

臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度訴字第484號

原告 大元不動產

法定代理人 任霈蓁

訴訟代理人 林世超律師

歐瓊心律師

被告 吳木桂

林坤德

吳正煌

共同

訴訟代理人 李秋銘律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國113年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告吳正煌應給付原告新臺幣肆拾肆萬柒仟柒佰參拾參元，及自民國110年11月30日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告吳正煌負擔三分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告吳正煌如以新臺幣肆拾肆萬柒仟柒佰參拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力，民事訴訟法第40條第3項定有明文。又合夥具備民事訴訟法第40條第3項非法人團體之要件者，有當事人能力。合夥事業涉訟時，除以合夥人全體為權利義務主體為請求外，應列合夥事業為當事人，並以合夥事業負責人為法定代理人（最高法院103年度台上字第182號判決意旨參照）。原告大元不

01 動產係由任需蓁、吳生傳、涂文和、吳正煌、古阿德出資合
02 夥設立之合夥組織，又任需蓁受合夥人推派為負責人，有經
03 濟部商工登記公示資料查詢服務資料在卷可稽（本院卷第95
04 頁），是原告為具當事人能力之非法人團體，並應列任需蓁
05 為原告之法定代理人，先予敘明。

06 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。不變更訴
07 訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之
08 變更或追加，民事訴訟法第255條第1項前段、第256條分別
09 定有明文。本件原告起訴時之聲明請求：(一)、被告應給付原
10 告新臺幣（下同）1,343,200元，及自民國110年11月29日之
11 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)、願供擔
12 保請准宣告假執行。嗣於112年11月28日言詞辯論期日更正
13 訴之聲明第(一)項為：被告應各給付原告447,733元，及各自1
14 10年11月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。經
15 核原告所為更正合於前揭規定，應予准許。

16 貳、實體方面：

17 一、原告主張：原告與被告吳正煌於110年7月10日簽訂土地專任
18 委託銷售契約書（下稱系爭居間契約），委託原告仲介銷售
19 被告吳木桂、林坤德、吳正煌（下稱被告3人）共有之宜蘭
20 縣○○市○○段0000地號土地（面積2,415平方公尺，權利
21 範圍各3分之1，下稱系爭土地），委託銷售期間自110年7月
22 10日起至111年6月31日止，委託銷售價格為每坪21,000元。
23 被告吳正煌於簽訂系爭居間契約時為原告合夥團體之負責
24 人，係依民法第106條規定經本人許諾所為之法律行為，系
25 爭居間契約自屬有效。嗣經原告覓得符合委託銷售條件之買
26 方即訴外人詹朱枋，而被告林坤德、吳木桂為系爭土地之共
27 有人，雖未如被告吳正煌與原告簽訂系爭居間契約，惟於系
28 爭居間契約有效委託銷售期間之110年11月29日與被告吳正
29 煌共同與詹朱枋簽訂系爭土地買賣契約書（下稱系爭買賣契
30 約）、特別約定事項，並共同委任第一建築經理股份有限公
31 司（下稱第一建經公司）辦理價金信託履約保證，共同簽訂

價金信託履約保證申請書（下稱系爭履保契約），可見被告林坤德、吳木桂亦同意原告仲介，並同意以較原委託總價金15,341,287元高出1,824萬元之總價金3,358萬元，就系爭土地與詹朱枋成立系爭買賣契約，買方詹朱枋亦已依系爭買賣契約給付簽約款500萬元及第二期款500萬元。且詹朱枋與被告間於110年11月29日就系爭土地以總價金3,358萬元成立系爭買賣契約之事實，業經本院以111年度重訴字第17號確定判決認定屬實，被告吳正煌自應依系爭居間契約第4條約定或依民法第568條第1項、第566條第2項規定，於買賣成交時給付原告按實際成交價4%計算之居間報酬即447,733元。而被告林坤德、吳木桂亦應依民法第568條第1項、第566條第2項規定，依習慣即內政部所頒佈不動產仲介經紀或經紀人員報酬計收標準，比照被告吳正煌各給付原告按實際成交價4%計算之居間報酬。並聲明：(一)、被告應各給付原告447,733元，及各自110年11月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)、願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭居間契約簽約之當事人為被告吳正煌與原告，然110年7月10日簽訂該契約時，原告之負責人為「吳正煌」，大元不動產為個人商號，自應與吳正煌個人同視，是系爭居間契約簽約之雙方當事人俱為同一人，自無從成立民法上之契約。再者，系爭居間契約委託銷售之所有權人為吳正煌，委託銷售標的為吳正煌就系爭土地之權利範圍3分之1，不包括被告林坤德、吳木桂就系爭土地之應有部分各3分之1，被告林坤德、吳木桂與原告間並無系爭居間契約存在。又被告與詹朱枋於110年11月29日就系爭土地簽訂之系爭買賣契約，並非依據系爭居間契約，而係被告吳正煌、吳木桂另於110年11月29日與原告簽訂之土地專任委託銷售契約書（下稱110年11月29日居間契約）。110年11月29日居間契約委託銷售價格為每坪46,000元，當日稍晚成立之系爭買賣契約約定總價金為3,358萬元，以系爭土地2,415平方公尺計算，折計每坪即為46,000元。而被告吳正煌、吳木桂與原

告簽訂110年11月29日居間契約當日即將系爭土地出售予詹朱枋，該「土地專任委託銷售契約書」為原告預先擬定為與多數消費者訂定委託銷售契約之定型化契約，顯未依消費者保護法之規定予被告吳正煌、吳木桂3日以上之審閱期限，110年11月29日居間契約關於報酬之約定自不構成契約之內容。況被告吳正煌、吳木桂與原告簽訂110年11月29日居間契約當日即與詹朱枋就系爭土地簽訂系爭買賣契約，原告為本件仲介所付出之勞務顯然不高，約定之報酬較原告所任勞務之價值，為數過鉅失其公平，被告吳正煌、吳木桂自得依民法第572條請求法院酌減報酬等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查，系爭土地原為被告3人共有，應有部分各3分之1，有土地建物查詢資料可參（見本院卷第271至276頁）。原告主張其與被告吳正煌於110年7月10日簽訂系爭居間契約，委託原告仲介銷售被告吳正煌所有之系爭土地權利範圍3分之1，委託銷售期間自110年7月10日起至111年6月31日止，委託銷售價格為每坪21,000元，業據提出系爭居間契約為證（見本院卷第165至168頁），且為被告所不爭（見本院卷第250頁），原告主張之上開事實自堪信為真實。

四、次查，原告係由任需蓁、吳生傳、涂文和、吳正煌、古阿德出資合夥設立之合夥組織，有經濟部商工登記公示資料查詢服務資料可參（見本院卷第95頁）。被告吳正煌於簽訂系爭居間契約時固為原告合夥團體之負責人（見本院卷第187頁），惟其以原告合夥團體之負責人之地位，與被告吳正煌本人訂立系爭居間契約，仍屬不同人格間之當事人所為雙方法律行為，系爭居間契約在原告與被告吳正煌間自為有效成立，被告答辯稱系爭居間契約簽約之雙方當事人俱為同一人而無從成立契約云云，難認可採。

五、再查，原告主張其覓得詹朱枋與被告3人簽訂系爭買賣契約，並共同委任第一建經公司辦理價金信託履約保證，共同

01 簽訂系爭履保契約，原告已於110年11月29日仲介成功等
02 情，業據提出系爭買賣契約、系爭履保契約為證（見本院卷
03 第65至81頁），且為被告所不爭執（見本院卷第110至111
04 頁）。又詹朱枋與被告3人間於110年11月29日就系爭土地以
05 總價金3,358萬元成立系爭買賣契約之事實，亦經本院以111
06 年度重訴字第17號確定判決認定屬實，有上開事件卷宗及判
07 決書可按（見該事件卷宗第311至317頁）。則原告已履行居
08 間義務之事實，堪信為真實。從而，原告依系爭居間契約第
09 4條之約定，向被告吳正煌請求給付按其應有部分之實際成
10 交價4%計算之居間報酬即447,733元（即33,580,000元×4%×
11 1/3，元以下四捨五入），自屬有據。又依實際成交價4%計
12 算之居間報酬，符合現行不動產仲介市場之行情，被告主張
13 過高而應予酌減，自無足採。至被告雖答辯稱：被告3人與
14 詹朱枋於110年11月29日就系爭土地簽訂之系爭買賣契約，
15 並非依據系爭居間契約，而係依據同日由被告吳正煌、吳木
16 桂與原告簽訂之110年11月29日居間契約，未有3日以上之契
17 約審閱期限等語，並提出契約書照片乙紙為證（見本院卷第
18 245頁），惟為原告所否認（見本院卷第258頁）。經查，被
19 告所提出之上開照片模糊不清，且僅顯示契約書之一部分，
20 無當事人簽名欄位及其上之簽名，自難信為真實，被告又未
21 能就其與原告於110年11月29日確有居間契約之成立舉證以
22 實，則其上開答辯，難認可採。

23 六、惟查，系爭居間契約為被告吳正煌與原告所簽訂，仲介之標
24 的為系爭土地權利範圍3分之1，被告吳木桂、林坤德並未簽
25 訂系爭居間契約之事實，有系爭居間契約可參（見本院卷第
26 165至168頁），且為兩造所不爭（見本院卷第250頁）。是
27 系爭居間契約對被告吳木桂、林坤德自不生效力。原告固主
28 張被告吳木桂、林坤德應依民法第568條第1項及第566條第2
29 項之規定，依習慣而給付原告居間報酬等語，惟上開規定所
30 稱「無價目表者依習慣給付報酬」，仍應以居間契約成立為
31 前提。就原告與被告吳木桂、林坤德間成立居間契約之事

實，既為被告所否認，自應由原告就此事實負舉證責任。原告雖主張被告吳木桂、林坤德同意與被告吳正煌共同於110年11月29日將系爭土地出售等語，然此事實僅能證明系爭土地得以整筆出售買受人而有利於不動產交易，不能推認被告吳木桂、林坤德就其等所有之系爭土地權利範圍各3分之1與原告成立居間契約而願給付居間報酬。至被告吳正煌為系爭土地之共有人之事實，本不足以使其當然取得被告吳木桂、林坤德之授權而與原告訂立居間契約。此外，原告未能提出其他證據證明被告吳木桂、林坤德與原告間訂有居間契約，徒以被告吳正煌為系爭土地共有人兼居間契約之委託人復為居間契約受託人之負責人，即謂被告吳木桂、林坤德對原告亦有給付仲介報酬之義務，自不足採。原告依居間契約之法律關係對被告吳木桂、林坤德請求給付仲介報酬，為無理由。

七、綜上所述，原告依系爭居間契約之法律關係，請求被告吳正煌給付原告447,733元，及自110年11月30日即系爭買賣契約成交之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

八、本判決主文第一項所命被告吳正煌給付之金額未逾50萬元，本院依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行；原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依據，應予駁回。另被告吳正煌就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

十、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中 華 民 國 113 年 2 月 20 日

民事庭 法 官 謝佩玲

以上正本係照原本作成。

01 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。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日

04 書記官 黃家麟