臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第559號

原　　告　建大資產管理有限公司

000000000000000000

法定代理人　田若雯

訴訟代理人　陳魁元律師

　　蘇伯維律師

被　　告　吳品蓉

訴訟代理人　楊岡儒律師

　　洪千惠律師

當事人間請求給付居間服務報酬事件，本院民國111年10月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣伍拾陸萬肆仟元，及自民國一一一年四月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十八，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾捌萬捌仟元為被告供擔保後得假執行。但被告如以新台幣伍拾陸萬肆仟元為原告預供擔保後得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠、原告與訴外人馬華英簽定一般委託銷售契約書（下稱馬華英委託銷售契約），受馬華英委託居間仲介銷售其所有之門牌號碼高雄市○○區○○○街000號房屋及坐落基地（下稱系爭房地），委託售價為新臺幣（下同）29,800,000元，委託期間自110年12月30日起至111年12月31日止，委託銷售契約書第6條第2項並約定，買方若出價達於合意委託價額且承購條件與本合約書相當，原告可無需再行通知即可全權代理收受訂金。被告於111年1月10日來電，向原告公司薛姓經辦表

示有意購買系爭房地，與原告公司簽定原證2所示不動產買賣意願書、原證3所示買方給付服務費承諾書（下稱系爭承諾書），約定委任原告公司居間仲介，而與原告成立居間仲介契約（下稱系爭居間契約），並提出以承買總價28,000,000元之買賣條件承購系爭房地，及繳付斡旋金50,000元予原告公司收受，以俾成立買賣合意時交付出賣人馬華英充為定金以締結買賣契約。依系爭承諾書之約定，於買賣契約成立時，被告應給付原告公司以買賣總價款百分之2計算之居間服務報酬。於系爭居間契約成立後，經原告公司積極斡旋，及約被告與馬華英於111年1月12日在原告公司洽談後，被告與馬華英合意以28,200,000元成立不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約。被告部分以其配偶曾保欽之名義簽約），並簽定原證4所示之不動產買賣契約書，於買賣契約定被告須給付簽約金2,800,000元，除以被告原已交付之50,000元斡旋金轉為簽約金後，其餘金額並未給付，而開立原證5所示之票面金額2,750,000元、到期日111年1月17日之本票1張交付原告。又因被告資金不足，有悔約之意思拒付價金，並強行向原告要求後，經原告向馬華英協商，被告（以曾保欽名義簽定）與馬華英乃於111年1月16日另簽定增補契約書（下稱系爭增補契約），於增補契約書第1條約定：被告（曾保欽）如銀行貸款金額不足2115萬元，系爭買賣契約解約，但被告（曾保欽）須提供配偶當保證人並將借保人或公司相關財力於111年1月20日前提供予承辦代書，並需充分配合至銀行簽貸款申請書等作業，被告銀行貸款最遲須於111年2月18日前確定。詎被告均未依系爭增補契約之約定依約配合辦理銀行貸款，更以口頭告知自己詢問銀行無法受理原約定貸款金額為由自行毀約，且除未依上開約定辦理貸款買賣價金額，未依約給付買賣價金外，且依系爭增補契約書第5條約定，就2,800,000元簽約款之差額2,750,000元，被告應於111年1月17日前匯入履保專戶內，被告亦未依約匯入。因原告未依系爭增補契約之上開約定履行，經馬華英催告履約後被

告仍遲未給付，馬華英乃於111年1月24日以存證信函發函催告被告履約，詎被告經催告屆期後仍不為所動，馬華英於111年2月10日再發存證信函以被告未履行合約義務為由通知被告解除系爭買賣契約。系爭買賣契約雖業經馬華英解除，然原告公司居間仲介成立系爭買賣契約，已完成系爭居間契約之義務，被告自應依系爭居間契約（民法568條規定）及系爭承諾書之約定給付原告按買賣總價28,000,000元百分之2計算之居間報酬即564,000元（計算式：28,000,000元×2%＝564,000元）。

㈡、又依原告與馬華英間之委託銷售契約第5條約定，原告之服務報酬為成交價額百分之4之約定，得向馬華英請求百分之4之居間服務報酬即1,120,000元，後來因被告要求降價為28,000,000元，馬華英雖同意，但要求原告服務報酬降為450,000元，此450,000元為原告原本可得之利益，嗣因可歸責於被告之上開未依約履行原因，致馬華英解除系爭買賣契約，原告因此無法向馬華英請求給付賣方之居間服務報酬，造成原告受有所失利益之損害，原告自得依民法第226條、第227條，適用民法第231條給付遲延之規定，請求被告賠償此部分所失利益之損害450,000元。

㈢、上開二項請求之金額合計共為1,014,000元，爰依上開法律關係提起本訴等語。並聲明：被告應給付原告1,014,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠、系爭增補契約書第1條已約定，倘買方曾保欽無法向銀行申辦一定數額（2115萬元）之貸款者，則系爭買賣契約得以無條件解除，賣方馬華英並應將買方曾保欽已支付之價金無息退還。據此約定，曾保欽於系爭增補契約書簽訂後，隨即與京城銀行、高雄銀行等數間銀行洽詢系爭房地之相關貸款事宜，惟洽詢之結果，皆獲得貸款數額不足21,150,000元之結果，從而曾保欽依系爭增補契約書之上開約定，已於111年2

月18日寄發存證信函，向馬華英為解除系爭買賣契約之意思表示。系爭買賣契約既業經曾保欽依約解除，則原告依系爭居間契約及系爭承諾書請求被告吳品蓉給付居間報酬即無理由。原告雖稱曾保欽未依系爭增補契約書約定之內容，提供配偶擔任保證人並將借保人或公司相關財力於111年1月20日提供予承辦代書，並充分配合至銀行簽貸款申請書等作業，曾保欽均拒絕依約辦理云云。惟綜觀系爭增補契約書第1條約定之意旨及該約定之前後文之排序可知，上開約定之真意，顯係為買方曾保欽應於111年2月18日前確定申請辦理貸款之銀行，如得獲取相當額度之貸款者，則將相關申辦資料交予承辦代書辦理，倘若買方曾保欽洽詢之申貸單位無法核貸至系爭增補契約書約定之數額者，則買方曾保欽得以無條件解除契約；亦即並非原告所稱係由買方曾保欽提供相關申貸資料全權予承辦代書辦理，否則豈有於系爭增補契約書中再為約定貸款確定期限之理？又於上開約定中，何以先行載明得無條件解約後，始列載相關辦理程序？故原告之主張，顯與事實相悖，不足採信。

㈡、另原告請求被告給付賣方馬華英居間服務報酬，無非依據系爭馬華英委託銷售契約書之約定，惟此爭馬華英委託銷售契約，係屬一債權債務關係，原告僅得向該契約當事人即馬華英請求履行該契約之義務，並不拘束該契約當事人以外之第三人即被告，故原告向被告請求給付此部分之居間仲介報酬，於法無據。又依爭馬華英委託銷售契約書第11條約定，馬華英委託原告銷售系爭房地之期間長達1年即自110年12月30日起至111年12月31日止。曾保欽雖於111年1月12日與馬華英簽訂系爭買賣契約及相關增補契約，但已於111年2月18日無條件解除，從而，原告與馬華英間之委託銷售期間自未為終止，自系爭買賣契約解除日之111年2月18日起至委託銷售期間屆期日之111年12月31日止，原告尚有長達逾10個月之銷售期間，實難謂原告受有無法獲取賣方委任報酬之損害。原告請求被告給付賣方委任報酬為無理由等語置辯。並

聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事實：

㈠、原告公司受訴外人馬華英委託銷售系爭房地，委託期間自110 年12月30日起至111 年12月31日止，雙方並簽訂原證1 所示之一般委託銷售契約書。並有一般委託銷售契約書在卷可稽（卷一第21頁）。

㈡、被告吳品蓉於111 年1 月11日與原告公司簽訂原證2 所示之不動產買賣意願書、原證3 所示買方給付服務費承諾書。並有不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書在卷可稽（卷一第23頁以下）。

㈢、經原告之居間仲介後，訴外人即賣方馬華英與訴外人即具名之買受人曾保欽（被告吳品蓉之夫）於111 年1 月12日簽訂原證4 所示不動產買賣契約書、原證6 所示增補契約書、原證7 所示系爭增補契約書（卷一第28頁以下）。

㈣、系爭增補契約書第1條約定「茲因甲方（即曾保欽，下同）向乙方（即馬華英，下同）購買坐落高雄市○○區○○街000號房屋及基地，並於111年1月12日簽訂買賣契約書，因乙方尚住本屋及鄰屋（廟宇）須拆除等事項，經雙方時協議訂定下列條款：一、若甲方銀行貸款金額不足2115萬元整，本買賣無條件解約，甲方已交付價金原金無息退還甲方，而因此解約之規費及代書費用由甲方負擔。甲方同意提供配偶當保證人並將借保人或公司相關財力於111年1月20日前提供予承辦代書並需充分配合至銀行簽貸款申請書等作業，甲方銀行貸款最遲須於111年2月18日前確定。」等語。並有增補契約書在卷可稽（卷一第39頁以下）。

㈤、依系爭增補契約書第5 條之約定，買方曾保欽就簽約款差額2,750,000 元所開立原證5 所示之本票，同意於111 年1 月17日前匯入履保專戶內，因曾保欽遲未將買賣價金匯入專戶，馬華英於11 1年1 月24日以在證信函發函催告曾保欽履約，有原證8 所示存證信函可稽，經催告屆期後因曾保欽仍未

匯入，馬華英於111 年2 月10日再發存證信函以曾保欽未履行合約義務為由解除系爭買賣契約，有原證9 所示存證信函可稽（卷一第43頁以下）。

㈥、曾保欽於系爭增補契約書簽訂後，向原告陳稱其已自行向京城銀行、高雄銀行等數間銀行洽詢系爭房地之相關貸款事宜，因洽詢之結果皆獲得貸款數額不足21,150,000元之結果，曾保欽即依據系爭增補契約書第1 條之約定，於111 年2 月18日寄發存證信函向馬華英通知表示解除系爭買賣契約之意思表示，並有被證1 所示存證信函可稽（卷一第109頁以下）。

㈦、曾保欽就貸款之部分，係自己向銀行諮詢，而並未提供配偶吳品蓉擔任保證人，並將曾保欽、吳品蓉之財力證明於111年1 月20日前交付代書，並配合代書向銀行辦理相關貸款所需之相關手續。

四、本件爭點：

㈠、馬華英及曾保欽之解除系爭買賣契約是否合法（何人合法）？原告請求被告給付居間報酬564,000元，有無理由？

㈡、原告請求被告給付賣方馬華英原應給付之居間報酬450,000元，有無理由？

五、馬華英及曾保欽之解除系爭買賣契約是否合法（何人合法）？原告請求被告給付居間報酬564,000元，有無理由？

㈠、按「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568條第1項定有明文，依上開規定可知，只須契約確實已因居間人之報告或媒介而成立者，居間人即得向委託人請求居間報酬，至於委託人與第三人間經居間所成立之契約嗣後是否履行、是否發生爭執、是否解除等等，與居間人無涉。經查，被告於111年1月10日與原告簽定原證2所示不動產買賣意願書、原證3所示買方給付服務費承諾書，與原告成立稱系爭居間契約，委託原告居間仲介買賣承購系爭房地，嗣經原告之居間仲介斡旋，被告已與馬華英成立系爭買賣契約，並於111年1月12日簽定原證4所示之不動

產買賣契約書，為兩造不爭執之事實，則依上開規定原告自得請求被告給付居間報酬已甚明；至於被告與馬華英於系爭買賣契約成立後，就履行買賣契約所生之爭執及馬華英嗣後解系爭買賣契約，核與原告是否得依上開規定請求被告給付居間報酬無關，被告所辯，已不足採。

㈡、況原告雖辯稱：依系爭增補契約書第1條之約定及該約定之前後文之排序可知，上開約定之真意，顯係為買方曾保欽應於111年2月18日前確定申請辦理貸款之銀行，如得獲取相當額度之貸款者，則將相關申辦資料交予承辦代書辦理，倘若買方曾保欽洽詢之申貸單位無法核貸至系爭增補契約書約定之數額者，則買方曾保欽得以無條件解除契約；亦即並非原告所稱係由買方曾保欽提供相關申貸資料全權予承辦代書辦理云云。惟查，系爭增補契約書第1條，已就曾保欽之貸款應如何辯理及確定，已約定為：「甲方（即曾保欽）同意提供配偶當保證人並將借保人或公司相關財力於111年1月20日前提供予承辦代書並需充分配合至銀行簽貸款申請書等作業，甲方（即曾保欽）銀行貸款最遲須於111年2月18日前確定。」等語甚明，被告上開辯，顯不足採，故曾保欽之解除系爭買賣契約顯不合法，馬華英之解除系爭買賣契約始為合法。

㈢、故原告依系爭居間契約（民法568條規定）及系爭承諾書之約定，請求被告給付按買賣總價28,000,000元百分之2計算之居間報酬即564,000元（計算式：28,000,000元×2%＝564,000元），自屬有據，為有理由。

六、原告請求被告給付賣方馬華英原應給付之居間報酬450,000元，有無理由？

㈠、依民法第568條第1項之規定，只須契約確實已因居間人之報告或媒介而成立者，居間人即得向委託人請求居間報酬，至於委託人與第三人間經居間所成立之契約嗣後是否履行、是否發生爭執、是否解除等等，與居間人無涉，業見前述。馬華英委託原告居間仲介銷售系爭房地，而系爭房地經原告之

居間仲介斡旋，馬華英已與被告成立系爭買賣契約，並於111年1月12日簽定原證4所示之不動產買賣契約書，為兩造不爭執之事實，則依上開規定原告自得請求馬華英給付居間報酬已甚明；至於馬華英舉被告於系爭買賣契約成立後，就履行買賣契約所生之爭執及馬華英嗣後解系爭買賣契約，核與原告是否得依上開規定請求馬華英給付居間報酬無關。且原告與馬華英簽定之一般委託銷售契約書第八條第⑷項並已約定「在簽立書面買賣契約後，因可歸責於買方之事由而解除契約者，甲方仍應支付原約定之服務報酬...」等語。原告自仍得向馬華英請求給付賣方之居間服務報酬。故原告主張其因此無法向馬華英請求給付賣方之居間服務報酬，造成原告受有所失利益之損害云云，委不足採，為無理由。

七、綜上所述，本件原告之訴，於得請求被告給付564,000元，及自起訴狀繕本送達翌日之111年4月9日（卷一第85頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此之請求，為無理由，應予駁回。

八、本判決主文第1項就原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併予宣告之。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，不應准許，應併予駁回。

九、本件事證及法律關係已臻明確，兩造之其餘主張、陳述、抗辯、攻擊防禦方法及所提出之其他證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　14　　日

民事第一庭　法　官　郭文通

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　14　　日

書記官　林香如