

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第909號

原告 沐橙廣告有限公司

法定代理人 林姿誼

訴訟代理人 林幸誼律師

被告 鴻儀建設開發股份有限公司

法定代理人 歐亭延

訴訟代理人 汪哲論律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，經臺灣桃園地方法院114年度訴字第1156號裁定移轉管轄於本院，本院於民國115年3月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣（下同）2,331,000元，及自民國114年8月22日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息。
本判決於原告以78萬元為被告供擔保後得假執行。但被告以2,331,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。
訴訟費用（減縮部分除外）由被告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告於起訴時聲明：被告應給付原告2,779,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息（桃園地院卷第5頁），嗣變更聲明為：被告應給付原告2,331,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息（本院卷第217、495頁），核為減縮應受判決事項之聲明，與前揭法律規定相符，應予准許。

二、原告主張：

01 (一)被告於民國112年8月16日與原告簽立廣告業務銷售契約書
02 (下稱系爭契約)，約定由原告居間銷售「彰化竹塘案」即
03 被告坐落彰化縣○○鄉○○段0000○0000地號共2筆土地
04 (下合稱系爭土地)，及地上4層式集合式住宅共18戶等預
05 售屋(下稱系爭建案)，原告可請領預售屋成交總價5%之居
06 間報酬。原告已銷售其中B5戶、B6戶、C4戶、C5戶預售屋
07 (下合稱系爭預售屋)，成交總價分別為1,458萬元、1,460
08 萬元、1,320萬元、1,300萬元。被告於113年10月23日終止
09 系爭契約，並另立合約終止協議書(下稱系爭協議書)約定
10 原告得依系爭契約請求系爭預售屋之居間報酬。經原告自11
11 3年10月16日起向被告請求系爭預售屋成交總價3%之居間報
12 酬，被告僅於114年1月22日給付B5戶之居間報酬438,000
13 元，其餘款項未獲置理。

14 (二)被告於112年11月1日取得系爭建案之建造執照，本應於領證
15 後6個月內開工、開工後18個月內竣工，竟故意展延開工日
16 至114年2月10日，違反爭契約第3條第2項如期完工之約定，
17 及被告於113年8月28日將系爭土地所有權移轉予訴外人鴻緣
18 建設股份有限公司(下稱鴻緣公司)，投資不當導致財務危
19 機，系爭建案二樓模版已拆除，無施工人員進場施工，無完
20 成之可能等情，被告以不正當方法阻礙居間報酬之條件成
21 就，應視為條件已成就，或系爭建案因可歸責被告之事由無
22 法續建、如期對保、交屋，應認給付期限已屆至，被告應給
23 付全部居間報酬。又原告於簽約後，本可取得預售屋成交總
24 價2%之居間報酬，因被告有上開情況而無法履行，為給付不
25 能，被告應賠償成交總價2%之預期利益。爰依系爭契約第7
26 條第1項、系爭協議書，或民法第226條規定，請求擇一為有
27 利原告之判決，並聲明如變更後之聲明，及願供擔保，請准
28 宣告假執行。

29 三、被告答辯：原告雖有銷售系爭預售屋，但須符合系爭契約第
30 8條第2項之收款達售價8%、銀行貸款對保完成、房屋交屋且
31 客戶結清尾款等條件，始得請求居間報酬。本件B5戶尚未完

01 成對保及結清尾款，B6、C4、C5等戶（下稱B6等3戶）因原
02 告填具契約有誤，及未完成開立價金信託契約帳戶，最後由
03 被告員工簡○○辦理，B6等3戶之買方迄114年5月13日始匯
04 入簽約款，原告未完成簽約之條件及程序，已違反系爭契約
05 第12條第2、10項約定，自無從請求成交總價3%之居間報
06 酬，或主張被告以不正當手段阻止條件成就。又被告係因資
07 力暫停施工，本件居間報酬僅屬給付困難，尚非給付不能。
08 原告不顧系爭契約為分段領取居間報酬，以系爭預售屋已結
09 案為由，聲請並就被告之財產於2,779,000元內為假扣押，
10 原告應先撤銷假扣押程序，被告始須給付居間報酬。並聲
11 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣
12 告免為假執行。

13 四、兩造不爭執事項：

14 (一)兩造於112年8月16日簽訂系爭契約，由被告委託原告企劃、
15 銷售「彰化竹塘」案18戶預售屋，被告給付原告之服務費用
16 約定在第7條為銷售底價之5%（稅外加），原告請領銷售服
17 務費用之請款方式約定於第8條。

18 (二)本件預售屋是在系爭土地上興建，彰化縣政府在112年11月1
19 日發給112府建管字第384513號建造執照，規定應於領證人
20 到後6個月內開工、開工後18個月內竣工。

21 (三)被告於113年8月28日將系爭土地所有權出售予鴻緣公司，並
22 於同年9月16日完成所有權之登記。

23 (四)原告於113年10月23日前居間結果：

24 1.B5戶於113年6月15日經原告居間買方與被告簽訂預售屋房地
25 買賣契約書，成交總價1,458萬元，於113年6月24日收訂金
26 及簽約金，被告於114年1月22日匯款總價3%即438,000元予
27 原告。

28 2.B6、C4、C5戶於經原告居間買方與被告簽訂預售屋房地買賣
29 契約書，成交總價分別為1,460萬元、1,320萬元、1,300萬
30 元，上開3戶已匯入簽約款。

31 (五)兩造已於113年10月23日終止系爭契約，並以系爭協議書約

01 定系爭契約約定條款之性質仍繼續有效，銷售系爭預售屋仍
02 可請款。

03 五、本件爭點：

04 (一)原告得請求系爭預售屋之居間報酬2,331,000元

05 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
06 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
07 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
08 68條第1項各有明文。又按所謂停止條件，係限制法律行為
09 效力之發生，使其繫於將來客觀的不確定事實之成否，而於
10 條件成就時發生效力之法律行為之附款。倘當事人就既已存
11 在之債務，約定於預期之不確定事實發生時履行，而非將債
12 務之發生或消滅繫於該不確定事實之發生，係對債務之清償
13 約定不確定期限，而非附以條件（最高法院88年度台上字第
14 1220號、105年度台上字第145號判決意旨參照）。再按當事
15 人預期不確定事實之發生，以該事實發生時為債務之清償期
16 者，應認該事實發生時或非因債權人以不正當行為致其發生
17 已不能時，為清償期屆至之時（最高法院民事判決111年度
18 台上字第2564號判決意旨參照）。

19 2.原告主張兩造間成立系爭契約及系爭協議書，原告居間出售
20 系爭預售屋，被告與買方已簽立買賣契約等情，為被告所不
21 爭執，並有系爭契約、系爭協議書、預售屋房地買賣契約書
22 等件為證（桃園地院卷第13至33頁、本院卷第71、77至178
23 頁），堪予採信。

24 3.又查，系爭契約第7條第1項約定：雙方同意本案以乙方（即
25 原告）銷售之服務費用以第4條約定之銷售底價之5%（稅外
26 加）計算請領等語，兩造不爭執以成交總價計算佣金乙節
27 （本院卷第497頁），則因原告居間下，被告與買方已簽立
28 系爭預售屋房地買賣契約書，被告依爭契約第7條第1項之約
29 定，自應給付各戶成交總價5%之居間報酬予原告。復查，系
30 爭契約第8條第2項約定原告就居間報酬之請款方式：壹、收
31 款達售價之8%足時可請領銷售底價3%佣金。貳、待銀行貸款

對保完成後可請領銷售底價1%佣金。參、銷售戶別交屋後且客戶尾款結清，經甲方（即被告）查詢入帳無誤後再請領該戶銷售底價尾款1%等語，為兩造就預售屋之成交總價5%居間報酬，約定以收款達8%、完成對保、結清尾款等不確定事實為清償日，分別給付成交總價3%、1%、1%之報酬，並非於收款達8%、完成對保、結清尾款等事實發生時，被告始發生給付居間報酬之義務，是系爭契約第8條第2項之約定時點，並非條件，故被告抗辯該約款為居間報酬之停止條件，尚未至完成對保、結清尾款階段，無庸給付居間報酬等語，尚不足採。

4.復查，原告主張系爭預售屋之買方已付款達成交總價8%乙節，有對話截圖可證（本院卷第53頁），此為被告不爭執，則被告依系爭契約第8條第2項第1款之約定，應給付各戶成交總價3%之居間報酬予原告。又查，被告於系爭預售屋買賣契約書約定於115年2月7日或17日取得房屋使用執照，並於6個月後交屋等情，有前揭買賣契約書在卷可佐（本院卷83、111、137、161頁），惟本件建案僅完成1樓頂板，2樓施工部分已拆除，並參酌被告於115年1月16日通知三信商業銀行台北分行：因本公司財務問題，經評估後確認無法續建本案等語，有現場照片及函文在卷可佐（本院卷第417、483至485頁），可見系爭預售屋無法繼續建築，自無可能完成對保、結清尾款等情，且該事實非因原告以不正當行為致其發生已不能，依前揭說明，應認本件被告給付成交總價2%之居間報酬清償期已屆至，被告應給付予原告。則原告主張系爭預售屋之居間報酬清償期均屆至，請求被告給付系爭預售屋之居間報酬2,331,000元【計算式：（1,458萬元+1,460萬元+1,320萬元+1,300萬元）×5%－438,000元＝2,331,000元】，係屬有據。

(二)被告以原告未完成簽約之條件及程序，及應撤銷假扣押程序等情，拒絕給付居間報酬，並無理由
被告雖抗辯原告所填契約有誤、未協助開立履約保證金帳戶

01 等情，此為原告否認，且觀諸原告與訴外人簡○○之對話內
02 容，為簡○○指示原告B5戶的合約押6月15日；稱工商憑證
03 翌日才能取得，及表示要自行申報預售屋成交案件資訊，會
04 做修改申報，申報完成會傳正式檔案等語，並無提及原告未
05 完成契約或未開立履約專戶等情，被告自不得拒絕給付居間
06 報酬。又原告就本件居間報酬之債權，對被告之財產聲請假
07 扣押之程序，為保全債權之執行，此為正當之權利行使，被
08 告抗辯原告需撤銷假扣押裁定，始能請領居間報酬等語，亦
09 難憑採。

10 五、綜上所述，原告依系爭契約第7條第1項、系爭協議書之約
11 定，請求被告給付2,331,000元，及自起訴狀繕本送達翌日
12 即114年8月22日（本院卷第57頁）起至清償日止，按年息5%
13 計算之利息部分，洵屬有據，應予准許。本院就原告之聲明
14 既已依系爭契約及協議書之約定准許之，即無庸再就其他請
15 求權法律關係予以審究，併此敘明。

16 六、本判決原告勝訴部分，兩造陳明願供擔保請准宣告假執行或
17 免為假執行，核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額予以
18 准許。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或舉證，經審酌
20 後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 115 年 4 月 22 日

23 民事第二庭 法 官 李莉玲

24 以上正本係照原本作成。

25 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
26 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 115 年 4 月 22 日

28 書記官 謝儀潔