

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第1435號

原告 祥和盛不動產經紀有限公司

法定代理人 于明仁

訴訟代理人 黃國展律師

被告 陳健生

訴訟代理人 劉上銘律師

莊友翔律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國108年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌拾柒萬元，及自民國一百零七年八月四日起至清償日止，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貳拾玖萬元為被告供擔保後，得假執行。

但被告如以新臺幣捌拾柒萬元為原告預供擔保後，得為免假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國106年11月10日與被告簽訂一般委託銷售契約書(下稱系爭銷售契約書)，由被告委託原告銷售被告所有門牌號碼新北市○○區○○○路○○○號19樓之1房屋(新北市○○區○○段○○○○○號建物)及坐落之新北市○○區○○段○○○號土地，委託期間106年11月10日至107年6月30日。107年1月間原告接洽買方即訴外人蘇佑南，提供系爭房地之資料並告知出售價格，同年2月14日買賣雙方於原告公司會議室內磋商未果，詎被告竟私下在107年2月21日將系爭房地出售給蘇佑南，並於同年3月23日完成過戶。而被告委託原告代為銷售系爭房地，原告除報告訂約機會外，就系爭房地之推銷、廣告均等付出許多努力，豈料被告利用此次磋商機會，知悉買方蘇佑南配偶與被告配偶同屬中華航空公司員工後，故意未於當日達成買賣協議，再私下與買方締結契約並辦

理過戶，以規避居間報酬，被告行為顯違反誠實信用原則。被告於雙方約定之合理期間內，圖謀脫免給付報酬予原告之義務，而於107年2月21日私下與買方成立買賣契約，並於同年3月23日完成系爭房地之移轉過戶，可見其故意以不正當與違反誠實信用原則之方法，阻止應給付居間報酬之條件成就，依前揭規定，自應視同兩造間給付居間報酬約定之條件已成就，被告仍應給付居間報酬。

(二)原告公司店長黃罕瑋於買賣雙方磋商前曾告知被告，若與買方見面而成交，須支付原告成交金額3%之服務報酬，被告當下藉故未表肯否，但仍舊至原告公司會議室與買方磋商，足見被告已默示同意服務報酬，否則即有放任被告違反誠信原則之嫌。縱認雙方不具有默示報酬之合意，依照同銷售金額、地段之房屋，原告與其他客戶約定之服務報酬均為3%，故本件報酬數額，應依民法第566條第2項規定，按原告之商業習慣成數，以銷售總金額之3%計算，即為87萬元（2,900萬元×3%）。

(三)爰依民法第568條第1條、第566條第1項規定為請求。並聲明：1、被告應給付原告87萬元，自起訴狀送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。2、願供擔保請求准予假執行。

二、被告則以：

(一)被告先前委託永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋）銷售系爭房地，委託銷售期間永慶房屋覓得買家蘇佑南，經帶看系爭房地後，因蘇佑南有購買意願，遂下斡旋金予永慶房屋，嗣因被告與永慶房屋之委託銷售期間屆滿，被告未再與永慶房屋續約方致斡旋未果，然蘇佑南始終對系爭房地有購買意願，故永慶房屋仲介於被告改與原告簽訂委託銷售契約後，遂主動帶蘇佑南與原告接洽，足見蘇佑南於被告委託原告銷售系爭房地前，早經永慶房屋仲介知悉系爭房地之出售情形，不待原告之報告，申言之，蘇佑南並非原告開發出之買家，且蘇佑南在永慶房屋銷售時即已下斡旋金，足見原

01 告並未為被告尋覓買家或報告訂約之機會。

02 (二)原告於107年2月14日安排被告與蘇佑南見面，蘇佑南開價為
03 2,800萬元，與被告於系爭銷售契約書上要求之3,380萬元，
04 有高達580萬元之價差，經被告自行磋商後，蘇佑南雖抬價
05 至2,900萬元，仍與被告出價相差近500萬元。原告身為媒介
06 居間之業者，本應盡其居間義務，盡力為雙方搓合講價，然
07 原告捨此不為，反讓被告自行與蘇佑南拉抬價格，然蘇佑南
08 仍僅願出價至2,908萬元，與被告之底價仍有472萬元之價差
09 ，此時原告非但未協助被告磋商、抬價，反要求被告配合蘇
10 佑南降價出售，被告迫於無奈，遂提出實拿2,800萬元之出
11 售條件，原告拒絕後，被告亦拒絕降價出售。是以，被告與
12 蘇佑南之買賣價差高達472萬元，就買賣價金此必要之點顯
13 並未合致，原告亦未再就雙方之差距為任何洽商、說和，使
14 買賣雙方立於簽約就緒之地步。當天磋商最終破局，被告亦
15 因原告公司未盡其受任人之義務，當天旋與原告公司終止委
16 任關係，後來被告為求慎重，乃由被告的配偶在107年2月20
17 日以line向負責聯繫被告的原告公司仲介人員吳瓊敏表示終
18 止雙方的委任合約。因此，於107年2月14日當天買賣雙方就
19 買賣價金並未合致，更遑論談及買賣契約及其他相關事宜，
20 可認本件原告並未媒介系爭房地買賣契約之成立，原告稱買
21 賣雙方已就出售價金2,908萬元達到意思表示合致，僅因服
22 務報酬未談妥而告吹云云，顯倒果為因，並非事實。

23 (三)被告委託銷售系爭房地之價格為3,380萬元，蘇佑南最初之
24 出價僅2,800萬元，與被告出售底價相差達580萬元；嗣蘇佑
25 南雖將出價先後調整為2,900萬元、2,908萬元，仍與被告出
26 售底價相差近500萬元，難認本件已有媒介就緒之情。倘出
27 價與出售底價相差近500萬元，猶可認已達媒介就緒，不動
28 產經紀公司豈非可隨意媒介出價遠低於售價之買家，並於買
29 賣雙方見面後，放任渠等自行磋商，便可逕稱其已媒介就緒
30 ？疏非事理之平。107年2月14日磋商破局，除原告未盡其受
31 任人義務，逕自讓被告向蘇佑南拉抬價格外，更因原告貪圖

01 服務報酬不願妥協所致，非被告為避免支付報酬，故意不與
02 蘇佑南訂立契約，是被告無以不正當及違反誠實信用原則方
03 法，阻止居間報酬條件之成就。

04 (四)原告未於系爭銷售契約書上填載「服務報酬」之百分比數額
05 ，依系爭銷售契約書第5條第2項明文約定「前項服務報酬未
06 記載約定者，乙方不得向甲方收取服務報酬。」，故本件祇
07 要未於不動產委託銷售定型化契約中載明「服務報酬」，受
08 託人即不得再向委託人收取服務報酬。

09 (五)綜上，原告請求被告給付居間報酬顯無理由，答辯聲明：(
10 1)原告之訴及假執行聲請均駁回。(2)如受不利判決，願供
11 擔保免為假執行宣告等語。

12 三、兩造不爭執之事項：

13 (一)兩造於106年11月10日簽訂系爭銷售契約書，原告受被告之
14 委託銷售被告之系爭房地，委託期間自106年11月10日至107
15 年6月30日。

16 (二)被告與其配偶鄭雋芬於107年2月14日，與買方蘇佑南於原告
17 公司會議室洽談系爭房地之買賣，蘇佑南最後提出買賣價金
18 為2908萬元。

19 (三)被告與蘇佑南於107年2月21日就系爭房地簽訂買賣契約，買
20 賣價金為2908萬元，系爭房地於同年3月23日移轉登記至原
21 告名下。

22 四、本院得心證之理由：

23 原告依民法第568條第1項之規定，請求被告應給付系爭房地
24 成交價金百分之3之居間報酬87萬元予原告等情，為被告所
25 否認，並以前揭情詞置辯。則本件應審究者為：(一)原告依
26 民法第568條第1項之規定請求被告給付居間報酬，有無理由
27 ？(二)倘原告得請求被告給付居間報酬，原告得請求之數額
28 為何？茲分述如下：

29 (一)原告依民法第568條第1項之規定請求被告給付居間報酬，有
30 無理由？

31 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

01 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
02 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第
03 568條第1項分別定有明文。再按媒介居間人固以契約因其媒
04 介而成立時為限，始得請求報酬，但委託人為避免報酬之支
05 付，故意拒絕訂立該媒介就緒之契約，而再由自己與相對人
06 訂立同一內容之契約者，依誠實信用原則，仍應支付報酬。
07 又委託人雖得隨時終止居間契約，然契約之終止，究不應以
08 使居間人喪失報酬請求權為目的而為之，否則仍應支付報酬
09 (最高法院58年台上字第2929號民事判例參照)。

10 2、經查，關於被告與系爭房地之買方蘇佑南於107年2月14日在
11 原告公司會議室洽談系爭房地買賣事宜，及嗣後於107年2月
12 21日買賣契約成立之經過，業經證人即系爭房地買方蘇佑南
13 到院證稱：107年2月14日伊就系爭房地最後出的價格在2908
14 萬元，但當天沒有成交是因為賣方即被告與原告的仲介費問
15 題。當天的斡旋價格伊從2800萬元談到2908萬元，當下伊覺
16 得被告有接受這個價格，被告、永慶及有巢氏的人員都在場
17 ，伊表示2908萬元是伊最高價，伊願意出百分之1的仲介費
18 ，當時2908萬是大家敲定的。107年2月14日是在農曆年除夕
19 的前一天，當天聊天才知道被告的太太與伊太太都在華航工
20 作，所以大概農曆年年初五，伊與被告在圓山俱樂部有約出
21 來聚一聚，雙方都有帶小孩，是家庭聚會。因為伊一直沒有
22 找到合適的房子，被告的房子是伊最中意的，所以伊又找了
23 被告談才簽約的，成交金額就是2908萬元等語(見本院卷第
24 193頁至第197頁)；證人即被告之配偶鄭雋芬則證稱：107年2
25 月14日伊與伊先生排開所有事情去原告公司與蘇佑南談買賣
26 的事情，當天從早上9點已經談到下午1點，伊跟仲介說2908
27 萬元伊可以接受，但伊要實拿2800萬元，之後仲介又表示不
28 同意伊提案108萬元包含稅賦及仲介費，伊就向仲介表示如
29 果仲介費仍認為不夠，那就由仲介自己去向買家蘇佑南去提
30 高價格，中間過程伊一直表示伊先生體力不行了，伊要回去
31 了，但仲介一直要伊再等一下，在這中間伊已經進出三次了

，因為伊要去士林接小孩快來不及了，伊就很生氣的離開了等語（見本院卷第199頁），足徵107年2月14日當日經由原告之居間磋商，系爭房地之買受人蘇佑南之願買條件2908萬元始符合被告之要求，惟因被告要求上開費用應包含原告之仲介費，經原告拒絕，被告始行離去。又被告旋於107年2月21日就系爭房地與蘇佑南簽訂買賣契約，約定買賣價金為2908萬元，可見被告出售系爭房地之價格，即為107年2月14日當日買賣雙方最後談定之價格，顯與原告之居間成果有關，則被告出售系爭房地與蘇佑南，與原告所為之居間仲介非無關聯，被告就原告已媒介就緒之買賣契約，因與原告就仲介費用未談妥，致買賣契約未成立，被告於107年2月20日由被告配偶以line向負責聯繫被告的原告公司仲介人員吳瓊敏表示終止雙方的委任合約（見本院卷第82頁），並於翌日與蘇佑南就系爭房地訂立買賣契約，顯然不符誠信原則，原告主張被告依民法第568條第1項規定應支付服務報酬，洵屬可採。

3、被告雖抗辯被告先前委託永慶房屋銷售系爭房地，委託銷售期間永慶房屋覓得買家蘇佑南，嗣因被告與永慶房屋之委託銷售期間屆滿，被告未再與永慶房屋續約方致斡旋未果，而認原告未為被告為訂約報告，亦未居間媒介被告與蘇佑南成立買賣契約云云。然依被告前揭抗辯內容，亦足以推知被告縱使曾委託其他仲介出售系爭房地，然被告與蘇佑南就系爭房地之買賣條件未曾進行洽談，嗣經原告之居間努力，被告之願買價格2908萬元始為原告所接受，被告抗辯原告未居間媒介被告與蘇佑南成立買賣契約云云，洵非可取。

4、至被告抗辯被告與蘇佑南之買賣價差高達472萬元，就買賣價金此必要之點顯並未合致，並未達於媒介就緒云云，然證人蘇佑南於本院言詞辯論期日業已證稱：當天伊認為被告有接受2908萬元這個價格，被告、永慶及有巢氏的人員都在場，當時2908萬是大家敲定的等語；被告之配偶鄭雋芬到庭亦證述：伊跟仲介說2908萬元伊可以接受等語，佐以兩造不爭執被告與蘇佑南於107年2月21日就系爭房地簽訂買賣契約，

01 ，買賣價金為2908萬元之情，可徵被告與蘇佑南間就系爭房
02 地之買賣契約經由原告之媒介，確已達於媒介就緒，被告前
03 揭抗辯，亦非可採。

04 5、至被告抗辯107年2月14日與原告公司終止委任關係、107年
05 2月20日以line向負責聯繫被告的原告公司仲介人員吳瓊敏
06 表示終止雙方的委任合約云云，參諸兩造簽立之一般委託銷
07 售契約書第8條約定：甲方（即被告）義務第3款約定：委託之遵
08 守：有下列情形之一者，均視為乙方（即原告）已完成居間仲
09 介之義務...甲方仍應支付原約定之服務報酬，並應立即全
10 額一次支付予乙方（即原告）...④委託期間屆滿後貳個月，
11 甲方與乙方曾經介紹之客戶或其配偶、二親等內之親屬成交
12 時（見本院卷第21頁）。足認被告於107年2月21日與原告曾經
13 居間之客戶蘇佑南成交，依前開約定仍應支付服務報酬，被
14 告否認應支付服務報酬，洵無足取。

15 6、綜前，原告依民法第568條第1項規定請求被告支付服務報酬
16 ，為有理由。

17 （二）倘原告得請求被告給付居間報酬，原告得請求之數額為何？

18 1、按居間者，如依情形，非受報酬，即不為報告訂約機會或媒
19 介者，視為允與報酬。未定報酬額者，按照價目表所定給付
20 之；無價目表者，按照習慣給付，民法第566條定有明文。

21 2、經查，依前述證人蘇佑南、鄭雋芬之證述內容，可見兩造間
22 之居間契約顯非無償契約，衡諸系爭不動產成交價格高達29
23 08萬元，且雙方往來磋商亦耗費相當時力，依常情被告如無
24 給付原告報酬之意，原告應無為其居間仲介之意願，依前述
25 說明，應視為被告允與報酬。而依兩造間之一般委託銷售契
26 約書第5條並未約定服務報酬，且無價目表，故應按照習慣
27 給付，依內政部89年5月2日公告不動產仲介經紀業報酬計收
28 標準第1條規定：不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者
29 ，其向買賣之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不
30 動產實際成交價金百分之6。內政部於101年5月8日公告不動
31 產仲介經紀業報酬計收標準規定修正草案總說明：上開計收

標準施行10年以來，不動產仲介業者已形成按成交價金向賣方收取百分之4、買方收取百分之1至百分之2服務報酬之不成文行規等情（見本院卷第128至131頁），堪認原告主張其依不動產仲介實務交易習慣，可向被告收取成交價金3%之服務報酬。準此，系爭房地成交價格2908萬元計算，原告得請求87萬2400元之報酬（2908萬元×3%=87萬2400元），原告請求被告給付87萬元之服務報酬，洵屬有據。

3、被告雖抗辯兩造間之系爭委託銷售契約書第5條並未約定服務報酬，依系爭銷售契約書第5條第2項約定「前項服務報酬未記載約定者，乙方不得向甲方收取服務報酬」，故原告不得再向被告收取服務報酬云云。然關於兩造間簽立系爭委託銷售契約書經過，證人即原告公司員工吳瓊敏證稱：因為被告有委託別家仲介系爭房地，伊在網路上看到，所以伊就打電話聯絡被告，然後就去被告家簽委託書。系爭委託銷售契約書有服務報酬的約定，當初簽約沒有記載約定報酬的成數，是因為當時被告太太不讓伊記載，並表示有客人成交再來談服務報酬。伊不清楚沒有記載就沒有服務費，有時候會因為要賣房子，因為賣方的屋主會有要求，公司開會的時候都有強調一定要在託銷售契約書上載明服務報酬，可是有時候會出於無奈，因為屋主不讓伊寫。很少屋主會這樣要求，一般都會讓伊寫，伊不知道被告太太的想法，當初與被告簽銷售契約書時，伊有告訴被告服務報酬基本要4%等語（見本院卷第301頁至第305頁）。參以前述證人蘇佑南、鄭雋芬證述內容均提及兩造於107年2月14日當日因仲介服務費未能達成共識，被告即行離去等情觀之，足徵兩造間就被告委託原告銷售系爭房地，被告係同意支付原告報酬，僅就報酬之金額尚未達成合意甚明，被告以其單方拒絕記載服務報酬之成數，推認原告無請求報酬之權利，洵無可採。

五、綜上所述，原告依民法第568條第1項之規定，請求被告給付87萬元，及自107年8月4日起至清償日止按年息百分之5計算之遲延利息，則有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保

聲請宣告假執行及免為假執行，經核並無不合，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 108 年 6 月 28 日
民事第六庭 法官 黃繼瑜

以上正本係照原本作成。

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 7 月 1 日
書記官 黃伊嫻