

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第1222號

原告 宏陽國際有限公司（即永慶不動產高雄大順加盟店）

法定代理人 張勝明

訴訟代理人 戴榮聖律師

被告 聯合國建設開發有限公司

兼法定代理人 洪劉燕秋

上二人共同

訴訟代理人 黃淑芬律師

潘怡珍律師

被告 詹慶炎

詹慶光

詹慶輝

黃俊昇

梁文志

上五人共同

訴訟代理人 張啟祥律師

複代理人 蔡宜真律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於中華民國112年2月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應共同給付原告新臺幣2,399,999元，及被告聯合國建設開發有限公司自民國110年8月17日起、被告洪劉燕秋自民國110年8月25日起、被告詹慶炎自民國110年8月17日起、被告詹慶光自民國110年8月25日起、被告詹慶輝自民國110年8月25日起、被告黃

01 俊昇自民國110年8月17日起、被告梁文志自民國110年9月6日
02 起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

03 原告其餘之訴駁回。

04 訴訟費用由被告負擔百分之六十六，餘由原告負擔。

05 本判決第一項於原告以新臺幣80萬元為被告供擔保後，得假執
06 行。但被告以新臺幣2,399,999元元為原告預供擔保後，得免為
07 假執行。

08 原告其餘假執行之聲請駁回。

09 事實及理由

10 一、原告之法定代理人原為陳有為，嗣於審理中已變更為張勝
11 明，有經濟部商業登記公示資料查詢結果可稽（見本院卷第
12 137頁），茲據其法定代理人具狀聲明承受訴訟（見本院卷
13 第135-136頁），核無不合，應予准許。

14 二、原告主張：原告經營不動產買賣仲介業務，被告就其等所有
15 如附表所示坐落高雄市○○區○○段0000000地號土地及其
16 上同段957至964建號即門牌號碼高雄市○○區○○街00號
17 地下1樓至7樓建物（以下合稱系爭不動產），於民國108年7
18 月10日委由訴外人洪漢杰代理與原告簽立一般委託銷售契約
19 書（下稱系爭銷售契約），約定系爭不動產由原告居間成交
20 時，以成交價之4%作為原告之服務報酬。系爭不動產嗣經
21 原告居間成交，於108年7月24日以總價新臺幣（下同）1億
22 2,000萬元出售予訴外人吳盈良並簽立不動產買賣契約書
23 （下稱系爭買賣契約），原告乃以系爭不動產成交價之3%
24 計算服務費，並於108年7月24日出具記載應付總服務費361
25 萬元之服務確認單，並經被告洪劉燕秋、詹慶炎、詹慶光、
26 詹慶輝、黃俊昇、梁文志簽名確認。嗣因吳盈良給付簽約金
27 1,200萬元後，因故毀約而經被告解除系爭買賣契約，並沒
28 收簽約金作為違約金，然原告已依約履行居間義務完畢，被
29 告自應給付服務報酬，詎原告屢向被告請求給付，均未獲置
30 理。為此，爰依民法第565條、第568條第1項規定及系爭銷
31 售契約第8條第4款約定，提起本訴等語，並聲明：(一)被告應

01 共同給付原告361萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
02 日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告
03 假執行。

04 三、被告則以：

05 (一)被告詹慶炎、詹慶光、詹慶輝、黃俊昇、梁文志（下稱被告
06 詹慶炎等5人）：依系爭銷售契約第8條第4款約定，因可歸
07 責於買方之事由解除契約者，被告應支付之服務報酬應以原
08 約定報酬或已沒收價金之50%取其低者。被告已因吳盈良無
09 故毀約而解除系爭買賣契約，且吳盈良係簽發面額共1,200
10 萬元本票用以擔保簽約金之交付，未實際支付簽約金或定
11 金，且上開本票係由原告指定之地政士收執，並未交付被
12 告，難認被告已收受或沒收已收價金，依系爭契約第8條第4
13 款計算沒收已收價金之50%應為0元，此數額較原約定之服
14 務報酬361萬元為低，被告應無庸支付原告任何款項等語置
15 辯。

16 (二)被告聯合國建設開發有限公司（下稱聯合國公司）、洪劉燕
17 秋：兩造簽立之系爭銷售契約乃居間與委任之混合契約，原
18 告於處理銷售系爭大樓時，應以善良管理人之注意為之，不
19 得為有利委任人之相對人之行為，亦不得違反誠實及信用方
20 法。但原告有未依約製作不動產說明書並使不動產經紀人簽
21 章、未將訂金（違約款）交付被告、未適當安排履約期限、
22 並於被告與吳盈良間之另案訴訟中不實證述等未依債之本旨
23 給付之情事，造成被告與吳盈良產生買賣糾紛，嚴重違反善
24 良管理人之注意義務，自不得請求給付報酬。另被告與吳盈
25 良簽訂系爭買賣契約時，附有特約之停止條件，故未依系爭
26 銷售契約第5條第3項約定於簽約時即支付服務費，原告亦未
27 索討，足徵原告明知其仍有繼續促成買賣契約成立生效之工
28 作未完成，而不得請求報酬。其餘引用被告詹慶炎等5人之
29 答辯理由等語置辯。

30 四、兩造不爭執事項：

31 (一)原告經營不動產買賣仲介業務。被告係如附表所示坐落高雄

01 市○○區○○段0000000地號土地，及其上同區段957至964
02 建號即門牌號碼高雄市○○區○○○街00號地下1樓至7樓建
03 物（建物部分以下合稱系爭大樓）之所有權人。

04 (二)被告於108年7月10日委由洪漢杰代理其等就與原告簽立系爭
05 銷售契約，約定將系爭不動產委由原告居間銷售，原告之服
06 務報酬以成交價額之4%計算。

07 (三)系爭不動產經原告居間仲介後，被告於108年7月24日與吳盈
08 良簽立不動產買賣契約書，約定將系爭不動產以總價1億200
09 0萬元出售予吳盈良（詳細價格如附表所示），吳盈良於簽
10 約時以開立本票之方式，給付附表約定買賣價金欄之簽約款
11 （金額各如附表所示），並將本票交付予土地代書陳振豐保
12 管。

13 (四)原告其以系爭不動產成交價之3%計算服務費，於108年7月2
14 4日出具記載應付總服務費361萬元之服務確認單，並經被告
15 洪劉燕秋、詹慶炎、詹慶光、詹慶輝、黃俊昇、梁文志簽名
16 確認。

17 (五)被告與吳盈良簽立系爭買賣契約後，因吳盈良未依約履行，
18 被告於108年10月25日依系爭買賣契約第12條第1項約定，以
19 律師函催告吳盈良於文到3 日內履約，否則即解除買賣契
20 約，該律師函於108年10月28日送達吳盈良，但吳盈良仍未
21 履行，被告復於110 年10月18日再對吳盈良為解除系爭買賣
22 契約之表示，並對吳盈良起訴請求給付違約金（請求金額即
23 為附表所示簽約金），經臺灣高等法院高雄分院110年度上
24 字第111、112、119、120、121號判決（以下合稱另案判
25 決）命吳盈良應給付被告各如附表所示金額，並經最高法院
26 111年度台上字第1976號裁定駁回吳盈良之上訴而告確定。

27 五、得心證之理由：

28 原告依系爭銷售契約第8條第4款約定，請求被告給付服務報
29 酬，被告則以前詞置辯，是本件爭點應為：(一)原告依系爭銷
30 售契約第8條第4款約定請求被告給付服務報酬，有無理由？
31 數額若干？(二)被告拒絕給付服務報酬，有無理由？茲將本院

判斷說明如下：

(一)原告依系爭銷售契約第8條第4款約定請求被告給付服務報酬，有無理由？

1. 經查，系爭銷售契約第8條第4項約定：「在簽立書面買賣契約後，因可歸責於買方之事由而解除契約者，甲方（按：被告，下稱被告）仍應支付原約定之服務報酬或沒收已收價金之50%取其低者，給予乙方（按：原告，下稱原告）作為服務報酬」等語（見審訴卷第18頁）。而被告與吳盈良經由原告之居間而簽立系爭買賣契約後，因吳盈良未依約履行，被告對吳盈良主張解除系爭買賣契約，並對吳盈良起訴請求給付違約金（請求金額為附表所示簽約金），嗣經另案判決認被告解除系爭買賣契約為適法，吳盈良應依系爭買賣契約第12條第2項後段約定給付如附表所示簽約金同額之違約金予被告，但審酌該違約金之約定過高而予以酌減後，吳盈良應給付被告之違約金係如附表「另案判決應付金額」欄所示金額，有另案判決可參（見本院卷第93-117頁），並為兩造所不爭執。是系爭買賣契約成立後，有因可歸責於買方之事由致解除契約之情事發生，依系爭銷售契約第8條第4項約定，原告仍得請求被告給付服務報酬，但服務報酬之金額應以「原約定之服務報酬」或「沒收已收價金之50%」取其低者定之，首堪認定。

2. 吳盈良於系爭買賣契約簽約時係以簽發本票之方式，給付附表約定買賣價金欄所示簽約款（金額各如附表所示），並將本票交付予土地代書陳振豐保管乙節，兩造所不爭執，已如前述，故被告抗辯其等在簽約時未實際受領吳盈良交付之價金，固堪認屬實。然查：

(1)綜觀另案判決認定吳盈良應給付被告違約金之理由，係記載：被告與吳盈良簽訂之系爭買賣契約第4條第1項約定：「一、買方應依下列日期給付賣方價款：簽約款：本契約簽訂時…；完稅款…；尾款：…交屋日期訂於108年10月8日，買方應依約付清尾款…」；第12條第1項前段約定：「如甲

乙雙方其中之一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方定七日以上期間催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約」、第2項後段約定：「如買方毀約不買或有其他違約情事時，賣方於解除本契約後得沒收被告已給付之全部款項」，依證人陳振豐之證述，吳盈良簽發上開本票後交由陳振豐保管，其須將同額之簽約款匯入履約保證帳戶內，陳振豐始返還上開本票予吳盈良，可見吳盈良簽發本票之目的固為擔保該簽約款日後付款之用，惟該擔保之效用除得由賣方據以聲請強制執行外，尚經兩造合意於系爭買賣契約成立生效時，就吳盈良交付本票於履約上視同給付簽約款，亦即吳盈良已交付上開本票即視同已給付簽約款。而系爭買賣契約第12條為關於違約責任之規範，其中第2項後段約定：「如買方毀約不買或有其他違約情事時，賣方於解除本契約後得沒收被告已給付之全部款項…」等語，可見係將吳盈良已付款項轉換為違約處罰，而屬違約金之性質，審酌因吳盈良違約且未實際給付任何價金，並因系爭大樓之所有權狀現由仲介及代書持有，致賣方於履約爭議尚未確定期間無法處分系爭大樓，系爭大樓曾作為旅館經營使用至106年9月30日歇業，具有相當之商業價值及出售可能性，並斟酌當今社會經濟狀況、近年來高雄地區不動產行情趨勢、銀行基本利率、賣方所受損害及不利益等情狀，酌減吳盈良應付之違約金數額如附表「另案判決應給付金額」所示，從而賣方依系爭買賣契約第12條第2項後段約定及民法第250條規定，請求吳盈良給付上開違約金，應予准許等語（見本院卷第110-116頁）。

(2)依另案判決之上開認定，被告係因吳盈良交付上開本票即視同已交付如附表所示簽約金，而得依系爭買賣契約第12條第2項後段「賣方於解除本契約後得沒收買方已給付之全部款項」之約定，沒收吳盈良視同交付之簽約金作為違約金，據此於另案訴訟取得勝訴判決。換言之，被告在另案判決確定後，已沒收吳盈良交付之簽約金，沒收數額如附表「另案判

決應付金額」欄所載，合計共沒收4,799,998元（計算式：533,333元 $\times$ 3+2,133,333元+1,066,666元=4,799,998元），堪以認定。被告抗辯未沒收吳盈良給付之價金，尚難憑採。

3. 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條定有明文。查，被告共同與原告簽立系爭銷售契約，並於系爭銷售契約第8條第4項約定：「在簽立書面買賣契約後，因可歸責於買方之事由而解除契約者，被告仍應支付原約定之服務報酬或沒收已收價金之50%取其低者，給予原告作為服務報酬」等語，是系爭不動產經原告居間成交後雖因買方違約而經被告解除系爭買賣契約，被告仍應依上開約定給付原告服務報酬。被告既已沒收吳盈良所付簽約金共4,799,998元，則依系爭銷售契約第8條第4項之約定，原告得請求之服務報酬金額即以「原約定之服務報酬」即361萬元，或「沒收已收價金之50%」即2,399,999元（計算式：4,799,998元 $\times$ 50%=2,399,999元），取其低者定之，故原告得請求之服務報酬金額應為2,399,999元，原告逾此數額之主張為無理由。又綜觀系爭銷售契約全文，並無特別約定被告所負之服務報酬給付債務各應如何分擔，依民法第271條規定，被告應平均分攤服務報酬之給付義務，故原告請求被告共同給付上開服務報酬2,399,999元，於法有據。

(二)被告拒絕給付服務報酬，有無理由？

被告抗辯原告未依約製作不動產說明書並使不動產經紀人簽章、未將定金（簽約款）交付被告、未適當安排履約期限、並於被告與吳盈良之另案訴訟中不實證述，致被告與吳盈良產生買賣糾紛，違反善良管理人之注意義務等，不得請求給付報酬等語。惟查：

1. 系爭銷售契約第7條第4款約定：原告製作之不動產說明書應指派不動產經紀人簽章，並經被告確認後將副本交付被告留存等語（見審訴卷第18頁），兩造簽立系爭銷售契約時，原

01 告已製作標的物現況說明書，並經被告之代理人洪漢杰簽名
02 確認，另經不動產經紀人張勝明在其上簽章，有原告提出之
03 系爭銷售契約所附標的物現況說明書為憑（見審訴卷第19-2
04 0頁），足認原告已履行系爭銷售契約第7條第4款所定義
05 務，要無被告所稱未履行之情事。

06 2. 被告與吳盈良簽立系爭買賣契約時，並無關於應付定金之約
07 定，此觀系爭買賣契約全文均無關於定金之約定自明（見審
08 訴卷第21-50頁），原告自無取得吳盈良交付之定金再轉交
09 被告之可能。另吳盈良在系爭買賣契約簽立時未實際交付簽
10 約款一情，前已述及，原告既未替被告收取簽約款，自無轉
11 交簽約款予被告之義務。被告雖辯稱原告未經被告同意，讓
12 吳盈良將簽發之支票更換為本票，使吳盈良毋庸擔心信用受
13 損而大膽違約，更致吳盈良在另案訴訟二審時據以辯稱未支
14 付款項可由被告沒收，違反善良管理人之注意義務等語。然
15 本件買賣價金總額高達1億2,000萬元，吳盈良應給付之簽約
16 金共11,200,001元，吳盈良提議以簽發本票方式暫時代替簽
17 約款現金之交付，係關於買賣價金交付方式之買賣契約重要
18 之點，原告僅係仲介要無決定之權限，若非經被告同意，被
19 告豈可能簽立系爭買賣契約，並容任原告之特約代書陳振豐
20 保管上開本票，故吳盈良未實際交付簽約金而以簽發本票代
21 替之舉乃被告同意所致，核與原告有無履行委任契約之善良
22 管理人注意義務無涉。

23 3. 被告另稱原告為早日得到報酬，其特約代書明知系爭買賣契
24 約須待安全結構鑑定，應善盡調查義務瞭解結構鑑定所需時
25 間，不能僅因吳盈良稱鑑定時間足夠即安排讓買方在簽約日
26 後38天完成鑑定，並在簽約日後2個半月完成交屋，此履約
27 期程之安排大大影響買方可否履約而不對被告違約，原告提
28 出之勞務給付有害及被告，有違善良管理人注意義務等語。
29 惟系爭買賣契約簽立後，吳盈良始終未委請結構安全技師辦
30 理系爭大樓之結構安全鑑定，被告遂於108年10月25日催告
31 吳盈良於文到3日內履約，另於110年10月18日對吳盈良為解

01 除系爭買賣契約之表示，此事實為被告與吳盈良在另案訴訟
02 所不爭執，並列入另案判決之不爭執事項第六、七點（見本
03 院卷第98頁）。足見吳盈良係因自始未依系爭買賣契約第17
04 條之約定申請結構安全技師辦理鑑定而違約，並非因鑑定時
05 長不足致未於約定期間內鑑定完畢而違約，故被告稱因原告
06 預留之鑑定時間不足致吳盈良無充足時間完成鑑定導致違
07 約，顯與事實不符，被告此部分主張要無可取。

- 08 4. 被告復稱原告在另案訴訟中為買方吳盈良做不實證述，指證
09 被告應負之瑕疵擔保責任及誣指被告在鑑界當天不敢簽名之
10 心態大有問題，並擬具一份不利被告之陳述書予法院，以利
11 吳盈良便於主張解除契約，其同時另可請求被告給付服務報
12 酬，有違誠信原則，違反善良管理人之注意義務等語。然：

- 13 (1) 按受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己
14 事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意
15 為之。居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之
16 相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益
17 者，不得向委託人請求報酬及償還費用。民法第535條、第5
18 71條分別定有明文。所謂善良管理人之注意，係指依交易上
19 一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人所具有之注意。
20 查，系爭銷售契約第7條明訂：(1)原告受託處理仲介事務應
21 以善良管理人之注意為之、(2)原告應隨時依被告之查詢向被
22 告報告業務處理狀況並於簽約前據實提供該經紀業近三個月
23 之成交行情供被告訂定售價之參考、(4)原告製作之不動產說
24 明書應指派不動產經紀人簽章並經被告簽認、(5)原告應於買
25 方簽立要約書後24小時內將要約書轉交被告、(7)原告應於收
26 受定金後24小時內送達被告、(8)原告於仲介買賣成交時為維
27 護交易安全得協助辦理有關過戶及貸款手續、(9)原告依被告
28 之要求有提供相關廣告文案資料予被告參考之義務等語（見
29 審訴卷第17-18頁），是原告受託銷售系爭不動產時，除處
30 理銷售系爭不動產之委任事務外，另對被告負有上開附隨義
31 務，並於處理委任事務及履行附隨義務時，應依善良管理人

01 注意義務履行之，固堪認定。

02 (2)但被告所稱原告所屬人員於另案訴訟到庭證述乙節，係在另
03 案訴訟中履行民事訴訟法第302條規定課予之作證義務，與
04 原告對被告所負上開委任及居間契約之義務無涉，且被告並
05 未舉證原告有何故意虛偽證述之情事，自難認原告有違反誠
06 信原則之行為。另被告並未提出原告於另案訴訟出具之陳述
07 書，本院無從知悉所述內容，自無從推論原告在該文書之陳
08 述有違反前揭義務之情事，難認原告有違反委任或居間契約
09 義務，甚而違反誠信原則之情事。故被告以原告違反善良管
10 理人注意義務、誠信原則等為由，拒絕給付服務報酬，要屬
11 無據。

12 5. 被告另辯稱：被告與吳盈良簽訂之系爭買賣契約附有特約之
13 停止條件，雙方簽約時，被告未依系爭銷售契約第5條第3項
14 約定於簽約時即支付服務費，原告亦未索討，足徵原告明知
15 其仍有繼續促成買賣契約成立生效之工作未完成，而不得請
16 求報酬等語。然系爭買賣契約業經被告解除在案，原告已無
17 繼續促成系爭買賣契約履行完畢之可能，故原告就系爭買賣
18 契約之履行已無未完成之工作，被告依系爭銷售契約第8條
19 第4款所負給付服務報酬義務之清償期業已屆至，原告自得
20 請求被告給付之，故被告此部分所辯，尚非有理。

21 六、綜上所述，原告依系爭銷售契約第8條第4款約定，請求被告
22 應共同給付原告2,399,999元，及自起訴狀繕本送達翌日即
23 被告聯合國公司自110年8月17日（見審訴卷第77頁送達回
24 證）起、被告洪劉燕秋自110年8月25日（見審訴卷第117頁
25 送達回證）起、被告詹慶炎自110年8月17日（見審訴卷第79
26 頁送達回證）起、被告詹慶光自110年8月25日（見審訴卷第
27 119頁送達回證）起、被告詹慶輝自110年8月25日（見審訴
28 卷第121頁送達回證）起、被告黃俊昇自110年8月17日（見
29 審訴卷第85頁送達回證）起、被告梁文志自110年9月6日
30 （見審訴卷第123頁送達回證）起，均至清償日止，按週年
31 利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此所為請

求，為無理由，應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並另依被告之聲請宣告被告預供擔保免為假執行。原告敗訴部分，假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不再予逐一論駁，併此敘明。

九、據上論結，原告之訴一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 112 年 2 月 24 日
民事第四庭 法 官 徐彩芳

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日內向本院提出上訴狀。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 112 年 2 月 24 日
書記官 吳綵蓁

附表：

所有權人	建號（門牌號碼）/權利範圍	坐落土地權利範圍	約定買賣價金/簽約款	另案判決應給付金額
黃俊昇	高雄市○○區○○段000○號全部(高雄市○○區○○○街00號3樓)	10000分之1313	總價13,333,333元 簽約款1,366,666元	533,333元
梁文志	高雄市○○區○○段000○號全部(高雄市○○區○○○街00號6樓)	10000分之1313	總價13,333,334元 簽約款1,366,667元	533,333元
洪劉燕秋	高雄市○○區○○段000○號全部(高雄市○○區○○○街00號5樓)	10000分之1313	總價13,333,333元 簽約款1,366,666元	533,333元
聯合國建設開發有限公司	高雄市○○區○○段000○000○000○號全部(高雄市○○區○○○街00號7樓、4樓、2樓)	10000分之3939	總價53,333,333元 簽約款4,733,333元	2,133,333元
詹慶光、 詹慶輝、 詹慶炎	高雄市○○區○○段000○000○號(高雄市○○區○○○街00號、地	10000分之684、10000分之1438	總價26,666,667元 簽約款2,366,667元	1,066,666元

(續上頁)

01

	下一層)，權利範圍均 各三分之一			
--	---------------------	--	--	--