

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度簡上字第76號

上訴人 林文昭

訴訟代理人 黃士龍律師（民國112年11月17日終止委任）

複代理人 曾國華律師

被上訴人 漢神不動產仲介經紀業有限公司

法定代理人 張裕和

訴訟代理人 陳明富律師

上列當事人間請求給付居間報酬及違約金事件，上訴人對於民國112年3月8日本院岡山簡易庭111年度岡簡字第374號第一審判決提起上訴，經本院於民國112年11月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣貳拾肆萬參仟貳佰元及利息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用負擔之裁判，均廢棄。上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審本訴訴訟費用由上訴人負擔三分之二，餘由被上訴人負擔；第二審反訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有下列情形之一者，不在此限：三、對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者。六、如不許其提出顯失公平者，民事訴訟法第447條第1項第3款、第6款定有明文，是當事人倘非意圖延滯訴訟或重大過失逾時提出攻擊或防禦方法，且無礙訴訟之終結，法院自不得予以駁回。次按約定之報酬，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條定有明文。考其立法及修正

01 意旨，係因居間人每乘居間報酬給付義務人之無知識經驗，
02 約取不當高額之居間報酬，是居間報酬之數額，雖得由契約
03 當事人自由約定，然居間人所受之居間報酬，必須與其所任
04 勞務之價值相當。若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因
05 居間報酬給付義務人之請求酌減之，以維持公益。經查，上
06 訴人於原審抗辯稱其並無給付居間報酬予上訴人之義務等
07 語，嗣於本院始抗辯稱，縱認被上訴人得請求上訴人給付居
08 間報酬，依民法第572條規定，該居間報酬，較居間人所任
09 勞務之價值，為數過鉅失其公平，並請求本院酌減居間報
10 酬。上訴人前揭抗辯核屬對於第一審已提出之攻擊防禦方法
11 為補充，且此一抗辯亦為上訴人是否有給付居間報酬之義務
12 所衍生，應不妨礙被上訴人之防禦，且如不准其提出，將妨
13 及公平正義之實現，可認有顯失公平情事，是上訴人認許上
14 訴人為前揭抗辯，合於民訴訟法第447條第1項第3款、第6款
15 規定，應予准許。

16 貳、本訴部分：

17 一、被上訴人起訴主張：上訴人為坐落高雄市○○區○○段000
18 地號土地（下稱系爭土地）之共有人，應有部分為2分之1
19 （下稱系爭應有部分），被上訴人則為不動產經紀業管理條
20 例第4條第4項規定之經紀業。上訴人於民國109年7月22日委
21 任被上訴人銷售系爭應有部分，約定以成交總價百分之4為
22 居間報酬，並簽訂一般委託銷售契約書（下稱系爭仲介契
23 約），經被上訴人覓得訴外人佐相建設有限公司（下稱佐相
24 公司）同意以新臺幣（下同）12,000,000元向上訴人買受系
25 爭應有部分，並於同年8月16日簽訂買賣契約（下稱系爭買
26 賣契約），兩造於同日同意將居間報酬降為成交總價百分之
27 3即360,000元，上訴人並於翌日先給付6,800元，尚餘353,2
28 00元未給付，詎上訴人於110年2月1日發函佐相公司解除系
29 爭買賣契約，並拒絕給付居間報酬，被上訴人自得請求上訴
30 人給付353,200及利息，爰依系爭仲介契約第6條第1款、第4
31 款及服務報酬給付同意書之約定提起本訴。聲明：上訴人應

01 給付被上訴人353,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
02 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

03 二、上訴人則以：系爭買賣契約附有他共有人同意放棄優先購買
04 權之解除條件，並因上訴人未能取得他共有人放棄優先購買
05 權之同意而成就，系爭買賣契約因解除條件成就而解除，上
06 訴人毋庸給付上訴人居間報酬。倘認前揭約定非解除條件，
07 而屬附保留解除權之約定，上訴人因未能取得他共有人放棄
08 優先購買權之切結書，而依約定解除系爭契約，並非買賣雙
09 方合意解除契約，被上訴人自不得依系爭仲介契約第6條第4
10 款約定，向上訴人請求系爭買賣契約成立之居間報酬。縱認
11 被上訴人得請求居間報酬，依系爭仲介契約第6條第3項約
12 定，「甲方應於簽訂土地買賣契約書時給付服務報酬總額百分
13 之50，點交時再給付百分之50」，上訴人已解除系爭買賣契
14 約，被上訴人毋須再為後續諸如保管土地買賣價款、協助辦
15 理過戶、申辦貸款、點交土地等服務，而得減省人事、勞務
16 費用，被上訴人請求之居間報酬顯然過高，應依民法第572
17 條規定，酌減至土地委託銷售價格之百分之1.5，較為公平
18 等語，資為抗辯。聲明：被上訴人之訴駁回。

19 三、原審經審理後，認被上訴人請求有理由，為其全部勝訴判
20 決，並依職權為准、免假執行之宣告。上訴人不服，提起上
21 訴，聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人第一審之訴
22 駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

23 四、不爭執事項：

24 （一）如本院卷第93、94頁附表證據清單所示證據，形式上均為
25 真正。

26 （二）上訴人為系爭土地之共有人，應有部分為2分之1。

27 （三）被上訴人為不動產經紀業管理條例第4條第4項規定之經紀
28 業。

29 （四）上訴人於109年7月22日委任被上訴人銷售系爭應有部分，
30 約定以成交總價百分之4為居間報酬，並簽訂系爭仲介契
31 約。

01 (五) 經被上訴人居間，佐相公司同意以12,000,000元之價格，
02 向上訴人購買系爭應有部分，上訴人與佐相公司於109年8
03 月16日簽訂系爭買賣契約。

04 (六) 系爭買賣契約第11條第11項約定：「本買賣土地如係共有
05 土地之應有部分，乙方（即上訴人）保證已依法取得全體
06 共有人之書面同意。如非全體共有人同意本土地買賣，乙
07 方應於簽立本買賣契約書後十日內於土地登記申請書切結
08 『優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實願負法
09 律責任』，否則甲（即佐相公司）、乙雙方同意無條件解
10 除買賣契約」。

11 (七) 上訴人於本院110年度重訴字第57號請求履行契約事件
12 中，為「上訴人就系爭應有部分之買賣，因無法取得全體
13 共有人之書面同意，亦無從於簽立系爭買賣契約後10日
14 內，於土地登記申請書切結『優先購買權人確已放棄其優
15 先購買權』之內容，故依系爭買賣契約第11條第11項約
16 定，應視為兩造（即上訴人、佐相公司）已同意無條件解
17 除系爭契約，兩造均已無再繼續履行契約之義務，上訴人
18 業於110年2月1日將解除系爭契約之意思表示通知佐相公
19 司，是佐相公司起訴請求上訴人履行契約，要無理由」之
20 抗辯。

21 五、本院得心證理由：

22 (一) 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
23 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約
24 因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。契約附有停
25 止條件者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬。約定
26 之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平
27 者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第565
28 條、第568條、第572條分別定有明文。而居間人於契約因
29 其媒介而成立時，即得請求報酬，縱契約因故經一方終止
30 或解除時，居間人仍得請求報酬，先予敘明。

31 (二) 次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所

01 用之辭句，民法第98條亦有明定。而解釋契約，應探求當
02 事人立約時之真意，斟酌立約時及過去之事實、交易上之
03 習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從
04 契約的主要目的、經濟價值，及當事人所欲發生之法律效
05 果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎。又民法所謂條件，
06 係當事人以將來客觀上不確定事實之發生與否，決定法律
07 行為效力之發生或消滅；期限則以確定事實或時間（包括
08 時期確定或不確定）的到來而決定該法律行為的效力。倘
09 當事人非以法律行為效力之發生繫於將來不確定之事實，
10 而僅以其履行繫於不確定之事實之到來者，則非條件，應
11 解釋為於其事實之發生時，為權利行使期限之屆至。經
12 查：

13 1、依系爭買賣契約第11條第11項約定，被上訴人應保證已依
14 法取得全體共有人之書面同意，倘未能取得全體共有人同
15 意，被上訴人即負有出具切結書以辦理所有權移轉登記之
16 義務，倘被上訴人不願履行該義務，則因有他共有人主張
17 優先購買權之虞，故被告與佐相公司約定，買賣雙方於此
18 情形，均得無條件解除系爭買賣契約。依前揭約定之文義
19 及目的以觀，並非以將來客觀上不確定事實之發生與否，
20 決定法律行為效力之發生或消滅，而係以被告未能依其保
21 證取得全體共有人之書面同意，或拒絕履行義務即取得全
22 體共有人之書面同意之情形下，即賦與被告、佐相公司解
23 除權，是應認系爭買賣契約第11條第11項為保留解除權之
24 約定。

25 2、再者，上訴人於本院110年度重訴字第57號請求履行契約
26 事件，亦為：「上訴人業於110年2月1日將解除系爭契約
27 之意思表示通知佐相公司，是佐相公司起訴請求上訴人履
28 行契約，要無理由」之抗辯，並未抗辯稱系爭買賣契約第
29 11條第11項約定為解除條件；上訴人前委託柯尊仁律師於
30 110年2月1日對佐相公司寄發高雄地方法院郵局159號存證
31 信函，其內容亦係記載「上訴人依系爭買賣契約第11條第

11項約定解除系爭買賣契約」，有該存證信函可稽（岡簡卷第121、122頁）。上訴人於前揭訴訟審理時所為抗辯，及前揭存證信函之內容，均係主張已行使解除權，而非主張解除條件已成就，依系爭買賣契約第11條第11項約定，系爭買賣已失其效力，亦可徵系爭買賣契約第11條第11項約定為保留解除權之特別約定，至為灼然。上訴人於本件訴訟中，始主張系爭買賣契約第11條第11項約定為解除條件，顯為臨訟置辯，難認可採。

3、系爭買賣契約第11條第11項既為保留解除權之約定，上訴人亦係對佐相公司行使前揭解除權，依前揭說明，被上訴人仍得請求上訴人給付居間報酬。

（三）又上訴人抗辯因其已解除系爭買賣契約，被上訴人毋須再為後續諸如保管土地買賣價款、協助辦理過戶、申辦貸款、點交土地等服務，而得減省人事、勞務費用，被上訴人請求之居間報酬顯然過高等語。爰審酌被上訴人確因上訴人解除契約，已毋庸後續協助買賣契約履行之相關成本、人事費用及所應加計之營業利潤等情，認被上訴人所任勞務等之價值，尚不足服務費360,000元，是被上訴人雖有向上訴人請求居間報酬之權利，惟上訴人請求酌減該約定之居間報酬數額，亦屬有理。爰依上訴人之請求，將本件居間報酬酌減為250,000元，以符公允，上訴人逾此數額之服務報酬請求，即屬無據。

（四）據此，被上訴人請求上訴人給付居間報酬243,200元（計算式：250,000元－上訴人已給付之6,800元＝243,200元），應屬有據，逾此範圍，即屬無據。

六、綜上所述，被上訴人依系爭仲介契約第6條第1款、第4款及服務報酬給付同意書之約定，請求上訴人給付居間報酬243,200元，及自111年7月31日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此範圍，為無理由，應予駁回。原判決就逾前揭應准許部分為被上訴人勝訴之判決，並為假執行之宣告，固非無見，然上訴人於本

01 院依民法第572條本文規定請求酌減報酬，致原審未及審酌
02 上開事由，而為被上訴人全部勝訴判決，上訴意旨就此部分
03 求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄、改判如主文第
04 1、2項所示；至於前揭應准許部分，原審為被上訴人勝訴之
05 判決，並依職權為假執行之宣告，核無不合，上訴意旨指摘
06 原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
08 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

09 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 參、反訴部分

11 一、上訴人主張：上訴人於系爭買賣契約成立後，已依系爭仲介
12 契約給付被上訴人6,800元之居間報酬，惟系爭買賣契約因
13 解除條件成就而失其效力，依民法第568條規定，被上訴人
14 應不得向反訴原告請求報酬，則被上訴人保有6,800元之居
15 間報酬，已無法律上之原因，上訴人自得請求被上訴人返
16 還，爰依民法第179條規定提起反訴。聲明：被上訴人應給
17 付上訴人6,800元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償
18 日止，按週年利率百分之5計算之利息。

19 二、被上訴人則以：雖系爭買賣契約因上訴人行使解除權而失其
20 效力，然系爭買賣契約既已成立，被上訴人自得依系爭仲介
21 契約約定請求上訴人給付報酬，是被上訴人已收受之6,800
22 元並非無法律上之原因，上訴人請求自屬無據等語，資為抗
23 辯。聲明：上訴人之訴駁回。

24 三、原審經審理後，認上訴人請求無理由，為上訴人全部敗訴判
25 決。上訴人不服，提起上訴，聲明：（一）原判決廢棄。
26 （二）被上訴人應給付上訴人6,800元，及自反訴起訴狀繕
27 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
28 息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

29 四、不爭執事項：同本訴不爭執事項。

30 五、本院得心證理由：

31 （一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責

01 任，民事訴訟法第277條本文定有明文。而民事訴訟如係
02 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
03 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
04 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
05 告之請求。次按不當得利依其類型可區分為「給付型之不
06 當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人有
07 目的及有意識之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付
08 以外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）或法律規
09 定或事件所成立之不當得利。在「給付型之不當得利」，
10 既因自己行為致原由其掌控之財產發生主體變動，則本於
11 無法律上之原因而生財產變動消極事實舉證困難之危險，
12 自應歸諸主張不當得利請求權存在之當事人。是該主張不
13 當得利返還請求權人，應就不當得利之成立要件負舉證責
14 任，亦即必須證明其與他方間有給付之關係存在，及他方
15 因其給付而受利益致其受損害，並就他方之受益為無法律
16 上之原因，舉證證明該給付欠缺給付之目的，始能獲得勝
17 訴之判決。

18 （二）上訴人主張為被上訴人所否認，並以前詞置辯，依前揭說
19 明，自應由上訴人就不當得利之成立要件負舉證責任，然
20 上訴人又未提出其他證據以證明之。況上訴人依系爭仲介
21 契約第6條第1款、第4款及服務報酬給付同意書之約定，
22 而得請求被上訴人給付居間報酬，業如前述，職是，被上
23 訴人取得上訴人給付之6,800元，並非無法律上原因，上
24 訴人請求被上訴人返還6,800元，自屬無據。

25 六、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付
26 6,800元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
27 週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原審
28 為上訴人全部敗訴之判決，核無不合，上訴意旨指摘原判決
29 不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
31 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

01 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 112 年 11 月 27 日

03 民事第三庭 審判長法官 朱玲瑤

04 法官 王碩禧

05 法官 呂明龍

06 以上正本係照原本作成。

07 本判決不得上訴。

08 中 華 民 國 112 年 11 月 27 日

09 書記官 洪嘉鴻