

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度訴字第915號

原告 全球安聯科技股份有限公司

法定代理人 張土火

訴訟代理人 呂郁斌律師

被告 康庭資產管理有限公司

法定代理人 曾季蓁

訴訟代理人 陳煜昇律師

上列當事人間請求返還仲介報酬事件，本院於民國111年9月23日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告全球安聯科技股份有限公司於民國107年10月4日由法定代理人張土火與被告康庭資產管理有限公司簽訂土地專任委託銷售契約書（下稱系爭專任委託契約），委託被告銷售坐落高雄市○○區○○○段000○0000○0000○地號土地部分持分，雙方約定買賣成交時被告得向原告收取實際成交價百分之2計算之服務報酬。嗣被告以每坪新臺幣（下同）15萬元之價格覓得買方全瑋化工有限公司（下稱全瑋公司），成交總價為11億2,335萬元，故原告已依約給付被告仲介報酬500萬元，惟本件土地買賣在履約過程因土壤檢測問題產生爭議，導致買賣雙方事後合意解除買賣契約，故被告實際上並未完成仲介土地之任務，自無向原告請領仲介報酬之權利，惟被告在受託期間已先行要求原告匯付500萬元之仲介報酬，在買賣契約解除後，被告受領仲介報酬已無法律上原因，自應依不當得利之規定，將500萬元之仲介報酬返還予原告。並聲明：（一）被告應給付原告500萬

元，及自110年8月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）准供擔保宣告假執行。

二、被告則以：被告已依兩造間居間契約仲介原告與全瑋公司就如附表所示之土地（下稱系爭土地）簽署不動產買賣契約（下稱系爭不動產買賣契約），原告依居間契約之約定而負有給付居間報酬之義務，原告也已經給付了一部份的居間報酬500萬元，被告受領原告給付之500萬元自有法律上之原因，不因嗣後買賣雙方合意解除不動產買賣契約而受影響等語置辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回；（二）如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

（一）原告於107年10月4日由法定代理人張土火與被告簽訂系爭專任委託契約，委託被告代理銷售系爭土地。

（二）系爭專任委託契約第4條約定「買賣成交時，乙方（即被告）得向甲方（即原告）收取服務報酬，其數額為實際成交價百分之二」。原告跟另一位共有人總共負擔百分之2，每人負擔百分之1。

（三）原告及全瑋公司經由被告居間仲介，於107年10月17日簽立系爭不動產買賣契約，成交總價為11億2,335萬元。

（四）原告已給付被告仲介報酬500萬元。

（五）系爭土地嗣於履約過程因土壤檢測問題產生爭議，全瑋公司、柏松公司及原告、李金城於109年2月7日簽立解除契約協議書，合意解除系爭不動產買賣契約。

四、本院之判斷：

（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，分別定有明文。又民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已

01 足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約
02 時，應許其請求。至於居間行為就令自始限於媒介居間，
03 而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支
04 付（最高法院52年台上字第2675號判決要旨參照）。復按
05 居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契
06 約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院49年台上
07 字第1646號判決意旨參照）。是居間契約乃屬於以從事服
08 務或為他人之利益為對象之契約類型，雙方當事人一方為
09 委託人，另一方為居間人。而居間人之報酬請求權乃繫於
10 一定之條件（即契約之成立），縱事後該契約因故未履行
11 或解除，亦不影響居間人所應得之報酬。

12 （二）經查：

13 1. 原告就坐落高雄市○○區○○○段000○0000地號土
14 地，與被告簽署系爭專任委託契約，約定服務報酬為實
15 際成交價百分之2，委託被告代理銷售上開土地，嗣後
16 原告經由被告居間仲介，與共有人李金城將系爭土地以
17 11億2,335萬元出售予訴外人全瑋公司及柏松有限公
18 司，買賣雙方並於107年10月17日簽署系爭不動產買賣
19 契約，約定第一期款（簽約款）給付1億5,000萬元，第
20 二期款（備證用印款）0元，第三期款（完稅款）給付1
21 億5,000萬元，第4期款（尾款）給付8億2,335萬元，買
22 方已依約匯款3億元至履約保證專戶內，並經買方同意
23 將履約保證專戶內之款項提出予賣方，而原告則已給付
24 500萬元之仲介報酬予被告，然嗣後買賣雙方於109年2
25 月7日簽署解除契約協議書，合意解除系爭不動產買賣
26 契約等情，為兩造所不爭執，並有土地專任委託銷售契
27 約書、土地買賣契約書、資金異動明細表、仲介服務費
28 發票及解除契約協議書等件在卷可考（見本院審訴卷第
29 15-53頁，本院訴字卷第35頁），應堪認為真實。

30 2. 依兩造所簽署之系爭專任委託契約第4條約定，買賣成
31 交時，乙方（即被告）得向甲方（即原告）收取服務報

01 酬，其數額為實際成交價百分之2，於成交時以現金一
02 次給付或逕由「交易價金安全專戶」中撥款支付。是兩
03 造係約定於買賣成交時原告即負有給付服務報酬之義
04 務，而非約定於完成整個買賣契約之履約程序時，原告
05 方有給付服務報酬之義務。本件被告既已依兩造間系爭
06 專任委託契約之約定，為原告尋得買方並已簽訂系爭不
07 動產買賣契約，自屬已完成居間義務。而系爭不動產買
08 賣契約嗣後雖已合意解除，然依上開見解，縱系爭不動
09 產買賣契約因故解除，對於居間人所得之報酬自無影
10 響，且居間人受領服務報酬之法律上依據，係依兩造間
11 之居間契約而來，原告迄今從未主張兩造間之居間契約
12 有何無效或得撤銷之情事，自不得僅因原告與買方間之
13 系爭不動產買賣契約經合意解除，即遽謂被告受領500
14 萬元之服務報酬為無法律上之原因。故原告主張系爭土
15 地在履約過程因土壤檢測問題發生爭議，買賣雙方合意
16 解除系爭不動產買賣契約，被告實際尚未完成仲介，不
17 得向原告請求仲介報酬云云，自屬無據。

18 3. 至系爭專任委託契約書所填寫之委託期間，雖係107年
19 10月4日起至107年10月15日止，而系爭不動產買賣契約
20 所簽訂之時間係在107年10月17日，然被告已提出服務
21 費確認單供原告公司法定代理人張土火確認無誤（見本
22 院訴字卷第95頁），且兩造間既未否認有居間關係存
23 在，而原告亦主張已給付仲介報酬500萬元，足見兩造
24 間已合意展延系爭專任委託契約之委託期間，附此敘
25 明。

26 五、綜上所述，原告主張被告實際尚未完成仲介，不得向原告請
27 領服務報酬云云，並非可採，被告受領原告給付之仲介服務
28 報酬500萬元，係基於兩造間之居間契約而有法律上之原
29 因。從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告返還仲介
30 服務費500萬元，暨自110年8月12日起至清償日止，按年息
31 5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁

01 回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院審酌
03 後，認均與本件之結論無涉，茲不再一一論述，附此敘明。

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

06 中 華 民 國 111 年 10 月 7 日
07 民事第一庭 法 官 吳保任

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 111 年 10 月 11 日
12 書記官 楊惟文

13 附表：
14

土地坐落				面積（平 方公尺）	權利範圍
高雄市	岡山區	灣裡西段	743地號	1439.87	全部
高雄市	岡山區	灣裡西段	743地號	78482.84	236816/0000000
高雄市	岡山區	灣裡西段	743地號	7567.11	236816/0000000