

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第341號

原告 建竑有限公司

法定代理人 陳揚智

被告 蔡吉豐

訴訟代理人 梁家豪律師

上列當事人間給付服務費事件，本院民國112年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣500萬元，及自民國112年2月21日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣170萬元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣500萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴聲明：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）500萬元，及自民國111年6月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行（審訴卷第11頁）；嗣於訴狀送達後，原告變更聲明為：(一)被告應給付原告500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行（本院卷第147頁），是以原告前開所為變更，要屬聲明之減縮，核與前揭規定相符，應予准許。

01 乙、實體事項

02 一、原告主張：兩造於110年9月11日簽訂土地一般委託銷售契約
03 書（下稱系爭銷售契約），委任原告居間銷售被告、訴外人
04 吳幸、胡吳美代、王吳春英（下稱吳幸等3人）所有且坐落
05 高雄市鳳山區竹子腳段75-1、75-7、75-33、75-34、76-2地
06 號土地（下稱系爭土地），雙方約定委託銷售底價為1億6000
07 萬元，銷售期間自110年9月11日起至111年3月31日止；其後
08 兩造復於111年6月6日簽立契約變更附表（下稱系爭附
09 表），雙方合意將系爭銷售契約之委託期間延長至111年6月
10 30日止，並變更委任銷售總價為1億4316萬元，服務報酬為
11 500萬元（下稱系爭服務費）。嗣經原告仲介訴外人圓禾建
12 設股份有限公司（下稱圓禾建設公司）買受系爭土地，被告
13 與該公司於111年6月7日簽訂不動產買賣契約書，順利出售
14 系爭土地（下稱系爭買賣契約），而被告亦簽訂系爭服務費
15 確認單，承諾給付系爭服務費予原告。然屢經原告催討，被
16 告迄今仍未給付等語，為此，爰依系爭銷售契約、系爭附
17 表、系爭服務費確認單之約定，及民法第565條、第568條第
18 1項規定，提起本件訴訟，並聲明：（一）被告應給付原告500萬
19 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
20 計算之利息；（二）願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告則以：

22 （一）被告受姐妹吳幸等3人委任而與原告簽立系爭銷售契約，因
23 吳幸等3人對原告於未於委任銷售期間將系爭土地賣出而質
24 疑原告仲介能力，故於系爭銷售契約約定之委託銷售期間即
25 111年3月31日屆滿後，吳幸等3人無意再委由原告銷售系爭
26 土地。其後原告以被告先簽立系爭附表，待尋得買家後，吳
27 幸等3人應會同意之理由遊說被告，被告因而於111年6月6日
28 與原告簽立系爭附表，但系爭銷售契約業已於111年3月31日
29 屆滿，該契約已經消滅，事實上無法展期，且被告事前未取
30 得吳幸等3人之授權，無權代理簽立系爭附表，吳幸等3人事
31 後也未承認，對於吳幸等3人不生效力。

01 (二)縱認系爭附表發生法律上效力，依圓禾建設公司所提2份買
02 賣契約，其中75-33、75-54、75-7地號土地買賣契約，價金
03 為7927萬9200元（下稱A契約），75-1、76-2地號土地買賣
04 契約，價金為6388萬8000元（下稱B契約）。而B契約買賣標
05 的75-1地號土地係買賣整筆土地，就共有人吳金獅所有應有
06 部分，依土地法第34條之1規定辦理，顯與系爭銷售契約約
07 定委託銷售範圍不符，況委任銷售總價並未加計被告、吳幸
08 等3人應給付吳金獅應有部分之價金589萬8000元（以每坪30
09 萬元，吳火獅應有部分19.66坪計算），實際委任銷售總價
10 為1億3726萬9200元，亦未達兩造約定之委託銷售底價。

11 (三)本件若認被告拒絕履行系爭買賣契約且可歸責，此係屬系爭
12 銷售契約第6條第2項之違約事由，原告雖仍可請求約定服務
13 報酬，實質上此屬出賣人債務不履行之賠償約定，參酌臺灣
14 高等法院臺中分院104年度上易字第10號判決，應屬違約金
15 之約定，依民法第252條之規定，應予酌減等語置辯，並聲
16 明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣
17 告免為假執行。

18 三、兩造不爭執事項（本院卷第240-242頁）

19 (一)被告、共有人吳金獅、吳幸等3人為坐落於高雄市○○區
20 ○○○段0000地號土地之共有人，有該土地登記第一類謄
21 本、異動索引在卷可查（審訴卷第95-111頁）。

22 (二)吳幸為坐落高雄市○○區○○○段0000地號土地之所有權
23 人，有土地登記第一類謄本、異動索引在卷可查（審訴卷第
24 113-119頁）。

25 (三)王吳春英為坐落高雄市○○區○○○段00000地號土地之所
26 有權人，有土地登記第一類謄本、異動索引在卷可查（審訴
27 卷第121-127頁）。

28 (四)胡吳美代為坐落高雄市○○區○○○段00000地號土地之所
29 有權人，有土地登記第一類謄本、異動索引在卷可查（審訴
30 卷第129-135頁）。

31 (五)被告為坐落高雄市○○區○○○段0000地號土地之所有權

01 人，有土地登記第一類謄本、異動索引在卷可查（審訴卷第
02 137-145頁）。

03 (六)兩造於110年9月11日簽立系爭銷售契約，原告受任銷售系爭
04 土地，雙方約定委託銷售總價為1億6000萬元，銷售期間自
05 110年9月11日起至111年3月31日止，服務報酬為成交價之
06 4%，有系爭銷售契約在卷可佐（審訴卷第13-191頁）。

07 (七)兩造於110年6月6日簽立系爭附表，約定系爭銷售契之委託
08 期間延長至111年6月30日止，變更銷售總價（即底價）為1
09 億4316萬元，及被告應給付之服務報酬為500萬元（即系爭
10 服務費），有系爭附表在卷可佐（審訴卷第69頁）。

11 (八)吳幸等3人授權被告於出售系爭土地時，由被告簽訂委託
12 書、買賣契約書等相關事宜，雙方有簽立授權書，有該授權
13 書在卷可參（本院卷第63-67、99-103頁）。

14 (九)被告與圓禾建設公司於111年6月7日簽立A契約、B契約（下
15 稱系爭買賣契約），被告代理吳幸等3人代出賣系爭土地予
16 圓禾建設公司，買賣價金分別為7927萬9200元、6388萬8000
17 元，合計1億4316萬7200元，有土地買賣契約書、授權書、
18 支票、出賣人清冊在卷可佐（本院卷第43-117頁、第63-67
19 頁、第69、95頁）。

20 (十)被告於111年6月7日簽立系爭服務費確認單，該確認單記
21 載：付款人即被告應支付委託本公司房屋租售仲介服務費，
22 尚餘尾款500萬元，被告並於付款人欄簽名，有該確認單在
23 卷可佐（審訴卷第75頁）。

24 四、兩造爭點

25 (一)系爭附表是否使系爭銷售契約發生期限延長至111年6月30日
26 之效力？

27 (二)原告請求被告給付系爭服務費，是否有理由？

28 五、本院之判斷

29 (一)系爭附表是否使系爭銷售契約發生期限延長至111年6月30日
30 之效力？

31 1. 兩造於110年9月10日簽立系爭銷售契約，約定由原告居間銷

01 售系爭土地，委託銷售期間自110年9月11日起至111年3月31
02 日止一節，為兩造所不爭執，並有系爭銷售契約在卷可佐
03 （審訴卷第13-19頁），依上開規定，兩造既明確約定銷售
04 期間之起迄日期，則系爭銷售契約已於111年3月31日期間屆
05 滿而消滅無誤。

- 06 2. 原告主張兩造於111年6月6日簽立系爭附表，雙方已合意將
07 系爭銷售契約委託銷售期間延長至111年6月30日止等語，然
08 系爭附表第1條第1項，關於更改委託期間約定內容為「原委
09 託未逾期者：雙方合意將原委託期間延長至民國111年6月30
10 日止。」（審訴卷第69頁），依該條款之約定，兩造需於系
11 爭銷售契約委任期間內簽立始發生委託銷售期間延長之效
12 力，而兩造係於委託銷售期間屆滿後3個月，雙方才簽立系
13 爭附表，自不發生延長系爭銷售契約委託銷售期間之效力。
14 至證人黃偉榮雖證述：系爭銷售契約截止前，被告同意展期
15 3個月等語（本院卷第244頁），然此為被告所否認，原告亦
16 未提出其他證據以佐，尚難僅以黃偉榮前開證詞，而有利於
17 原告之認定。

18 (二)原告請求被告給付系爭服務費，是否有理由？

- 19 1. 按居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或
20 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。又居間人於契約因其
21 報告或媒介而成立時，即得請求報酬，此觀之民法第565
22 條、第568條之規定甚明（最高法院72年度台上字第1537號
23 判決意旨參照）；又居間契約為債權契約，惟當事人間受其
24 拘束，因居間而成立買賣之標的物，縱非居間契約委託人所
25 有，居間人亦僅得向委託人請求報酬（最高法院80年度台上
26 字第689號判決意旨參照）。
- 27 2. 黃偉榮證述：系爭銷售契約截止前，我們有跟被告說再給我
28 們3個月時間，後來3個月到快時，我們找到買家圓禾建設公
29 司，所以才跟被告簽立系爭附表，變更銷售底價是因為我們
30 跟圓禾建設公司談好，以每坪34萬元計價，乘以總坪數，買
31 賣價金是1億4000多萬元，服務費原因照系爭銷售契約所定

01 的4%計算，但被告說有支出律師費等費用，故變更服務費金
02 額，約定為500萬元，若依買賣價金1億4000多萬元計算，金
03 額會超過500萬元等語（本院卷第244-245頁）；又被告亦不
04 爭執系爭附表為其簽立一節（本院卷第245頁）；互核黃偉
05 榮、被告前開所述，兩造簽立系爭附表之目的係兩造約定由
06 原告代為尋找系爭土地買家即圓禾建設公司，並將圓禾建設
07 公司欲購買系爭土地之機會告知被告，而媒仲被告、吳幸等
08 3人與圓禾建設公司簽立系爭買賣契約，可認系爭附表應為
09 系爭銷售契約消滅後，兩造另行簽立之居間契約無訛。

10 3. 被告、吳幸等3人與圓禾建設公司於111年6月7日簽立系爭買
11 賣契約，買賣價金各為買賣價金分別為7927萬9200元、6388
12 萬8000元，合計1億4316萬7200元等情，為兩造所不爭執；
13 則上開買賣價金已超過系爭附表約定底價1億4316萬元（審
14 訴卷第69頁），堪認原告已依系爭附表履行，揆諸前開規定
15 及說明，原告自得請求被告給付居間報酬即系爭服務費。至
16 被告抗辯吳幸等3人未授權被告簽立系爭附表等語，然系爭
17 附表為債權契約，兩造自應受該契約拘束，因此原告居間而
18 成立買賣之標的物即系爭土地，縱非全部為被告所有，原告
19 仍可向被告請求系爭服務費。

20 4. 被告抗辯買賣價金扣除應給付吳火獅價金後，銷售總價未達
21 系爭附表約定之1億4316萬元，被告無庸給付系爭服務費等
22 語。查被告、吳幸等3人、吳火獅為75-1地號土地共有人，
23 且被告代理吳幸等3人與圓禾建設公司簽立系爭買賣契約
24 （即A契約、B契約）等情，為兩造所不爭執；又黃偉榮證
25 述：一開始談仲介系爭土地時，就有說要依據土地法第34條
26 之1規定，處理吳火獅之應有部分，給付予吳火獅的價金從
27 買賣價金扣除，該筆款項會提存等語（本院卷第211頁、第
28 344頁）；佐以被告與圓禾建設公司簽立B契約時，雙方約定
29 吳火獅共有之土地為B契約買賣標的之一，因B契約立時未會
30 同吳火獅，故依土地法第34條之1辦理移轉，另優先購買權
31 人主張優先購買時，雙方同意無條件解除B契約，吳幸等3人

01 確授權被告全權處理該買賣事宜，有B契約、其他約定事
02 項、授權書在卷可憑（本院卷第79-103頁）。基上，顯然被
03 告與圓禾建設公司簽立B契約時，雙方已約定就吳火獅之應
04 有部分，以土地法第34條之1規定辦理，B契約之買賣價金自
05 應包含日後給付吳火獅之價金，而系爭土地之買賣價金業已
06 超過系爭附表約定之底價，亦說明如前，則被告自應給付系
07 爭服務費予原告。是以被告前揭抗辯，難認有據，不予採
08 認。

- 09 5. 被告另抗辯若認被告拒絕履行系爭買賣契約，而可歸責，依
10 系爭銷售契約第6條第2項「中途違約」之約定，系爭服務費
11 性質為債務不履行之賠償，性質為違約金，請求酌減等語，
12 然系爭銷售契約因委託銷售期間屆滿，且兩造未於未逾期前
13 簽立延長期間之契約，系爭銷售契約業已消滅等情，本院業
14 已認定如前，自無從依前開條款而為認定，被告此部分抗
15 辯，要屬無據，不予採認。

16 六、綜上所述，原告依系爭附表、系爭服務費確認單之約定，及
17 民法第565條、第568條第1項之規定，請求被告給付原告500
18 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起即112年2月21日起（112
19 年2月20日寄存，經過10日發生送達效力；審訴卷第85-87
20 頁、本院卷第237-238頁）至清償日止，按週年利率5%計算
21 之利息，為有理由，自應予准許；又兩造分別陳明願供擔
22 保，請准宣告假執行或免為假執行，核與法相符，爰分別酌
23 定相當之擔保金准許之。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
25 審酌後認與判決結果不生影響，爰不再逐一論述。

26 據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
27 文。

28 中 華 民 國 113 年 1 月 26 日
29 民事第五庭法 官 賴寶合

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 1 月 29 日

03 書記官 詹宗憲