

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第1683號

原告 太禾不動產仲介股份有限公司

法定代理人 薛麗雅

訴訟代理人 何曜男律師

徐鼎盛律師

被告 翔譽國際資產股份有限公司

法定代理人 張馨心

訴訟代理人 吳任偉律師

朱萱諭律師

上列當事人間請求給付仲介費事件，本院於民國111 年2 月16日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾陸萬貳仟伍佰元，及自民國一百零九年九月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣參拾陸萬貳仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：訴外人祥群開發有限公司（下稱祥群公司）前委託原告銷售其所有坐落高雄市○○區○○段0 ○000 ○0 ○00地號土地及其上同段373 建號建物即門牌號碼高雄市○○區○○路00號房屋（下稱系爭房地），經原告居間仲介，被告於民國107 年12月5 日以總價新臺幣（下同）1 億4500萬元向祥群公司購買系爭房地，被告法定代理人張馨心並於同日簽立服務費確認單交予原告，兩造間成立居間契約（下

稱系爭居間契約），約定仲介報酬72萬5000元。詎被告於107年12月18日委託律師發函予祥群公司，以遭祥群公司及原告暨所屬人員詐欺為由，撤銷購買系爭房地之意思表示，經祥群公司於107年12月18日收訖，祥群公司則以被告經催告後仍未履約為由，於108年1月17日以存證信函通知被告解除系爭房地買賣契約，經被告於108年1月18日收訖，合法解除系爭房地買賣契約，被告因此拒絕給付原告上開仲介報酬。然原告既已仲介被告成立系爭房地之買賣契約，嗣因被告未履約遭祥群公司依法解除契約，原告仍得向被告請求上開仲介報酬，並以本件起訴狀繕本作為催告被告給付仲介報酬之意思表示。為此，爰依民法第568條第1項規定、系爭居間契約之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告72萬5000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計算利息。(二)願供擔保，聲請宣告假執行。

二、被告則以：本件原告未經雙方當事人書面同意，同時接受雙方委託，違反不動產經紀業管理條例第24條之2規定，被告並以本件民事陳述意見狀作為拒絕承認之意思表示，系爭仲介契約自屬無效；其次，系爭居間契約既約定付款時間為系爭房地點交完成時，原告報酬請求權亦未發生；再者，原告銷售系爭房地，僅於廣告說明逕自載明系爭房地為商五，未載明其中高雄市○○區○○段0 00 地號土地為道路用地，經高雄市政府地政局以違反不動產經紀業管理條例第21條第2項規定予以裁處罰鍰確定，復未由不動產經紀人在場向被告解說上情，原告人員並錯誤告知被告關於訴外人藍天沙有限公司（下稱藍天沙公司）承租系爭房地租約提前終止之雙方權利義務關係，違反不動產經紀業管理條例第21條第2項、第23條規定，未善盡據實告知及調查之義務，被告自得依民法第571條規定，拒絕給付報酬；末原告確實未服務至系爭房地點交完成，已減省相當之勞力、時間與費用，復得向祥群公司請求報酬，被告併得依民法第572條請求酌減報酬

01 至零等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決  
02 願供擔保，聲請宣告免為假執行。

### 03 三、不爭執事項

04 (一)祥群公司前委託原告銷售系爭房地，經原告居間仲介，被告  
05 於107 年12月5 日以總價1 億4500萬元向祥群公司購買系爭  
06 房地，被告法定代理人張馨心並於同日簽立服務費確認單交  
07 予原告，兩造間成立系爭居間契約，約定仲介報酬72萬5000  
08 元，付款時間為系爭房地點交完成時。

09 (二)被告於107 年12月18日委託律師發函予祥群公司，以遭祥群  
10 公司及原告暨所屬人員詐欺為由，撤銷購買系爭房地之意思  
11 表示，經祥群公司於107 年12月18日收訖，祥群公司則以被  
12 告經催告後仍未履約為由，於108 年1 月17日以存證信函通  
13 知被告解除系爭房地買賣契約，經被告於108 年1 月18日收  
14 訖，合法解除系爭房地買賣契約。

15 (三)被告另以受祥群公司及原告暨所屬人員詐欺為由，提起損害  
16 賠償訴訟，案經本院108 年重訴字第100 號民事判決、臺灣  
17 高等法院高雄分院109 年重上字第92號民事判決被告敗訴確  
18 定。

19 (四)原告因銷售系爭房地，僅於廣告說明逕自載明系爭房地為商  
20 五，未載明其中高雄市○○區○○段0 ○0 地號土地為道路  
21 用地，經高雄市政府地政局以違反不動產經紀業管理條例第  
22 21條第2 項規定予以裁處罰鍰確定。

23 (五)原告於107 年12月5 日簽約前（即當日）交付被告不動產說  
24 明書，其上有載明高雄市○○區○○段0 ○0 地號土地為道  
25 路用地及系爭房地現存在租賃關係（未記載系爭房地租約終  
26 止後雙方權利義務關係如何處理），嗣於簽約後有交付系爭  
27 房地租約與被告。

28 (六)被告於109 年9月24日收受起訴狀繕本。

29 (七)原告於110 年10月4 日收受被告民事陳述意見狀繕本。

### 30 四、爭執事項

31 (一)系爭居間契約是否有效？

01 (二)承前，原告得否請求被告給付居間報酬？

02 (三)承前，被告抗辯原告違反忠實辦理義務拒絕給付報酬，有  
03 無理由？

04 (四)承前，被告請求酌減報酬，有無理由？酌減金額若干？

## 05 五、本院得心證之理由

### 06 (一)系爭居間契約為有效之契約

07 按不動產經紀業管理條例第24條之2 規定，經營仲介業務者  
08 需於經買賣雙方或租賃雙方當事人之書面同意，始得同時接  
09 受雙方之委託。是經營仲介業務者倘未經買賣雙方當事人書  
10 面同意即同時接受雙方委託，因此種委託契約兼具雙方代理  
11 性質，其法律效果應依民法第106 條規定，即倘未經本人事  
12 後承認，不生委託契約效力（最高法院85年度台上字第106  
13 號判決意旨同此見解）。經查，本件祥群公司前委託原告銷  
14 售系爭房地，經原告居間仲介，被告於107 年12月5 日以總  
15 價1億4,500 萬元向祥群公司購買系爭房地，被告法定代理  
16 人張馨心並於同日簽立服務費確認單交予原告，兩造間成立  
17 系爭居間契約乙節，為兩造所不爭執，並有系爭居間契約、  
18 系爭房地買賣契約在卷可查（見審查卷第21-47 頁），是本  
19 件原告係同時接受雙方之委託進行系爭房地之買賣，固堪認  
20 定。然原告於107 年12月5 日簽約前有交付被告不動產說明  
21 書，此為兩造所不爭執，而系爭房地不動產說明書於目錄頁  
22 即有以明顯字體印刷並劃底線載明：「買賣（租賃）雙方同  
23 意本公司得同時接受雙方委託，並為雙方代理人，且買賣  
24 （租賃）雙方皆已詳細審閱不動產說明書內容即附件資料等  
25 無誤」等語，且由被告法定代理人張馨心在緊接下方處簽名  
26 確認，此觀系爭房地不動產說明書內容甚明（見審查卷第21  
27 9 頁），足認被告確有以書面同意原告代理雙方進行系爭房  
28 地之買賣事宜甚明，被告事後臨訟始抗辯系爭居間契約違反  
29 不動產經紀業管理條例第24條之2 規定無效，顯與客觀事證  
30 相悖，要無可採。

### 31 (二)原告得請求被告給付本件居間報酬

按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬；契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬；又因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就，民法第568條、第101條第1項規定甚明。又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（最高法院49年度台上字第1646號判決意旨同此見解）。經查，系爭居間契約約定付款條件為系爭房地點交完成乙節，為兩造所不爭執，並有卷附系爭居間契約可考（見審查卷第21頁），固堪認屬實。然被告於107年12月18日委託律師發函予祥群公司，以遭祥群公司及原告暨所屬人員詐欺為由，撤銷購買系爭房地之意思表示，經祥群公司於107年12月18日收訖，祥群公司則以被告經催告後仍未履約為由，於108年1月17日以存證信函通知被告解除系爭房地買賣契約，經被告於108年1月18日收訖，合法解除系爭房地買賣契約等情，亦為兩造所不爭執，復有卷附被告律師函、本院108年重訴字第100號民事判決、臺灣高等法院高雄分院109年重上字第92號民事判決足憑（見審查卷第46-65頁，本院卷第251-264頁），顯見系爭房地買賣契約係因被告事後無故不履行而遭祥群公司合法解除，系爭房地無法完成點交，自屬可歸責於被告之事由，揆諸前揭說明，應認被告惡意使系爭居間契約之報酬請求權條件不成就，視為居間報酬請求權之條件已成就，原告自得請求被告給付本件居間報酬，不因系爭房地之買賣契約事後遭解除而受影響。

(三)被告抗辯得拒絕給付報酬，為無理由

按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人；居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第567條、第571條分別定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條亦規定甚明。是委託

人主張居間人違反上開忠實義務，應由委託人就此有利之事實負舉證責任。經查：

1. 本件原告因銷售系爭房地，僅於廣告說明逕自載明系爭房地為商五，未載明其中高雄市○○區○○段0 ○0 地號土地為道路用地，經高雄市政府地政局以違反不動產經紀業管理條例第21條第2 項規定予以裁處罰鍰確定乙節，為兩造所不爭執，且有原告公司廣告、高雄市政府地政局函文暨裁處資料（見審查卷第137 頁，本院卷第23-94 頁），固堪認屬實；然原告於107 年12月5 日簽約前交付被告不動產說明書，其上即有載明高雄市○○區○○段0 ○0 地號土地為道路用地等情，亦為兩造所不爭執，並有系爭房地不動產說明書內容可參（見審查卷第222 頁）；參以證人毛韋翔（即被告公司員工）於本院審理時證稱：我是被告公司副理，被告公司主要從事不動產土地買賣投資，我跟原告員工郭怡君於12月4 日的對話紀錄是我請郭怡君提供系爭房地之土地地號給我，郭怡君有給我，簽約當天被告法代、被告法代配偶、我、被告公司員工田政文有在場，原告也沒有特別叫被告不用看資料直接就簽名等語（見本院卷第183-184 、187-188 、191 頁），本院審酌系爭房地包括4 筆土地，其中高雄市○○區○○段0 ○0 ○00地號土地使用分區確實均為商五，面積合計約354 平方公尺，而高雄市○○區○○段0 ○0 地號土地雖為道路用地，但面積約9 平方公尺，所占比例非高，原告前述廣告說明簡略雖有不當，然其既有於簽約前事先告知系爭房地之土地地號供被告查詢，其交付被告之系爭房地不動產說明書並有明白記載高雄市○○區○○段0 ○0 地號土地之使用分區為道路用地，衡情被告公司資本額高達6 億元，並以從事不動產買賣為主要業務，系爭房地買賣價金亦達1 億4,500 萬元，金額非低，被告公司簽約當日並由法定代理人親自到場，當無草率任為之理，且前述土地之使用分區為我國不動產實務所常見，亦非系爭房地獨有之特殊情形，應認原告於被告簽訂系爭房地買賣契約之前，已有善盡居間契

01 約之忠實義務，向被告報告高雄市○○區○○段0 ○0 地號  
02 土地為道路用地之資訊，尚難認原告有何刻意隱瞞上情違反  
03 其對被告之義務而利於祥群公司之行為。至原告人員有無違  
04 反不動產經紀業管理條例第21條第2 項、第23條規定，係屬  
05 受託人得否依該條例規定請求損害賠償或主管機關課處行政  
06 罰鍰之問題，此與原告有無違反系爭居間契約之忠實義務，  
07 係屬二事，此觀另案本院108 年重訴字第100 號民事判決、  
08 臺灣高等法院高雄分院109 年重上字第92號民事判決均認定  
09 原告人員並無詐欺或隱匿高雄市○○區○○段0 ○0 地號土  
10 地為道路用地之資訊，致被告陷於錯誤而與祥群公司簽訂系  
11 爭土地買賣契約，原告暨其人員亦無因可歸責於其之事由不  
12 能履行委託契約，或執行仲介、代銷業務之故意或過失，致  
13 委託人受損害，有前述判決在卷可參（見審查卷第46-65 頁  
14 ，本院卷第251-264 頁），益徵上情甚明。

- 15 2. 本件系爭房地現由藍天沙公司向祥群公司承租，租金每月60  
16 萬元，租賃期間至121 年止，並約定雙方於租賃期間未屆滿  
17 前終止租約時，出租人應賠償承租人1.2 倍未攤提之投資總  
18 額（依合約年限平均攤提，投資總額上限為3500萬元，須依  
19 實際裝修費用實報實銷），承租人則應賠償12個月租金作為  
20 懲罰性違約金乙節，有系爭房地租賃契約在卷可參（見本院  
21 卷第117-120 頁），是系爭房地租賃契約有特別約定雙方提  
22 前終止租約之權利義務關係，堪認屬實。又證人毛韋翔（即  
23 被告公司員工）於本院審理時證稱：簽約前被告有向原告詢  
24 問租賃契約情形，被告希望租約可以存續，並要求審視租  
25 約，但原告表示有個資問題不願意提供，郭怡君口頭跟我說  
26 租約的重要事項，有提到如果被告或對方不願續租，都要賠  
27 3500萬元，簽約後才發現跟實際租約內容不符，我有跟郭怡  
28 君提出質疑等語（見本院卷第185 、189-190 頁）；證人田  
29 政文（即被告公司員工）於本院審理時亦證稱：我是被告公  
30 司協理，簽約當天我有到場，原告在簽約當天有提到承租公  
31 司很穩定，不太可能不租，如果不租要賠3000多萬元，被告

01 最後不購買主要的原因就是租約問題，雖然承租人沒有表明  
02 不承租，但是被告認為罰則並沒有原告講得這麼高，租客穩  
03 定性不高等語（見本院卷第193-195 頁）；然證人郭怡君  
04 （即原告公司員工）於本院審理時則證稱：被告去看系爭房  
05 地時我就有告知被告有租約，事後將租約細節確認後告知毛  
06 韋翔，也有告知若沒有續約雙方賠償義務，後來被告一直表  
07 示因為有一小塊道路用地所以不願意履約，並沒有提到租約  
08 的問題等語（見本院卷第272-273 頁），是雙方利害關係人  
09 就此事項之證述，並不一致；而細譯卷內系爭居間契約、系  
10 爭房地不動產說明書及買賣契約或兩造往來通聯記錄，均未  
11 記載或敘及原告有何錯誤告知被告與系爭房地租賃契約約定  
12 不符之內容（見審訴卷第21-47 、165-236 頁），是證人毛  
13 韋翔、田政文前揭證述內容，尚乏客觀事證支持；參以被告  
14 事後委託律師發函予祥群公司，以遭祥群公司及原告暨所屬  
15 人員詐欺為由，撤銷購買系爭房地之意思表示，復以其受祥  
16 群公司及原告暨所屬人員詐欺為由，提起損害賠償訴訟，案  
17 經本院108 年重訴字第100 號民事判決、臺灣高等法院高雄  
18 分院109 年重上字第92號民事判決被告敗訴確定，於此過  
19 程，均未見被告就此租賃契約內容有為任何相關之主張（見  
20 審訴卷第49-65 頁），是依本件現有之事證，尚難使本院認  
21 原告確有錯誤告知被告關於系爭房地租約提前終止雙方之權  
22 利義務關係，參諸前揭說明，被告就此有利事項既未能舉證  
23 以實其說，自無從信為真實，其主張原告違反居間契約之忠  
24 實義務，並不可採。

25 (四)被告請求酌減報酬，為有理由

26 按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公  
27 平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第572  
28 條固有明文。該條規定所適用者，係指居間人雖已為委託人  
29 完成其居間事務，惟經事後審查，認為居間人為委託人所已  
30 付出之勞務，其價值與當初訂約時約定之報酬相較，係屬為  
31 數過鉅而失客觀公平性時，允許委託人事後請求法院酌減約

01 定之報酬額，衡其立法之規範目的，係在兼顧公益，而對契  
02 約自由稍作限制。又委託人依該條規定請求酌減，並未明定  
03 其方式，自得以起訴或抗辯方式為之（最高法院57年度台上  
04 字第2749號判決意旨同此見解）。經查，兩造於107 年12月  
05 5 日成立系爭居間契約，約定仲介報酬72萬5000元，付款時  
06 間為系爭房地點交完成時，嗣被告於107 年12月18日即委託  
07 律師發函予祥群公司，撤銷購買系爭房地之意思表示，經祥  
08 群公司於108 年1 月18日合法解除系爭房地買賣契約等情，  
09 均已如前述；本院斟酌原告因系爭居間契約為被告提供之主  
10 要勞務內容為提供系爭房地資訊並前往現場帶看、磋商協調  
11 買賣雙方議定價金及進行買賣契約簽訂，而系爭房地買賣契  
12 約經祥群公司解除後，實際上並未達進行到點交階段，原告  
13 復出之勞務確較訂約當時預期為少；併考量原告雖有事先告  
14 知系爭房地之土地地號供被告查詢，並告知被告系爭房地存  
15 在租賃契約，提供買受人關於不動產必要之資訊，然未進一  
16 步提供確切之土地謄本、租賃契約等書面資料，亦付出較少  
17 勞力、費用及時間；參以原告得本於其與祥群公司簽訂之銷  
18 售委託契約書，另祥群請求報酬或部分沒收定金等服務報酬  
19 （見本院卷第59頁），及其他一切之客觀情狀，應認被告請  
20 求酌減報酬，為有理由，惟被告請求酌減至零，尚有過當，  
21 爰酌減至約定之半數亦即36萬2500元【計算式： $725000 \times 1/2$   
22  $= 362500$ 】，較為合理。

23 六、綜上所述，本件原告依民法第568 條第1 項規定、系爭居間  
24 契約之法律關係，請求被告給付36萬2500元，並自起訴狀繕  
25 本送達翌日即109 年9 月25日（見審查卷第77頁）起至清償  
26 日止，按法定週年利率百分之5 計算之利息，為有理由，應  
27 予准許，逾此範圍之請求，並無理由，應予駁回。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊及防禦方法，經核與本判  
29 決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

30 八、本件原告勝訴部分，判命被告給付之金額未逾50萬元，爰依  
31 民事訴訟法第389 條第1 項第5 款，依職權宣告假執行；被

01 告復陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，核無不合，併酌  
02 定相當擔保金額宣告之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲  
03 請，因訴之駁回而失所依附，應駁回之。

04 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決  
05 如主文。

06 中 華 民 國 111 年 3 月 18 日  
07 民事第四庭 法 官 鄭伊倫

08 以上正本係照原本作成。

09 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  
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 111 年 3 月 18 日  
12 書記官 林雅婷