

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度嘉簡字第368號

原告 嘉義房屋企業社

法定代理人 何明燦

訴訟代理人 劉育辰律師

被告 中明開發建設有限公司

法定代理人 賴政賢

訴訟代理人 賴聰明

林永章

上列當事人間請求給付報酬事件，經本院於民國114年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣400,000元，及自民國114年4月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告於109年6月20日，經原告居間仲介，與訴外人林信忠等人簽訂土地買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，約定以新臺幣(下同)1,280萬元購買林信忠等人所有嘉義縣○○市○○段000地號、同段557地號、同段558地號土地(下稱系爭3筆土地)，於簽立系爭買賣契約前，兩造及訴外人林信忠等人協調本件服務報酬，同意賣方即訴外人林信忠等人給原告服務費為15萬元、被告給原告之服務費為40萬元，惟被告卻迄未給付上開服務報酬，爰依民法第565條、第568條第1項規定

01 及服務費確認單之法律關係，請求被告給付40萬元。

02 (二)對被告抗辯之回應：被告與訴外人林信忠等人簽立系爭買賣
03 契約，於109年8月21日以買賣為原因向地政機關申請辦理土
04 地移轉登記完畢。嗣雙方因建築線問題，再到原告公司立有
05 協議書，協議「若未能取得土地使用同意書以指定建築線，
06 則雙方買賣契約解除」，後因指定建築線問題懸而未決，雙
07 方共同向本院聲請調解，賣方同意無條件解除契約，被告則
08 因為自身考量，仍願意履行於109年6月20日所簽訂之系爭買
09 賣契約，雙方因而達成合意繼續履行買賣契約，原告於媒合
10 買賣雙方締結契約後，即可依服務費確認單請求被告給付服
11 務報酬，況雙方締約後之簽立協議書、調解原告均有參與，
12 請求均屬有據，原告並無保證路權同意書(通行、電信、自
13 來水、電力使用權)會沒有問題，僅承諾會儘力協助被告取
14 得，所以系爭買賣契約才留本件要以申請建築線、建築房屋
15 為契約成立要件但解釋上為如果沒有辦法申請建築線，可以
16 無條件解除契約，解除契約後就不會跟他們收服務費。被告
17 主張應予扣除取得通行權之花費326,110元與原告無關，不
18 應扣除。

19 (三)並聲明：被告應給付原告40萬元，及支付命令送達之翌日起
20 至清償日止，按年息5%計算之利息。

21 二、被告則以：

22 (一)被告於109年6月20日簽立系爭買賣契約，土地標示為系爭3
23 筆土地，系爭買賣契約之特別約定事項記載，本案土地必須
24 能夠申請建築線建築房屋為契約成立要件，系爭買賣契約簽
25 完當下原告跟業務就跟被告保證路權同意書(通行、電信、
26 自來水、電力使用權)會沒有問題，會儘快處理好，讓我們
27 可以申請建築線及蓋房子，此部分就是口頭說的，沒有文書
28 及對話記錄。但之後原告卻置之不理，致使該案土地買賣完
29 成後無法建築使用，被告迫於無奈下自行向該案土地鄰接道
30 路所有權人進行協調，並花費326,110元。原告不履行上開
31 保證內容，卻在事後向被告提出要求應給付40萬元之仲介服

01 務費，故應抵銷被告所花費326,110元，該金額是為了取得
02 通行權費用之地政規費，而符合依不動產經紀管理條例第26
03 條之規定屬原告應負擔之損害賠償，至民法第571條之部分
04 不主張。另於民事答辯狀主張應扣除被告已給付價金1280萬
05 元整自109年6月20日起至113年4月1日止，按年息百分之五
06 計算之利息，沒有要主張扣除。

07 (二)109年8月21日系爭3筆土地過戶登記完成，原告就可以跟被
08 告收服務費，但原告都沒有跟我們收，就有保證他們一定要
09 取得建築線，我們沒有約定原告取得路權所需要費用由何人
10 支出。

11 三、法院之判斷：

12 (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
13 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
14 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第
15 568條第1項定有明文。經查：

16 1、原告主張被告委託原告為訂約之媒介，並因原告之媒介而與
17 訴外人林信忠等人簽訂系爭買賣契約，購得系爭3筆土地，
18 兩造並有約定服務報酬為40萬元，嗣被告與訴外人林信忠等
19 人另成立協議書約定，因嘉義縣○○市○○段000地號土地
20 所有權人未能出具土地使用同意書供被告建築使用，故協議
21 若於111年3月31日前，嘉義縣○○市○○段000○000○000
22 地號土地全部所有權人未能提供土地使用同意書，則系爭買
23 賣契約解除，原已登記被告之系爭3筆土地，登記回訴外人
24 林信忠等四人，買賣價金則原數歸還被告(下稱系爭協議)，
25 嗣又因無法於111年3月31日取得土地同意書，且被告未支付
26 剩餘購買系爭3筆土地價金，訴外人林信忠等人即依系爭協
27 議解除契約，要求將系爭3筆土地登記回訴外人林信忠等
28 人，被告又與訴外人林信忠等人於本院成立調解，被告同意
29 支付剩餘價金及自行處理系爭協議書土地通行權一情，業據
30 原告提出系爭買賣契約、授權書及服務費確認單、系爭協議
31 書為證(見支付命令卷第11頁至第15頁、第19頁至第21頁、

01 本院卷第65頁)，另有本院111年度朴簡調字第165號聲請調
02 解事件卷宗所附民事聲請狀、本院111年度朴簡調字第165號
03 調解筆錄可佐(見本院卷第115頁至第145頁)，且為被告所不
04 爭執，堪信原告此部分主張為真實。

05 2、又自上開系爭買賣契約、系爭協議書及本院111年度朴簡調
06 字第165號調解筆錄觀之，就系爭3筆土地是否可申請建築
07 線、建築房屋於系爭買賣契約原係訂為成立要件，嗣經系爭
08 協議書將取得土地使用同意書變更成解除條件，且最終被告
09 亦交付系爭契約價金與訴外人林信忠等人，且亦取得系爭3
10 筆土地之所有權等情，是本件被告確有委託原告為訂約之媒
11 介，並因原告之媒介而成立系爭買賣契約，依上開規定得請
12 求報酬，且此亦為被告所不爭執(見本院卷第150頁)，是原
13 告確得向被告請求40萬元之服務報酬。

14 (二)按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交
15 易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責
16 任，不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。又損害
17 賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之
18 間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之
19 債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存
20 在(最高法院30年上字第18號、48年台上字第481號判例要
21 旨足資參照)。查被告抗辯簽立系爭買賣契約時因有原告之
22 法定代理人跟業務蔡雅琪就有跟我們保證路權的同意書沒有
23 問題，這兩個人保證會以最快的速度把系爭3筆土地所需使
24 用路權之同意書(通行、電信、自來水、電力使用權)盡快處
25 理好，但後來路權卻是被告自己取得，因而花費326,110元
26 之地政費用，為可歸責原告之損害，故依不動產經紀業管理
27 條例第26條為抵銷抗辯等語，惟此部分為原告所否認，而此
28 部分僅據被告提出相關的地政規費之支出證明(見本院卷第3
29 1頁至第50頁)外，並無提出任何關於原告有為保證被告可取
30 得土地使用同意書之證據，況系爭買賣契約、系爭協議書中
31 亦無提及原告有保證被告可取得土地使用同意書之情形，另

參以系爭買賣契約原係將可申請建築線及建築房屋作為成立要件，衡情若原告確有保證被告可取得土地使用同意書，被告自毋庸將申請建築線或可供建築約定為系爭買賣契約成立要件，以避免可能之損失，益證並無被告所稱原告有保證被告可取得土地使用同意書之情。再者，被告所支出之地政規費及費用既自陳都是為取得土地使用同意書之必要費用，故不論何人欲取得土地使用同意書皆須有此花費，最終亦須由享有利益之被告支出，亦難認被告有何損害。故被告辯稱其依不動產經紀業管理條例第26條規定，請求原告賠償損害326,110元，並據此為抵銷抗辯等語，即無所據。

(三)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件原告對被告前揭居間報酬債權，係屬給付無確定期限之金錢債權，則原告依首揭規定請求自支付命令送達之翌日即114年4月25日起至清償日止，按法定利率即年息5%計算之遲延利息，自屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第565條、第568條第1項規定及系爭確認單之法律關係請求被告給付40萬元，及自114年4月25日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 114 年 8 月 12 日
02 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭
03 法 官 謝其達

04 以上正本係照原本作成。

05 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路
06 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 8 月 12 日
09 書記官 黃意雯