臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第1357號

原　　告　郭寶崇

訴訟代理人　張弘康律師

被　　告　京城銀國際租賃股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林洪立

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　詹智鈞

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於中華民國113年4月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告為合法之不動產經紀人員，於民國111年5月獲悉被告欲出售其所有坐落屏東縣萬巒鄉見月段140、140-1、140-2、140-3、140-4地號土地，及其上門牌號碼屏東縣○○鄉○○路00號之廠房（下合稱系爭不動產），乃於111年6月，與被告之林姓副理及員工李瑋昱聯繫，嗣被告決意出售系爭不動產，並委由原告協助銷售，兩造乃於具111年9月7日簽定系爭委託契約，委託銷售金額為新臺幣(下同）7500萬元，委託銷售期間自111年9月3日起至111年10月31日止。是被告就系爭不動產既委託原告協助媒介有關銷售事宜，原告即為居間仲介人，兩造間成立勞務服務性質之居間契約。後經原告斡旋努力並善盡完善之調查義務後，終於111年9月29日，以被告委託銷售之總價7500萬元，成功媒介被告與訴外人益鎧有限公司（下稱益鎧公司），簽訂「第一建經不動產買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），買賣雙方針對系爭買賣契約

之標的及價金等契約必要之點，於簽約時均已達成意思合致，是系爭買賣契約確定有效成立，原告已完成其居間勞務，有十一法律地政士聯合事務所陳美吟地政士可證明。

㈡原告既已就系爭不動產買賣完成居間勞務，被告即應給付原告居間報酬。依不動產經紀業市場習慣，賣方普遍支付實際成交總價金4%為居間報酬，且不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條亦規定：「不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額，合計不得超過該不動產實際成交價金百分之六或一個半月之租金」，兩造於系爭委託契約第3條約定居間服務報酬為委託銷售總價2%，即150萬元（計算式：7500萬元x2%=150萬元），並未超過相關規定與市場習慣，原告據此請求應屬合理。然原告於111年9月29日系爭買賣契約成立後，依約向被告請求給付該居間報酬，竟遭被告以「買方要求更改土壤汙染檢測方式」、「買方貸款成數不足」等理由推諉給付。經原告私下向經辦地政士探詢，竟發現被告與益鎧公司私下協議和解，並解除系爭買賣契約。故原告僅能於112年5月29日寄發存證信函，要求被告給付居間報酬，惟遭被告無端以112年6月1日存證信函，藉「買方資金不足，買賣經雙方合意撤銷」、「未向買方收取系爭買賣契約訂金750萬元」等語回拒，惟被告前後所據理由均有所不同，且相互矛盾。

㈢被告既委任原告媒介系爭不動產買賣，原告亦奔波促使買賣成立，則系爭買賣契約成立當下，原告即已完成居間勞務，被告自應一次給付報酬，縱系爭買賣契約於簽訂後因故解除或終止，均與居間人無涉，原告仍有權向被告收取報酬。爰依民法第565、568條規定及系爭委託契約第3條約定起訴，並聲明：㈠被告應給付原告150萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告就原告為合法之不動產經紀人員；被告委託原告銷售系

爭不動產，兩造簽立系爭委託契約，委託銷售金額75,000,000元，原告為居間仲介人；被告與益鎧公司簽訂系爭不動產買賣契約等節，並不爭執。惟查被告欲出售系爭不動產，原告主動致電被告，並向被告舉薦原告之客戶益鎧公司有意願購買系爭不動產，故被告於111年9月7日，與原告簽訂系爭委託契約及不動產買賣意向書，益鎧公司並於同日交付100萬元支票（下稱系爭支票）予原告，作為系爭不動產買賣之訂金。被告與益鎧公司嗣於111年9月29日簽訂系爭買賣契約書，益鎧公司本應給付訂金750萬元、兌現系爭支票，並匯入系爭不動產買賣履保專戶（下稱系爭履保專戶），惟原告竟在被告不知情之情況下，私自將系爭支票退還予益鎧公司，原告退還訂金之行為，被告視為原告亦肯認系爭買賣契約已解除，且原告若得知益鎧公司已表達不願履行不動產買賣契約時，在未通知被告下私自退回訂金予益鎧公司，顯未善盡居間人之義務，亦違反一般社會不動產交易程序，是以原告不得向被告請求居間報酬。

㈡另被告員工李瑋昱為系爭不動產買賣之承辦人員，然益鎧公司於111年11月28日起陸續以存證信函通知被告，表示李瑋昱為無權代理，故系爭買賣契約無效，並拒絕給付訂金及後續款項，惟被告於111年11月30日，以存證信函回覆益鎧公司表示有授權書可資佐證，並無無權代理情形，請益鎧公司依照系爭買賣契約履行，惟益鎧公司皆置之不理，嗣被告致電原告告知上述情形，原告表示無法處理，且後續亦無庸再通知原告。而益鎧公司為原告舉薦之系爭不動產買方，原告知悉系爭不動產買賣過程中，被告並無任何違約之行為，亦知悉系爭買賣契約並未成立，且被告並未收到益鎧公司所支付款項，卻僅對被告起訴請求居間報酬，顯惡意濫用法律權利。又原告所述被告與益鎧公司合意撤銷，並主張被告理應給付居間報酬予原告，顯為無稽之談。且原告私自將益鎧公司訂金退還，使益鎧公司違約並拒絕履約，致被告受有損失，故原告請求顯不足採等語為辯，並聲明：㈠原告之訴駁

回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

三、兩造不爭執事項：（訴卷第71頁）

㈠兩造於111年9月7日簽訂一般委託銷售契約書，由被告委託原告出售其所有坐落於「屏東縣萬巒鄉見月段140、140-1、140-2、140-3、140-4地號」（門牌號碼：屏東縣○○鄉○○路00號）之廠房土地，委託銷售金額為7500萬元，委託銷售期間自111年9月3日至111年10月31日止。

㈡原告於111年9月7日媒介被告與益鎧公司簽立不動產買賣意向書；被告於111年9月29日與益鎧公司，以總價7500萬元簽訂「第一建經不動產買賣契約書」。

㈢被告於111年10月26日委託「正修科技大學超微量研究中心」，就系爭不動產進行第一次土壤檢測，111年11月28日被告再將系爭不動產，委託「中環科技事業股份有限公司」進行第二次土壤檢測，檢測結果均為合格。

㈣益鎧公司於111年11月28日向被告寄發存證信函，主張被告員工李偉昱為無權代理，行使撤回權，系爭契約無效；被告於111年11月30日回函，表示李偉昱具有合法授權，系爭契約有效，促請益鎧公司履約。

㈤被告於111年11月30日向益鎧公司寄發存證信函，主張土壤檢測合格，請求益鎧公司履約並給付訂金。

㈥被告員工李偉昱出面代表被告簽訂系爭土地意向書、契約書，有取得被告之授權。

㈦原告為合法之不動產經紀人員。

四、兩造爭點：

原告請求被告給付居間報酬150萬元，有無理由？

五、本院得心證之理由：

㈠按居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。又居間人於契約因其報告或媒介而成立時，即得請求報酬，此觀之民法第565條、第568條之規定甚明（最高法院72年度台上字第1537號判決意旨參照）。又居間契約為債權契約，惟當事人間受其

拘束，因居間而成立買賣之標的物，縱非居間契約委託人所有，居間人亦僅得向委託人請求報酬（最高法院80年度台上字第689號判決意旨參照）。

1.本件兩造於111年9月7日簽訂系爭委託契約，由被告委託原告出售系爭不動產，委託銷售期間自111年9月3日至111年10月31日止一節（審訴卷第19頁），為兩造所不爭執，依上開規定，兩造既明確約定銷售期間之起迄日期，且兩造亦均同意一般委託銷售契約書之性質為居間契約，而系爭委託契約第3條約定居間服務報酬為委託銷售總價2%即150萬元，給付方式在買賣流程完成結案當天，匯款到原告所指定帳戶（審訴卷第85頁）。參諸原告於111年9月7日媒介被告與益鎧公司簽立不動產買賣意向書第二條約定：益鎧公司黃清欽於同日交付100萬元系爭支票予原告，作為系爭不動產買賣之定金，且被告同意訂金支票暫由仲介之原告代為保管；第三條約定：如有買賣任一方逾限簽約或違約沒收之定金，雙方同意支付所沒收或賠償之金額50%與仲介者做為服務報酬（審訴卷第87頁）。嗣被告於111年9月29日與益鎧公司，以總價7500萬元簽訂系爭買賣契約書（審訴卷第21至26頁）等情，為兩造所不爭執。本件原告為居間人，於契約因其媒介而成立時，依約固得請求服務報酬。

2.然證人即特約地政士陳美吟證稱：不動產買賣契約書第一條繳款都是講價款全部一次匯款，沒有講到訂金如何處理，買賣契約書沒有提到支票部分要列入買賣價款之一部分（訴卷第89頁），此與證人李瑋昱證稱：第一期款750萬元，那時說100萬元定金支票要存到履約保證專戶，扣除定金後再支付650萬元到專戶（訴卷第86頁），明顯有異。參諸益鎧公司與被告所簽訂系爭買賣契約書第三條付款方式，就第一期款（簽約款）750萬元，約定⑴簽約時買方應給付第一期款（含定金）交由特約地政士存匯入履保專戶（審訴卷第21頁），則證人陳美吟上開證述與買賣契約第三條之約定，明顯不符，且一般買賣如雙方無特別約定，

通常將訂金充作第一期款之一部分，此為我國社會交易之共識，從而，證人陳美吟上開證述，即無可採。本件買賣雙方賣賣契約及特約事項既然就已交付訂金支票沒有另外特別約定，僅得回溯適用雙方系爭買賣契約書第三條約定處理。

㈡再就一般不動產買賣中，於履約保證專戶沒有成立，第一期款還沒有支付前，仲介可否就退回訂金給買方一節，參諸證人陳美吟亦證述：都是在履約保證專戶成立後把簽約款一次付清或是簽約款差額匯入該帳戶，除非買方與仲介有講好支票不存入，換成匯款。簽約完履約保證當天，原告沒有將100萬元支票交給我保管等情明確（訴卷第89頁），對照證人李瑋昱證稱：1111年9月29日與益鎧公司簽約時，支票在原告那裡，後來要貸款，黃清欽託人打電話給我說不要買了，我問原告說那支票在那裡，原告說簽約之後就還給益鎧公司黃清欽等情，二者證述相符。可見，原告未於簽約完畢時將系爭支票交付與地政士陳美吟保管，亦未詢問買賣雙方如何處理。益鎧公司於111年11月28日向被告寄發存證信函，主張系爭契約無效，而不願繼續履行系爭買賣契約書特別約定事項「雙方須協議日期、時間、地點簽定解約同意書，並進行確認無法履行之情事」（審訴卷第24頁），而未履行給付第一期款予被告，又因被告多次發函益鎧公司，請求履約並給付訂金均未果（不爭執事項㈣㈤），此際，原告亦知悉係爭買賣契約書之特約事項「（買賣）雙方須協議日期、時間、地點簽定解約同意書」，在未經雙方確認是否屬違約定金處理，亦未經被告之同意，逕將系爭定金支票退還給益鎧公司，致被告無從將系爭支票作為違約沒收，顯然違背系爭買賣契約書第三條第一期款之約定「交由特約地政士存匯入履保專戶」。

㈢按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約，民法第226條第1項、第256條分別定有明文。本件原告系爭

委託契約之報酬為委託銷售總價2%即150萬元，給付方式在買賣流程完成結案當天，匯款到原告所指定帳戶，惟本案益鎧公司並未依約給付第一期款，亦未開設履約專戶，可見買賣流程尚未完成結案，被告給付服務報酬金之時點尚未屆至。又在未經買賣雙方確認如何處理定金支票，亦未經被告之同意，有違系爭買賣契約書第三條第一期款之約定，逕將系爭定金支票退還給益鎧公司，係屬可歸責於債務人原告之事由，致給付不能，債權人即被告自得請求賠償損害。從而，原告本件之請求，於法無據。

六、綜上所述，原告依系爭委託契約第3條之居間服務報酬法律關係，請求被告應給付原告150萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既已駁回，其假執行之請求，亦失所附麗，併應駁回。

七、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，爰不再予斟酌，併此敘明。

八、據上論結，原告之訴，為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　23　　日

民事第二庭　　法　官　李昆南

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　　113　　年　　5　　月　　23　　日

書記官　吳綵蓁