

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第461號

原告 翊城不動產經紀有限公司

法定代理人 洪翊城

訴訟代理人 林宜慶律師

複代理人 王苡斯律師

被告 許景福堂（祭祀公業）

法定代理人 許叔蓀

訴訟代理人 林道啓律師

被告 晟光建設股份有限公司

法定代理人 吳俊賢

訴訟代理人 黃勃叡律師

上列當事人間請求給付仲介費事件，本院於民國110年3月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告晟光建設股份有限公司應給付原告新臺幣60萬元，及自民國109年10月31日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告晟光建設股份有限公司負擔百分之20，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣20萬元為被告晟光建設股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告晟光建設股份有限公司如以新臺幣60萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告為從事不動產經紀仲介服務，於民國107年8月1日與

01 被告許景福堂簽訂土地專任委託銷售契約書（下稱系爭委
02 售契約），受被告許景福堂之委託辦理銷售被告許景福堂
03 所有之彰化縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土
04 地）。嗣原告居間仲介促成被告許景福堂與被告晟光建設
05 股份有限公司（下稱晟光公司）於107年8月30日簽訂不動
06 產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由被告許景福
07 堂以價金新臺幣（下同）6,030萬元將系爭土地出賣予被
08 告晟光公司，且原告於107年8月30日亦分別與被告許景福
09 堂、晟光公司簽立服務費確認單，約定賣方即被告許景福
10 堂須於109年10月30日依系爭委售契約第5條之約定給付原
11 告成交價額6,030萬元之4%即241萬2,000元之仲介服務
12 費，而買方即被告晟光公司則須於109年10月30日給付原
13 告仲介服務費60萬元；又原告是考量系爭買賣契約付清尾
14 款之日為109年10月30日，為給予被告許景福堂、晟光公
15 司方便，才將仲介服務費收款日暫緩至109年10月30日而
16 未於簽立服務費確認單當下即要求被告許景福堂、晟光公
17 司給付仲介服務費，而非是因原告與被告許景福堂、晟光
18 公司有約定以完成系爭土地所有權移轉登記作為給付仲介
19 服務費之停止條件（下稱系爭停止條件）。

20 （二）後因可歸責於被告許景福堂之事由，被告許景福堂、晟光
21 公司於109年2月24日合意解除系爭買賣契約，並簽訂終止
22 履保協議書，然仲介服務費是原告於系爭買賣契約因其媒
23 介而成立時即得請求，故被告許景福堂、晟光公司合意解
24 除系爭買賣契約並不影響原告取得仲介服務費之權利，原
25 告乃於109年3月18日以存證信函催告被告許景福堂、晟光
26 公司給付仲介服務費，然被告許景福堂、晟光公司迄今仍
27 拒絕給付。因此，原告茲依服務費確認單之約定、系爭委
28 售契約第5條、第8條第3項第4款之約定，請求被告許景福
29 堂給付仲介服務費241萬2,000元，及依服務費確認單之約
30 定、民法第565條、第568條第1項之規定，請求被告晟光
31 公司給付仲介服務費60萬元。

01 (三) 並聲明：

02 1、被告許景福堂應給付原告241萬2,000元，及自起訴狀繕本
03 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
04 息。

05 2、被告晟光公司應給付原告60萬元，及自起訴狀繕本送達翌
06 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

07 3、願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告許景福堂、晟光公司方面：

09 (一) 被告許景福堂抗辯：

10 1、因被告許景福堂之部分派下員就出售系爭土地有爭執，被
11 告許景福堂遂與被告晟光公司達成協議，約定先簽訂系爭
12 買賣契約，並由被告晟光公司先支付履保價金200萬元以
13 確定買賣雙方之權利義務；又被告許景福堂、晟光公司為
14 避免將來無法履行系爭買賣契約之義務，但卻要支付高額
15 仲介服務費予原告，遂與原告約定仲介服務費之給付附系
16 爭停止條件，故原告才未於被告許景福堂、晟光公司在10
17 7年8月30日簽訂系爭買賣契約當時，就依系爭委售契約第
18 5條第3項之約定向被告許景福堂收取70%之仲介服務費，
19 並因此於服務費確認單記載第一次收款日為被告晟光公司
20 給付尾款之日即109年10月30日。

21 2、嗣被告許景福堂恐無法於期限內順利履行系爭買賣契約之
22 義務，原告遂於109年2月24日邀被告許景福堂之代理人黃
23 英傑、被告晟光公司、系爭委售契約承辦人紀承亨至原告
24 公司協商，被告許景福堂、晟光公司乃合意解除系爭買賣
25 契約，並同意被告晟光公司領回履保專戶內之簽約款200
26 萬元及被告許景福堂應給付被告晟光公司違約金200萬
27 元，因此，原告請求被告許景福堂給付仲介服務費之系爭
28 停止條件並未成就；又被告晟光公司於109年2月24日自被
29 告許景福堂代理人黃英傑收受由被告許景福堂所背書之合
30 作金庫商業銀行太原分行支票（發票人：鼎瓏實業股份有
31 限公司、發票日：109年2月24日、票面金額：200萬元）

01 以作為違約金200萬元之支付後，原告於當場即向被告許
02 景福堂代理人黃英傑表示「因被告許景福堂已支付違約金
03 200萬元給被告晟光公司，故無須再支付仲介服務費給原
04 告」，並請被告許景福堂代理人黃英傑先行離開原告公
05 司，以便原告與被告晟光公司協商其等間之仲介服務費事
06 宜。因此，倘法院認被告許景福堂應負給付仲介服務費24
07 1萬2,000元給原告之債務，該債務依民法第343條之規
08 定，亦因原告向被告許景福堂代理人黃英傑表示免除而消
09 滅，故原告就該已免除之債務更為請求，並無理由。

10 3、並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准
11 宣告免為假執行。

12 (二) 被告晟光公司抗辯：

13 1、因被告晟光公司之股東黃東隆斯時於原告擔任房屋銷售人
14 員，得知被告許景福堂欲出售系爭土地，遂通知被告晟光
15 公司，被告晟光公司才因此決定購買系爭土地，並與被告
16 許景福堂簽立系爭買賣契約，約定於109年10月30日移轉
17 系爭土地之所有權，因此，被告晟光公司一開始並未與原
18 告成立居間契約委託原告尋找賣方。

19 2、被告許景福堂、晟光公司於107年8月30日簽立系爭買賣契
20 約時，原告突然向被告晟光公司表示須收取仲介服務費60
21 萬3,000元（即成交價額6,030萬元之1%），被告晟光公司
22 乃表示若順利取得系爭土地之所有權，則同意給付原告60
23 萬元之仲介服務費，故原告、被告晟光公司已約定給付仲
24 介服務費之債務附有系爭停止條件，並才簽署收款日與系
25 爭土地約定所有權移轉登記日同為109年10月30日之服務
26 費確認單；嗣被告晟光公司經原告之特約地政士廖國甫通
27 知，表示被告許景福堂無法履行系爭買賣契約之義務，被
28 告晟光公司才於109年2月24日在原告公司與被告許景福堂
29 合意解除系爭買賣契約及簽署終止履保協議書，並當場即
30 向原告表示「因無法取得系爭土地所有權，不須給付原告
31 仲介服務費」，而原告於終止履保協議書簽訂時亦確未向

01 被告晟光公司要求給付仲介服務費，於終止履保協議書
02 「仲介費」欄亦無填寫任何金額，更足證被告晟光公司給
03 付仲介服務費之債務附有系爭停止條件。

04 3、倘若法院認原告得向被告晟光公司請求仲介服務費，因系
05 爭買賣契約之成立是透過黃東隆介紹，原告並未付出相當
06 之時間、勞力，而僅是「撿現成」之工作，故原告所請求
07 之仲介服務費應依民法第572條之規定酌減。

08 4、並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准
09 宣告免為假執行。

10 三、兩造不爭執之事實（見本院卷一第184、185頁）：

11 （一）原告與被告許景福堂於107年8月1日簽訂系爭委售契約，
12 約定由被告許景福堂委託原告銷售系爭土地，且原告於系
13 爭委售契約上之承辦人為紀承亨。

14 （二）被告許景福堂、晟光公司於107年8月30日簽訂系爭買賣契
15 約，約定由被告許景福堂將系爭土地出賣予被告晟光公
16 司，且價金為6,030萬元；被告許景福堂、晟光公司並於
17 同日簽訂價金履約保證申請書，同意由合泰建築經理股份
18 有限公司（下稱合泰建經公司）辦理系爭買賣契約價金履
19 約保證作業，被告晟光公司遂因此支付簽約款200萬元至
20 合泰建經公司之履保專戶。原告於同日亦與被告許景福
21 堂、晟光公司簽訂服務費確認單，且服務確認單「第一次
22 收款日」欄均記載109年10月30日，而「應付總服務費」
23 欄則記載被告許景福堂、晟光公司應付之仲介服務費分別
24 為241萬2,000元、60萬元。

25 （三）被告許景福堂、晟光公司於109年2月24日合意解除系爭買
26 賣契約，並簽訂終止履保協議書，合意終止履約保證程
27 序，合泰建經公司遂退還195萬6,820元（即：200萬元－
28 履保費3萬6,180元－其他費用7,000元＝195萬6,820元）
29 至被告晟光公司帳戶。

30 （四）原告於109年3月18日寄發臺中大全街郵局存證號碼238、2
31 37號存證信函予被告許景福堂、晟光公司，分別請求被告

01 許景福堂、晟光公司給付仲介服務費241萬2,000元、60萬
02 元。

03 四、兩造之爭點（見本院卷一第185頁）：

04 原告依服務費確認單之約定、系爭委售契約第5條、第8條第
05 3項第4款之約定，向被告許景福堂請求仲介服務費241萬2,0
06 00元，及依服務費確認單之約定、民法第565條、第568條第
07 1項之規定，向被告晟光公司請求仲介服務費60萬元，及均
08 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
09 計算之利息，有無理由？

10 五、得心證之理由：

11 （一）按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
12 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；且居間人，以契
13 約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第56
14 5條、第568條第1項分別定有明文。又民法第565條所定之
15 居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂
16 約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人
17 之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已
18 足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約
19 時，應許其請求（最高法院49年台上字第1646號判決、52
20 年台上字第2675號判決意旨參照）。

21 （二）原告與被告許景福堂於107年8月1日簽訂系爭委售契約，
22 約定由被告許景福堂委任原告銷售系爭土地，且被告許景
23 福堂同意於買賣契約成立時給付成交價額之4%之服務報酬
24 予原告；嗣被告許景福堂在原告之房仲紀承亨、黃東隆協
25 助下，與被告晟光公司於107年8月30日簽訂系爭買賣契
26 約，約定由被告許景福堂以價金6,030萬元將系爭土地出
27 賣予被告晟光公司；且原告於107年8月30日，另與被告許
28 景福堂、晟光公司簽訂服務費確認單，約定被告許景福
29 堂、晟光公司應給付之仲介服務費分別為241萬2,000元、
30 60萬元等情，為兩造所不爭執（見本院卷一第184、185
31 頁），並經證人紀承亨、黃東隆證述明確（見本院卷一第

129、130、136、137、140頁），復有系爭委售契約、系爭買賣契約、服務確認單在卷可稽（見本院卷一第14至28、34、36頁），應屬真實，可見被告許景福堂、晟光公司所成立之系爭買賣契約確是因原告之媒介居間而成立，則原告自得依服務費確認單之約定、系爭委售契約第5條、第8條第3項第4款之約定或民法第565條、第568條第1項之規定，分別向被告許景福堂請求仲介服務費241萬2,000元，及向被告晟光公司請求給付仲介服務費60萬元；至被告晟光公司辯稱：其為系爭土地之買方，當然須以取得系爭土地所有權為必要條件，始符誠實信用原則等語（見本院卷二第19頁），已與民法第568條第1項之規定不合，並非可採。

（三）原告是否有免除被告許景福堂給付仲介服務費241萬2,000元之債務？

1、按債權人向債務人表示免除其債務之意思者，債之關係消滅，民法第343條定有明文。又債務免除是債權人向債務人免除其債務之單獨行為，於其免除之意思表示達到債務人時，即生免除效力（最高法院81年度台上字第2871號判決意旨參照）。

2、原告於被告許景福堂、晟光公司在109年2月24日合意解除系爭買賣契約之當日，曾告知被告許景福堂之代理人黃英傑無庸再給付仲介服務費一節，業經證人紀承亨、黃英傑證述明確（見本院卷一第137、143、147、149、150頁）；而證人紀承亨復另證稱：若被告許景福堂給付原告仲介服務費241萬2,000元，則其可以從原告分得55萬4,760元（即：241萬2,000元 $\div$ 2 $\times$ 46%=55萬4,760元），即使其事後離職也可以獲得等語（見本院卷一第138、145頁），則證人紀承亨上開所證關於原告曾免除被告許景福堂給付仲介服務費債務一節，顯然攸關證人紀承亨可否取得高額抽佣55萬4,760元之自身利益，因此，苟非實情，證人紀承亨豈會為此損己、對其自身毫無任何益處之證述！足見

證人紀承亨上開關於原告曾免除被告許景福堂給付仲介服務費債務之證述，應屬可信。從而，原告既於被告許景福堂、晟光公司在109年2月24日合意解除系爭買賣契約之當日，曾告知被告許景福堂之代理人黃英傑無庸再給付仲介服務費，而發生免除給付仲介服務費241萬2,000元債務之效力，則原告再行起訴請求被告許景福堂給付仲介服務費241萬2,000元，自非有據。

3、至證人紀承亨、黃英傑聽聞關於原告曾告知被告許景福堂之代理人黃英傑無庸再給付仲介服務費之場合，雖證人紀承亨證稱：其是在陪同原告法定代理人、黃英傑走出原告公司時聽到的等語（見本院卷一第137、143頁），而證人黃英傑則證稱：其是在原告公司內聽原告法定代理人說的等語（見本院卷一第147、149、150頁），然此非無可能是因原告法定代理人在原告公司內及於步出原告公司時向被告許景福堂之代理人黃英傑陳述2次關於免除被告許景福堂仲介服務費一事，但證人紀承亨、黃英傑僅記得其中1次所致，故尚難僅因證人紀承亨、黃英傑所述關於聽聞原告免除被告許景福堂給付仲介服務費債務之場合有所不同，即遽認其等所為關於原告曾免除被告許景福堂給付仲介服務費債務之證述為虛偽，原告主張：因證人紀承亨、黃英傑聽聞之場合不同、矛盾，故證人紀承亨、黃英傑所證關於免除被告許景福堂給付仲介服務費債務之證述俱屬不實等語（見本院卷一第191、192頁），並非可採。

（四）原告與被告晟光公司間之服務費確認單約定是否附有系爭停止條件？

被告晟光公司雖辯稱：原告與其就仲介服務費60萬元之給付附有系爭停止條件，而其既已與被告許景福堂合意解除系爭買賣契約而無取得系爭土地所有權，自無給付仲介服務費60萬元之義務等語（見本院卷二第15至19頁），並提出傳真之終止履保協議書、證人黃東隆、紀承亨、黃英傑之證述為證。惟查：

- 01 1、將被告晟光公司所提出之傳真終止履保協議書與合泰建經
02 公司所收取之終止履保協議書互核（見本院卷一第92頁；
03 本院卷二第25頁），二者顯有不同，而被告晟光公司已陳
04 稱：於合泰建經公司所收取之終止履保協議書簽訂後，因
05 代書要求其於「仲介費」欄打叉蓋章確認，所以才會有傳
06 真之終止履保協議書等語（見本院卷一第151頁），可見
07 傳真之終止履保協議書是被告晟光公司事後單方加註，而
08 未經原告及被告許景福堂同意，則自不得以傳真之終止履
09 保協議書作為判斷被告晟光公司是否無給付仲介服務費義
10 務之文書。
- 11 2、依合泰建經公司所收取之終止履保協議書所示（見本院卷
12 一第92頁），該協議書「仲介費」欄固為空白，且未從合
13 泰建經公司所退還之價金195萬6,820元中予以扣除被告晟
14 光公司所應給付之仲介服務費60萬元（見本院卷一第18
15 4、185頁），然證人紀承亨已證稱：原告於系爭買賣契約
16 合意解除之當日（按：即簽訂該協議書之日），有向被告
17 晟光公司要求給付100萬元，但遭被告晟光公司拒絕等語
18 （見本院卷一第142頁），且證人黃英傑同證稱：原告於
19 系爭買賣契約合意解除之當日，有向其表示要與被告晟光
20 公司談仲介服務費，請其先離開等語（見本院卷一第147
21 頁），而鴻運通股份有限公司之客訴紀錄亦記載：「被告
22 晟光公司代理人表示：…地主已經有用支票賠償我200
23 萬，分店開口跟我要100萬服務…」（見本院卷一第160
24 頁），可見原告於該協議書簽訂之日，即曾向被告晟光公
25 司積極請求給付包含仲介服務費60萬元在內之仲介費，故
26 尚難僅因該協議書「仲介費」欄為空白，即認為原告未曾
27 請求被告晟光公司給付仲介服務費，甚或推論就是因原告
28 與被告晟光公司間之服務費確認單約定附有系爭停止條件
29 未成就，所以原告才未向被告晟光公司請求給付仲介服務
30 費。因此，被告晟光公司辯稱：因該協議書「仲介費」欄
31 為空白，且原告於該協議書簽訂時未請求被告晟光公司給

01 付仲介服務費，足認就是因該確認單附有系爭停止條件，
02 故原告才會未向被告晟光公司請求給付仲介服務費等語
03 （見本院卷一第19頁），不足採信。

04 3、證人黃東隆雖先證稱：被告晟光公司實際上從被告許景福
05 堂取得系爭土地所有權，才須給付仲介服務費等語（見本
06 院卷一第130頁），以示系爭停止條件之存在，然經本院
07 詢問關於原告與被告晟光公司約定之具體細節過程後，其
08 則證述：原告在系爭買賣契約簽訂過程中，有對被告晟光
09 公司表示仲介服務費要在系爭土地過戶後支付，但並無講
10 到若沒有過戶系爭土地，仲介服務費應如何處理等語（見
11 本院卷一第132至134頁），而參以仲介服務費收款日與系
12 爭土地約定所有權移轉登記日俱為109年10月30日之情
13 （見本院卷一第20、36頁），可見原告僅是在向被告晟光
14 公司強調仲介服務費之清償期而已，且原告與被告晟光公
15 司既未商談、協議到「若被告晟光公司未取得系爭土地所
16 有權，即無庸給付仲介服務費」之內容，則自難認原告與
17 被告晟光公司已有就給付仲介服務費之債務附系爭停止條
18 件。

19 4、證人紀承亨固證稱：因系爭買賣契約簽訂當時，被告許景
20 福堂存有訴訟，所以系爭買賣契約留有預計確定的時間，
21 仲介服務費也是在109年10月30日過戶系爭土地後才會收
22 取等語（見本院卷一第142頁），然其旋又證稱：若系爭
23 土地未在109年10月30日前完成過戶，原告可否向被告晟
24 光公司收取仲介服務費，要看解約的要件等語（見本院卷
25 一第142頁），足見證人紀承亨亦未認若被告晟光公司無
26 取得系爭土地所有權，即絕對不用支付仲介服務費，故原
27 告與被告晟光公司是否確有就給付仲介服務費之債務約定
28 附系爭停止條件，誠有疑問。

29 5、證人黃英傑雖證稱：依其與紀承亨之互動，系爭買賣契約
30 沒有完成時，原告不得向被告晟光公司收取仲介服務費等
31 語（見本院卷一第148頁），然與證人黃東隆證稱：原告

01 與被告晟光公司並無講到若沒有過戶系爭土地，仲介服務
02 費應如何處理等語（見本院卷一第133、134頁），及證人
03 紀承亨證稱：若系爭土地未在109年10月30日前完成過
04 戶，原告可否向被告晟光公司收取仲介服務費，要看解約
05 的要件等語互核對照（見本院卷一第142頁），二者顯有
06 重大歧異，則證人黃英傑之上開證述，是否可信，同有疑
07 義。

08 6、服務費確認單幾近是與系爭買賣契約同時簽訂（見本院卷
09 一第133、140、184頁），而系爭買賣契約既已生效、未
10 附任何停止條件而由被告晟光公司給付部分價金200萬
11 元，並於合意解除時，由被告許景福堂給付違約金200萬
12 元給被告晟光公司，則仲介服務費所憑據、與系爭買賣契
13 約密切關連之服務費確認單是否仍會附系爭停止條件，誠
14 有疑問；何況，倘原告與被告晟光公司確有就給付仲介服
15 務費之債務約定附系爭停止條件，則被告晟光公司於原告
16 催討仲介服務費時，大可直接向原告表示「其無取得系爭
17 土地所有權，依約定其不用給付仲介服務費」等類似用
18 語，但依鴻運通股份有限公司之客訴紀錄所示（見本院卷
19 一第142、160、161頁），被告晟光公司於原告要求仲介
20 服務費100萬元後，卻僅對原告之加盟業主陳稱、反應「6
21 000萬的土地交易已經解約了，解約的部分店東要求的服
22 務費很高…地主已經有用支票賠償我200萬，分店開口跟
23 我要100萬服務，我們不願意…」、「…今天店東又打
24 來，說要用當時簽立的服務費確認單60萬來談，但是我們
25 認為這個服務費之後再協商、看心情再說，甚至走法律途
26 徑也沒關係，現在就是先把我們200萬還來就對了，分店
27 如果敢扣先從履保扣服務費他就扣，之後大家來上法院
28 院」，而未有一語提及前揭類似用語及系爭停止條件之存
29 在，則被告晟光公司是否確有就給付仲介服務費之債務與
30 原告約定附系爭停止條件，已難遽信。

31 7、綜上，被告晟光公司所提出之傳真終止履保協議書、證人

黃東隆、紀承亨、黃英傑之證述等證據資料既不足為有利於其之認定，則其上開辯稱：其與原告有就仲介服務費之給付約定系爭停止條件等語，自非可採。

(五) 原告與被告晟光公司所約定之仲介服務費60萬元得否酌減？

1、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，民法第572條本文定有明文。而該條規定所適用者，是指居間人雖已為委託人完成其居間事務，惟經事後審查，認為居間人為委託人所已付出之勞務，其價值與當初訂約時約定之報酬相較，是屬為數過鉅而失客觀公平性時，允許委託人事後請求法院酌減約定之報酬額，衡其立法之規範目的，是在兼顧公益，而對契約自由稍作限制。又委託人依該條規定請求酌減，並未明定其方式，自得以起訴或抗辯方式為之。

2、被告晟光公司雖辯稱：因其之股東黃東隆在原告任職，知悉系爭土地要出售，所以才介紹其購買，故原告對於系爭買賣契約之成立，並未付出相當之努力，亦無投入任何時間、勞力，僅是「撿現成」之工作，應依民法第572條之規定酌減仲介服務費等語（見本院卷二第39頁），然黃東隆初期僅是提供系爭土地欲出賣之資訊予被告晟光公司而已（見本院卷一第129頁），提供該資訊後，被告許景福堂、晟光公司是否即會成立系爭買賣契約，誠屬未定，自無所謂「撿現成」之工作可言；再者，依系爭委售契約、系爭買賣契約所示（見本院卷一第16、20頁），被告許景福堂原是委託原告以8,000萬元之價格出售系爭土地，嗣被告許景福堂、晟光公司最終則是以6,030萬元成立系爭買賣契約，而由價金8,000萬元大幅減少為6,030萬元一節觀之，堪認原告所屬之仲介紀承亨、黃東隆應有就系爭土地之價格問題，持續不斷地往來於被告許景福堂、晟光公司間進行商議、磋商斡旋，最終才能促成被告許景福堂、

01 晟光公司就價金6,030萬元達成合意而成立系爭買賣契
02 約，而證人紀承亨亦證稱：其有持續追蹤被告許景福堂之
03 訴訟進度，並將之告知被告晟光公司等語（見本院卷一第
04 141頁），可見原告就系爭契約之成立及後續之履行已有
05 付出相當之時間、勞力及努力；何況，原告與被告晟光公
06 司所約定之仲介服務費60萬元，僅約為系爭土地價金6,03
07 0萬元之1%，與一般買方及仲介所約定之仲介費約為實際
08 成交價之1%至2%的市場行情相比，並未明顯過高，且亦未
09 逾不動產經紀業管理條例第19條第1項、不動產仲介經紀
10 業報酬計收標準規定第1條所規定不得逾實際成交價金6%
11 之標準，故本院認原告與被告晟光公司所約定之仲介服務
12 費60萬元，並無金額過鉅而失客觀公平性之情形存在，被
13 告晟光公司以上開所辯，請求酌減仲介服務費60萬元，難
14 認有據。

15 （六）按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
16 任；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求
17 依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未
18 經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第2
19 29條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。
20 被告晟光公司既對原告負仲介服務費給付責任而仍未於10
21 9年10月30日之清償期（見本院卷一第36頁）履行，則原
22 告依上開規定，請求被告晟光公司給付自109年10月31日
23 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利
24 息，自應予以准許；至原告雖另主張：被告晟光公司亦應
25 給付自起訴狀繕本送達翌日即109年5月5日（見本院卷一
26 第56、60頁）起至109年10月30日止，按週年利率百分之5
27 計算之遲延利息等語（見本院卷一第11頁），然依服務費
28 確認單所載（見本院卷一第36頁），原告與被告晟光公司
29 所約定之仲介服務費60萬元之收款日既為109年10月30
30 日，則被告晟光公司於109年10月30日以前，自不負給付
31 遲延之責，故原告請求被告晟光公司給付109年5月5日起

01 至109年10月30日止，按週年利率百分之5計算之遲延利
02 息，並非有據。

03 六、綜上所述，原告依服務費確認單之約定、民法第565條、第5
04 68條第1項之規定，請求被告晟光公司給付60萬元，及自109
05 年10月31日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
06 息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應
07 予駁回。

08 七、關於假執行之說明：原告勝訴部分，原告與被告晟光公司均
09 陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，均合於法律
10 規定，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。至原告就敗訴部分
11 陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依據，應
12 併予駁回。

13 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
14 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

15 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 110 年 4 月 16 日
17 民事第四庭 法 官 許嘉仁

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按
20 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
21 納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 110 年 4 月 16 日
23 書記官 曾靖雯