

臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

111年度橋簡字第729號

原告 凱璿不動產事業股份有限公司

法定代理人 許富凱

訴訟代理人 何曜男律師

徐鼎盛律師

被告 陳正俊

訴訟代理人 李玲玲律師

朱曼瑄律師

林若馨律師

上列當事人間請求給付仲介服務費事件，本院於民國111年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告與訴外人陳柯燕治、陳冠宏、陳錡廷（此3人下稱其他共有人）為高雄市○○區○○段00○段00地號土地（下稱系爭土地）之所有人，被告於民國111年2月15日委託原告專任銷售系爭土地，並簽訂土地專任委託銷售契約（下稱系爭銷售契約），約定每坪單價新臺幣（下同）850,000元，服務報酬成交價額1%，委託期間自111年2月15日至同年3月15日。嗣被告於111年3月4日簽訂委託事項變更契約書（下稱系爭變更契約），將委託銷售價格及服務報酬變更為每坪售價850,000元以下則給付服務報酬1%，每坪售價達860,000元則給付服務報酬1.5%，並延長委託期間至111年3月25日，及同意每坪單價達860,000元即願意成交。被告另於111年3月24日簽訂委託事項變更契約書，延長委託期間至111年3月31日止。嗣因訴外人楊惠英有意購買系爭土地，經原

告安排被告與楊惠英於111年3月25日面談商議買賣條件，被告到場後表明其為其他共有人之代理人，並以自己及其他共有人之代理人名義與楊惠英簽訂不動產買賣議約書（下稱系爭議約書），約定買賣總價255,772,600元（即每坪86萬元），簽訂系爭議約書時交付定金5%，及定於111年4月8日以前簽訂土地買賣契約書，楊惠英並當場交付發票日111年4月8日之支票4紙（下稱系爭支票）予被告收執，被告收受支票後亦當場簽立服務費確認單（下稱系爭確認單），同意給付原告服務費2,557,800元。但被告卻於111年3月29日寄發存證信函給楊惠英，以系爭支票非即期支票為由，表示解除契約並退回系爭支票。嗣經兩造持續協商履約事宜，仍未能達成共識，被告於111年6月1日再寄送律師函給楊惠英表示因未獲其他共有人授權，且系爭支票非即期支票為由，系爭議約書不生效力。因系爭議約書已就系爭土地買賣之價金、稅費負擔、訂金數額等必要之點合致，被告亦已收受5%定金，性質上屬於被告應與其他共有人與楊惠英於111年4月8日以前簽訂土地買賣契約之預約性質。而兩造之居間契約為報告居間，被告既已簽訂系爭議約書，原告已完成居間任務，自得請求被告給付仲介服務費。又縱認兩造之居間契約並非報告居間，因被告無故不履行系爭議約書，依民法第99條第1項、101條第1項規定應視為條件已成就，原告仍得請求給付仲介服務費。爰依被告就系爭土地之持分比例1581/10000，請求被告給付255萬7800元之1581/10000，即404,388元。爰依居間之法律關係及系爭確認單提起本件訴訟，聲明：被告應給付原告404,388元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：不爭執曾簽訂系爭銷售契約、系爭變更契約之事，但原告所屬仲介張有燦、李忠良原本就知道被告就系爭土地交易之事並未獲得其他共有人同意，仍安排被告於111年3月25日與買方（實為訴外人城揚公司，以楊惠英名義簽約）見面，當天雙方在城揚公司碰面時，被告也一再表明家

01 人（其他共有人）都不同意賣地，此由當時簽訂之系爭議約
02 書特別載明「簽約時需全部到齊或完整授權」等語，亦可知
03 當時在場者均知悉被告未獲授權。又系爭銷售契約約定之給
04 付報酬條件為「契約成立時」，顯係媒介居間而非報告居間
05 之用語，服務費應以買賣契約成立為前提，而被告於3月25
06 日當天雖有簽立系爭確認單，但當時原告之仲介張有燦是向
07 被告表示「等一下你幫我簽一下名」、「那只是程序要簽一
08 個名」，經被告表示「要交地的時候才有辦法...拿到清的
09 時候才有辦法」等語，張有燦復稱「沒問題」、「沒有那麼
10 快那個，所以你不用擔心！這只是像這樣的程序，有一些東
11 西要簽名」等語，足見當時被告並無同意提前給付服務費之
12 意。另系爭議約書是就系爭土地整筆而為之買賣預約，由被
13 告無權代理其他共有人簽訂，並無表見代理情形，且顯無單
14 獨就被告個人應有部分成立預約之意，而系爭議約書簽訂
15 後，因被告無法取得其他共有人授權，及付款日期、付款方
16 式等重要事項無法達成合意，導致未能訂立本約，並非被告
17 以不正當方式阻止條件成就，被告並無給付服務費之義務等
18 語，資為抗辯。聲明：原告之訴駁回。

19 三、本院之判斷：

20 （一）原告主張系爭土地為被告與其他共有人共有，被告於前開時
21 間與原告簽訂系爭銷售契約，嗣簽訂系爭變更契約，而被告
22 於111年3月25日經原告安排與楊惠英碰面後，與楊惠英簽訂
23 系爭議約書，被告於同日取得系爭支票，並簽署系爭確認
24 單，但後來被告表示不願締結買賣契約、退回系爭支票，並
25 未按照系爭契約書所定期程與楊惠英就系爭土地簽訂買賣契
26 約，且被告並未給付原告服務費等事實，業據提出土地登記
27 謄本、系爭銷售契約、系爭變更契約、系爭確認單、系爭支
28 票、存證信函、通訊軟體對話紀錄為憑（本院卷第29 至87
29 頁），且未據被告爭執，堪以認定。

30 （二）按「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
31 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項分別訂有明文。經查：兩造關於服務費給付條件，見於系爭銷售契約第5條(3)「給付時機：甲方（即被告）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%，甲方收到尾款同時支付30%」等語，已約定被告依系爭銷售契約給付原告服務費，是以其與買方締結買賣契約為前提，此與民法第568條第1項規定亦相符合。再者，由系爭契約第10條約定「委託期間：...如乙方在此期間內收受定金或價格業經買賣雙方合意，委託有效期間延至土地買賣契約書簽訂日止。...」等語，亦顯示系爭銷售契約是要求原告為訂約之媒介，而非僅須報告訂約之機會而已，蓋若原告之義務僅及於「報告訂約之機會」，即無在「價格業經買賣雙方合意」之情況下，仍需延長委託到「買賣契約書簽訂日」之理。故被告辯稱其僅在系爭土地買賣契約成立之情況下，負有給付服務費之義務，應屬有據。

(三)系爭議約書於第1、2條約定系爭土地資訊、買賣總價後，於第3條約定「定金5%，簽約補足10%，雙方同意於民國111年4月8日以前完成簽約，簽約時全部賣方需到齊或完整授權書簽立契約」、第4條約定「一般買賣，出售前之欠稅或土地增值稅由賣方負擔，賣方負責鑑界點交予買方，其他過護印花、稅費、代書費等由雙方各半負擔」、第5條約定「土地點交前，租賃終止、騰空點交、地上物是否拆除於買賣簽約時確認」等語（本院卷第45頁）。是由系爭議約書上述約定於何時完成簽約、點交等部分事項留到簽約時再確認等事實，顯示當時雙方並無將系爭議約書視為買賣契約之意，自不因系爭議約書之簽訂，即得認本件服務費之付款條件成就。又民法第248條雖規定「訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立。」但該條僅有推定效力，而系爭議約書既然已經明確約定要另定買賣契約，自不因被告當時取得系爭支票作為定金，即認系爭土地之買賣契約業已成

01 立。另系爭銷售契約書第8條原本雖印有甲方收受定金後，
02 因可歸責甲方事由而未與乙方介紹之客戶簽立土地買賣契約
03 書時，仍應視為乙方已完成居間仲介義務之條款，但該條業
04 經手寫打叉刪除（本院卷第35頁），無從視為契約內容。是
05 被告嗣後既未與楊惠英締結買賣契約，系爭銷售契約之付款
06 條件即未成就。

07 （四）原告雖主張被告簽訂系爭議約書後，無故不履行系爭議約書
08 之約定，依民法第101條第1項「因條件成就而受不利益之當
09 事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成
10 就」之規定應視為條件已成就云云。惟關於對於條件成就施
11 以影響之行為，究應如何定性其為不正當行為，除故意妨
12 害、違反法令或違背正義之行為外，當視法律行為時當事人
13 之意思依誠實信用之原則客觀地評價，以決定該當事人所為
14 是否可被允許，其評價之作成，並應考慮該當事人對系爭條
15 件之成就施以影響之動機、目的，再參酌具體個案情況予以
16 認定之（最高法院103 年度台上字第2068號民事判決意旨參
17 照）。經查：系爭議約書僅約定總價、定金及簽約期程，就
18 其餘價金之給付期程、給付方式、土地交付方式及期程均未
19 約定，且明定就土地點交前，租賃終止、騰空點交、地上物
20 是否拆除等事項留待簽約時確認，有系爭議約書可稽（本院
21 卷第45頁），故系爭議約書就許多事項並未直接確定，尚有
22 討論空間，而依原告所提出之對話紀錄（本院卷第69至81
23 頁），顯示被告後來委託律師及代書與買方協商，雙方就系
24 爭土地之具體買賣契約內容多有討論，並持續傳送、修正不
25 同版本之契約，被告方另曾於111年5月間提出「買方幾乎沒
26 有任何讓步」、「只付20%就要賣方全部資料，過份了
27 吧」、「請對方說明為什麼需要四個月才能完成契約？」等
28 質疑（本院卷第81頁），對照被告委託律師於111年6月1日
29 寄送原告之律師函所載「貴我雙方就買賣契約之條件自111
30 年4月15日起至5月31日只歷經多次磋商，契約內容版本一改
31 再改，雙方均各有堅持始終無法達成共識，二造已顯無可能

01 再就本件土地交易條件達成共識，且早已逾111年4月8日之
02 預定簽約日期...」等語（本院卷第85頁），堪認被告簽訂
03 系爭議約書後，並非逕行拒絕與買方締約，且雙方於超過議
04 約書所定簽約期程後，仍持續討論契約相關事宜，難認被告
05 有刻意違反系爭議約書之情形，況若被告不與賣方簽約是出
06 於不願給付原告服務費之意，當無又花錢請律師、代書，耗
07 費諸多時間勞力與買方協商之必要。是被告違反系爭協議
08 書，雖可能涉及買方得否依債務不履行等法律關係對被告主
09 張權利之問題，但尚難僅因被告後來未與買方簽訂買賣契
10 約，即認被告係以故意妨害、違反法令、違背正義或違反誠
11 實信用之方式，阻止系爭銷售契約之付款條件成就。

12 （五）原告雖另主張得依系爭確認單請求被告給付云云。惟查：系
13 爭確認單上僅記載交易型態（買賣）、簽約日期（111年3月
14 25日）、賣方名稱（記載被告及其他共有人）及賣方資料、
15 發票寄達地址、交屋後聯絡地址、應付總服務費（2,557,80
16 0元）等資訊，並經被告在「客戶簽章」欄簽章，故該確認
17 單之目的應該是在於確認被告於條件成就後，應給付之服務
18 費總金額，且因該服務費確認單並無付款條件或付款期程之
19 約定，應認被告簽署該確認單，並無同意在買賣契約尚未訂
20 立之情況下，就給付原告服務費之意。又該確認單雖有簽約
21 日期111年3月25日之記載，但3月25日當天簽訂之系爭議約
22 書並非買賣契約，業如前述，自不因此一記載而影響條件成
23 就與否之判斷。再者，依被告提出之系爭確認單簽訂過程之
24 錄音譯文（原告就對話內容之形式不爭執，本院卷114
25 頁），顯示當時仲介張有燦向被告表示「等一下會有一個東
26 西，你要先幫我簽名，就是服務費...」、「那只是程序要
27 簽一個名，公司交班而已」等語，被告則回稱「要交地的時
28 候才有辦法...拿到清的時候才有辦法」等語，張有燦復稱
29 「對對對！沒問題！沒有那麼快那個，所以你不用擔心！這只
30 是像這樣的程序，有一些東西要簽名而已，給你寫一
31 下...」等語（本院卷第186頁），益見當時關於系爭確認單

之討論及簽署過程，並無變更系爭銷售契約付款條件之意，
無從因被告當時曾在該確認單上簽名，即認原告得僅憑該確
認單請求被告付款。

(六)綜上，本件因系爭銷售契約之付款條件並未成就，原告請求
被告給付前述服務費，即無理由。又被告當時簽訂系爭議約
書有無得到系爭土地其他共有人同意、是否成立表見代理，
雖經兩造爭執，但此部份之判斷結果，並不影響系爭銷售契
約付款條件是否成就之判斷（即使認定被告所為構成表見代
理，讓系爭議約書在系爭土地全體共有人與楊惠英之間發生
效力，也不會改變後來雙方未締結系爭土地買賣契約之結
果），爰不予贅述，附此敘明。

四、從而，原告主張被告應給付原告404,388元及自起訴狀繕本
送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理
由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，經本院審酌後認
與判決之結果不生影響，爰不再逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 12 月 1 日
橋頭簡易庭 法 官 呂維翰

以上正本與原本相符。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 111 年 12 月 1 日
書 記 官 薛如媛