

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

111年度竹北簡字第72號

原告 陳思忠

訴訟代理人 王曉萍

被告 陳坤源

上列當事人間給付服務費事件，本院於民國111年4月21日辯論終結，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

壹、程序方面：

按債務人對於支付命令於法定期間合法提出異議者，支付命令於異議範圍內失其效力，以債權人支付命令之聲請，視為起訴，民事訴訟法第519條第1項定有明文。查原告原係向本院聲請核發支付命令，惟被告於法定期間內提出異議，依同條之規定，應以原支付命令之聲請視為起訴。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)兩造原均係坐落於新竹縣○○市○○段0000○0000○0000地號等3筆編定為乙種工業用地（下稱系爭土地）之共有人之一。民國(下同)107年2月間，共有人陸續簽立授權書及同意書等(下稱系爭同意書)，同意委由原告擔任共有人間居中協調及處理仲介銷售事宜，售價註明為每坪新台幣（下同）20萬元，並願意給付系爭土地出賣總價款1.5%之服務費。此外，原告並協調共同向國有財產署申請購買取得夾雜及毗鄰系爭土地之同地段906及1007地號之國有地，購得前開二筆國有地後，原告有電話或當面告知土地共有人，經其等同意後於授權書上手寫加上前開906、1007地號土地。原告並陸續代表全體共有人分別與11家仲介公司或人員簽立土地委託銷售契約書，委託及處理系爭土地之仲介銷售事務。

01 (二)訴外人許永煌為從事土地仲介，和原告簽立委託銷售契約書
02 後，介紹原告與訴外人即博裕土地開發有限公司(下稱博裕
03 開發公司)負責人莊穎筑會面，提出並告知有系爭同意書和
04 授權書乙事，經莊穎筑詢問需當面確認共有人全體是否同意
05 出賣系爭土地，始前往拜會被告，最終並於109年12月23日
06 促成交易，並非被告所言係莊穎筑主動上門。而系爭土地之
07 買賣價金高達五億元，如與博裕開發公司簽約，與買方正式
08 簽約尚有一段時間，若中間因故造成買賣破局，原告為共有
09 人對外之窗口，必會因此要求原告給付違約金，故與博裕開
10 發公司溝通以買賣雙方直接簽約方式降低風險。另被告所抗
11 辯之授權書，則與本件請求無涉，被告徒以授權書是轉移同
12 意書焦點混淆視聽，且授權書上加載的前開906、1007地號
13 土地並非原告請求之範圍，依被告簽署之同意書，自應給付
14 原告服務費，如被告於系爭土地委託銷售期間認無委託原告
15 居間之必要，應以存證信函告知原告，或由其他管道聯絡原
16 告解除委任，況原告於委任期間張貼布條廣告、買受前開國
17 有土地以整合系爭土地之完整性，已付出相當心力與勞力，
18 並非坐享其成收取服務費。原告收取的是服務費，並非仲介
19 費，被告不想給付服務費而延宕買賣故意不簽約，故原告方
20 與莊穎筑協調，由莊穎筑出面與被告及共有人陳光熙等人溝
21 通才完成交易。

22 (三)系爭土地及嗣後申購之前開二筆國有地(下合稱系爭五筆土
23 地)已於109年12月23日由訴外人即買方黃正祥與土地之共
24 有人簽署不動產買賣契約書，以每坪21萬元成交，並於110
25 年6月11日完成買賣移轉登記。依系爭同意書所載，被告應
26 依系爭土地其應有部分62.06平方公尺所取得之價金13,032,
27 600元之1.5%(00000000×1.5%=195489)計195,489元，給付原
28 告處理服務費。原告於110年6月22日以LINE群組通知，並以
29 桃園茄苳郵局第901號存證信函催告及聲明，惟被告均故意
30 不收，顯有違約定及誠信與情理法。為維權益，爰依系爭同
31 意書之法律關係提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告19

5,489元，及自支付命令聲請狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：

(一)兩造簽立同意書當時同意非屬專任，並無約定不可自售或委託第三人銷售情事，而系爭土地買賣事宜係109年11月間經由博裕開發公司莊穎筑親自到被告住所解說購買意願，並討論相關事宜，居中協調、斡旋，於109年12月23日買賣雙方簽立不動產買賣契約書。另系爭土地中間夾有竹北市○○段0000○000地號國有地，因而造成系爭土地無法整塊出售利用而不易成交。嗣經系爭土地共有人於107年8月間向政府提出申購手續，並於108年8月2日購入為共有。惟前開泰和段906、1007地號土地被告無簽立授權書同意或授權委託原告提供服務或參與協調。且原告並無不動產經紀人證照，其銷售及土地仲介行為應屬違法，是原告與11家仲介公司簽立銷售土地仲介行為，已超出同意書之範疇。又系爭土地最終出售完成交易，並非原告所委託之仲介公司或不動產經紀人服務所達成，既無達成售出總價，自無庸給付服務費，原告僅憑有瑕疵或有爭議的同意書暨變造之授權書，要求給付服務費，顯無理由。

(二)退萬步言，縱使原告主張有理由（假設語氣），其請求亦已罹於消滅時效；系爭土地最終與泰和段1007、906地號土地一併出賣予訴外人黃正祥，其買賣契約書內未載有訴外人許永煌與原告之姓名，顯見系爭土地交易與原告無關。而系爭土地買賣簽約係於109年12月23日上午，由莊穎筑與部分共有人於聯成地政士事務所（竹北市○○0路000巷0號）進行最後溝通並簽約，原告均未提出收取服務費乙事，並同時與其他共有人一起簽約用印，並同意給付博裕開發公司仲介服務費1%，此舉形同原告默認並無實質服務，自無從主張被告給付服務費等語，茲為抗辯，並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造之不爭執事項：

01 (一)被告於107年2月8日簽署系爭土地同意書，委由原告為居中
02 協調，銷售系爭土地仲介事宜，願意付與總價款1.5%服務費
03 (見促字卷第17頁、本院卷第79頁)。

04 (二)被告曾簽署台灣房屋仲介股份有限公司專任委託銷售契約之
05 授權書乙份，被授權人為原告，授權範圍為系爭土地，原告
06 嗣後自行增列「竹北市○○段0000○○000地號，共五筆」之
07 字樣(見促字卷第15至16頁、本院卷第36至37頁)。

08 (三)系爭土地於109年12月23日出賣予訴外人黃正祥，並於110年
09 6月11日完成所有權移轉登記(見促字卷41至45頁)。博裕開
10 發公司向兩造收取按其應有部分之土地總價款1%之服務費，
11 並開立統一發票(本院卷第38頁、第41頁、第91頁背面)。

12 四、本院之判斷：

13 原告主張被告前簽署同意書及授權書，授權原告代理全體共
14 有人出售系爭土地，並同意給付系爭土地售價之1.5%作為服
15 務費，嗣系爭土地共有人於108年8月2日向國有財產局承購
16 竹北市○○段0000○○000地號土地，並於109年12月23日將系
17 爭五筆土地出賣予訴外人黃正祥，嗣於110年6月完成所有權
18 移轉登記等情，業據提出授權書、同意書、委託仲介銷售契
19 約書、不動產買賣契約書、LINE對話紀錄截圖等件為證(見
20 本院促卷第15至47頁)，並為被告所不爭，堪認原告此部分
21 之主張為真正。惟被告否認原告得依系爭同意書向其請求服
22 務費，並以前詞置辯，則本件爭點厥為：原告得否依系爭同
23 意書向被告請求給付服務費？經查：

24 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
25 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
26 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬；契約附有停止條件
27 者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬。民法第565
28 條、第568條分別定有明文。又民法第565條所定之居間有二
29 種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居
30 間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合
31 為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報

01 酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求。至於
02 居間行為就令自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果
03 時，亦應許居間人得請求報酬之支付（最高法院52年度台上
04 字第2675號判決要旨參照）。惟民法居間之特性在於，居間
05 人之報酬請求權乃繫於一定之條件（即契約之成立），換言
06 之，居間契約特別之處在於，委託人之給付義務乃附停止條
07 件，當委託人所期待之契約「因居間人之報告或媒介而成立
08 者」，委託人始負有給付約定報酬之義務，其給付義務乃附
09 停止條件，條件為所期待之契約因居間人之報告或媒介而成
10 就，此契約必須是與第三人成立者為限。而此條件之成就或
11 不成就乃繫於委託人之意思決定，委託人並不負有因居間人
12 報告訂約或媒介而去訂立契約之義務，居間人必須承擔結果
13 發生或不發生之風險。此有別於一般雙務契約，合先敘明。

14 (二)經查，原告主張被告於107年2月8日簽署「同意書」予原
15 告，業據提出同意書在卷可憑，並為被告所不爭，固堪信為
16 真正。觀諸該同意書記載：「座落於竹北市○○段0000○○
17 00○○0000○地號共參筆之土地所有持有人，同意委由陳思忠
18 先生(即原告)為居中協調，銷售上述之土地仲介事宜，願意
19 付與總價款1.5%之服務費，特例此約。註：每坪貳拾萬元售
20 價。」等內容以觀，可知系爭同意書係約定倘原告協助被告
21 就系爭土地以每坪20萬元出售系爭土地時，被告即應依約定
22 總價給付1.5%服務費予原告，即兩造間關於系爭土地所簽
23 訂之系爭同意書，性質上屬媒介居間，需因原告之斡旋、協
24 助至契約簽訂始可請求被告給付報酬，亦即被告給付報酬之
25 義務係以原告為被告仲介銷售系爭土地並簽訂買賣契約時始
26 發生。

27 (三)原告雖主張伊與訴外人許永煌就系爭五筆土地簽立委託銷售
28 契約，並經許永煌介紹認識博裕開發公司負責人莊穎筑，告
29 知其有系爭同意書和授權書乙事，原告為共有人對外之窗
30 口，如與博裕開發公司簽約因故買賣破局，原告會負違約風
31 險，故與博裕開發公司溝通由買賣雙方直接簽約促成本件交

01 易。且系爭土地出賣時，尚在伊委託許永煌銷售期間內，被
02 告應支付服務費云云，並提出委託銷售契約書為證(見促字
03 卷第39至40頁)。被告則以系爭土地係由博裕開發公司與其
04 接洽仲介簽訂買賣契約，原告無由請求服務費等語抗辯。經
05 查：

- 06 1、證人博裕開發公司負責人莊穎筑於本院另案(111年度竹北簡
07 字第111號)到庭證稱：「(系爭竹北市○○段0000○0000
08 ○0000○0000○000地號土地，是否由博裕土地開發公司仲
09 介土地買賣雙方?)是」、「(這件委託的經過情形?何人
10 委託的?)我接觸這個土地是由許永煌告訴我竹北泰和段那
11 邊有一塊地要賣，我就告訴買方黃正祥，後來黃正祥委託許
12 永煌，出具購買意願書，委託時間為一個月」、「(購買意
13 願書受任人是許永煌?)對」、「(委託期間?)9月26號
14 到10月25號，我不太記得哪一年，是9月份到10月份。因為
15 我當時不認識陳思忠先生，所以委託書是下給許永煌，由許
16 永煌跟陳思忠聯絡，一個月以後沒辦法完成交易，因為他們
17 無法約賣方出來簽約，因為黃先生是我的客戶，委託已經到
18 期了，他問我要不要換成我去談，我就問陳思忠、許永煌有
19 無辦法約出來簽約，不行我再去。因為當時已經11月份，要
20 約已經過期了，後來我就問了陳思忠跟許永煌他們有無約賣
21 方出來簽約，他們說沒辦法，我就說那我自己去找地主，後
22 來陳思忠就說沒辦法要我自己去找地主，然後我就自己一個
23 一個去拜訪地主，大部分地主都在竹北，只有陳坤源我沒有
24 見過，我是拜託陳慶塘約陳坤源，其他地主包含陳慶塘我都
25 自己去彰化找他，而陳光熙是我拜託陳慶塘，請幫我約陳光
26 熙到我們大園的辦公室談的」、「因為賣方要賣21萬，買方
27 購買意願書也是21萬，因為是可以成交的價格，所以一個月
28 了還沒辦法簽約，黃先生才會要我去問看看」、「(為何委
29 託期間無法成交?)我不知道，因為是許永煌對陳思忠，我
30 就請許永煌去問陳思忠，後來他說因為他有額外一筆服務
31 費，但那個與我沒關係，所以我沒有過問。我去找地主主要

01 是確定是否21萬要賣，以及服務費多少錢，他們每個人都說
02 21萬元會賣、服務費願意付給我1%，所以結案時我也開了發
03 票給他們」、「（許永煌對於這個案子買賣有無拿到服務
04 費？）沒有」、「（是否因為許永煌的委託期間一個月沒有
05 促成交易？）對。但我有尊重他，我有問許永煌有沒有辦法
06 約賣家出來，他說他沒辦法約，所以我才自己去談」、「
07 「（你自己去談的過程，有無透過陳思忠？）前面許永煌在
08 跟陳思忠談的時候，我有跟著進度、跟著狀況，且陳思忠也
09 是持分人之一，我也有跟陳思忠聯絡，因為陳思忠他們有家
10 族群組，我不在群組裡面，有時候我會拜託陳思忠幫我LINE
11 家族的其他人」、「（你在跟出賣土地的共有人洽談過程
12 中，有無聽到他們說除了給你1%服務費外，還要再給陳思忠
13 1.5%服務費？）剛開始不知道，後來才知道，我剛開始去找
14 地主時不知道，我是問他們為什麼21萬無法簽約，他們才說
15 是因為那個1.5%，但是那個1.5%跟我沒關係，所以我就沒有
16 多問，畢竟是他們家族的事情」、「（服務費收取多少？）
17 總成交價1%，約490幾萬元，成交價4億多元」、「（點交前
18 的事務是否你處理？）我找廠商」、「（做了哪些事情？）整
19 地、割草、土壤檢測、隔壁鄰地占用排除等，還有地上物的
20 電錶要申請拆除，因為那塊地有一口水井，要用電才能把水
21 打起來，後來買主黃先生說不要電，所以我後來請教陳思忠
22 怎麼辦，後來他就說看看能不能排除掉，後來我就去台電申
23 請拆掉電錶」、「（鄰地占用哪個地號？）我忘記地號，就
24 是臨路右手邊有塊三角形的地很久以前就被占用了，所以買
25 方有寫說要排除，陳思忠應該有去溝通過，後來他無法處
26 理，我就去找鄰地的地主同意土地所有權人自行拆除越界的
27 部分」、「（所以拆除的工人也是你找的？）是」、「（這
28 些過程都是你經手的？）對」、「（陳思忠當場有無提到他
29 的仲介費？）我沒有聽到他提」等語，此有另案言詞辯論筆
30 錄在卷可按（見本院卷第第191至205頁），核與證人即系爭
31 土地共有人陳光熙證稱：「系爭土地是經過博裕土地開發公

01 司售出，地主均未與其簽定任何委託書，僅與莊穎筑口頭約
02 定仲介費即成交價之1%」等語相符(見本院卷第140頁)，並
03 有委託銷售契約書、不動產購買意願書、不動產買賣契約書
04 在卷可稽(見支付命令卷第39、40頁、本院卷第99至132
05 頁、第223至227頁)，自堪信為真正。足認系爭五筆土地之
06 交易過程，乃許永煌先於109年9月26日，與黃正祥簽立不動
07 產購買意願書，願以每坪21萬元購買系爭五筆土地，要約期
08 間至109年10月26日止；嗣許永煌於次日(109年9月27日)
09 與原告簽立委託銷售契約書，由原告委託許永煌以每坪21萬
10 元銷售系爭五筆土地，並願給付實際成交價1%之服務費。惟
11 因礙於系爭五筆土地須另給付原告成交價1.5%之服務費，而
12 為部分地主所不同意，遂無法由許永煌或原告相約全部地主
13 出面與買方簽約；嗣於買方黃正祥要約期間經過後，經由博
14 裕開發公司負責人莊穎筑斡旋，並一一取得系爭五筆土地全
15 體共有人(包含原、被告)同意委由其居間出售系爭五筆土
16 地，並給付1%之報酬後，始於109年12月23日促成買賣雙方
17 簽立系爭不動產買賣契約，至為明確。是原告主張系爭五筆
18 土地買賣係由其仲介而成交，自無足採。

19 2、又系爭同意書並未記載委託期間或專任委託之意，自屬一般
20 委託銷售契約而非專任委託銷售契約，故被告於委託原告銷
21 售期間本可自行銷售或委由他人銷售系爭土地，甚為明確。
22 參諸原告自承：「…我在108年8月2日過戶前(此指906、100
23 7號土地)就跟他們說…國有地已經過戶好了，如果不把授權
24 寫在上面的話，買的人可能不同意買，…但他(指被告)不同
25 意簽同意書的原因是希望用土地法第34條之1來處理，他們
26 知道有人要買了，所以他不願意繳錢，要我算便宜一點，
27 …」、「…只有陳慶塘、陳光熙及被告三人不願意支付服務
28 費，所以不願意簽約，後來請莊小姐去也是不得已的決定，
29 因為他們看到我就會刁難…」、「我沒有帶莊小姐去，因為
30 當時被告他們拒絕接電話，不跟我聯繫，如果我帶莊小姐去
31 可能會吃閉門羹會破壞交易，所以由莊小姐針對他們的問題

01 去處理」等語(見本院卷第38頁、第235頁)，及被告於本院
02 一再爭執原告於授權書私自添加二筆國有土地涉嫌偽造及原
03 告無權請求服務報酬等節，足見被告對原告居間仲介系爭土
04 地已失信任。審酌被告為系爭土地之共有人，關於土地買賣
05 攸關利害關係重大之契約，必需經歷相當之談判交涉過程，
06 及被告基於對於己身利害關係之評估，以謀取更佳的交易條
07 件等考量，未透過原告或與原告簽訂委託銷售契約之仲介許
08 永煌出賣系爭土地，應無違反誠信。被告雖因不諳法律，未
09 提前終止與原告間之委託銷售契約即另行委託博裕土地開發
10 公司居間出售系爭土地，惟系爭五筆土地之共有人(含原
11 告、被告)與訴外人黃正祥之買賣契約，既非經原告媒介而
12 成立，難謂原告已居間完成被告委託任務，自不能認被告有
13 何依系爭同意書給付服務費予原告之義務。從而，原告依系
14 爭同意書之法律關係，請求被告給付服務費195,489元，即
15 非有據。

16 五、綜上所述，系爭同意書係屬媒介居間性質，因原告並未媒介
17 使被告等系爭土地之共有人締結買賣契約，自無從請求服務
18 報酬195,489元。從而，原告依據系爭契約及民法568條規
19 定，請求被告給付原告195,489元，及自支付命令聲請狀繕
20 本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
21 為無理由，應予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及未經援用或
23 調查之證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
24 敘明。

25 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
26 判決如主文。

27 中 華 民 國 111 年 5 月 13 日
28 竹北簡易庭法 官 楊明箴

29 以上正本係照原本作成。

30 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。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 111 年 5 月 17 日
02 書記官 劉亭筠