

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第1052號

原告 冠承不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 許書毓

訴訟代理人 潘宜婕律師

張育祺律師

上 一 人

複 代 理 人 張崇哲律師

被 告 彭桂財

訴訟代理人 張旭業律師

被 告 劉達仁

訴訟代理人 張旭業律師

複 代 理 人 楊珮君律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於中華民國108年2月19日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告彭桂財應給付原告新臺幣陸拾玖萬玖仟元，及自民國一〇六年十二月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告彭桂財負擔五分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾參萬參仟元為被告彭桂財供擔保後，得假執行。但被告彭桂財如以新臺幣陸拾玖萬玖仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告彭桂財於民國106年7月31日與原告冠承不動產仲介經紀有限公司簽訂「一般委託銷售契約書」（下稱系爭委售契約），約定由原告為被告彭桂財居間仲介銷售門牌號碼桃○○區○○街○○號房屋及其坐落之土地（下稱系爭房地），委託期間自該日起至同年10月31日止，委託銷售價格為新臺幣（下同）2,680萬元；於同日雙方另簽訂

01 委託事項變更契約書（下稱變更契約書），合意變更委託銷
02 售價格為2,450萬元。於同年8月21日，由原告之銷售經紀
03 人鄭至佑陪同林孟慧、被告劉達仁至系爭房地與被告彭桂財
04 共同看屋，林孟慧與被告彭桂財分別在不動產說明書之買方
05 及賣方位置簽名。看屋後，林孟慧尚要求原告公司人員提供
06 系爭房地之土地、建物謄本、房屋貸款等資訊，原告公司人
07 員亦提供系爭房地之地理位置分析及其不動產購買資訊予林
08 孟慧，林孟慧亦多次告知會轉達其主管。於同年8月25日，
09 原告公司人員尚告知被告彭桂財不得與林孟慧、被告劉達仁
10 私下就系爭房地成立買賣契約，否則仍須給付服務報酬。詎
11 被告彭桂財與被告劉達仁為避免支付居間報酬，竟私下以2,
12 330萬元成立系爭房地之不動產買賣契約（下稱上開買賣契
13 約），並於同年10月23日就系爭房地辦理移轉所有權登記。
14 則被告劉達仁與被告彭桂財就系爭房地成立上開買賣契約，
15 實係因原告從中居間所致，依系爭委售契約第5條第1項，
16 服務報酬為百分之4、第8條第3項「委託之遵守：有下列
17 情形之一者，均視為乙方（即原告）已完成居間仲介之義務
18 ，除．．．外，甲方（即被告彭桂財）仍應支付委託銷售價
19 百分之四服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方．．．
20 ④委託期間屆滿後二個月內，甲方與乙方曾經介紹之客戶或
21 其配偶、二親等內之親屬成交時。」，被告彭桂財應給付委
22 託銷售價格2,680萬元之百分之4服務報酬即107萬2,000
23 元；而雙方簽訂之變更契約書係變更系爭房地之委託銷售價
24 格為2,450萬元，且僅係記載「價額含3%服務費」，並無明
25 文變更服務報酬，則依系爭委售契約，被告彭桂財仍應給付
26 委託銷售價格2,680萬元之百分之4服務報酬。又原告與被
27 告劉達仁係以為被告劉達仁居間其需求之不動產為契約內容
28 ，原告與被告劉達仁間居間契約之意思表示已合致，而被告
29 劉達仁與被告彭桂財就系爭房地已成立上開買賣契約並完成
30 所有權移轉登記，原告與被告劉達仁間之居間任務已完成，
31 兩造雖未約定居間報酬，但原告之公司營業場所業已明確標

明不動產仲介服務之報酬標準「買方：不動產實際成交價金的百分之二」，且依一般交易習慣，不動產買方之居間報酬通常約訂為百分之2，又依系爭委售契約，被告彭桂財就系爭房地所欲售出價格為2,680萬元，則被告劉達仁應給付之居間報酬為53萬6,000元。爰依民法第568條第1項、系爭委售契約第5條第1項、第8條第3項第4款，請求被告彭桂財給付107萬2,000元，並依民法第568條第1項、第566條第1項、第2項，請求被告劉達仁給付53萬6,000等語。並聲明：（一）被告彭桂財應給付原告107萬2,000元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年利率百分之5之法定利息。（二）被告劉達仁應給付原告53萬6,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年利率百分之5之法定利息。（三）原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告彭桂財則以：被告之仲介人員李雪綸有告知可以自由賣屋，卻又要求其要通知其他房屋仲介業者聯合統一售價，對其蒙受極大不公平銷售行為，其乃通知要終止系爭委售契約，並經李雪綸同意，且其並不知被告之仲介人員之前帶誰來看屋。而被告劉達仁陪同林孟慧前往看屋時，係由原告之仲介人員鄭至佑帶看，其並未與被告劉達仁交談或說明房屋現況。又系爭售契約之委託銷售價格為2,680萬元，並約定服務報酬為百分之4，惟雙方另簽訂變更契約書，合意變更委託銷售價格為2,450萬元，並以特約條款約定委託銷售價格含百分之3服務報酬，且系爭房地最終成交價為2,330萬元，若以系爭房地成交價額含百分之3服務報酬之方式計算，原告充其量得向被告彭桂財請求69萬9,000元，而考量原告僅係有效報告訂約機會，若以69萬9,000元為原告之服務報酬，仍屬過高，應予酌減等語置辯。

三、被告劉達仁則以：其確實曾陪同林孟慧去看過系爭房地1次，當日被告彭桂財並未陪同看屋，其與被告彭桂財間並無任何交談，亦不知被告彭桂財為系爭房地之所有權人，而原告與被告劉達仁間，除未簽訂任何契約書外，被告劉達仁未曾

01 前往原告之營業處所，與原告間無任何互動，被告劉達仁亦
02 不認識原告相關人員，且被告劉達仁未授與林孟慧代理權，
03 因此，原告與被告劉達仁無相互為居間意思表示合致之可能
04 。又原告與被告彭桂財另簽訂變更契約書，變更委託銷售價
05 格為2,450萬元，並以特約條款約定委託銷售價格含百分之
06 3服務報酬，顯與原告所主張2,680萬元之價格不符。縱認
07 原告與被告劉達仁間有成立居間契約，依交易習慣居間者向
08 買方收取仲介報酬額為成交價之百分之1，而被告彭桂財出
09 售系爭房地之金額原為2,680萬元，經被告劉達仁與被告彭
10 桂財多次協商努力後，最終以2,330萬元成交，然若以成交
11 價之百分之1計算本件仲介費用，仍屬過高，應予酌減等語
12 置辯。

13 四、下列事項為兩造所不爭執（見本院卷第106頁至第107頁、
14 第111頁至第112頁、第161頁），並有系爭委售契約書、
15 變更約書、不動產說明書、上開買賣契約、系爭房地之土地
16 登記第二類謄本、建物登記第二類謄本、桃園市地籍異動索
17 引在卷可稽（見本院卷第8頁至第23頁、第51頁至第58頁、
18 第99頁至第104頁），堪信為真實，本院自得採為判決基礎
19 ：

20 (一)106年7月31日，被告彭桂財與原告簽訂系爭委售契約，約
21 定由原告為被告彭桂財居間仲介銷售系爭房地，委託期間自
22 106年7月31日起至106年10月31日止，委託銷售價格為2,
23 680萬元，並約定服務報酬為成交價額之百分之4，並於同
24 日雙方另簽訂變更契約書，合意變更系爭房地委託價款為2,
25 450萬元。

26 (二)系爭房地之不動產說明書分別經林孟慧、被告彭桂財在「買
27 方簽名」、「賣方簽名」欄位完成簽名。

28 (三)於106年10月2日，被告彭桂財與被告劉達仁簽訂系爭房地
29 之不動產買賣合約書，總價款為2,330萬元，並於同年10月
30 23日完成系爭房地之所有權移轉登記。

31 五、得心證理由：

原告主張被告彭桂財委託其銷售系爭房地，被告劉達仁經原告公司之仲介人員帶同看屋後，被告2人於107年10月2日簽訂系爭房地之上開買賣契約，並於同年10月23日完成系爭房地之所有權移轉登記，被告彭桂財應依民法第568條第1項、系爭委售契約第5條第1項、第8條第3項第4款約定給付服務報酬107萬2,000元，被告劉達仁則應依民法第568條第1項、第566條第1項、第2項給付原告居間報酬53萬6,000元等情；而被告2人均否認應給付原告服務報酬，並以前揭情詞置辯，茲就兩造爭點，分述如下：

(一)原告不得請求被告劉達仁給付居間報酬：

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條及第568條第1項定有明文。前開條文所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求（最高法院52年度台上字第2675號民事判例）。媒介居間人固以契約因其媒介而成立時為限，始得請求報酬，但委託人為避免報酬之支付，故意拒絕訂立該媒介就緒之契約，而再由自己與相對人訂立同一內容之契約者，依誠實信用原則，仍應支付報酬（最高法院58年度台上字第2929號民事判例）。又仲介業務係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務，不動產經紀業管理條例第4條第5項亦有明文。原告主張被告劉達仁由原告之仲介人員鄭至佑帶看系爭房地，為省下服務報酬費，私下找被告彭桂財洽談成交，規避應給付原告之服務報酬，依口頭約定之居間契約及第568條第1項、第566條第1項、第2項請求給付報酬云云，為被告劉達仁否認，並辯稱：並未與上訴人訂立居間契約等語置辯。經查：

1. 查，原告為不動產仲介經紀公司，與被告彭桂財於106年7

月31日，以系爭委售契約約定，由原告為被告彭桂財居間仲介銷售系爭房地，委託期間自106年7月31日起至106年10月31日止，委託銷售價格為2,680萬元，受託人即原告於買賣成交時得向被告彭桂財收取服務報酬，其數額為成交價額之百分之4；另於同日原告與被告彭桂財簽訂變更契約書，約定系爭房地之買賣價款變更為2,450萬元，並以特約條款約定「價額含3%服務費．．．」，此為兩造所不爭，並有系爭委售契約、變更契約書在卷可參。而依系爭委售契約之約定，原告之義務為：「(1)乙方受託處理仲介事務應以善良管理人之注意為之。(2)乙方應努力透過市○○○○道儘速尋找買方，並應隨時依甲方之查詢，向甲方報告業務處理狀況。乙方於簽約前應據實提供該經紀業近3個月之成交行情，供甲方訂定售價之參考；如有隱匿不實，應負賠償責任。．．．(4)乙方製作之不動產說明書，應指派不動產經紀人簽章。．．。(5)如買方簽立「要約書」(如附件)，乙方應於24小時內將該要約言轉交甲方，不得隱瞞或扣留。．．。(6)乙方對甲方所簽認之標的物現況說明書，負有誠實告知買方之義務，如有隱瞞不實，由乙方自負一切法律責任，因而致甲方受損害者，乙方應負賠償責任。(7)乙方應於收受定金後24小時內送達甲方，但如因甲方之事由致無法送達者，不在此限。惟乙方應於2日內出書面通知表明收受定金及無法送達之事實通知甲方。(8)若簽約前有第3條第3項情況經買方書面主張或有第7條第7項情形甲方仍未於期限內出面簽約時，乙方得將定金返還買方。(9)乙方於仲介買賣成交時，為維護交易安全，得協助辦理有關過戶及貸款手續」(見本院卷第9頁)，足見系爭委售契約乃媒介居間，且兼具有居間及代理之性質，受託人即原告應於周旋於買賣雙方間為之說合，並代理委託人即被告彭桂財為買賣契約所需法律行為。

2. 被告劉達仁與原告並未簽立任何文件，此為原告所自承(見本院卷第5頁)，證人即原告之仲介人員鄭至佑亦證稱：「(問：當時你為何跟林孟慧聯繫而不是被告劉達仁?)因為

01 是林孟慧看到公司網站，打電話跟我聯繫，所以我都是跟林
02 孟慧聯繫。（問：就你認知林孟慧跟被告劉達仁是何關係？
03 ）無法判斷，應該是夫妻或主管手下，應該是被告劉達仁要
04 買，林孟慧都說被告劉達仁是主管，案子聯繫都是林孟慧處
05 理。（問：針對林孟慧跟被告劉達仁部分，為何當時沒有簽
06 任何委託的契約書？）因為林孟慧說要等貸款評估出來後，
07 他們才能決定要出的價格，當時我有說如果銀行評估可以的
08 話，我們先用斡旋金的方式跟對方洽談，林孟慧說要評估看
09 看，就先估算貸款。（問：為何沒有跟林孟慧及被告劉達仁
10 簽契約書？）因為在LINE裡面，林孟慧表示他們自行找銀行
11 評估的價值不高，跟我們評估的價值有落差，他們就表示不
12 考慮這間房子，因為他們評估價值不高，所以他們就不願意
13 簽委託書。」等語（見本院卷第168頁至第169頁、第170
14 頁至第171頁），並有證人鄭至佑與林孟慧間之即時通訊軟
15 體「LINE」（下稱「LINE」）對話紀錄在卷可佐（見本院卷
16 第59頁至第65頁），足見原告與被告劉達仁間並無任何委託
17 、居間書面契約。原告雖主張其與被告劉達仁間係成立口頭
18 居間契約云云；惟依不動產經紀業管理條例第22條第1項規
19 定「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業
20 仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：一、
21 不動產出租、出售委託契約書。二、不動產承租、承購要約
22 書。三、定金收據。四、不動產廣告稿。五、不動產說明書
23 。六、不動產租賃、買賣契約書。」，則當事人在委託不動
24 產經紀業為不動產買賣時，於賣方應出具不動產出售委託契
25 約書，買方出具不動產承購要約書，並由不動產經紀業指派
26 經紀人簽章，此見被告彭桂財與原告簽訂之系爭委售契約書
27 即明，原告既為不動產經紀公司，如受被告劉達仁委託購買
28 系爭房地，自應依前揭規定，簽訂不動產承購要約書並由經
29 紀人簽章，方能確認有委託承購契約存在。又證人鄭至佑到
30 庭證稱：「（問：你說你有受林孟慧跟被告劉達仁委託擔任
31 買方的仲介事宜，如何看得出來？）我們有LINE的對話。（

01 問：如何判斷被告劉達仁及林孟慧已經對你為委託？〈提示
02 本院卷第59頁至第65頁原證4並告以要旨〉）在第59頁的訊
03 息2，林孟慧有說可以把謄本資料給他嗎？我就把資料給他
04 。然後有請我處理貸款評估，這樣子就算有委託。（問：關
05 於你說已經受被告劉達仁及林孟慧處理買賣仲介事宜，兩方
06 有提到報酬如何收取之問題？）沒有。」等語（見本院卷第
07 167頁至第168頁），則證人鄭至佑雖另證稱：「林孟慧事
08 後有跟我通電話，他有說公司服務費怎麼收，我說收取百分
09 之2的服務費，林孟慧就說好再研究看看。」等語（見本院
10 卷第168頁），惟顯與證人鄭至佑前揭證述未曾與林孟慧、
11 被告劉達仁提及報如何收取等情不符，難認為可信，又原告
12 亦自承其與被告劉達仁並未約定居間報酬（見本院卷第6頁
13 ），且被告劉達仁及林孟慧均未就系爭房地為表達有意願購
14 買之價格，亦不願與原告簽訂委託書等情，業據證人鄭至佑
15 證述如前，則原告就其與被告劉達仁間之不動產居間契約基
16 本要素，即委託期間、委託購買價格、服務報酬等事項，既
17 均未約定，自難認其等間已訂有不動產居間契約。至於證人
18 鄭至佑雖有帶被告劉達仁觀看系爭不動產或提供系爭房地權
19 狀、進行貸款評估等，惟原告與被告彭桂財簽訂系爭委售契
20 約，本應努力透過市○○○○道儘速尋找買方，並周旋於買
21 、賣雙方之間為之契約說合，原告之仲介人員鄭至佑所為應
22 認係基於原告與被告彭桂財間之系爭委託銷售契約所為，尚
23 無從據以認為原告與被告劉達仁間有何不動產居間契約。則
24 原告主張其得依口頭居間契約以及第568條第1項、第566
25 條第1項、第2項規定請求被告劉達仁給付服務報酬云云，
26 自無可採。

27 (二)被告彭桂財應給付服務報酬69萬9,000元：

- 28 1.按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
29 酬，民法第568條第1項定有明文。而系爭委售契約第5條
30 （服務報酬）第1項約定「支付金額：為成交價額之百分之
31 四（內含營業稅）．．．」、同條第3項約定「給付時機：

01 甲方（即被告彭桂財）承諾應於契約成立時給付約定服務報
02 酬，若簽立書面買賣契約時，則簽約時同時支付70%，甲方
03 收到尾款同時支付30%」（見本院卷第9頁至第10頁），則
04 原告與被告彭桂財既已於系爭委售契約第5條第1項約定服
05 務報酬係以「成交價額」計算，原告主張以系爭委售契約第
06 2條所約定「委託銷售價格」2,680萬元計算服務報酬，顯
07 屬無據。又於106年7月31日，被告彭桂財與原告簽訂系爭
08 委售契約後，並於同日雙方簽訂變項變更契約書，合意變更
09 系爭房地委託價款為2,450萬元，並以特約條款約定「價額
10 含百分之3服務費．．」，亦有變更契約書附卷可參（見
11 本院卷第21頁），不僅足認被告彭桂財與原告就系爭房地委
12 託銷售之約定內容，業經原告與被告彭桂財以變更契約書合
13 意將委託銷售系爭房地之價款由2,680萬元變更為2,450萬
14 元，亦足認原告之服務報酬計算方式亦由系爭委售契約第5
15 條第1項所約定「成交價額之百分之4」變更為變更契約書
16 特約條款所約定「價額含百分之3服務費」，是原告與被告
17 彭桂財間就系爭房地委託銷售之服務報酬應係以「系爭房地
18 成交價額內含百分之3服務報酬」為計算方式。則原告主張
19 被告彭桂財所應給付服務報酬之計算方式，應以系爭委售契
20 約第2條所約定之委託銷售價額2,680萬元及系爭委售契約
21 第5條第1項所約定之百分之4計算，變更契約書之特約條
22 款僅係記載系爭房地買賣價款之計算方式，故被告彭桂財應
23 給付服務報酬107萬2,000元（即2,680萬×4%=107萬2,
24 000元）云云，自非可採。

25 2.又依系爭委售契約第8條（甲方義務）第3項約定「委託之
26 遵守：有下列情形之一者，均視為乙方（即原告）已完成居
27 間仲介之義務．．④委託期間屆滿後二個月內，甲方與乙
28 方曾經介紹之客戶或其配偶、二親等內之親屬成交時。」（
29 見本院卷第10頁）；原告與被告彭桂財簽訂系爭委售契約後
30 ，證人鄭至佑確有帶同林孟慧、被告劉達仁前往系爭房地看
31 屋，乃兩造所自承（見本院卷第106頁至第107頁、第111

01 頁至第112頁），且證人鄭至佑證稱：「（問：你說你之前
02 跟林孟慧及被告劉達仁有在物件現場帶看，並簽署不動產說
03 明書，當天除你跟被告劉達仁及林孟慧外，還有誰在？）被
04 告彭桂財也在及另外同事也有在現場。我們從門口開始帶看
05 時，進入屋子後，屋主針對房屋現況有補充說明。屋主有跟
06 林孟慧及被告劉達仁說明，所以他們確實有交談。（問：到
07 底是何時帶看？〈提示原證4並告以要旨〉）8月22日上午
08 9點半，因為在訊息中，我們在8月21日有跟林孟慧約時間
09 ，隔天我們就過去了。（問：本件你們有開發，據你所說，
10 雙方也有碰面，為何後來沒有經過你們公司成交？）因為林
11 孟慧提到貸款部分，我們請開發同事跟屋主做回報，被告彭
12 桂財就表示房屋不賣了，要收回去自用，不用再帶看，我們
13 有去延壽街76號就是系爭房屋，當時屋主還住在該處，我們
14 跟屋主拜訪2次，並表達買方有意願購買，但被告彭桂財表
15 示他們要收回自用，要終止委託你們銷售，我們就去爭取，
16 但沒有成功。（問：你帶林孟慧與被告劉達仁去看房屋之前
17 ，需要跟被告彭桂財聯絡嗎？）要。因為屋主自住，所以要
18 先知會屋主。（問：房屋一樓的部分是住家還是營業場所？
19 ）營業場所。一共有2層，1樓是做紙業的營業場所，2樓
20 是住家，房子進去的左手邊是倉庫。」等語（見本院卷第16
21 8頁至第170頁），足認被告彭桂財確曾經證人鄭至佑帶同
22 林孟慧、被告劉達仁前往系爭房地看屋，而與被告劉達仁見
23 面，並經被告彭桂財在系爭房地之倉庫向林孟慧、被告劉達
24 仁說明屋況。至被告彭桂財雖抗辯：其不知原告之仲介人員
25 之前帶誰來看屋，亦未曾與被告劉達仁交談或說明屋況云云
26 ，且於本院108年2月19日言詞辯論期日陳稱：「當天我人
27 在樓上，叫我迴避，我在2樓，就房仲自己帶看，我沒有下
28 樓。」云云；惟經證人鄭至佑當庭證稱：「（問：當天到底
29 被告彭桂財有無在現場，跟你們一起說明？）我們沒有叫他
30 迴避，帶看到倉庫時，被告彭桂財有到現場說明。」等語，
31 被告彭桂財則改稱：「對這件事我沒有印象」等語（見本院

卷第172頁），自難認被告彭桂財之抗辯為可信。

3. 而被告彭桂財雖辯稱其已終止與原告間之系爭委售契約等語，且證人鄭至佑亦證稱：「（問：本件你們有開發，據你所說，雙方也有碰面，為何後來沒有經過你們公司成交？）因為林孟慧提到貸款部分，我們請開發同事跟屋主做回報，被告彭桂財就表示房屋不賣了，要收回去自用，不用再帶看，我們有去延壽街76號就是系爭房屋，當時屋主還住在該處，我們跟屋主拜訪2次，並表達買方有意願購買，但被告彭桂財表示他們要收回自用，要終止委託你們銷售，我們就去爭取，但沒有成功。」等語，已如前述，固足認證人鄭至佑帶同林孟慧、被告劉達仁前往系爭房地看屋後，被告彭桂財即以系爭房地要收回自用為由，而向證人鄭至佑表達終止系爭委售契約之意；然於106年8月22日，被告劉達仁既經原告之仲介人員帶同前往系爭房地看屋，且於106年10月2日，被告彭桂財與被告劉達仁即簽訂系爭房地之上開買賣契約，總價款為2,330萬元，並於同年10月23日完成系爭房地之所 有權移轉登記等情，亦為兩造所不爭執，是原告主張依系爭委售契約第8條第3項第4款，應視為原告已完成系爭委售契約之任務，自屬有據。又系爭房地之成交價額為2,330萬元，為兩造所不爭執，並有上開買賣契約在卷可查（見本院卷第99頁至第104頁），且原告與被告彭桂財就系爭房地委託銷售之服務報酬計算方式，依變更契約書之特約條款已變更為以「系爭房地成交價額內含百分之3服務報酬」，是原告請求被告彭桂財給付之服務報酬金額為69萬9,000元【計算式：（2,330萬元×3%=69萬9,000元】，應為有理由；逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。

4. 末按，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。但報酬已給付者，不得請求返還。民法第572條固定有明文。然考其立法及修正意旨，係因居間人每乘報酬給付義務人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，是居間人報酬之數額，雖得

由契約當事人自由約定，然居間人所受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相當。若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但報酬已經給付，即亦不許委託人請求返還，以維持公益。查不動產經紀業管理條例第19條規定：「經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。」；另依內政部89年5月2日台（89）內中地字第8979087號函訂定及89年7月19日台（89）內中地字第8979517號函修正之「不動產仲介業報酬計收標準規定」，則規定不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金6%或一個半月之租金。而被告彭桂財雖主張以系爭房地成交價額含百分之3服務報酬之方式計算，原告充其量得向被告彭桂財請求69萬9,000元，而考量原告僅係有效報告訂約機會，以69萬9,000元為原告之服務報酬，仍屬過高，應予酌減云云；惟本件系爭房地之上開買賣契約成交價額為2,330萬元，原告約定向被告彭桂財收取之服務報酬僅為「系爭房地成交價額內含百分之3服務報酬」，本未逾上開不動產仲介業報酬計收標準規定之最高限額，已難認有何約定服務報酬數額有過鉅之情事。又證人鄭至佑帶同林孟慧、被告劉達仁前往系爭房地看屋後，原告公司之人員仍持續與被告彭桂財及買方聯繫，欲促成系爭房地之銷售事宜，嗣後被告彭桂財雖以系爭房地要收回自用為由向原告公司人員表達欲終止系爭委售契約，證人鄭至佑及原告公司人員李雪綸仍持續向被告彭桂財表達買方有意願購買，並嘗試爭取被告彭桂財繼續委託銷售等情，業據證人鄭至佑證述在卷，並有原告提出之「LINE」對話紀錄在卷可參（見本院第59頁至第68頁），且原告已為被告彭桂財報告有效訂約之機會一節，乃被告彭桂財所自承（見本院卷第111頁），足見原告公司人員確已耗費相當之時間、人力及精力，欲協助系爭房地順利銷售，並已為被告彭桂財報告有效

訂約之機會，然因被告彭桂財以系爭房地要數回自用為由而終止系爭委售契約後，自行將系爭房地出售予被告劉達仁，原告因而無從實際協助被告彭桂財、劉達仁進行議價、磋商、過戶事宜，非可歸責於原告。是綜合上情以觀，難認被告彭桂財與原告前述約定之服務報酬數額有過鉅而顯失公平之處，故被告彭桂財抗辯以委託銷售價格含百分之3服務報酬計算原告得請求之服務報酬，仍屬過高，應予酌減云云，亦無可採。

六、綜上所述，原告請求被告彭桂財給付69萬9,000元，及自106年12月28日（即起訴狀繕本送達翌日，有本院送達證書可參，見本院卷第72頁）起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。至原告請求被告劉達仁給付53萬6,000元，及自106年12月27日（即起訴狀繕本送達翌日，見本院卷第74頁）起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息，為無理由，不應准許。原告及被告彭桂財均陳明願供擔保，聲請宣告或免為假執行，經核並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述、主張及所提之證據，經審酌後均認與本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

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

中 華 民 國 108 年 2 月 27 日
民 事 第 三 庭 法 官 張 世 聰

以上正本證明與原本無異。

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 3 月 4 日

