

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

114年度宜簡字第269號

原告 華辰不動產經紀有限公司

法定代理人 郭彥廷

訴訟代理人 陳敬穆律師

楊家寧律師

莊銘有律師

被告 詹朱枋

上列當事人間給付服務費事件，本院於民國114年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告於民國113年8月1日欲以每坪新臺幣（下同）27,000元之代價承購坐落宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地），遂與原告簽訂確認書（下稱系爭確認書）及附停止條件定金委託書（下稱系爭委託書），請原告協助與系爭土地之地主即訴外人彭月勤、林美枝議價，嗣於原告努力斡旋下促成系爭土地之買賣，並由被告與彭月勤、林美枝於113年8月16日簽訂土地買賣契約書，被告自應依系爭確認書第10條前段之約定，給付以系爭土地成交總價即17,914,000元百分之2計算之服務報酬共358,280元。至系爭確認書約定之委託期限雖於113年8月10日屆滿，然以被告與彭月勤、林美枝間之土地買賣契約書第13條註明「契約成立後若有一方違約，應負擔代書費及仲介費」等語，得見買賣雙方均有居間契約存在，不因委託期限屆至而終止，

01 至多僅係承購價條件於113年8月10日失效，不妨礙兩造間居
02 間契約之存在，且本件係經原告努力不懈始令被告取得系爭
03 土地，被告自應給付服務報酬。退步言，縱系爭委託書因委
04 託期限屆至而失效，原告亦得依民法第566條第2項之規定向
05 被告請求報酬。因原告業已於114年4月15日以存證信函催告
06 被告給付，然經被告函覆拒絕，爰依系爭確認書及系爭委託
07 書之約定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原
08 告358,280元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日
09 止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）願供擔保請准
10 宣告假執行。

11 二、被告則以：原告並未依照系爭委託書之約定達到被告所要求
12 之每坪27,000元價位，且系爭委託書之委託期限已於113年8
13 月10日屆至，被告與彭月勤、林美枝係在113年8月16日就系
14 爭土地成立買賣契約，且被告購得系爭土地之價金係以每坪
15 3萬元計算，並非原約定之27,000元，且被告於期限屆至後
16 亦未再與原告簽立確認書等語，資為抗辯。並聲明：（一）
17 原告之訴駁回。（二）願供擔保，請准宣告免為假執行。

18 三、得心證之理由：

19 （一）原告主張被告就系爭土地之承買事宜，於113年8月1日與
20 原告簽訂系爭確認書及系爭委託書，委託原告以每坪27,0
21 00元之代價與系爭土地所有權人彭月勤、林美枝斡旋買賣
22 事宜，委託期間為自113年8月1日起至113年8月10日止。

23 嗣被告則於113年8月16日以每坪3萬元之代價與彭月勤、
24 林美枝簽立系爭買賣契約，約定由被告以17,914,000元買
25 受系爭土地等情，業據提出系爭確認書、系爭委託書、土
26 地買賣契約書為證（見本院卷第13至20頁），且為被告所
27 不爭執，而堪認原告上開主張為真正。

28 （二）觀以系爭委託書第10條固約定：「...或買賣雙方簽訂買
29 賣契約時，買賣契約已成立，買方同意以現金一次支付相
30 當於成交總價百分之二之服務報酬予受託人。...」等
31 語，然被告係在委託期限屆滿後之113年8月16日始與彭月

01 勤、林美枝簽立土地買賣契約，則原告依前開委託書之內
02 容請求被告給付服務報酬，即屬無據。原告雖主張系爭委
03 託書不因委託期限屆至而終止云云，然系爭委託書第2條
04 約定：「本委託書有效期限：自簽訂本委託書時起算，期
05 限內賣方未簽認出售者，期滿本委託書自動失效。有效期
06 限至113年8月10日。」等語，得見系爭委託書已明確約定
07 期限，並約定期滿即失效，被告於113年8月16日與彭月
08 勤、林美枝簽立土地買賣契約時，已非系爭委託書之委託
09 期間。至原告雖另主張依民法第566條第2項之規定向被告
10 請求報酬，然觀以該條之規定，僅係針對未約定報酬時，
11 應依價目表所定給付，無價目表者，則按照習慣給付，兩
12 造間之系爭委託書既已具體約定報酬之計算標準，復因期
13 限屆至而失效，原告猶以此為其主張之依據，自無可採。

14 (三) 而按媒介居間人固以契約因其媒介而成立時為限，始得請
15 求報酬，但委託人為避免報酬之支付，故意拒絕訂立該媒
16 介就緒之契約，而再由自己與相對人訂立同一內容之契約
17 者，依誠實信用原則，仍應支付報酬（最高法院58年度台
18 上字第2929號判例參照）。查系爭委託書第9條雖另約
19 定：「買方或其配偶、三親等內之親屬於賣方委託銷售期
20 間或期間屆滿後三個月內，就本不動產買賣標的成交者，
21 視為受託人已完成本買賣之居間仲介，買方仍應給付委託
22 承購總價百分之二服務費予受託人」之字樣（見本院卷第
23 13頁），核其真意應係為防止買賣雙方規避仲介規費之支
24 付義務，而私下完成交易所為之約定。然本件被告係以每
25 坪3萬元之代價向彭月勤、林美枝購買系爭土地，與被告
26 原委託原告欲以每坪27,000元向賣方承買之價格已然不
27 同。且系爭土地面積為1,974平方公尺，換算後約為597
28 坪，若以每坪27,000元計算，買賣價金僅約16,119,000
29 元，然被告於系爭委託書之委託期間屆滿後，實際係以每
30 坪3萬元即總價17,914,000元之代價向賣方購得系爭土
31 地，換言之，被告取得土地之成本已較其原欲承購之金額

01 增加1,795,000元。反觀被告若以每坪27,000元之價格買
02 受系爭土地，除土地買賣價金16,119,000元外，其至多僅
03 需另依系爭契約書第10條之約定，支付以買賣價金16,11
04 9,000元計算百分之2即322,380元之仲介費予原告，合計
05 約為16,441,380元。然被告實際購得土地之買賣價金為1
06 7,914,000元，顯較前述之16,441,380元高出甚多，衡諸
07 一般常情，被告實無可能為規避仲介費之支付，反選擇支
08 付高出仲介費甚多之買賣價金予賣方之此一損人而不利己
09 之舉。是依前開判例意旨之反面解釋，被告自無支付仲介
10 報酬之義務。

11 (四) 原告雖聲請傳喚證人郭誼華欲證明原告於系爭委託書期間
12 屆滿後並無與被告約定不收取仲介報酬一情。縱原告此部
13 分之主張為真，然被告係在系爭委託書約定之期間屆滿後
14 始與買方就系爭土地成立買賣契約，且被告承買之條件亦
15 與系爭委託書所約定之條件不同，是該部分之事實並不影
16 響本院之前開認定，原告之部分聲請自無調查之必要，併
17 此敘明。

18 四、綜上所述，原告依系爭確認書及系爭委託書之法律關係，請
19 求被告給付358,280元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日
20 止按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
22 核與本件判斷結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 114 年 10 月 30 日

25 臺灣宜蘭地方法院宜蘭簡易庭

26 法 官 許婉芳

27 以上為正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 10 月 30 日
02 書記官 林柏瑄