

臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度訴字第205號

原告 金宜蘭有限公司

法定代理人 徐正敏

訴訟代理人 羅明宏律師

被告 游忠儒

俞若芹

共同

訴訟代理人 林國漳律師

被告 游琇煒

游繹瀚

藍游秀鳳

林游秀玉

游秀琴

游薇靜

游賴鳳嬌（即游賜福之承受訴訟人）

游淑惠（即游賜福之承受訴訟人）

游謙遜（即游賜福之承受訴訟人）

游鴻文（即游賜福之承受訴訟人）

游鴻誌（即游賜福之承受訴訟人）

游濬鉸（即游賜福之承受訴訟人）

游心怡（即游賜福之承受訴訟人）

上13人共同

01 訴訟代理人 馬在勤律師

02 複代理人 袁啟恩律師

03 上列當事人間因請求給付仲介報酬等事件，經本院於民國113年2
04 月21日言詞辯論終結，本院判決如下：

05 主 文

06 一、被告游琇嫈、游繹瀚、藍游秀鳳、林游秀玉、游秀琴、游忠
07 儒、游薇靜、俞若芹應給付原告新臺幣2,068,432元，及均
08 自民國112年5月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之
09 利息。

10 二、被告游賴鳳嬌、游淑惠、游謙遜、游鴻文、游鴻誌、游濬
11 鉸、游心怡應於繼承游賜福遺產範圍內，連帶給付原告新臺
12 幣258,554元，及均自112年5月17日起至清償日止，按年息
13 百分之5計算之利息。

14 三、訴訟費用由被告游琇嫈、游繹瀚、藍游秀鳳、林游秀玉、游
15 秀琴、游忠儒、游薇靜、俞若芹負擔12分之8；被告游賴鳳
16 嬌、游淑惠、游謙遜、游鴻文、游鴻誌、游濬鉸、游心怡於
17 繼承游賜福遺產範圍內，連帶負擔12分之1，餘由原告負
18 擔。

19 四、原告其餘之訴駁回。

20 五、本判決第1項部分，如原告各以新臺幣86,185元分別為被告
21 游琇嫈、游繹瀚、藍游秀鳳、林游秀玉、游秀琴、游忠儒、
22 游薇靜、俞若芹供擔保後，得假執行。而被告游琇嫈、游繹
23 瀚、藍游秀鳳、林游秀玉、游秀琴、游忠儒、游薇靜、俞若
24 芹如分別各以新臺幣258,554元為原告供擔保後，得免為假
25 執行。

26 六、本判決第2項部分，如原告以新臺幣86,185元被告游賴鳳
27 嬌、游淑惠、游謙遜、游鴻文、游鴻誌、游濬鉸、游心怡供
28 擔保後，得假執行。而被告游賴鳳嬌、游淑惠、游謙遜、游
29 鴻文、游鴻誌、游濬鉸、游心怡以新臺幣258,554元為原告
30 供擔保後，得免為假執行。

31 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按「當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。」；「當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。」；「第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。」；「聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。」，民事訴訟法第168條、第170條、第175條、第176條定有明文。本件被告游賜福於原告起訴後之民國112年8月18日死亡，而游賜福之繼承人即游賴鳳嬌、游淑惠、游謙遜、游鴻文、游鴻誌、游濬鉸、游心怡（下合稱游賴鳳嬌等7人，分則稱姓名），且其等均未拋棄繼承，此有戶籍謄本（現戶部含非現住人口）、戶籍謄本、繼承系統表、戶口名簿、除戶戶籍謄本、繼承人戶籍謄本、本院民事紀錄科查詢表等件附卷為憑（見本院卷(一)第445至461頁、第469至473頁、第503至514頁；本院卷(二)第7頁），且游賴鳳嬌等7人業已具狀聲明承受訴訟，亦有聲明承受訴訟狀在卷可稽（見本院卷(一)第465頁），並經本院依法送達，依上說明，於法核無不合，應予准許。

二、次按，「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。」，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴原請求：(一)被告游琇嫻、游賜福、游繹瀚、藍游秀鳳、林游秀玉、游秀琴、游忠儒、游薇靜、俞若芹（下合稱游琇嫻等9人，分則稱姓名）應共同給付原告新臺幣（下同）3,102,653元，暨自本訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。嗣因游賜福於本件訴訟進行中死亡，並由游賴鳳嬌等7人承受訴訟，業如前述，原告即於112年11月14日之以言詞變更聲明為：(一)游琇嫻、游繹瀚、藍游秀

01 鳳、林游秀玉、游秀琴、游忠儒、游薇靜、俞若芹應共同給
02 付2,757,914元，及均自112年5月27日（即起訴狀繕本送達
03 前揭最後被告之翌日）起至清償日止，按年息5%計算之利
04 息；(二)游賴鳳嬌等7人應於繼承游賜福之遺產範圍內，連帶
05 給付344,739元，及均自112年5月17日（即游賜福收受起訴
06 狀繕本之翌日）起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)
07 願供擔保請准宣告假執行等情（見本院卷(一)第492頁），經
08 核上開變更，與原請求之基礎事實同一，與前揭規定相符，
09 應予准許，合先敘明。

10 貳、實體事項：

11 一、原告主張：如附表一編號1至13所示之土地（下合稱系爭土
12 地）原均為訴外人即游致和所有，嗣游致和於108年4月21日
13 死亡後，由游琇煒等9人與訴外人游婷竹、游忠憲共同繼承
14 之。而游致和之部分繼承人即藍游秀鳳、游賜福、游繹瀚、
15 林游秀玉、游秀琴（下合稱藍游秀鳳等5人）即委由游琇煒
16 於110年10月25日與原告簽訂不動產專任委託銷售契約書，
17 委由原告居間仲介銷售附表一編號1、3至7所示土地，委託
18 期間均自110年10月25日起至110年11月10日；復於110年10
19 月26日另簽訂不動產專任委託銷售契約書，委由原告居間仲
20 介銷售附表一編號2、8至12之土地，委託期間均自110年10
21 月26日起至110年11月10日；前揭2份不動產專任委託銷售契
22 約書（下合稱為系爭委託契約）委託人欄均記載為：「游琇
23 煒等」，而系爭委託契約第4條均有約明服務報酬計算及支
24 付方式。藍游秀鳳等5人並另立有授權書（下合稱系爭授權
25 書），授權游琇煒於110年11月16日至000年00月00日間得辦
26 理系爭土地之委託銷售及買賣不動產契約簽訂等處分事宜，
27 並授予其有特別代理之權限。在原告多方斡旋下，游致和部
28 分繼承人即游忠儒、游薇靜、俞若芹（下合稱游忠儒等3
29 人）亦同意出售系爭土地。原告旋即仲介尋得如附表一「買
30 方姓名」欄所示買方，買賣雙方並於110年11月30日就系爭
31 土地分別簽訂房地產買賣契約（下合稱系爭買賣契約），買

賣價金分別如附表一「買賣契約約定之買賣價金」欄所示。詎游琇嫻等9人於締約後遲未就系爭土地辦理繼承登記，致其等無從依土地法第34條之1規定進行後續買賣程序，且游琇嫻更於111年8月8日以南港昆陽郵局第000242號存證信函（下稱系爭存證信函）通知各買方及原告解除系爭買賣契約。惟游琇嫻等9人既已與各買方完成系爭土地之買賣簽約手續，原告仲介任務即已完成，依約自得要求游琇嫻等9人共同給付按實際成交總價4%即合計新臺幣（下同）310萬2,653元之仲介報酬，然其等迄未給付。又游賜福死亡後，應由其繼承人即游賴鳳嬌等7人於其遺產範圍內繼承此部分債務。為此，爰依系爭委託契約第4條第1項、第2項、民法第547條、第565條、第566條之規定，訴請游琇嫻、藍游秀鳳、游繹瀚、林游秀玉、游秀琴及游忠儒等3人共同給付275萬7,914元；游賴鳳嬌等7人則應於繼承游賜福遺產範圍內連帶給付34萬4,739元（前揭15名被告，下合則稱全體被告），請法院擇一為有利之判決等語。並聲明：如前揭程序事項變更後聲明所示。

二、被告則以：

(一)游琇嫻、藍游秀鳳、游繹瀚、林游秀玉、游秀琴、游薇靜及游賴鳳嬌等7人部分：

系爭買賣契約簽訂日期為110年11月30日，已非在系爭委託契約之委託銷售期間內，且游琇嫻亦無延長委託銷售期間之意，可見原告並未依系爭委託契約之約定於期限內完成居間任務，又觀諸附表一編號1至6所示土地之房地產買賣契約所載之買方，竟為原告之法定代理人徐正敏，實難認原告就前揭土地確有完成居間工作，是原告自不得依系爭委託契約向全體被告請求仲介報酬。且系爭委託契約之委託人欄均僅載有游琇嫻1人，並無其他共同被告，足見藍游秀鳳等5人及游薇靜均未於系爭委託契約上簽名委託原告銷售系爭土地，基於債權相對性，未簽名者並不受系爭委託契約拘束。再者，藍游秀鳳等5人簽署系爭授權書予游琇嫻之授權時點為110年

01 11月16日至110年12月31日，並非系爭委託契約所載之委託
02 銷售期間，自難認藍游秀鳳等5人有授權游琇嫻簽訂系爭委
03 託契約之情。從而，原告依系爭委託契約請求藍游秀鳳等5
04 人及游薇靜給付仲介報酬，實有違誤。況系爭土地之買賣涉
05 及高額遺產稅，簽約後本未必得以履行，與一般不動產買賣
06 不同，有其特殊性，是系爭委託契約約定於買賣簽立「買賣
07 議價委託書」、「內政部版要約書」或「購屋承諾書」時即
08 發生仲介報酬請求權，對全體被告顯失公平，依消費者保護
09 法第12條之規定，該條款應屬無效，應待買賣雙方將系爭買
10 賣契約履行完畢後，原告始得請求仲介報酬，而買賣雙方後
11 續並未就系爭土地完成履約，故原告自不得向全體被告請求
12 仲介報酬。退步言，縱認原告得向請求仲介報酬，惟系爭委
13 託契約約定按實際成交總價4%乃係業界之最高報酬，且附
14 表一編號1至6所示土地之買方又為原告之法定代理人，顯然
15 原告並未提供相當之勞務，原告請求之報酬相較於其提供勞
16 務之價值，顯有失公平，法院應依民法第572條之規定酌減
17 報酬等語為辯。

18 (二)游忠儒、俞若芹部分：

19 游忠儒、俞若芹均未簽署系爭委託契約，亦未簽立任何授權
20 書予游琇嫻，此亦為原告所不爭執，足見伊等與原告間並未
21 成立居間契約，是原告依系爭委託契約請求給付仲介報酬，
22 自屬無理。又系爭委託契約顯係由企業經營者單方所預先擬
23 定之定型化契約，伊等既未簽署，更未審閱過契約內容，伊
24 等亦不知悉系爭土地買賣係由原告仲介成立，是原告據此對
25 伊等請求居間報酬，顯有違消費者保護法第11條之1及內政
26 部公告之不動產委託銷售定型化契約應記載事項所規定應給
27 予消費者3日契約審閱期間之規定，伊等自得主張系爭委託
28 契約內關於仲介報酬約定，不構成契約內容。再者，系爭土
29 地買賣契約成立後係因辦理繼承之遺產稅捐費用過高，游致
30 和之繼承人無力繳納，致無法依約履行，此係非可歸責於伊
31 等之事由而須解除買賣契約。退步言，縱認原告得請求仲介

01 報酬，然其請求之金額顯有過高，依民法第572條之規定應
02 予以酌減等語為辯。

03 (三)並均聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利
04 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、兩造不爭執事項（見本院卷(一)第494至497頁，並依判決格式
06 增刪）：

07 (一)游琇瑋等9人均為被繼承人游致和之繼承人，游致和過世後
08 遺有如附表一所示之系爭土地。

09 (二)游琇瑋於110年10月25日與原告簽訂不動產專任委託銷售契
10 約書，委由原告居間仲介銷售附表一編號1、3至7所示之土
11 地，委託期間均自110年10月25日起至110年11月10日，復於
12 110年10月26日簽訂不動產專任委託銷售契約書，委由原告
13 居間仲介銷售附表一編號2、8至12所示之土地，委託期間均
14 自110年10月26日起至110年11月10日；前揭2筆系爭委託契
15 約委託人欄均記載為：「游琇瑋等」，而系爭委託契約第4
16 條均有約定服務報酬計算及支付方式，另特別約定事項均記
17 載略以：該案需告知另1/10持有之繼承人後辦理相關行政流
18 程，買賣始為生效，過戶等相關文件及買賣契約均可公證，
19 需現金購買等語（詳如本院卷(一)第53至85頁）。

20 (三)訴外人溫汝傑及原告之法定代理人即徐正敏與游忠儒等3人
21 及游琇瑋於110年11月30日就附表一編號1所示土地簽訂房地
22 產買賣契約，買賣權利範圍為全部，買賣價金為11,499,840
23 元，藍游秀鳳等5人並簽訂授權書，授權游琇瑋辦理附表一
24 編號1所示土地之委託銷售、出租、出賣等處分，授權期間
25 均為110年11月16日至110年12月31日。又溫汝傑、徐正敏與
26 游琇瑋等9人均另於111年1月7日簽立第1次補充協議書，復
27 於111年2月15日溫汝傑、徐正敏與藍游秀鳳等5人、俞若
28 芹、游薇靜及游琇瑋簽訂第2次補充協議書（詳如本院卷(一)
29 第87至113頁）。

30 (四)溫汝傑及徐正敏與游忠儒等3人及游琇瑋於110年11月30日就
31 附表一編號2所示土地簽訂房地產買賣契約，買賣權利範圍

01 為全部，約定買賣價金為5,932,500元，藍游秀鳳等5人並簽
02 訂授權書，授權游琇嫻辦理附表一編號2所示土地之委託銷
03 售、出租、出賣等處分，授權期間為110年11月16日至110年
04 12月31日。又溫汝傑及徐正敏與游琇嫻9等人均另於111年1
05 月7日簽立第1次補充協議書，復於111年2月15日溫汝傑、徐
06 正敏與藍游秀鳳等5人、俞若芹、游薇靜及游琇嫻簽訂第2次
07 補充協議書（詳如本院卷(一)第115至139頁）。

08 (五)溫汝傑及徐正敏、李文卉與游忠儒、俞若芹及游琇嫻於110
09 年11月30日就附表一編號3至6所示土地簽訂房地產買賣契
10 約，買賣權利範圍均為全部，約定買賣價金為17,474,545
11 元，藍游秀鳳等5人並簽訂授權書，授權游琇嫻辦理附表一
12 編號3至6所示土地之委託銷售、出租、出賣等處分，授權期
13 間為110年11月16日至110年12月31日。又溫汝傑、徐正敏、
14 李文卉與游琇嫻等9人均另於111年1月7日簽立第1次補充協
15 議書，復於111年2月15日溫汝傑、徐正敏、李文卉與藍游秀
16 鳳等5人、俞若芹、游薇靜及游琇嫻簽訂第2次補充協議書
17 （詳如本院卷(一)第141至169頁）。

18 (六)訴外人黃裕霖與游忠儒等3人及游琇嫻於110年11月30日就附
19 表一編號7至13所示土地簽訂房地產買賣契約，買賣權利範
20 圍均為全部，約定買賣價金為42,659,414元，藍游秀鳳等5
21 人並簽訂授權書，授權游琇嫻辦理附表一編號7至13所示土
22 地之委託銷售、出租、出賣等處分，授權期間為110年11月1
23 6日至110年12月31日。又黃裕霖與游琇嫻等9人均另於111年
24 1月7日簽立第1次補充協議書，復於111年2月15日黃裕霖與
25 藍游秀鳳等5人、俞若芹、游薇靜及游琇嫻簽訂第2次補充協
26 議書（詳如本院卷(一)第171至219頁）。

27 (七)游琇嫻於111年8月8日寄發系爭存證信函，告知李文卉、徐
28 正敏（存證信函上姓名誤繕為「余」正敏）、溫汝傑、黃裕
29 霖等人，因賣方無法於111年7月31日前取得全體繼承人同意
30 出賣並履行本約，故買賣雙方同意解除買賣契約，並以系爭
31 存證信函送達日為解除契約日（詳如本院卷(一)第221頁）。

01 (八)對於原告方曾提供予被告游琇煒如附表二（見本院卷(一)第35
02 5 頁）編號5至6、8至11點之服務內容，兩造均不爭執。

03 (九)賣方售出價格確認表（本院卷(一)第391至393頁，下稱系爭確
04 認表）上游琇煒、游繹瀚、藍游秀鳳、林游秀玉、游秀琴及
05 被繼承人游賜福之簽名，均屬真正。

06 四、兩造爭執要旨（見本院卷(一)第497頁，並依判決格式增刪修
07 改文句）及本院論斷：

08 (一)原告依據系爭委託契約第4條第1、2 項及民法第547條、第5
09 65條、第566條之規定，擇一請求游琇煒、游繹瀚、藍游秀
10 鳳、林游秀玉、游秀琴、游忠儒等3人共同給付仲介報酬2,7
11 57,914元及法定遲延利息，及游賴鳳嬌等7人應於繼承游賜
12 福之遺產範圍內，連帶給付344,739元及法定遲延利息，是
13 否有理由？

14 1.按「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
15 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。」；「如依情形，
16 非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報
17 酬。」；「未定報酬額者，按照價目表所定給付之。無價目
18 表者，按照習慣給付。」；「居間人，以契約因其報告或媒
19 介而成立者為限，得請求報酬。」，民法第565條、第566條
20 第1、2項、第568條第1項分別定有明文，是居間契約為勞務
21 給付契約之一種。且「民法第565條所定之居間，有為報告
22 訂約機會之報告居間，及為訂約之媒介居間。所謂報告居
23 間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為
24 他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事
25 人因居間而成立契約時，應許其請求。至於居間行為就令自
26 始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人
27 得請求報酬之支付。」（最高法院110年度台上字第1948號
28 民事判決意旨參照）。次按，「居間人於契約因其媒介而成
29 立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並
30 無影響。」（最高法院49年台上字第1646號民事判決要旨參
31 照）。「因媒介居間而成立之契約其後雖經終止或因故解

01 除，與居間契約之有效與否核係二事，居間人本於居間契約
02 取得之報酬，並無法律上之原因其後已不存在之情事，委託
03 人不得請求返還。」（最高法院107年度台上字第1592號民
04 事判決參照），是契約因居間人之媒介而成立者，苟非無效
05 或經撤銷者，居間人即得請求報酬（民法第568條之立法理
06 由參照）。又居間契約之成立，民法並未特設規定，故為不
07 要式契約及諾成契約，應依民法第153條規定，當事人互相
08 表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。所
09 謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以
10 間接推知其效果意思者而言。「當事人間所締結之契約，其
11 書面之形式雖不完全，而能以其他方法，證明其意思已有合
12 致之表示者，自無妨於契約之成立，當然發生法律上之效
13 力。」（最高法院85年度台上字第1451號民事判決參照）。

14 2.原告主張其與游琇嫻等9人間就買賣系爭土地有成立居間契
15 約，且系爭土地之系爭買賣契約係經由其等居間媒介而成
16 立，游琇嫻、游忠儒3人於111年11月30日就如附表一所示土
17 地分別與如附表一「買方姓名」欄所示之溫汝傑、徐正敏、
18 李文卉、黃裕霖（下合稱溫汝傑等4人）簽訂系爭買賣契
19 約，藍游秀鳳等5人並授權游琇嫻簽訂系爭買賣契約，買賣
20 價金詳如附表一「買賣契約約定之買賣價金」欄所示，為全
21 體被告所否認。經查，系爭土地為游致和遺留之遺產，而游
22 琇嫻等9人為其部分繼承人，且游琇嫻於110年10月25日就附
23 表一編號1、3至7所示之土地，於110年10月26日就附表一編
24 號2、8至12所示之土地，均委由原告居間仲介銷售，且簽訂
25 有系爭委託契約，並約明給付服務報酬之計算及支付方式，
26 為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)、(二)），是游琇嫻與原告
27 間就附表一編號1至12之土地，確有媒介居間及給付報酬之
28 意思表示合致，而成立居間之法律關係，首堪認定。

29 3.次查，藍游秀鳳等5人均有授權游琇嫻辦理附表一編號1至13
30 之系爭土地之委託銷售、出賣及買賣不動產契約之簽訂，並
31 授予其特別代理之權限，授權期限均為110年11月16日至110

01 年12月31日等情，此有原告提出之系爭授權書在卷可按，且
02 為兩造所不爭執（見不爭執事項(三)至(六)）。又觀諸原告提出
03 之系爭確認表，其內容已載明附表一編號1至11、13所示土
04 地之出價、總價，下方並記載「此總價包含仲介服務費
05 4%，律師費1%~1.5%，繼承相關行政規費，信託費用，
06 買賣雙方各1/2代數費，土地列管稅金及賣方買賣過戶相關
07 行政規費等。」、「仲介費用4%合計4,645,001元（不含店
08 面）」、「以上價格確認並同意後，請於下方簽名。且買賣
09 交易授權於游琇嫻女士簽訂買賣契約書」等語，下方並有藍
10 游秀鳳等5人及游琇嫻，共6人之簽名，其等亦不爭執系爭確
11 認表上簽名均屬真正（見不爭執事項(九)），由此足徵游琇
12 嫻、藍游秀鳳等5人均有出售系爭土地之意，且藍游秀鳳等5
13 人均有委由游琇嫻進行委託銷售及與第三人訂立買賣契約之
14 意，其等亦均知悉系爭土地售出後，其等應負擔居間服務報
15 酬，數額為買賣價金之4%。復參以系爭土地之系爭買賣契
16 約4份，其中第9條第1、2項均約定略以：倘買賣任一方違
17 約，則因該買賣契約應付之仲介費用，應由違約之一方全部
18 負擔等語（見本院卷(一)第91頁、第119頁、第145頁、第175
19 頁），游琇嫻及游忠儒、俞若芹並均在系爭買賣契約書上親
20 自簽名，游薇靜亦就如附表一編號1至2、7至13所示土地之
21 買賣契約書上親自署名；再觀以系爭土地買賣雙方於111年1
22 月7日另行簽立之第1次補充協議書，其中就附表一編號1所
23 示土地部分記載仲介服務費用：459,994元（見本院卷(一)第1
24 06頁）；附表一編號2所示土地部分記載仲介服務費用237,3
25 00元（見本院卷(一)第132頁）；附表一編號3至6所示土地部
26 分記載仲介服務費用698,982元（見本院卷(一)第158頁）；附
27 表一編號7至13所示土地部分記載仲介服務費用1,706,380元
28 （見本院卷(一)第202頁），仲介服務費用之受款之戶名並均
29 填寫「金宜蘭有限公司」，且游琇嫻等9人亦均在前揭第1次
30 補充協議書上親自簽名，此均為兩造所不爭執（見不爭執事
31 項(三)至(六)），由此間接事實均足徵游琇嫻等9人均明確知悉

01 系爭土地之系爭買賣契約係由原告媒介居間而成，亦知悉系
02 爭買賣契約媒介成立後，其等須負擔仲介服務費用，對於其
03 等應支付之居間報酬數額更知之甚明。

- 04 4.再者，原告之員工即證人李冠毅於本院具結證稱略以：伊有
05 與游致和之全體繼承人即游琇嫻等9人、游忠儒等3人及游忠
06 憲、游婷竹（按筆錄誤繕為「庭」，逕予以更正）等接觸與
07 拜訪，除游婷竹外，其餘繼承人均有銷售土地之意願，伊係
08 於110年10月16日左右單獨至藍游秀鳳住家拜訪，詢問其是
09 否願意授權游琇嫻銷售附表一編號1至12所示土地，亦有說
10 明銷售費用即買賣所生之規費、代書費、稅費等，買賣完成
11 後用比例去均攤，亦有提醒仲介費大約是多少錢，當時確認
12 幾筆下來的話大約是400多萬元，後續買方出價後，伊才於1
13 10年11月16日拿系爭確認表給藍游秀鳳簽署；同（16）日另
14 在游琇嫻及其配偶即訴外人石鎧銘陪同下在餐廳與林游秀玉
15 碰面，林游秀玉並在餐廳內簽署系爭授權書，伊亦有口頭告
16 知仲介費用為買賣價金4%及大約之數額，系爭確認表亦為
17 其後續簽署；伊復於110年10月18日前往游賜福住家，當日
18 游琇嫻、游秀琴都在場，其等均在當日簽署系爭授權書，伊
19 有告知仲介費用是買賣價金4%，系爭確認表亦係後續買方
20 出價後才給其等簽署，在游賜福、游秀琴等上開當事人簽名
21 之前，游琇嫻就已先在被授權人欄位簽名；同（18）日下午
22 伊與石鎧銘一同前往游繹瀚開設之汽車旅館，給其簽署系爭
23 授權書，並告知仲介費用，游繹瀚當時有質疑系爭授權書下
24 方為何沒有填寫日期，並表示在買方確定時，應將日期填寫
25 上去；系爭授權書在簽署時原未填寫日期，是在110年11月1
26 6日買方確定出價，伊將大約費用列在系爭確認表上，並逐
27 一請上開當事人在系爭確認表上簽名，才在系爭授權書上填
28 寫日期；當時伊找來之買方即為溫汝傑等4人，游琇嫻亦知
29 悉徐正敏為原告之法定代理人，因於110年10月初時，游琇
30 嫻表示在110年11月10日須繳納游致和之遺產稅，擔心時間
31 不足，要求伊盡快賣出系爭土地，伊才會找溫汝傑等4人，

伊亦有數次告知游琇嫻如將來系爭土地之買賣解除，仲介服務費仍應依買賣價金之4%收取，另有在藍游秀鳳等5人簽署系爭確認書時提及此情，其他繼承人即游忠儒等3人是在111年1月7日簽署第1次補充協議書時告知此情，系爭買賣契約上均有提及仲介服務費；伊係於110年10月16日及18日就拜訪游琇嫻及藍游秀鳳等5人，簽署系爭委託契約係於110年10月24日，給藍游秀鳳等5人簽署系爭授權書是在游琇嫻簽署系爭委託契約之前，系爭授權書與系爭委託契約之日期有出入，係因買方尚未確認價格，是在價格及條件契合後，才填寫系爭授權書之日期，游琇嫻及藍游秀鳳等5人在110年11月16日簽署系爭確認表，伊都有再說明仲介服務費收取為買賣價金之4%等語（見本院卷(一)第423至430頁）。另游琇嫻等9人委託處理系爭買賣契約之律師即證人馮韋凱亦於本院具結證稱略以：第1、2次補充協議書均由伊草擬，伊是於110年1月26日收到系爭買賣契約書之空白版本，伊認為系爭買賣契約執行上有許多困難，便於111年12月16日左右召開說明會，然說明結束後，伊才知悉在說明會之前，系爭買賣契約已經簽署完畢，伊後續受游琇嫻女兒請託，才協助買賣雙方簽訂補充協議書來補充、調整系爭買賣契約不足之處，第1份補充協議書是在111年1月7日簽署，簽署地點在原告公司附近的一般民宅房間，且均由原告的工作人員在場協助服務，包括倒茶、接電腦，開投影、引導等，當天證人李冠毅也都是跟伊坐在台上對著所有之地主，當下不會有任何懷疑是原告公司之場所等語（見本院卷(一)第431至441頁）。

5. 復參以游琇嫻等9人與徐正敏、溫汝傑間就附表一編號1、2所示土地已成立買賣契約，且徐正敏、溫汝傑已於111年3月22日依雙方之買賣契約約定，匯款土地之買賣價金第1期款至雙方約定之信託帳戶，游琇嫻則係於111年8月8日對徐正敏、溫汝傑寄發系爭存證信函，以前揭土地無法於111年7月31日前取得全體繼承人同意出賣並履行而解除買賣契約，其後，徐正敏、溫汝傑即以游琇嫻等9人未依約辦迄前揭土地

之繼承登記之契約義務，此屬可歸責於游琇嫈等9人之事由之給付遲延，而合法解除該2筆土地之買賣契約，此亦經本院以112年度訴字第127號判決認定屬實，有前揭判決書在卷可按（見本院卷(二)第39至51頁），益徵原告已履行居間媒介義務之事實。

6.綜合上情，原告主張其與游琇嫈等9人間就系爭土地之買賣有居間契約關係存在，且系爭買賣契約確係由原告居間媒介而成立乙節，堪信應屬實情。從而，依民法第565條、第566條第1項、第568條第1項之規定，原告於系爭買賣契約簽約成立後，即得請求游琇嫈等9人給付居間報酬。而參諸第1次補充協議書中就附表一編號1所示土地部分記載仲介服務費用：459,994元；附表一編號2所示土地部分記載仲介服務費用237,300元；附表一編號3至6所示土地部分記載仲介服務費用698,982元；附表一編號7至13所示土地部分記載仲介服務費用1,706,380元，及依系爭買賣契約約定之買賣價金如附表一「買賣契約約定之買賣價金」欄所示之4%，換算即如附表一「居間報酬」欄所示依序附表一編號1所示土地為459,994元；附表一編號2所示土地為237,300元；附表一編號3至6所示土地為698,982元；附表一編號7至13所示土地為1,706,377元，總計3,102,653元等情相互以觀，可徵兩造約定之居間報酬總數額即為3,102,653元。是全體被告既無法證明系爭土地之系爭買賣契約事後係因可歸責受託人即原告之事由而解除契約，或有無效或得撤銷之事由，則依上說明，即便事後有因其他事由而解除契約，仍不免除其等應給付仲介服務報酬之義務，亦不影響原告之報酬請求權。至原告另依系爭委託契約第4條第1、2項約定以及民法第547條規定請求全體被告給付報酬部分，因原告請求擇一為有利判決，原告之訴既經准許而無庸再行審究，併予敘明。

7.又游忠儒、俞若芹雖辯稱其等並未簽署系爭授權書或系爭委託契約，其等與原告間並無居間契約關係等語；另全體被告亦辯稱系爭買賣契約並非在系爭委託契約約定之期間內簽

訂，且系爭委託契約為定型化契約，未經游琇煒以外之其他被告3日審閱期間確認，故系爭委託契約記載之仲介服務報酬為買賣價金之4%約定應屬無效等語。惟居間本為不要式之諾成契約，並參以系爭委託契約期間屆滿後，原告仍持續提供居間媒介之服務，游琇煒與藍游秀鳳等5人均於110年11月16日在系爭確認書上簽名承諾支付原告仲介服務報酬即買賣價金之4%，且游琇煒、游忠儒、俞若芹均在提及仲介費用之系爭買賣契約上簽名，且游琇煒等9人於111年1月7日親簽之第1次補充協議書，亦均明確記載系爭買賣契約各筆土地應支付之仲介服務報酬數額及給付之對象為原告，已如上述，足證在系爭委託契約約定之委託銷售期間屆滿後，原告與游琇煒等9人就原告居間媒介系爭土地之買賣，及成立後其等應給付居間報酬為買賣價金4%等契約必要之點已再次達成合意，縱游琇煒以外之被告並未審閱系爭委託契約，或游忠儒、俞若芹並未簽署系爭授權書或系爭委託契約，均不影響本件居間契約成立之認定。是全體被告上開所辯，要難憑採。

(二)全體被告依據民法第572條之規定，請求酌減仲介報酬，有無理由？若有，應酌減為若干金額為合理？

- 1.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。但報酬已給付者，不得請求返還。」，民法第572條定有明文。其立法理由明載因居間人每乘委託人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，本條規定之意旨，即以居間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公允。若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求酌減之。
- 2.全體被告辯稱依買賣價金之4%計算之居間報酬為業界之最高報酬，而原告係以其自身法定代理人為契約之買方，顯然未提供相當之勞務，是上開約定報酬相較於原告提供之勞務價值，有為數過鉅，顯示公平之情，爰請求酌減報酬等語。

01 經查，系爭買賣契約係由原告居間媒介而成立，且全體被告
02 亦無法舉證解除系爭買賣契約有何可歸責於原告之事由，業
03 經本院認定如前，而全體被告亦不爭執原告確有提供附表二
04 編號5至6、8至11所示之服務內容，是原告既已依約為報告
05 訂約之機會，全體被告即應依兩造間之前開約定，給付居間
06 報酬予原告。又參以證人即原告之員工李冠毅於本院具結證
07 稱略以：如附表二所示之內容均為伊之工作內容，產權調查
08 是指調閱謄本，並瞭解各繼承人狀況，及拜訪屋主，因有些
09 房子是出租，須瞭解土地狀況、鄰地地主侵占的狀況、確認
10 界址、查詢排水、農地套繪管制、農地上方有無農用證明
11 等，另亦有製作繼承系統表，因當時游致和有1位繼承人死
12 亡即游忠儒、游忠憲之父親，須瞭解繼承人各自持分比例的
13 狀況，協調溝通銷售方式，瞭解不願意賣的理由跟狀況；除
14 此以外，亦有提供實價登錄、鄰地成交行情，由於系爭土地
15 部分因為管制之情形，土地會衍生出土地增值稅等費用，當
16 時也針對買賣案件的情形去詢問各方律師跟代書；再來亦有
17 協助溝通買賣雙方條件，因前面先簽署系爭買賣契約，後續
18 買方希望有更多人繼承人簽署，所以有聯繫馮韋凱律師去簽
19 署補充協議書，因為買賣雙方都有條件，有去協同雙方完成
20 案件；亦有協助向民間進行金融借貸或是銀行融資的部分等
21 語（見本院卷(一)第425至426頁），衡以產權、繼承狀況調查
22 及報告成交行情，為居間媒介常見之工作內容，堪信原告已
23 付出相當之時間及精力。惟核以證人李冠毅亦證稱略以：當
24 時由伊所屬公司之法定代理人徐正敏及其他買方買受土地，
25 係因本件買賣有風險存在，因為伊接到本案時在10月初，游
26 琇嫻告知伊11月10日要繳納遺產稅，繳遺產稅的時間不足，
27 催促盡快售出，伊才尋得溫汝傑等4人買方，游琇嫻亦知悉
28 徐正敏為原告之法定代理人等語（見本院卷(一)第427至428
29 頁）。足徵原告亦知悉系爭買賣契約之因涉及高額遺產稅及
30 不同繼承人間之買賣意願等爭議，始由原告之法定代理人徐
31 正敏為如附表一編號1至6之買方之一，堪認原告所為媒介行

銷廣告行為有限，且因系爭買賣契約後續已解除，原告毋庸再提出後續諸如協助點交不動產等服務，亦得減省人事、勞務費用，並參酌本件上開居間、買賣過程之一切客觀情狀，認全體被告請求酌減報酬為有理由，爰酌減至系爭土地買賣價金之3%即依序分別為附表一編號1所示土地為344,995元（計算式： $11,499,840\text{元} \times 3\% = 344,995\text{元}$ ）；附表一編號2所示土地為177,975元（計算式： $5,932,500\text{元} \times 3\% = 177,975\text{元}$ ）；附表一編號3至6所示土地為524,236元（計算式： $17,474,545\text{元} \times 3\% = 524,236\text{元}$ ）；附表一編號7至13所示土地為1,279,782元（計算式： $2,659,414\text{元} \times 3\% = 1,279,782\text{元}$ ），總計2,326,988元，較為合理。

3.又按，「數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之；其給付本不可分而變為可分者亦同。」，民法第271條亦定有明文。再按，「繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負連帶責任。」，民法第1153條第1項亦有明定。查原告依其與游琇嫻等9人間之居間契約，得請求之報酬為2,326,988元，已如前述，而此金錢債務屬可分，且全體被告並未提出有何法律或契約另有約定分擔此債務之情形，依上說明，自應由居間契約之當事人即游琇嫻等9人均分前揭報酬之債務，是游琇嫻等9人各應給付原告之居間報酬為258,554元（計算式： $2,326,988\text{元} \div 9 = 258,554\text{元}$ ，元以下四捨五入），而游賜福死亡後，其應負之債務則由其繼承人繼承所得遺產為限，負連帶責任。從而，原告請求游琇嫻、游繹瀚、藍游秀鳳、林游秀玉、游秀琴、游忠儒、游薇靜、俞若芹應共同給付2,068,432元（計算式： $258,554\text{元} \times 8 = 2,068,432\text{元}$ ）之範圍內，暨請求游賜福之繼承人即游賴鳳嬌等7人於繼承游賜福之遺產範圍內，連帶給付258,554元之範圍內為給付，為有理由，逾此範圍，則無理由。

(三)末按，「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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，週年利率為百分之5」，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件居間報酬，係以支付金錢為標的，是原告請求游琇嫻、游繹瀚、藍游秀鳳、林游秀玉、游秀琴、游忠儒、游薇靜、俞若芹應給付自起訴狀繕本送達前揭最後被告之翌日即112年5月28日（於112年5月17日寄存送達林游秀玉，並於000年0月00日生效，見本院卷(一)第241頁送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨請求游賴鳳嬌等7人應給付自起訴狀繕本送達游賜福之翌日即112年5月17日起（見本院卷(一)第235頁送達證書）至清償日止，按年息5%計算之利息，依上說明，均屬有據，應予准許，逾此範圍，則屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第565條、第566條第1項、第568條第1項及繼承之規定，請求游琇嫻、游繹瀚、藍游秀鳳、林游秀玉、游秀琴、游忠儒、游薇靜、俞若芹應共同給付2,068,432元，及均自112年5月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息；游賴鳳嬌等7人於繼承游賜福之遺產範圍內，連帶給付258,554元，及自112年5月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。原告另依系爭委託契約第4條第1、2項約定以及民法第547條規定請求全體被告給付報酬部分，因原告請求擇一為有利判決，原告之訴既經准許而無庸再行審究，併予敘明。

六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項、第2項。

中華民國 113 年 3 月 20 日

民事庭審判長法官 伍偉華

法官 夏煒萍

法官 黃淑芳

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 113 年 3 月 20 日

書記官 廖文瑜

附表：

編號	土地坐落				面積(m ²)	權利範圍	不動產專任委託銷售契約書記載委託銷售之權利範圍	買賣契約書買賣權利範圍	買方姓名	買賣契約約定之買賣價金(新臺幣)	居間報酬(即左列買賣價金之4%，新臺幣，元以下四捨五入)
	縣市	鄉鎮市區	段	地號							
1	宜蘭縣	三星鄉	大隱	67	2816.00	全部	9/10	全部	溫汝傑、徐正敏	11,499,840元	459,994元
2	宜蘭縣	三星鄉	人和3段	439	2614.89	全部	9/10	全部	溫汝傑、徐正敏	5,932,500元	237,300元
3	宜蘭縣	五結鄉 (筆錄誤繕為三星鄉，爰逕予更正，以下編號4至6均同)	季新段	441	2029.81	全部	9/10	全部	溫汝傑、徐正敏、李文卉	17,474,545元	698,982元
4	宜蘭縣	五結鄉	季新段	442	3020.21	全部	9/10	全部	黃裕霖	42,659,414元	1,706,377元
5	宜蘭縣	五結鄉	季新段	443	2492.46	全部	9/10	全部			
6	宜蘭縣	五結鄉	季新段	444	2960.64	全部	9/10	全部			
7	宜蘭縣	三星鄉	叭哩沙	384-1	2784.65	全部	9/10	全部			
8	宜蘭縣	三星鄉	集慶	728	2710.00	全部	9/10	全部			
9	宜蘭縣	三星鄉	集慶	728-5	382.48	1/3	1/3	1/3			
10	宜蘭縣	三星鄉	集慶	728-7	2710.00	全部	9/10	全部			
11	宜蘭縣	三星鄉	集慶	728-8	2728.18	全部	9/10	全部			
12	宜蘭縣	冬山鄉	武淵2段	630	2929.31	全部	9/10	全部			
13	宜蘭縣	三星鄉	人和3段	230	3080.82	全部	未記載此筆	全部			

(續上頁)

01

							土地				
								總計		77,566,299元	3,102,653元

02

附表二：

03

編號	工作內容	被告答辯
1	產權調查。	否認。
2	賣方繼承狀況瞭解、協調溝通並整合其他繼承人。	否認。
3	提供成交行情。	否認。
4	稅費法規查詢及法律諮詢。	否認。
5	物件現看拍照紀錄歸檔、建議售價。	不爭執。
6	製作不動產說明書。	不爭執。
7	協同馮韋凱律師製作買賣契約書。	否認。
8	買賣契約內容審視並明確告知交易流程。	不爭執。
9	不動產交易安全維護（聯繫溝通聯邦銀行履約信託）。	不爭執。
10	居間說明與斡旋交易條件。	不爭執。
11	協助除本公司外案件簽約事宜（當天簽約還有其他3份買賣契約）。	不爭執。
12	協助遺產稅繳納事宜（銀行融資借貸及民間資金借貸）。	否認。