

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度岡簡字第374號

原告即

反訴被告 漢神不動產仲介經紀業有限公司

法定代理人 張世昌

訴訟代理人 李代昌律師

王佩琳律師

蔡文玲律師

被告即

反訴原告 林文昭

訴訟代理人 侯信逸律師

謝明澂律師

鄭志倫律師

上列當事人間請求給付居間報酬及違約金事件，本院於民國112年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新台幣353,200元，及自民國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。

二、本訴訴訟費用由被告負擔。

三、本判決本訴部分得假執行；但被告如以新台幣353,200元為原告預供擔保，得免為假執行。

四、反訴原告之訴駁回。

五、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定

有明文。民事訴訟法第260條第1項所稱之「相牽連」，乃指為反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係間，或為反訴標的之法律關係與作為本訴防禦方法所主張之法律關係間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言（最高法院98年度台抗字第1005號裁定意旨參照）。本件被告以兩造間居間契約，因被告與佐相建設有限公司（下稱佐相公司）間買賣契約之解除條件成就，致該買賣契約失其效力，而抗辯被告無庸給付居間報酬，並提起反訴，請求原告返還被告已給付之居間報酬，核其所提反訴與本訴原告主張之權利，均係基於兩造間居間契約所生爭議，兩者關係密切，審判資料有其共通性，而相互牽連，則被告提起反訴，於法並無不合，應予准許。

貳、本訴部分：

- 一、原告主張：被告於民國109年7月22日委請原告仲介銷售其所有坐落高雄市○○區○○段000地號土地所有權應有部分2分之1（下稱系爭土地應有部分），約定以土地成交總價4%為報酬，並簽訂一般委託銷售契約書（下稱系爭契約），經原告覓得訴外人佐相公司同意以新台幣（下同）1,200萬元向被告買受系爭土地應有部分，並於109年8月16日簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），兩造於同日同意將報酬降為土地成交總價3%，即36萬元，被告並於翌日先給付6,800元，惟被告於110年2月1日發函佐相公司解除上開買賣契約，並拒絕給付報酬。依系爭契約第6條第1款、第4款（二者請擇一為有利於原告之判決）及服務報酬給付同意書之約定，原告得請求被告加計法定遲延利息給付剩餘報酬即353,200元等情，並聲明：被告應給付原告353,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、被告則以：系爭買賣契約附有他共有人同意放棄優先購買權之解除條件，並因被告未能取得他共有人放棄優先購買權之同意，而解除條件成就，系爭買賣契約因而解除，被告無庸給付原告報酬。又倘認上開約定非解除條件，而屬附保留解

01 除權之約定，被告因未能取得他共有人放棄優先購買權之切
02 結書，而依約定解除系爭買賣契約，並非買賣雙方合意解除
03 契約，原告自不得依系爭契約第6條第4款向被告請求買賣契
04 約成立之報酬，則原告請求被告給付剩餘報酬353,200元，
05 於法自屬無據等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。
06 (二)如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

07 三、本院之判斷：

08 (一)稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為
09 訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其報
10 告或媒介而成立者為限，得請求報酬。契約附有停止條件
11 者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬。民法第565條
12 及第568條分別定有明文。居間人報告或媒介契約雖已成
13 立，然該契約附有解除條件者，於條件成就時，依民法第99
14 條第2項規定，該契約即失其效力，居間人不得請求報酬
15 (民法第568條立法理由參見)，其自委託人所受領之報
16 酬，即成為無法律上之原因而受領，委託人得依不當得利之
17 規定，請求返還(最高法院110年度台上字第2063號判決意
18 旨參照)。又居間人(介紹人)於契約因其媒介而成立時，
19 即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響
20 (最高法院49年台上字第1646號判決意旨參照)。準此，契
21 約因居間人報告或媒介而成立者，倘因附有解除條件，並因
22 條件成就而解除，則居間人不得請求報酬，倘係經一方終止
23 或解除，則居間人仍得請求報酬。上開附解除條件及解除契
24 約所生效果之差異，係因居間而成之契約倘附有解除條件，
25 則該契約自始即存有可能無法確定有效成立之危險，且居間
26 之報酬係對於勞務之結果(即契約之成立)支付對價，居間
27 人自不得因仲介或報告有上開危險之契約而獲得報酬，至於
28 契約成立後，契約因履行問題而遭解除，因居間人並不以契
29 約當事人確切履行，為獲得報酬之對價，自不因契約遭解除
30 而不得請求報酬。

31 (二)查被告於109年7月22日委請原告仲介銷售其所有系爭土地應

01 有部分，約定以土地成交總價4%為報酬，並簽訂系爭契
02 約，經原告覓得訴外人佐相公司同意以1,200萬元向被告買
03 受系爭土地應有部分，並於109年8月16日簽訂系爭買賣契
04 約，兩造於同日同意將報酬降為土地成交總價3%，即36萬
05 元，被告並於翌日先給付6,800元。被告嗣後於110年2月間
06 委由律師發函佐相公司，表示因未能取得系爭土地全體共有
07 人同意放棄優先購買權，亦無從簽立切結書，而向佐相公司
08 為解除契約之意思表示等情，為兩造所不爭執，並有系爭契
09 約書、系爭買賣契約書、服務報酬給付同意書及存證信函在
10 卷可稽（本院卷第21-33、121-123頁），堪信為實在。

- 11 (三)按民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之發生
12 與否，決定法律行為效力之發生或消滅；而期限則以確定事
13 實或時間（包括時期確定或不確定）的到來而決定該法律行
14 為的效力。倘當事人非以法律行為效力之發生繫於將來不確
15 定之事實，而僅以其履行繫於不確定之事實之到來者，則非
16 條件，應解釋為於其事實之發生時，為權利行使期限之屆
17 至。又解釋契約，應探求當事人立約時之真意，斟酌立約時
18 及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經
19 驗法則及誠信原則，從契約的主要目的、經濟價值，及當事
20 人所欲發生之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎
21 （最高法院111年度台上字第616號判決意旨參照）。本件原
22 告主張系爭土地應有部分買賣契約第11條第11項之約定為保
23 留解除權之特別約定，被告則抗辯應為附解除條件。經查：
- 24 (1)系爭土地應有部分買賣契約第11條第11項係約定：「本買賣
25 土地如係共有土地應有部分，乙方（按即被告）保證已依法
26 取得全體共有人之書面同意。如非全體共有人同意本土地買
27 賣，乙方應於簽立本買賣契約書後十日內於土地登記申請書
28 切結『優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實願負
29 法律責任』，否則甲（按即佐相公司）、乙雙方同意無條件
30 解除本買賣契約」等語，有買賣契約書在卷可稽。依其約
31 定，被告應保證已依法取得全體共有人之書面同意，倘未能

01 取得全體共有人同意，被告即負有出具切結書以辦理所有權
02 移轉登記之義務，倘被告不願履行該義務，則因有他共有人
03 主張優先購買權之虞，將使被告無法將系爭土地所有權應有
04 部分移轉登記於佐相公司名下，佐相公司亦得拒絕給付價
05 金，以致系爭買賣契約無法履行，因此被告與佐相公司約定
06 買賣雙方於此情形均得解除契約，依上開約定之文義及目的
07 以觀，並非以將來客觀上不確定事實之發生與否，決定法律
08 行為效力之發生或消滅，而係以被告未能保證並拒絕履行義
09 務之情形下，給予買賣雙方解除權，應認系爭買賣契約第11
10 條第11項為保留解除權之約定，被告抗辯上開約定為附解除
11 條件之約定，為無可採。

12 (2)系爭買賣契約第11條第11項為保留解除權之約定，有如前
13 述，且被告依約行使解除權，則依上開說明，系爭買賣契約
14 成立後遭被告解除，不影響原告報酬之請求，從而，原告依
15 系爭契約第6條第1款約定請求被告給付353,200元，於法自
16 屬有據。

17 四、綜上所述，原告依系爭契約第6條第1款及服務報酬給付同意
18 書之約定，請求被告給付353,200元，及自起訴狀繕本送達
19 翌日（即111年7月31日）起至清償日止，按週年利率百分之
20 5計算之利息，為有理由，應予准許。至原告另依系爭契約
21 第6條第4款約定而為請求，核屬選擇的訴之合併，已無再加
22 審究之必要，併予敘明。

23 五、本件為判決基礎之法律關係已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦
24 方法核與判決結果不生影響，毋庸一一論列，併此敘明。

25 六、准許宣告假執行、免為假執行及訴訟費用負擔之依據：民事
26 訴訟法第389條第1項第3款、第392條第2項、第78條。

27 參、反訴部分：

28 一、反訴原告主張：反訴原告於系爭買賣契約成立後，已給付反
29 訴被告6,800元之居間報酬。惟系爭買賣契約因解除條件成
30 就而失其效力，依民法第568條規定，反訴被告應不得向反
31 訴原告請求報酬，則反訴被告保有6,800元之居間報酬，已

01 無法律上之原因，依民法第179條規定，反訴原告得請求反
02 訴被告返還6,800元等情，並聲明：反訴被告應給付反訴原
03 告6,800元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率
04 百分之5計算之利息。

05 二、反訴被告則以：系爭買賣契約成立後，雖因反訴原告解除契
06 約而失其效力，惟該契約既已成立，反訴被告自得請求反訴
07 原告給付報酬，是反訴被告已收受之6,800元並非無法律上
08 之原因，反訴原告請求反訴被告返還，於法自屬無據等語，
09 資為抗辯，並聲明：(一)反訴原告之訴駁回。(二)如受不利之判
10 決，反訴被告願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、本院認反訴被告得依系爭契約向反訴原告請求報酬，有如前
12 述，堪認反訴被告取得反訴原告已給付之6,800元，並非無
13 法律上之原因，則反訴原告依民法第179條請求反訴被告給
14 付6,800元，於法自屬無據。

15 四、綜上所述，反訴原告依民法第179條規定，請求反訴被告給
16 付6,800元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
17 按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

18 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 112 年 3 月 8 日

20 岡山簡易庭 法 官 林昶燁

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 112 年 3 月 8 日

25 書記官 顏崇衛