

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第163號

原告 鴻麗台禾不動產仲介股份有限公司

法定代理人 薛麗雅

訴訟代理人 謝勝合律師

被告 蕭洪秋香

陳麗琴

余靜芳

余宗憲

蔡季樺

楊俊雄

共同

訴訟代理人 唐小菁律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國114年5月23日言詞辯論終結，判決如下：

主文

被告蕭洪秋香應給付原告新臺幣捌拾參萬壹仟元、陳麗琴應給付原告新臺幣貳拾柒萬柒仟元、余靜芳應給付原告新臺幣伍拾伍萬肆仟元、余宗憲應給付原告新臺幣壹拾參萬捌仟伍佰元、蔡季樺應給付原告新臺幣捌拾參萬壹仟元、楊俊雄應給付原告新臺幣壹拾參萬捌仟伍佰元，及均自民國一百一十三年十二月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告蕭洪秋香、陳麗琴、余靜芳、余宗憲、蔡季樺、楊俊雄分別負擔百分之三十、百分之十、百分之二十、百分之五、百分之三十、百分之五。

本判決原告分別以新臺幣貳拾柒萬元、新臺幣玖萬元、新臺幣壹拾捌萬元、新臺幣肆萬伍仟元、新臺幣貳拾柒萬元、新臺幣肆萬伍仟元為被告蕭洪秋香、陳麗琴、余靜芳、余宗憲、蔡季樺、楊俊雄供擔保後，得假執行；被告蕭洪秋香、陳麗琴、余靜芳、余

01 宗憲、蔡季樺、楊俊雄分別以新臺幣捌拾參萬壹仟元、新臺幣貳  
02 拾柒萬柒仟元、新臺幣伍拾伍萬肆仟元、新臺幣壹拾參萬捌仟伍  
03 佰元、新臺幣捌拾參萬壹仟元、新臺幣壹拾參萬捌仟伍佰元為原  
04 告供擔保後，各得免為假執行。

05 事實及理由

06 一、原告主張：被告蕭洪秋香、陳麗琴、余靜芳、余宗憲、蔡季  
07 樺、楊俊雄等6人於民國111年10月26日委託伊出售坐落高  
08 雄市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地），並簽訂  
09 土地一般委託銷售契約書（下稱系爭委託契約），系爭委託  
10 契約第5條約定若買賣成交，支付成交價額百分之2服務報  
11 酬。俟伊覓得訴外人展揚建設股份有限公司（下稱展揚公  
12 司）有意購買系爭土地，經伊媒介磋商，展揚公司同意以總  
13 價新臺幣（下同）1億3,850萬元購買系爭土地，買賣雙方  
14 於111年11月5日簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約）。兩  
15 造亦於111年11月2日簽訂服務費確認單，約定被告6人應  
16 按土地持分比例給付伊服務報酬合計277萬元，系爭買賣契  
17 約有效成立，伊已完成居間義務，對被告6人即取得居間報  
18 酬之請求權。且依兩造系爭委託契約第8條第3項約定、最  
19 高法院49年度台上字第1646號民事判決意旨，系爭契約因可  
20 歸責於被告6人之事由而解約亦不影響被告依系爭委託契  
21 約、服務費確認單應給付伊報酬之義務。爰依系爭委託契約  
22 第8條第3項、服務費確認單及民法第568條規定，請求被  
23 告6人分別按其等應有部分比例給付報酬等語。聲明：(一)如  
24 主文第1項所示。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

25 二、被告則以：就兩造間簽訂系爭委託書、服務確認單，伊與展  
26 揚公司簽立系爭買賣契約書等事實不爭執。然兩造就仲介事  
27 務與仲介費支付係約定於系爭土地買賣契約完成過戶、系爭  
28 土地點交履約完結時給付，而伊與展揚公司間係依系爭買賣  
29 契約第15條特別約定事項第3款之約定事由解除系爭買賣契  
30 約，乃非可歸責於伊，依系爭委託契約第8條第3項第3款約  
31 定，原告之仲介義務即未完成，而無仲介費之產生。又原告

01 係居間仲介業者，有仲介之專業，與本件買賣雙方就拆除建  
02 物時程有不確定性疑慮而遲滯猶豫時，原告為拉仲介業績賺  
03 取仲介費，不思以停止條件或訂立預約等對買賣雙方有利之  
04 方式處理，卻故意將之載為解約事由，事後再以土地買賣契  
05 約解約不影響仲介成立及仲介費之給付為抗辯，無異以專業  
06 知識欺負一般民眾，有違誠信原則，尤非可取等語置辯。聲  
07 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣  
08 告免為假執行。

### 09 三、兩造不爭執事項

10 (一)被告6人於111年10月26日委託原告出售系爭坐落高雄市○  
11 ○區○○段0000地號土地，並簽訂系爭委託契約，系爭委託  
12 契約第5條約定若買賣成交，支付服務報酬即成交價額2%。  
13 兩造於111年11月2日簽訂服務費確認單，約定被告6人應按  
14 土地持分比例給付原告服務報酬合計277萬元。

15 (二)經原告媒介磋商，買方展揚公司同意以總價1億3,850萬元購  
16 買系爭土地，買賣雙方於111年11月5日簽訂系爭買賣契約。

17 (三)系爭買賣契約其他約定事項第三點「本筆買賣土地上尚有第  
18 三人之八筆建物尚未拆除，為同地段建物建號2405、2406、  
19 2407、2408、2409、2410、2411、2412，賣方應於訴訟判決  
20 確定後，拆除上述建物並辦理滅失及稅籍滅失」，其中2405  
21 建號為停車空間公共設施，包含地下層即地下室及地上三層  
22 建物)。

23 (四)原告於113年8月27日以高雄西甲郵局存證號碼001211號函  
24 ，催告被告等人給付服務報酬，被告於113年9月2日以高  
25 雄地方法院郵局存證號碼001241號函覆：「簽約時由於該土  
26 地地上存有建物，雙方對於建物拆除及時程存有不確定性，  
27 影響締約意願，故乃就此特別於第15條第3項約定『如賣方  
28 於七個月內仍無法完成拆除建物時，買方有權解除買賣契約  
29 ，雙方合意解除買賣契約並無息退還買方已支付之價款，作  
30 為締約與否及解除契約之重要約定』，買賣雙方因建物拆除  
31 之爭議解除契約，因此該土地買賣契約既因簽約時決定締約

01 與否列為重要約定之解約事項成就而解除契約，交易並未完  
02 成，故無仲介費之產生」等語。

03 (五)展揚公司另訴向被告6人請求給付違約金，經本院以113年度  
04 重訴字第65號受理審理後移付調解，嗣經本院以113年度移  
05 調字第44號調解成立，被告給付展揚公司320 萬元而達成訴  
06 訟中和解。

07 (六)被告等人於113 年8 月間將系爭土地出售予其他第三人。

08 (七)112 年9 月22日拆除執照及112 年10月19日地政事務所勘查  
09 結果通知書、兩造及展揚公司存證信函，形式真正不爭執。

10 四、本件爭點：原告主張系爭買賣契約因可歸責於被告事由而解  
11 除，被告應給付原告仲介費277萬元有無理由？

12 五、得心證之理由

13 (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  
14 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其  
15 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，契約附有停止條件  
16 者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬。民法第565  
17 條、第568 條分別定有明文。次按服務報酬(1)支付金額：為  
18 成交價額之百分之貳（內含營業稅）。(3)給付時機：甲方承  
19 諾應於契約成立時給付約定之服務報酬，若簽立書面買賣契  
20 約時，則簽約同時支付70%，甲方收到尾款同時支付30%。甲  
21 方義務：…(3)有下列情形之一者，均視為乙方已完成居間仲  
22 介之義務，甲方仍應支付依第5條第(1)項約定之服務報酬，  
23 並應立即全額一次支付予乙方。…(3)簽立書面土地買賣契約  
24 後，因可歸責於甲方之事由而解除契約時。系爭委託契約第  
25 5條第1項、第3項、第8條第3項第3款亦分別定有明文。又居  
26 間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因  
27 故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院49年度台上字第  
28 1646號民事判決要旨參照）。依系爭委託契約第5條、第8條  
29 第3項第3款之約定可知，系爭土地倘經原告於委託銷售期間  
30 內，尋得願意購買系爭土地之買方，並經被告與該買方簽訂  
31 系爭土地買賣契約時，被告即有依約定成交價2%（內含營業

01 稅) 金額給付報酬予原告之義務。僅如買賣雙方簽訂書面買  
02 賣契約者，分別於簽立書面契約時、買方收到尾款時，分期  
03 支付其中70%、30%。再依系爭委託契約第8條第3項第3款之  
04 約定可知，如因可歸責於被告之事由，而經解除買賣契約  
05 者，被告仍應支付約定之服務報酬予原告，且原告得一次請  
06 求全部報酬。

07 (二)本件經原告媒介磋商系爭買賣契約，展揚公司同意以總價1  
08 億3,850萬元購買系爭土地，並與被告於111年11月5日簽訂  
09 系爭買賣契約；又兩造亦於111年11月2日簽訂服務費確認  
10 單，約定被告6人應按土地持分比例給付原告服務報酬合計2  
11 77萬元等情，為兩造所不爭執，依上開系爭委託契約第5條  
12 之約定，被告即有給付約定報酬予原告之義務。

13 (三)被告雖辯稱兩造就仲介事務及仲介費係約定土地買賣契約完  
14 成過戶土地點交履約完結時完成及給付，且被告與展揚公司  
15 間訂立買賣契約時，買賣雙方就因為土地現狀複雜，如何拆  
16 除與拆除時程不明，影響雙方簽立契約的意願，仲介為了要  
17 消除雙方擔憂才寫第15條，若在7個月內無法拆除完成，雙  
18 方無條件解除契約，買賣雙方即係依土地買賣契約書第15條  
19 特別約定事項第3款之事由合意解除系爭買賣契約，兩造約  
20 定仲介義務並未完成而無仲介費，原告向被告請求支付仲介  
21 費不合理，係違反誠信原則等語。然查：

22 (1)觀諸展揚公司因被告未依系爭買賣契約之約定，於112年6月  
23 30日前將系爭2405建號建物拆除完畢，被告於112年6月30日  
24 前通知展揚公司要延至112年7月30日拆除，展揚公司於112  
25 年7月19日寄發存證信函，通知被告如果未完成拆除，將解  
26 除契約等語。然展揚公司收到被告於112年11月24日寄發存  
27 證信函告知拒絕拆除系爭2405建號建物地下室，展揚公司於  
28 112年11月29日將備證用印款1,385萬元付款至履約保證專  
29 戶，並於同日至系爭土地現場確認地下室並未拆除，而於同  
30 日寄發存證信函予被告，認系爭2405建號之建物為其餘建號  
31 之公共設施，且建物謄本上登載之各層面積包含地下一層，

01 用途為停車空間，地下室係地上建物之一部分，被告自應拆  
02 除，但被告迄未拆除地下室，主張被告違約而請求給付違約  
03 金，並請求被告拆除地下室。展揚公司並於112年11月30日  
04 具狀以上開事實對被告提起民事訴訟，主張被告應連帶給付  
05 展揚公司違約金等情，業經本院調取本院113年度重訴字第6  
06 5號請求給付違約金事件（下稱另案）卷證核閱無誤，是上  
07 開事實，堪以認定。

08 (2)而系爭買賣契約其他約定事項第三點「本筆買賣土地上尚有  
09 第三人之八筆建物尚未拆除，為同地段建物建號2405、240  
10 6、2407、2408、2409、2410、2411、2412，賣方應於訴訟  
11 判決確定後，拆除上述建物並辦理滅失及稅籍滅失」等語，  
12 關於買賣雙方約定拆除之建物，包含建號2405部分，而系爭  
13 買賣契約之建物登記謄本中2405建號之登記資料為停車空間  
14 公共設施，包含地下層即地下室及地上三層建物，則地下室  
15 當屬建物之一部分，應認拆除範圍包含地下室。被告既僅拆  
16 除地上三層建物，並回填地下室，而未將地下室拆除，堪認  
17 僅完成部分建物拆除義務而未全部完成。至系爭2405建號建  
18 物雖於112年10月19日業經高雄市仁武地政事務所通知經勘  
19 查後已全部滅失等語，然該勘查並不會開挖系爭地下室部分  
20 確認是否未予拆除，自無法以此認定被告無違約。是被告既  
21 有拆除全部建物之義務，亦無可免除拆除地下室部分義務，  
22 其未拆除地下室，且明確告知展揚公司拒絕拆除地下室等  
23 語，即屬違約，洵堪認定。被告辯稱地下室部分無庸拆除，  
24 僅需回填，要求拆除乃為增加契約所無之限制等語，即非可  
25 採。

26 (3)又依系爭委託契約第5條約定可知，兩造之約定係以被告與  
27 買方之買賣契約成立時，被告等人即負有給付報酬之義務，  
28 業經認定如前。又依系爭委託契約第8條第3項第3款約定：  
29 「委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方已完成居間  
30 仲介之義務，…簽立書面土地買賣契約後，因可歸責於甲方  
31 之事由而解除契約時」。所謂視為原告已完成居間仲介之義

01 務，即系爭買賣契約因可歸責於被告之事由而解除時，此時  
02 原告縱仍有其他仲介義務未完成，亦可依系爭委託契約第8  
03 條第3項第3款約定，請求全額一次給付居間報酬。此部分約  
04 定，並不排除系爭委託契約第5條第1項約定，報酬給付義務  
05 於買賣契約成立時發生，而係於被告6人有可歸責事由解除  
06 契約時，排除系爭委託契約第5條第3款分期付款約定之適  
07 用。被告以此約定辯稱不得視為原告已完成居間仲介義務，  
08 伊無給付報酬之義務等語，並無可採。

09 (4)另按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相  
10 對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益  
11 者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有  
12 明文。而居間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有  
13 利之事實負舉證責任。關於拆除建物部分，地下室亦屬建物  
14 之一部，被告與展揚公司約定拆除建物，自應包含地下室，  
15 且系爭買賣契約之標的為土地，身為出賣人之被告應將系爭  
16 土地上原有之地上物清除，與一般常情無違，被告辯稱原告  
17 未將該約定以停止條件或訂立預約之有利於雙方之方式處  
18 理，並向被告請求支付仲介費有違誠信等語，亦難認可採。

19 (四)綜上，原告依系爭委託契約第8條第3項第3款、服務費確  
20 認單、及民法第568條規定，請求被告6人給付報酬，即非  
21 無據，且依系爭委託契約第8條第3項第3款約定，原告請求  
22 被告全額一次支付予原告，即應予准許。

23 六、綜上，原告依據系爭土地委託契約第8條第3項第3款、民法  
24 第586條之規定，請求被告蕭洪秋香、陳麗琴、余靜芳、余  
25 宗憲、蔡季樺、楊俊雄應分別給付原告831,000元、277,000  
26 元、554,000元、138,500元、831,000元、138,500元予原  
27 告，及均自起訴狀繕本最後送達翌日即113年12月17日（送  
28 達證書，審訴卷第119至131頁）起至清償日止，按年息百分  
29 之5計算之利息，為有理由，應予准許。併依兩造之聲請，  
30 分別酌定相當之擔保金額後，併予宣告假執行或免為假執  
31 行。

01 七、本件事證已明，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判決結  
02 果不生影響，爰不一一論述。

03 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 6 月 13 日

05 民事第一庭 法 官 謝文嵐

06 以上正本係照原本作成。

07 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。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 6 月 13 日

10 書記官 曾秀鳳