

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第261號

原告 大亨不動產經紀有限公司

法定代理人 王俊諺

訴訟代理人 洪鈺婷律師

被告 江鯉谷

賴芬

共同

訴訟代理人 林修弘律師

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，本院於民國109年6月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣陸拾萬元，及自民國一百零九年一月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾萬元為被告供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣陸拾萬元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張略以：

(一)被告賴芬、江鯉谷為母子，被告江鯉谷委由被告賴芬於民國107年12月25日與原告簽立「一般委託銷售契約書」（下稱系爭契約），委託原告居間仲介銷售被告江鯉谷所有坐落臺中市○區○村段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地賴芬所有坐落系爭土地之同段10127建號房屋（門牌號碼：臺中市○區○○街○○號，與前開土地下稱系爭房地），後原告於108年1月間尋得買方即訴外人林慶賀，並於林慶賀下斡旋金後，邀集被告2人與林慶賀至原告店內磋商買賣事宜，被告2人向原告表示要實拿新臺幣（下同）1704萬元才願意出售系爭房地，仲介費用百分之4要另外加在買賣總價中，被告2人遂於108年1月31日簽立「委託事項變更契約書」，約定委託價額變更為1764萬元，並於特約條款處載稱：「上開總價甲方（即被告）不付仲介費（4%）仲介費由乙

方（即原告）向買方爭取加在總價中……」（下稱系爭條款），復簽立「服務費確認單」，約定仲介服務報酬為60萬元（約為1704萬元之百分之3.5），經原告與林慶賀磋商後，林慶賀同意以1764萬元購買系爭房地，而與被告於同日簽訂買賣契約，被告本應於108年3月15日前備齊過戶所需資料交予地政士辦理過戶，被告卻於108年2月21日突向原告表示不賣了，並於108年3月14日寄發存證信函予原告，載稱因無契約審閱期，買賣契約不成立云云，經林慶賀催告後仍拒絕履行，惟原告於前開委託事項變更契約書上已以文字充分告知被告就契約審閱所具有之權利義務，佐以被告於同日即與林慶賀簽立買賣契約，被告實係基於個人考量或把握交易機會而放棄審閱期間之權利，是原告已仲介林慶賀與原告簽立買賣契約，雖因被告無故毀約而經林慶賀解除契約，惟依系爭契約第8條之約定，被告仍應給付原告服務報酬，為此，爰依系爭契約第5條之約定，請求被告給付服務報酬60萬元，且因被告2人就系爭契約負有同一之給付義務，且給付標的不可分，性質上屬不可分之債，依民法第292條之規定，被告2人應連帶給付前開服務報酬等語。並聲明：（一）被告應連帶給付原告60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

（二）對被告抗辯所為之陳述：

被告2人於另案與林慶賀所成立的調解內容中所含之仲介費25萬元，係因林慶賀原本應給付原告仲介費用36萬元，被告2人希望於調解時希望能降低該費用，但需得到原告同意，原告才會於另案參加調解，是該筆費用與被告2人應給付原告之服務費用無關。此外，兩造所約定服務報酬60萬元，僅被告2人委託銷售金額之百分之3.5，與一般仲介業者得請求之百分之4報酬相較，並未過高，且原告於受任後即積極廣告、銷售，並帶多組客戶看屋，而覓得買方林慶賀簽立買賣契約，被告2人於簽約後才反悔不賣，原告仍居中溝通，

並於被告2人與林慶賀另案訴訟中，派員到場旁聽及參與調解，並同意降低報酬，協助買賣雙方解決糾紛，是原告已付出相當勞務、時間、人力，其成本不亞於買賣契約順利履行時之支出，是兩造約定之服務報酬並無顯失公平。

二、被告則以：兩造於簽立系爭契約後，又於108年1月31日簽立委託事項變更契約書，依其上系爭條款之記載，足見兩造已合意被告2人「不用付服務費」，被告2人從未表示「仲介費百分之4另外加在買賣總價中」，被告2人會簽立前開服務費確認單，係因原告從業人員表示目的是為了灌在買賣價金中所用，原告自不得依較舊之系爭契約約定請求；此外，被告2人與林慶賀前開訴訟案件中，被告2人於二審與林慶賀成立調解，且該次調解有通知原告到場，調解成立內容並約定將服務費25萬元包含於調解金額中，先由被告2人給付林慶賀25萬元後，再由林慶賀將其中25萬元交予原告，而與系爭條款「仲介費由乙方向買方爭取加在總價中」之約定相符，原告即不得於調解後再行提起本件訴訟；又縱認原告請求給付服務報酬有理由，惟原告自107年12月25日受被告2人委託時起至108年1月31日止，未曾於系爭房地刊登該處已委賣之廣告，且被告2人於108年2月12日即以通訊軟體「LINE」通知原告業務員王紹凡要解約，原告卻未善盡仲介義務於林慶賀給付176萬元之履約保證金前通知林慶賀此事，亦未依系爭契約第7條約定維護被告2人之交易安全，復因被告2人嗣後已與林慶賀解除契約，原告所任勞務之價值顯不及其請求之數額等語資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

（一）被告江鯉谷委由被告賴芬與原告簽立系爭契約，委託原告居間仲介銷售系爭房地，委託期間自107年12月25日起至108年6月30日止，委託銷售價格2280萬元。

（二）被告2人於108年1月31日簽立本院卷第39頁委託事項變更

契約書，約定系爭房地委託價額變更為1704萬元，特約條款處並記載「上開總價甲方不付仲介費（4%）仲介費由乙方向買方爭取加在總價中，土增稅由甲方負擔」，同日被告2人亦簽立本院卷第41頁服務費確認單，應付總服務費欄載稱「陸拾萬元正」。

(三)被告2人與林慶賀於108年1月31日簽訂不動產買賣契約，買賣價金約定為1764萬元。

(四)被告賴芬於108年2月12日晚間7時2分許透過通訊軟體「LINE」傳送內容為「紹凡我確定要解約麻煩聯絡買方」之訊息予王紹凡，王紹凡於同日晚間7時4分許回覆「我們再溝通了」。林慶賀截至當日為止共匯款81萬元至本件履約保證專戶，後並共匯款176萬元至履約保證專戶。

(五)被告2人於108年3月14日寄發存證信函予林慶賀，內容載稱買賣契約未有效成立，撤銷買賣及委託意思表示，拒絕履行買賣契約。

(六)林慶賀前於108年向本院起訴請求被告2人應連帶給付違約金176萬元、仲介報酬36萬元、履約保證手續費1萬584元、代書費3320元，經本院以108年度訴字第1883號判決被告2人應給付前開款項。

(七)被告2人上訴後，與林慶賀、該案訴外人即原告於109年1月9日臺灣高等法院臺中分院108年度上移調字第371號調解程序成立調解，調解筆錄調解內容二載稱：「聲請人江鯉谷、賴芬願連帶給付相對人林慶賀共壹佰貳拾伍萬元（其中壹佰萬元為違約金，貳拾伍萬元為相對人林慶賀應給付參加調解人大亨不動產經紀有限公司之服務報酬）。」、調解內容五載稱：「本調解筆錄第二條之貳拾伍萬元服務報酬係指相對人林慶賀就系爭買賣契約應給付參加調解人大亨不動產經紀有限公司之服務報酬……參加調解人大亨不動產經紀有限公司亦同意就系爭買賣契約，相對人林慶賀應給付之服務報酬為貳拾伍萬元。」，同日準備程序筆錄並載稱：「（今日調解內容之壹佰貳拾伍萬元，其中之貳拾伍萬元參加調解

人之服務報酬僅限於相對人林慶賀就系爭買賣契約應給付參加調解人之服務報酬？）兩造及參加調解人代理人均稱：是的。」、「聲請人共同代理人：我造與參加調解人就系爭買賣之服務報酬另行處理。」、「參加調解人代理人：就聲請人江鯉谷、賴芬部分的服務報酬已經另行起訴。」。

四、兩造爭執事項：

(一)被告2人簽立前開委託事項變更契約書，有無約定被告2人無庸支付仲介費用？

(二)前開調解成立內容所載之服務報酬25萬元，是否包含被告2人應給付之賣方服務報酬？

(三)原告依前開一般委託銷售契約書第5條、第8條第4項之約定，請求被告連帶給付服務報酬60萬元，有無理由？

(四)被告得否依民法第572條之規定請求酌減服務報酬？

五、得心證之理由：

(一)原告主張被告江鯉谷委由被告賴芬於107年12月25日與原告簽立系爭契約，委託原告居間仲介銷售被告2人所有系爭房地，後原告於108年1月間尋得買方即訴外人林慶賀，因被告2人向原告表示要實拿1704萬元才願意出售系爭房地，被告2人遂於108年1月31日簽立「委託事項變更契約書」，約定委託價額變更為1764萬元，並於特約條款處載稱系爭條款內容，復簽立「服務費確認單」，約定仲介服務報酬為60萬元，後林慶賀同意以1764萬元購買系爭房地，而與被告於同日簽訂買賣契約等情，為兩造所不爭執，業據前述，此部分事實，應堪認定。則依系爭契約第5條「服務報酬(1)為成交價額之百分之肆，甲方同意以現金或自履保帳戶中撥款支付而乙方應開立統一發票為憑據，甲方並同意由買方應給付甲方之購屋價款中直接由買方給付乙方。……(3)甲方承諾應於契約成立時給付約定之服務報酬，若簽立書面買賣契約時，則簽約同時支付70%，甲方收到尾款同時給付30%。」之約定，原告既已居間仲介被告2人與林慶賀簽立買賣契約，即得向被告2人請求給付約定之服務報酬。

01 (二)至被告賴芬雖於108年2月12日晚間7時2分許透過通訊軟
02 體「LINE」傳送內容為「紹凡我確定要解約麻煩聯絡買方」
03 之訊息予王紹凡，王紹凡於同日晚間7時4分許回覆「我們
04 再溝通了」，被告2人復於108年2月21日、108年3月14
05 日寄發存證信函予林慶賀，載稱買賣契約未有效成立，拒絕
06 履行買賣契約，林慶賀因而於108年2月25日、108年3月
07 12日分別寄發存證信函催告被告2人提供相關資料辦理過戶
08 ，復於108年4月3日寄發存證信函予被告2人，為解除契
09 約之意思表示，有被告賴芬手機截圖、存證信函及回執等件
10 在卷可稽（參本院卷第49至54、127、249頁、本院108年
11 度訴字第1883號卷第67至79頁），是前開買賣契約業經林慶
12 賀解除，惟林慶賀解除契約之事由，係因被告2人於簽約後
13 無故表示不賣了，並拒絕履行契約，堪認前開買賣契約之解
14 除係因可歸責於被告2人之事由，則依系爭契約第8條第3
15 項第3款「簽立書面買賣契約後，因可歸責於甲方之事由而
16 解除契約者，均視為乙方已完成居間仲介之義務，甲方仍應
17 支付原約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方」之
18 約定，原告請求被告仍應依系爭契約給付服務報酬，自屬有
19 據。

20 (三)而依證人王紹凡於本院具結證稱：本件是被告賴芬委託伊銷
21 售系爭房地，在與買賣雙方討論價格時，談到被告2人要實
22 拿1704萬元，伊有告知60萬元的服務費會加在總價中，因一
23 般賣方要收百分之4的服務費，伊就和被告賴芬討論收整數
24 60萬元，當時談好才會簽立本院卷第39頁的委託事項變更契
25 約書及第41頁的服務費確認單，就是表示屋主收到款項後要
26 拿60萬元給原告，而系爭條款的意思是指賣方不用另外支付
27 仲介費，因為已經加在總價上了，後來屋主就說不賣了，所
28 以解除買賣契約，但原因伊不瞭解等語（參本院卷第230至
29 232頁），佐以前開服務費確認單及委託事項變更契約書上
30 系爭條款之記載，堪認兩造確已合意變更原系爭契約所約定
31 百分之4之服務報酬，而更改為60萬元，且將該筆款項疊加

於系爭房地買賣價格上，讓被告2人仍得於給付服務報酬後，實際取得價金1704萬元，是原告得向被告2人請求給付之報酬即為60萬元。

(四)被告2人雖辯稱簽立前開委託事項變更契約書已約定被告2人無庸支付仲介費用，惟依王紹凡前開證述，系爭條款「上開總價甲方不付仲介費(4%)仲介費由乙方向買方爭取加在總價中……」之記載，僅係指被告2人所需支付之仲介費用，將加在系爭房地買賣總價，業據前述；且前開服務費確認單、委託事項變更契約書、買賣契約時間所簽立時間均為108年1月31日，核與證人王紹凡所述相關買賣價金、仲介費用磋商過程均係於買賣雙方在場時所為等情相符，若被告2人確已與原告合意變更為不用支付仲介費用，改由林慶賀支付，又有何必要另行簽立服務費確認單，來使王紹凡得以向同為在場之林慶賀墊高買賣價格，而徒增可能遭原告依此請求服務費之風險，是被告2人刻意斷章取意解釋系爭條款，而為前開抗辯，顯不足採。

(五)被告2人雖另抗辯稱：渠等與林慶賀成立調解時，已就被告2人應給付之賣方服務報酬一併調解云云。惟被告2人與林慶賀、原告於109年1月9日臺灣高等法院臺中分院108年度上移調字第371號調解程序成立調解時，調解筆錄調解內容二載稱：「聲請人江鯉谷、賴芬願連帶給付相對人林慶賀共壹佰貳拾伍萬元(其中壹佰萬元為違約金，貳拾伍萬元為相對人林慶賀應給付參加調解人大亨不動產經紀有限公司之服務報酬)。」、調解內容五載稱：「本調解筆錄第二條之貳拾伍萬元服務報酬係指相對人林慶賀就系爭買賣契約應給付參加調解人大亨不動產經紀有限公司之服務報酬……參加調解人大亨不動產經紀有限公司亦同意就系爭買賣契約，相對人林慶賀應給付之服務報酬為貳拾伍萬元。」，同日準備程序筆錄並載稱：「(今日調解內容之壹佰貳拾伍萬元，其中之貳拾伍萬元參加調解人之服務報酬僅限於相對人林慶賀就系爭買賣契約應給付參加調解人之服務報酬?)兩造及參

01 加調解人代理人均稱：是的。」、「聲請人共同代理人：我
02 造與參加調解人就系爭買賣之服務報酬另行處理。」、「參
03 加調解人代理人：就聲請人江鯉谷、賴芬部分的服務報酬已
04 經另行起訴。」等情，業經本院調取前開卷宗核閱無訛，且
05 為兩造所不爭執，是被告2人無視前開調解內容已清楚特定
06 ，25萬元服務報酬係指林慶賀就前開買賣契約應給付原告之
07 服務報酬，被告2人於該案訴訟代理人並於同日準備程序中
08 陳稱渠等與原告之服務報酬另行處理，且原告代理人表示就
09 此部分已另行起訴，仍刻意將其混為一談，亦無可採。

10 (六)被告2人復辯稱：原告所任勞務之價值顯不及其請求之數額
11 等語，惟原告確實已居間仲介，而覓得買方林慶賀，使被告
12 2人與被告林慶賀簽立前開買賣契約，業據前開認定，堪認
13 原告已盡其依系爭契約所應負之義務，原告先前有無於系爭
14 房地刊登委賣廣告，已非本件應予審究之點，而於買賣契約
15 已簽立後，原告究有何仲介義務通知林慶賀被告不欲履約？
16 有何義務阻止林慶賀依約支付價金？所謂原告未維護被告2
17 人之「交易安全」究指何事等節，被告迄今仍未敘明並舉證
18 以實其說，自難認其抗辯為可採。

19 (七)再按數人負同一債務，而其給付不可分者，準用關於連帶債
20 務之規定，民法第292條定有明文，被告2人係共同委由原告
21 出售系爭房地，並未區分房屋、土地之委賣金額及服務報
22 酬，是就被告2人本件給付服務報酬之債務，堪認性質上屬
23 不可分之債，依前開規定，即應由被告2人負連帶給付之責
24 。

25 六、再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
26 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
27 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
28 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
29 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
30 。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，
31 其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，

01 民法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別定有
02 明文。原告對被告2人前開債權，以支付金錢為標的，無確
03 定期限，又未約定利率，既經原告提起民事訴訟，且被告迄
04 未給付，當應負遲延責任。是原告請求自起訴狀繕本送達翌
05 日即109年1月18日（參本院卷第83頁送達證書）起至清償
06 日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，核無不合，應
07 予准許。

08 七、綜上所述，原告依系爭契約第5條、第8條之約定，請求被
09 告2人應連帶給付60萬元及自109年1月18日起至清償日止
10 按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

11 八、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無
12 不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

13 九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證據
14 經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰毋庸一一論述
15 併此敘明。

16 十、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第85條第
17 2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

18 中 華 民 國 109 年 7 月 23 日
19 民 事 第 五 庭 法 官 蔡 家 瑜

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 7 月 23 日
24 書 記 官 蔡 秀 貞