

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度鳳簡字第445號

原告 郭寶崇
被告 益鎧有限公司

法定代理人 黃清欽

訴訟代理人 柯尊仁律師

上列當事人間給付服務費事件，本院於民國115年2月25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：

(一)被告於民國111年5月5日主動以通訊軟體LINE聯繫伊，請伊評估訴外人京城銀國際租賃股份有限公司（下稱京城銀公司）所有坐落屏東縣○○鄉○○段000○00000○00000○00000○00000地號土地，及其上同段16建號建物即門牌號碼屏東縣○○鄉○○路00號廠房（下合稱系爭不動產）是否值得購買等事宜；111年5月6日由伊與京城銀公司約定於111年5月7日至系爭不動產所在處看地，兩造亦相約111年5月7日至系爭不動產處；嗣被告與京城銀公司曾於111年6月20日討論是否由被告以新臺幣（下同）8,060萬元購買系爭不動產（下稱第一次議價），兩造並於111年6月23日簽立買方給付服務費承諾書（下稱服務費承諾書），約定如被告與京城銀公司簽立以8,060萬元購買系爭不動產買賣契約後，被告願給付伊20萬元服務費，惟第一次議價因被告認價金太高而未完成簽約。後被告另口頭委請伊媒介居間購買系爭不動產，且經伊媒介仲介後成功促成被告與京城銀公司於111年9月29

01 日簽訂「第一建經不動產買賣契約書」（下稱系爭買賣契
02 約），約定由被告以7,500萬元向京城銀公司購買系爭不動
03 產。伊因系爭買賣契約有效成立而完成居間服務，自得請求
04 被告給付居間報酬，又依不動產經紀業市場習慣，伊得請求
05 之居間報酬金額為系爭買賣契約實際成交總價之百分之2，
06 而伊僅參考第一次議價時簽立之服務費承諾書向被告請求20
07 萬元，自屬有據。被告與京城銀公司在伊不知情下，於112
08 年3月23日簽定協議書（下稱系爭協議書），合謀解除系爭
09 買賣契約，然系爭買賣契約既已成立，被告與京城銀公司之
10 解除契約協議，不影響伊服務報酬之請求，被告不得拒絕給
11 付伊服務報酬。伊於114年5月12日寄發存證信函向被告催
12 討，然未獲置理。為此，爰依民法第565條、第566條、第56
13 8條第1項之規定，提起本件訴訟等語。

14 (二)並聲明：1.被告應給付原告200,000元，及自114年6月13日
15 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；2.訴訟費
16 用由被告負擔；3.願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告則以：

18 (一)兩造於第一次議價時簽立之服務費承諾書與本件無關，且兩
19 造於第一次議價後並無簽訂亦無口頭約定任何居間契約。又
20 因系爭買賣契約以附件方式為特別約定：1.京城銀公司需保
21 證系爭不動產下方無掩埋垃圾、廢棄物，且需進行土壤檢
22 測，土壤檢測結果在正常標準範圍內，若無法達到，雙方同
23 意解約；2.若伊之銀行貸款未獲核准，雙方同意解約。上開
24 1、2.約定屬停止條件，然京城銀公司始終未提出土壤檢測
25 報告給伊，且伊向土地銀行詢問貸款金額後經該行表示無法
26 放貸，伊因此才未送件申辦貸款，既停止條件未成就，系爭
27 買賣契約並未生效，依民法第568條第2項規定，原告自不得
28 向伊請求居間報酬。退步言，倘認上開1、2.約定屬解除條
29 件，則系爭買賣契約已無條件解除，依民法第568條立法理
30 由，亦可類推民法第568條第2項之規定，系爭買賣契約不成
31 立，原告亦不得向伊請求居間報酬等語置辯。

01 (二)並聲明：1.原告之訴駁回；2.訴訟費用由原告負擔；3.如受
02 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、得心證之理由：

04 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民
05 事訴訟法第277條前段已有明文。又請求履行債務之訴，除
06 被告自認原告所主張債權發生原因事實外，應先由原告就其
07 主張之此項事實，負舉證責任，必須其先證明主張事實為真
08 實後，被告就其抗辯事實，始應負證明責任，此為舉證責任
09 分擔之原則。倘原告就其主張事實未能舉證以實其說，則被
10 告就抗辯事實縱無從舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁
11 回原告之請求。原告主張伊於被告與京城銀公司簽立系爭買
12 賣契約前，有口頭與被告成立居間契約，後被告與京城銀公
13 司公司簽立系爭買賣契約，伊自得依第一次議價時所簽立服
14 務費承諾書向被告請求居間報酬等語，然為被告以前詞否
15 認，依前揭之旨，應由原告就兩造間於第一次議價後至系爭
16 買賣契約簽立前有成立居間契約之事實負擔舉證之責。

17 (二)原告固執兩造間通訊軟體之對話紀錄欲證明於被告與京城銀
18 公司第一次議價後至系爭買賣契約簽立前，其與被告有口頭
19 成立居間契約，並得依服務費承諾書向被告請求居間報酬云
20 云。然查，原告於111年9月7日受京城銀公司委託出售系爭
21 不動產，為兩造所不爭執（院卷二第26至27頁），而被告有
22 意購買京城銀公司所出售系爭不動產，自需透過與京城銀公
23 司委託之人即原告聯繫以確認京城銀公司出售價格及標的等
24 細節，是原告縱提出兩造間於第一次議價後通訊軟體對話紀
25 錄，亦只能證明兩造間有聯繫購買系爭不動產之聯絡事宜，
26 然尚不足以據此率論原告與被告間有居間契約之約定。至原
27 告據以向被告主張居間報酬20萬元之服務費承諾書，亦經原
28 告於審理時自承：此服務費承諾書是第一次議價時與被告所
29 簽立，但第一次議價時，因金額太龐大，無法促成被告與京
30 城銀公司交易，沒有簽立買賣契約，所以服務費承諾書與本
31 案無關等語（院卷一第273頁），原告既自承院卷一第279頁

01 所示由被告所提出服務費承諾書係被告與京城銀公司第一次
02 議價期間由被告與原告所簽立，且效力僅存於第一次議價程
03 序期間，前開服務費承諾書與本件請求無關，自亦無從據該
04 服務費承諾書主張兩造間有居間契約存在，更遑論以之向被告
05 請求居間報酬。是原告之舉證尚無法說服本院兩造間於第
06 一次議價後至系爭買賣契約簽立前有居間契約之存在，原告
07 依居間契約向被告為請求，即難認有據。

08 (三)退步言，縱依原告所述兩造間有成立居間契約，惟按，居間
09 人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬；契
10 約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得請求報
11 酬，民法第568條定有明文。民法第568條立法理由為：「查
12 民律草案第759條理由謂居間之報酬，俟居間人報告或媒介
13 契約成立後支付，此當然之理，亦最協當事人之意思。故契
14 約無效，或契約已成而撤銷者，居間人不得請求報酬。至契
15 約雖已成立，而附有停止條件者，其停止條件成就前，亦不
16 得請求報酬，蓋停止條件成就，契約即不成立也。附有解除
17 條件者，亦可以此類推，無待明文規定也」，依前揭立法理
18 由可認居間人報告或媒介契約雖已成立，然該契約附有解除
19 條件者，於條件成就時，依民法第99條第2項規定，該契約
20 即失其效力，居間人不得請求報酬。查系爭買賣契約以附件
21 方式特別約定：(1)京城銀需保證系爭不動產下方無掩埋垃
22 圾、廢棄物，且需進行土壤檢測，土壤檢測結果在正常標準
23 範圍內，若無法達到，雙方同意解約；(2)若被告銀行貸款未
24 獲核准，雙方同意解約，有系爭買賣契約在卷可稽（院卷一
25 第51至61頁），且為兩造所不爭執（院卷二第27頁），依系
26 爭買賣契約附件約定可悉，系爭買賣契約為附解除條件之買
27 賣契約，而兩造均不爭執京城銀公司並未提供系爭不動產土
28 壤檢測報告給被告，有審理筆錄在卷可參（院卷一第302至3
29 03頁），可認京城銀公司始終未向被告證明系爭不動產土壤
30 檢測結果為正常。復觀諸兩造間對話紀錄，被告於111年11
31 月8日即告知原告與土地銀行聯絡後，貸款成數不足無法購

買等語，亦有原告與被告法定代理人之對話紀錄擷圖在卷可稽（院卷一第27頁），不因被告是否實際為貸款送件而異，是綜合前開資料，足認系爭買賣契約已因解除條件成就而失其效力，依前揭條文及立法理由，原告自不得主張被告應給付居間報酬。至原告引用最高法院49年台上字第1646號判例謂居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響，原告仍得主張居間報酬云云。然上開判例意旨應係專指契約經媒介成立後，當事人任意解除，或有一方違約，他方解約之情形，應不包括契約所附解除條件於契約成立後成就之情形，此亦有最高法院87年度台上字第2757號判決意旨可資佐證。本件被告因未獲系爭不動產土壤檢測報告，且無法貸款至一定成數，符合契約成立時特別約定之解除條件，系爭買賣契約因解除條件成就失其效力，並非任意解除契約，故原告援用上開判例，與本案之基礎事實並不相同，尚難據以採納，附此敘明。

四、綜上所述，原告請求被告給付200,000元居間報酬，及自114年6月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，尚屬無據，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 4 月 22 日
鳳山簡易庭 法 官 茆怡文

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 115 年 4 月 22 日
書 記 官 劉企萍