷售變更合意書。然系爭委託銷售契約既已於107年2月28日終止，則無可能有委託契約內容變更合意及居間報酬之變更。而原告公司業務員至多僅係報告締約機會之勞務程度，原告並未與買方周旋磋商，應係原告為盡快賺取居間報酬或其他非為被告利益之考量而附和買方之出價，被告認至多給付45萬元已屬適當。縱認鈞院認定107年4月22日係另訂居間服務契約，然買家既早已看過系爭不動產，原告所為至多僅屬報告締約機會，對於締約及議價媒合之工作全任由買方決定，其120萬元之報酬相較於原告實際付出之勞務，顯有過高不相當之情，請求酌減至45萬元即百分之1之程度，應屬合理。綜上，被告先抗辯107年4月22日居間關係不存在，後抗辯如認居間關係存在，則應依民法第572條之規定酌減報酬為45萬元，並非對於系爭委託銷售契約不爭執，故對於原告主張之訴訟標的在45萬元以下為認諾，資為抗辯。並聲明：1.原告請求逾45萬元之部分駁回。2.如受不利益之判決，願供現金擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷

(一)原告主張：被告前於106年11月19日簽訂系爭委託銷售契約，委託原告出售系爭不動產，委託銷售期間自106年11月22日起至107年2月28日止，委託銷售價格為5,880萬元，約定給付原告服務報酬為實際成交價之百分之4，惟於上揭委託銷售期間並未完成委託銷售。又被告於107年4月22日與訴外人林芬鈿（即買方）就系爭不動產以價金4,50

0萬元簽訂價金履約保證方式之買賣契約，被告並收受買方第一期簽約款面額450萬元支票1紙。嗣因被告於同年5月28日與買方就系爭不動產另行簽訂一般買賣契約，改以買方直接匯款至被告指定帳戶方式交付價金交易，買方已於同年7月16日、31日匯款全數交付其餘價金，原告並於同年8月23日協助完成系爭不動產標的點交等情，為被告所不爭執，並有原告所提出之系爭委託銷售契約書、價金履約保證專用不動產買賣契約書、不動產買賣契約書、買賣雙方交屋點交單等在卷可按（見本院卷第14至19、22至61頁），堪信為真實。原告主張兩造於107年4月22日達成委託銷售契約內容變更合意及就委託銷售服務費折讓為120萬元之合意，為被告所否認，並辯稱：兩造間並無居間關係存在；即使如認居間關係存在，亦應依民法第572條之規定酌減報酬為45萬元等情置辯，是本件爭點為：（一）兩造間於107年4月22日是否有達成委託銷售契約內容變更及就委託銷售服務費折讓為120萬元之合意？（二）如兩造間若有達成上揭合意，則被告抗辯應依民法第572條規定酌減報酬，是否有理由？茲分述如下：

（二）兩造間於107年4月22日應有達成委託銷售契約內容關於委託總價額修正為4,500萬元、銷售期間延長至107年4月30日，並就委託銷售服務費折讓為120萬元之合意：

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；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項定有明文。次按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。民法第153條第1項亦有明文。經查：

(1) 被告並不否認原告所提出（原證2）之銷售內容變更合意書及折讓確認單上（見本院卷第20、21頁）被告簽名為真正（見本院卷地94頁）。則該銷售內容變更合意書上已載明：委託總價額修正為4,500萬元、銷售期間延長至107年

01 4月30日，並於其他變更事項欄記載：上述價格內含鑫磊
02 不動產仲介經紀股份有限公司之仲介服務費為120萬元整
03 之內容，而關於原告仲介費用為120萬元之記載與原告所
04 提出之（原證2）服務費折讓確認單上所記載實收服務費
05 120萬之記載相合。

06 (2) 證人即原告之員工林煥雯於本院審理時證稱：系爭委託銷
07 售契約書是游士緯與被告當面簽立，之後由其與游士緯一
08 起負責銷售服務。因為在系爭委託銷售契約書期間，買方
09 林芬鈿看過系爭房屋2次，後續有與林士南洽談，林芬鈿
10 出價4,200萬元。之後游士緯以電話與被告約定於107年4
11 月22日下午1點到系爭不動產現場協商，當場其與游士緯
12 及林士南及被告、何金枝在場，被告知悉買方出價4,200
13 萬，希望提高價格，進行約3個小時協商，林士南直接聯
14 絡買方林芬鈿夫妻到場洽談，林芬鈿夫妻願意將價格提高
15 至4,500萬元，被告同意，就在系爭不動產現場，簽署（
16 原證2）銷售變更合意書，同時也記載仲介服務費金額。
17 其等與被告碰面時，都用中文溝通，現場有被告太太在場
18 ，被告在兩岸中設立公司將近38年，雙方可以明白了解溝
19 通事項，如果是簽訂契約書，都是由何金枝過目，沒有問
20 題才由被告簽名，游士緯用中文複誦契約內容給被告聽。
21 （原證2）銷售變更合意書及折讓確認單是由游士緯在現
22 場填寫內容後，由被告簽名，游士緯書寫完畢後交給被告
23 複誦內容後，由被告確認無誤後簽名等情（見本院卷第13
24 9至145頁）。

25 (3) 證人即被告之前配偶何金枝於本院審理時證述（略以）：
26 被告可以聽得懂中文，不是完全懂，但看不懂中文。於10
27 7年4月22日當天，原告員工游士緯打電話給其說買主要來
28 看再次看房屋，被告表示同意。游士緯帶一位林先生（應
29 指林士南）、買方林小姐及其先生談買賣系爭不動產事宜
30 。現場是林先生（林士南）與被告談論4,500萬元買賣價
31 格，林士緯雖在旁，還有原告另位員工林小姐（應指證人

01 林煥雯在場，但均未參與議價，亦未作任何說明。而（原
02 證2）銷售內容變更合意書，當天其有見過。是書寫內容
03 完畢，交給被告簽名後，其才看該內容。但其沒有見過（
04 原證2）折讓確認單，其不知被告為何要在其上簽名；被
05 告簽完原證2文件，叫其看，其有看到4,500萬元，但並未
06 講到120萬元仲介費用，現場是有簽立文件，但原告的員
07 工都沒有說明，也沒有談到要延長委託契約。其看原證2
08 文件，其有說有拿仲介費21世紀的游先生要跟被告說明一
09 下，但他什麼都沒有說。而之後到東森房屋後簽訂買賣契
10 約，都是代書在辦理相關事宜，原告員工均未做任何事。
11 當日亦未聽聞原告員工有說因為銷售價格較低，所以減少
12 報酬等情（見本院卷第158至164頁）。

- 13 (4) 是依上揭證人林煥雯、何金枝之證述內容而言，二者對於
14 被告於107年4月22日當日所簽署（原證2）之銷售內容變
15 更合意書時，對於原告員工是否有對被告說明該等內容所
16 為證述不同，但對於證人何金枝當場看過（原證2號）之
17 委託銷售契約內容變更合意書一節為相同，則不論證人何
18 金枝係於被告簽署前後觀看，被告請證人何金枝觀看該文
19 件之目的，當係協助被告確認該等內容，否則何須多此一
20 舉？又依據證人何金枝之證述，（原證2）之銷售內容變
21 更合意書係書寫完成後交由被告簽署，此亦與證人林煥雯
22 所證相合，足以認定（原證2）之銷售內容變更合意書，
23 係由游士緯在現場填寫內容後，由被告簽名無誤。又既然
24 證人何金枝當場見過該銷售內容變更合意書，且係在游士
25 緯書寫完成後被告始行簽署，而其上已明確記載：委託銷
26 售價格修正為4,500萬元；委託銷售期間延長至107年4月
27 30日止；上述價格內含鑫磊不動產仲介經紀股份有限公司
28 之仲介服務費為120萬元整之內容，即可推知被告及證人
29 何金枝當場應已知悉該等內容，否則被告或證人何金枝當
30 場豈有不表示異議之理。且依當日進行系爭不動產交易協
31 商過程，係由原告員工游士緯聯繫後，先後經由買賣雙方

01 及所委任仲介人員當場協商進而由被告與買方達成交易，
02 衡情，被告應知悉需要支付一定仲介費用，且仲介費用為
03 被告出售系爭不動產所需支出費用成本之一，被告當應會
04 與仲介人員確定仲介費用，且系爭委託變更合意書已記載
05 仲介服務費金額120萬元與折讓確認單上所記載賣方之實
06 收服務費用相同情形下，均足認證人林煥雯所證稱：在系
07 爭不動產現場，簽署委託變更合意書，同時記載仲介服務
08 費金額，委託變更合意書及折讓確認單是由游士緯在現場
09 填寫內容，交給被告，複誦內容後，由被告確認無誤後簽
10 名等情，應為可採。是被告所辯：被告同意出售時，並未
11 與原告重新議定居間報酬，原告業務員係提出空白書面格
12 式，表示為後續交易要請被告配合簽署姓名，而被告基於
13 信任而簽名，其餘由原告之業務員自行填寫，事後始知遭
14 原告擅自填寫仲介費用，並擅自填製銷售變更合意書云云
15 ，尚非可採。

16 2. 綜上，原告主張兩造間於107年4月22日達成委託銷售契約
17 內容關於系爭委託銷售合約書之銷售期間延長至107年4月
18 30日及委託總價額修正為4,500萬元之委託銷售契約內容
19 變更，並就委託銷售服務費折讓為120萬元合意等情，即
20 為可採。則兩造間原有之系爭委託銷售合約書所約定之委
21 託銷售期間雖已屆至，但因兩造事後以系爭委託變更合意
22 書，將之銷售期間延長至107年4月30日及委託總價額修正
23 為4,500萬元之委託銷售契約內容變更，並約定委託銷售
24 服務費折讓為120萬元，則兩造間當已成立居間約定無誤
25 。

26 (三) 被告依民法第572條規定，請求酌減原告之報酬，尚無理
27 由：

28 1. 按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其
29 公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第
30 572條本文定有明文。而該條規定所適用者，係指居間人
31 雖已為委託人完成其居間事務，然經事後審查，認為居間

01 人為委託人所已付出之勞務，其價值與當初訂約時約定之
02 報酬相較，係屬為數過鉅而失客觀公平性時，允許委託人
03 事後請求法院酌減約定之報酬額。

04 2. 經查：

- 05 (1) 原告主張本件請求120萬元之性質為居間仲介之報酬，其
06 請求權基礎則為居間契約之報酬請求權，本院審酌系爭不
07 動產之買賣總價為4,500萬元，而被告原同意給付原告之
08 服務報酬為120萬元，已認定如上，亦即兩造約定之居間
09 報酬為成交價之約2.67%，並未超過內政部所訂之不動產
10 仲介經紀業報酬計收標準規定第1條所定6%之上限。且依
11 據兩造間原訂之系爭委託銷售契約，本約定給付原告服務
12 報酬為實際成交價之百分之4，嗣後業經兩造於合意降為1
13 20萬元，足認兩造間對於該仲介報酬已考量系爭不動產之
14 出售價格調降而同時減少，已難認有為數過鉅失其公平者
15 之情形。
- 16 (2) 被告雖抗辯於107年4月22日當日被告與買方就系爭不動產
17 商談成立期間並未實際參與價格談判磋商，反而附和買方
18 4,500萬元出價，且買家早已看過系爭不動產，原告所為
19 至多僅屬報告締約機會，對於締約及議價媒合工作全任由
20 買方決定，其120萬元之報酬相較於原告實際付出之勞務
21 ，顯有過高不相當之情云云，惟依證人林煥雯於本院審理
22 時證述（略以）：在原約定銷售期間，林芬鈿看過系爭不
23 動產2次，有高度興趣，後續與林士南洽談，積極磋商後
24 ，林芬鈿有出價4,200萬元。於107年4月22日當面商談後
25 ，林芬鈿夫妻願意將價格提高至4,500萬元，被告願意4,5
26 00萬元賣給林芬鈿夫妻，這個協議是被告與買方直接達成
27 。而系爭不動產是別墅，其等得知之前在行義路同類型案
28 件依時價登錄成交價格為3,700萬元，所以4,500萬元是非
29 常好的價格。當時買方拉價是由林士南溝通，賣方降價是
30 由游士緯、其與被告溝通，以當時行義路別墅成交案例不
31 多，系爭不動產本身屋齡已有一定年紀，賣方希望出售價

01 格期望過高，原本約定銷售期間也只有林芬鈿出價4,200
02 萬元，當時別墅買方需求很少，所以請被告不要錯過好好
03 考量。自106年11月22日到107年4月22日，其為系爭不動
04 產銷售自費作網路上廣告，每個月有2萬份書面廣告，開
05 發士林、天母及北投地區的客戶，其等也花時間了解房屋
06 的現場，調查房屋周圍的市況，另外會作公司的宣達，幫
07 系爭房屋銷售的工作，請同事幫忙尋找合適的客戶，這段
08 銷售期間我們大約接觸了20組的買方去看過房屋，但因何
09 金枝未住在系爭不動產內，要看房屋不易，所以其等會先
10 帶客戶去看附近環境，現場房屋有看過3次，因為有客人
11 看環境後不認為合適，原告公司對仲介業務沒有任何底薪
12 ，沒有任何薪水，就以其等的時間精力去作銷售。其至現
13 在均未領取仲介費報酬，因被告尚未給付任何服務費等情
14 （見本院卷第139至146頁），是原告公司對於系爭不動產
15 之銷售，與一般仲介業者所為之居間仲介服務比較，尚無
16 明顯服務不足情形。而本件雖係於系爭委託銷售契約原約
17 定之委託期間屆滿後，兩造再行簽訂委託變更合意書變更
18 委託買賣總價金為4,500萬元、同時延長委託期間至107年
19 4月30日，並約定買賣總價金4,500萬元內含原告本次仲介
20 服務報酬120萬元，是原告所為居間仲介之服務應自106年
21 11月22日起開始計算觀察，始為合理。又依據上揭證人林
22 煥雯證述內容，足見買方原先出價僅為4,200萬元，經由
23 原告員工游士緯、林煥雯等聯繫買方仲介林士南等，始能
24 以4,500萬元成交。雖證人何金枝證稱：107年4月22日當
25 日除了林先生（指林士南）外，游士緯、林煥雯等人在現
26 場並無談論買賣價金事宜等情（見本院卷第159頁），然
27 若如證人何金枝所證為實，則豈會有被告所指原告員工游
28 士緯、林煥雯附和買方4,500萬元出價，遊說被告接受此
29 價格之情？故不論原告員工是否是附和買方4,500萬元出
30 價，顯然當場原告員工就該4,500萬元出價曾經表示過意
31 見，是上揭證人何金枝就此所證，已非可採。則被告抗辯

：原告員工至多僅係報告締約機會之勞務程度，原告並未與買方周旋磋商云云，亦難採信。另被告抗辯：原告員工未實際參與價格談判磋商，反而附和買方4,500萬元出價云云，然而該4,500萬元雖與被告最初所委託銷售價額5,880萬元為低，但被告並未抗辯此價格有低於當時市場交易價格之情形下，即難認定原告員工游士緯、林煥雯等人未實際協助被告談判協商價格之情形存在。

3. 綜上所述，則被告所為抗辯，請求依據民法第572條酌減報酬額，尚屬無據。

(四) 又兩造間之系爭委託銷售契約既經兩造於107年4月22日合意變更延長委託銷售期間至107年4月30日止，並變更委託總價額修正為4,500萬元，同時仲介費用折讓為120萬元，而被告與買方確實經由原告之仲介，而以4,500萬元價格訂立買賣契約並均已履行，均如上述。從而原告依民法第568條第1項及系爭委託銷售契約、銷售內容變更合意書及折讓確認單等法律關係請求被告依約給付仲介費用120萬元即屬有據。

四、綜上所述，本件原告請求被告給付120萬元，及自起訴狀繕本送達（見本院卷第91頁送達證書）之翌日即108年4月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核均合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額併宣告之。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 12 月 9 日
民 事 第 五 庭 法 官 方 鴻 愷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不

01 命補正逕行駁回上訴。

02 中 華 民 國 108 年 12 月 9 日

03 書記官 陳紀元