

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第1411號

原告 齊步建設有限公司

法定代理人 陳世鎬

訴訟代理人 李琮傑

張洛洋律師

上 1 人

複 代理人 孫嘉佑律師

被告 大易群策有限公司

法定代理人 馮紹清

訴訟代理人 徐偉超律師

上列當事人間請求返還仲介費事件，本院於民國113年3月21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：

(一)伊前與被告簽訂不動產委託銷售契約（下稱系爭契約），委託被告銷售坐落高雄市○○區○○段○○段0000地號土地及其上同段8809建號即門牌號碼高雄市○○區○○街00號建物（下稱系爭建物，與前述土地合稱系爭不動產），並於民國107年10月23日簽訂契約變更附表，將委託期間延長至108年1月31日，並變更委託價款。被告嗣就系爭不動產覓得買方即訴外人呂瓊玉，成交總價為新臺幣（下同）5,151萬元，呂瓊玉與伊乃於107年12月30日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），兩造並於同日簽訂給付仲介服務費同意書（下稱系爭同意書），約定被告需完成仲介，且買賣雙方簽訂不動產契約書，始得領取仲介服務費，被告並於108年1月

01 17日向履保專戶領款仲介服務費309萬600元（下稱系爭服務
02 費）。然系爭買賣契約履約過程，因系爭建物出入口處地面
03 鋪設抵石子占用他人所有同小段1455地號土地（下稱系爭鄰
04 地），伊與呂瓊玉因而產生爭議，呂瓊玉並對伊起訴為相關
05 請求，因此被告領取系爭服務費時，呂瓊玉尚未繳納備證用
06 印款、尾款，系爭不動產仍未完稅過戶，且伊亦尚未點交房
07 屋予呂瓊玉，嗣更因呂瓊玉經催告仍不履約，伊業解除系爭
08 買賣契約。又仲介完成係指買賣雙方完成過戶、交屋及付款
09 完畢，是被告實際上未完成仲介，並無向原告請領系爭服務
10 費之權利，則其領得系爭服務費乃無法律上之原因而受有利
11 益，且已造成伊受有損害，伊自得請求被告返還之。

12 (二)系爭建物門口有塊偏在一側，尚不影響進出之他人所有畸零
13 地即系爭鄰地，伊於銷售系爭不動產前為美化環境，乃將之
14 與系爭建物前自己所有之空地同鋪設抵石子，並與系爭鄰地
15 地主簽訂切結書（下稱系爭切結書），伊於系爭買賣契約簽
16 訂前一週即將該切結書傳送予被告，委由被告告知買主，但
17 被告竟因慮及無法順利取得系爭服務費而有所隱瞞，直至簽
18 約完成後之108年1月9日方將之以LINE通訊軟體傳送予呂瓊
19 玉，造成伊與呂瓊玉間之訴訟糾紛，是被告乃違反居間義
20 務，致伊遭受重大之損害，其乃違反善良管理人之注意義
21 務，未依居間契約之本旨為給付，而有不完全給付之情，伊
22 應得依關於給付不能之規定行使權利，而解除契約，伊又業
23 以本件起訴狀繕本之送達為解約之意思表示，伊自得請求被
24 告返還系爭服務費。

25 (三)綜上，伊應得請求被告給付309萬600元，為此爰依民法第17
26 9條、第259條第2款之規定提起本訴等語。並聲明：(一)被告
27 應給付原告309萬600元，及自108年1月18日起至清償日止，
28 按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，聲請宣告假執行。

29 二、被告則以：原告於105年11月26日起委託伊代為銷售系爭不
30 動產，伊於委託銷售期間花費時間勞力積極尋找買方，並於
31 原告及呂瓊玉間來回周旋仲介後，原告與呂瓊玉方於107年1

01 2月30日簽訂系爭賣賣契約，而以5,151萬元將系爭不動產出
02 售，又因伊已完成委託銷售任務，兩造方簽訂系爭同意書，
03 約定原告應給付以系爭不動產總價6%計算之系爭服務費。以
04 居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，且縱使買
05 賣契約嗣因故解約，於居間人所得領取之報酬無涉，原告與
06 呂瓊玉間之系爭買賣契約既已因伊之居間仲介而成立，伊即
07 得依系爭同意書向原告請求居間報酬，是伊取得系爭服務費
08 非無法律上之原因。其次，伊乃按委託銷售契約書所載給付
09 義務履約，並無任何消極不作為情形存在，系爭切結書所指
10 相關事項不在委託銷售契約書權利義務範疇，因系爭切結書
11 為原告無權占用系爭鄰地，而與系爭鄰地共有人之一人所
12 立，與系爭契約委託交易標的並無任何關聯性，因此不在伊
13 履行義務範圍，但伊針對系爭建物門口鋪設抵石子地面有部
14 分占用鄰地之情形，仍有在締約前告知買方，並向原告多次
15 詢問此事，且請其於簽約時將系爭切結書自行提出予買方，
16 原告之代理人卻於簽約當日未攜帶任何文件，返回住處2次
17 仍未將系爭切結書攜帶到場，應屬原告自己之疏失，進而造
18 成呂瓊玉對其求償，此與伊之仲介完全無關，況呂瓊玉對原
19 告所提訴訟，原告均獲勝訴，原告並未因此受有任何損害等
20 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判
21 決，願供擔保聲請宣告免為假執行。

22 三、兩造不爭執事項：

- 23 (一)原告前與被告簽訂系爭契約，委託被告銷售系爭不動產，並
24 於107年10月23日簽訂契約變更附表，將委託期間延長至108
25 年1月31日，並變更委託價款。
- 26 (二)被告嗣就系爭不動產覓得買方即呂瓊玉，成交總價為5,151
27 萬元，呂瓊玉與原告並於107年12月30日簽訂系爭買賣契
28 約。
- 29 (三)兩造於107年12月30日簽訂系爭同意書，載明原告委託被告
30 居間仲介購買系爭不動產，原告同意以被告仲介完成買、賣
31 雙方簽訂「不動產買賣契約書」之同時，給付被告按總價6%

01 計算之服務報酬，即309萬600元。

02 (四)被告已於108年1月17日自履約保證專戶領得系爭服務費。

03 (五)呂瓊玉嗣對原告起訴，先位主張因系爭建物出入口處地面鋪
04 設抵石子占用系爭鄰地，其得解除系爭買賣契約請求返還已
05 付價金，備位則主張若其不得解除系爭買賣契約，應得請求
06 減少價金，經本院以108年度重訴字第235號判決駁回其訴
07 後，其提起上訴，就先位部分增加主張縱認其解除系爭買賣
08 契約不合法，原告業以存證信函解除契約，其應得依與原告
09 於108年1月30日簽訂之協議書（下稱系爭協議書）、民法第
10 259條規定請求返還已付價金，縱認系爭協議書對原告不生
11 效力，其應得請求酌減違約金，經臺灣高等法院高雄分院以
12 110年度重上字第68號判決駁回其上訴，再經最高法院以111
13 年度台上字第883號裁定駁回其上訴而確定（下稱系爭甲
14 案）。

15 (六)呂瓊玉於系爭甲案確定後，復對原告起訴，先位請求確認系
16 爭買賣契約之買賣關係存在，備位則主張若原告解除系爭買
17 賣契約為合法，其得請求原告返還已付價金，縱認其需支付
18 違約金，應予酌減，經本院以111年度重訴字第242號判決駁
19 回其訴，呂瓊玉乃提起上訴，經臺灣高等法院高雄分院以11
20 2年度重上字第83號受理在案（下稱系爭乙案）。

21 四、得心證之理由

22 (一)按契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法
23 自治及契約自由原則，不僅為當事人紛爭之行為規範，亦係
24 法院於訴訟之裁判規範。倘當事人所訂立之契約真意發生疑
25 義時，法院應為闡明性解釋（單純性解釋），即依文義解釋
26 （以契約文義為基準）、體系解釋（通觀契約全文）、歷史
27 解釋（斟酌立約當時情形及其他一切資料）、目的解釋（考
28 量契約之目的及經濟價值），並參酌交易習慣與衡量誠信原
29 則，以檢視其解釋結果是否符合兩造間權利義務之公平正
30 義，且應兼顧不能逸出契約最大可能之文義，最高法院111
31 年度台上字第2083號裁判要旨可供參照。經查：

01 1.原告前與被告簽訂系爭契約，委託被告銷售系爭不動產，並
02 於107年10月23日簽訂契約變更附表，將委託期間延長至108
03 年1月31日，且變更委託價款；兩造又於107年12月30日簽訂
04 系爭同意書，載明原告委託被告居間仲介購買系爭不動產，
05 原告同意以被告仲介完成、買賣雙方簽訂「不動產買賣契約
06 書」之同時，給付被告按總價6%計算之服務報酬，即309萬6
07 00元等節，為兩造所不爭執，則原告乃委託被告銷售系爭不
08 動產，並同意被告仲介完成、買賣雙方簽訂「不動產買賣契
09 約書」時，給付服務報酬309萬600元。

10 2.原告固主張仲介完成係指買賣雙方完成過戶、交屋及付款完
11 畢，是被告實際尚未完成仲介，並無向原告請領系爭服務費
12 之權利云云。惟：

13 (1)兩造於系爭同意書是約明：原告委託被告居間仲介購買系爭
14 不動產，原告同意以被告仲介完成、買賣雙方簽訂「不動產
15 買賣契約書」之同時，給付被告按總價6%計算之服務報酬，
16 又參照不動產經紀業管理條例第4條第5款、民法第565條規
17 定，仲介業務指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理
18 業務，而稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之
19 機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，則所謂仲介，
20 應是指於一方經他方報告訂約機會或媒介訂約後給予他方報
21 酬之居間契約，或一方受讓權限代為或代受意思表示之代理
22 行為而言，原告主張仲介完成係指買賣雙方完成過戶、交屋
23 及付款完畢，難謂與契約文義相合。又系爭同意書既約定以
24 仲介完成、買賣雙方簽訂不動產買賣契約書時，為原告給付
25 服務報酬之清償期，以「仲介完成」列於「買賣雙方簽訂不
26 動產買賣契約」之前，且買賣雙方完成過戶、交屋及付款完
27 畢之時點，定在買賣雙方簽訂買賣契約之後，兩造於簽訂系
28 爭買賣契約書時，應無將「仲介完成」做廣義解釋至所指為
29 買賣雙方完成過戶、交屋及付款完畢，否則應無將買賣雙方
30 簽訂不動產買賣契約贅列為服務報酬給付之條件、清償期
31 限。況系爭同意書上載明委託編號為「0000000」，而兩造

間編號0000000號之不動產一般委託銷售契約書第5條乃約明：買賣成交時，被告得向原告收取服務報酬，有系爭同意書附卷可參，並經本院調取本院108年度重訴字第235號卷宗核閱屬實（見該卷宗資料卷第7至12頁），益徵系爭同意書所指仲介完成為媒介買賣雙方訂約完成。

(2)被告已就系爭不動產覓得買方即呂瓊玉，成交總價為5,151萬元，呂瓊玉與原告並於107年12月30日簽訂系爭買賣契約一節，既為原告所不爭執，則被告顯然已就系爭不動產仲介完成，且買賣雙方已簽訂不動產買賣契約，被告自得據系爭同意書向被告請求給付系爭服務費。

3.綜上，被告乃得據系爭同意書向被告請求給付系爭服務費，是原告主張被告實際上未完成仲介，並無向原告請領系爭服務費之權利，而得依不當得利之法律關係請求返還系爭服務費云云，自屬無據。

(二)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；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227條第1項、第226條第1項、第256條分別定有明文。本件原告固主張系爭建物門口前偏在一側為他人所有之系爭鄰地，其將之與系爭建物前自己所有之空地同鋪設抵石子，並就此與系爭鄰地地主簽訂系爭切結書，但被告卻未按其委託於系爭買賣契約簽訂前將之傳送予呂瓊玉，造成其與呂瓊玉間之訴訟糾紛，而有不完全給付之情，其應得解除系爭契約，請求返還系爭服務費云云，惟被告則以前揭情詞否認之。經查：

1.呂瓊玉於簽訂系爭買賣契約後，是以原告與被告之職員即訴外人馮紹清於簽約前隱瞞系爭不動產出入口之地面所鋪設抵石子，占用系爭鄰地，其於簽約後始知悉此事，且上開瑕疵已減少系爭不動產之市場價值，原告應負物之瑕疵及權利瑕疵擔保責任暨不完全給付之給付不能賠償責任，其已解除契約，應得請求返還已付價金，如認其解除契約不合法，原告

業解除系爭買賣契約，其應得依民法第259條規定、系爭協議書約定，請求返還已付價金，縱認系爭協議書對原告不生效力，其應得請求酌減違約金，另如認其不得解除契約，其應得請求減少價金，而對原告提起訴訟為相關請求（即系爭甲案），有本院108年度重訴字第235號、臺灣高等法院高雄分院110年度重上字第68號民事判決及最高法院111年度台上字第883號民事裁定附卷可參（見審訴字卷第33至50頁），且經本院調取系爭甲案卷宗核閱屬實。又呂瓊玉於系爭甲案確定後，是以原告於系爭甲案確定後向其解除契約不合法為由，先位主張請求確認其與原告間就系爭不動產之買賣關係存在，並備位主張若系爭買賣契約業經合法解除，其得請求原告返還已付價金，而若認其應支付違約金，該違約金過高，應予酌減，而對原告起訴為相關請求（即系爭乙案），有本院111年度重訴字第242號民事判決附卷可查（見審訴字卷第51至60頁），足見呂瓊玉就系爭甲案是據其不知悉系爭不動產出入口地面鋪設抵石子部分占用系爭鄰地，而與原告有所糾紛爭訟，而系爭乙案則是系爭甲案確定後，原告向呂瓊玉表示解除系爭買賣契約，呂瓊玉與原告間就系爭買賣契約是否合法解除以及解除後所生權利義務有所爭議而提起之訴訟。

2.原告於107年12月23日將系爭切結書傳送予被告，被告於系爭買賣契約簽訂後之108年1月9日方將系爭切借書以LINE通訊軟體傳送予呂瓊玉一節，固為被告所不爭執，然被告於系爭買賣契約簽訂前，乃有使呂瓊玉知悉系爭建物門口存有他人所有之系爭鄰地，既為原告所不爭執（見訴字卷第79頁），則被告顯有盡其居間仲介之責任，使買方知悉系爭建物門口土地非全屬賣方所有，尚非得以其只以地籍圖及空照圖說明此事，未給予買方觀看系爭切結書而不同，況呂瓊玉就系爭甲案是據其不知悉系爭不動產出入口地面鋪設抵石子部分占用系爭鄰地，而與原告有所糾紛爭訟，而系爭乙案則是系爭甲案確定後，原告為解約之意思表示而另生之糾紛，

01 則呂瓊玉主要爭執之點乃在於其在系爭買賣契約簽訂前，不
02 知悉系爭不動產出入口地面鋪設抵石子部分占用系爭鄰地，
03 而非原告未告知系爭切結書一事，原告與呂瓊玉間糾紛實與
04 系爭切結書之傳送與否無關，益徵原告主張被告未按其指示
05 傳送系爭切結書予呂瓊玉，已造成其與呂瓊玉間爭訟不斷，
06 而有給付不完全之情云云，非可採信。

07 3.綜上，被告雖未於系爭買賣契約簽訂前傳送系爭切結書予呂
08 瓊玉，但仍不構成不完全給付，是原告以此為由解除系爭契
09 約，尚非可採。

10 五、綜上，被告已完成仲介，且原告與呂瓊玉間系爭買賣契約已
11 簽訂完成，被告自得領取系爭服務費，且被告就系爭契約並
12 無不完全給付之情，原告尚不得解除系爭契約，請求返還系
13 爭服務費。從而，原告依民法第179條、第259條第2款之規
14 定，請求被告給付309萬600元，及自108年1月18日起至清償
15 日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又
16 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁
17 回。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法核與判決結果
19 不生影響，毋庸一一論列，併此敘明。

20 七、據上論結，本件原告之訴為無理由。依民事訴訟法第78條，
21 判決如主文。

22 中 華 民 國 113 年 4 月 11 日
23 民事第四庭 法 官 楊淑儀

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 4 月 11 日
28 書記官 詹立瑜