

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第1305號

原告

即反訴被告 張詮彬

訴訟代理人 李宏文律師

被告

即反訴原告 黃西昆

訴訟代理人 李錦臺律師

上列當事人間請求給付仲介費事件，經本院於民國114年12月19日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣169,058元，及自民國113年5月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、本訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣169,058元為原告預供擔保，得免為假執行。

四、反訴原告之訴駁回。

五、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分

一、原告主張：兩造皆為幸福川不動產左營福山店之仲介專員。原告認識臺南市○○區○○段000○000○000地號土地（下稱系爭156、190、242地號土地）之共有人即訴外人黃雍泰，黃雍泰於民國110年間向原告表示其與臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭153地號土地）、系爭156、190、242地號土地（下合稱系爭4筆土地）之共有人即訴外人黃炳勳、黃綵葳、黃素桂、黃素梓、黃慧嵐（下合稱黃炳勳等5人）欲出售系爭4筆土地，希望委由原告處理出售事宜。惟原告業務繁忙，經與被告商議後，約定共同承接系爭4筆土地之銷售案，並由被告擔任出名之仲介人員，負責與買、賣雙方接洽，原告則負責與黃雍泰一起整合系爭4筆土

01 地共有人之意見，若系爭4筆土地因而成交，則買、賣雙方
02 給付之仲介費扣除協助人員之紅包後，由原告分得四成、被
03 告分得六成。系爭4筆土地所收取之買方仲介費為新臺幣
04 （下同）740,489元、賣方仲介費為1,538,155元，扣除協助
05 人員紅包即訴外人沈柏翰36,000元、訴外人孫光偉2萬元
06 後，原告可分得889,058元【計算式：（740,489元
07 +1,538,155元-36,000元-2萬元）×40%=889,058元；小數點
08 以下四捨五入】，又被告前已給付72萬元，是被告尚欠原告
09 169,058元（計算式：889,058元-72萬元=169,058元），爰
10 依兩造間之契約提起本訴訟，並聲明：（一）被告應給付原告
11 169,058元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
12 年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告則以：買方仲介費僅432,845元。原告僅可就賣方仲介
14 費（1,538,155元）扣除協助人員紅包（沈柏翰36,000元、
15 孫光偉2萬元）後分得四成即592,862元【計算式：
16 （1,538,155元-36,000元-2萬元）×40%=592,862元】，又
17 被告因受原告之強暴、脅迫而已給付72萬元仲介費給原告，
18 自無庸再給付仲介費等語置辯。並聲明：（一）原告之訴及假執
19 行之聲請均駁回。（二）願供擔保，請准宣告免為假執行。

20 三、不爭執事項（見訴卷第211至214、291頁）：

21 （一）兩造均為幸福川不動產左營福山店之仲介人員，共同承接系
22 爭4筆土地之銷售，由被告擔任出名之仲介人員，負責出面
23 與系爭4筆土地所有人、買方接洽，原告負責整合系爭4筆土
24 地所有人之意見。

25 （二）訴外人即春勇建設有限公司（下稱春勇公司）之董事長謝宏
26 德與黃雍泰於111年5月5日，就黃雍泰所有之系爭156、
27 190、242地號土地之應有部分成立不動產買賣契約書。黃炳
28 勳等5人於111年5月5日，就其等所有之系爭153、190、242
29 地號土地之應有部分，及其等所有之系爭156地號土地之應
30 有部分，分別與謝宏德、訴外人謝耀錕成立不動產買賣契約
31 書。

01 (三)黃雍泰於111年5月16日將其所有之系爭156、190、242地號
02 土地之應有部分移轉登記予謝宏德。黃炳勳等5人於111年6
03 月28日，就其等所有之系爭153、190、242地號土地之應有
04 部分，及其等所有之系爭156地號土地之應有部分，分別移
05 轉登記予謝宏德、謝耀錕。

06 (四)被告與謝耀錕於111年7月25日，就謝耀錕所有之系爭156地
07 號土地之應有部分成立不動產買賣契約書（下稱系爭契
08 約），約定價金為1,971,000元。

09 (五)兩造於111年8月16日簽立承諾書（見橋院卷第15頁，下稱系
10 爭承諾書），約定：如系爭156地號土地日後被徵收或被購
11 買，被告願意把徵收金額或出售金額扣除支付協助人員之紅
12 包後，將所取得之金額分配四成給原告。

13 (六)謝宏德、謝耀錕、訴外人游山義於112年11月4日，就謝宏
14 德、謝耀錕所有之系爭156地號土地及其他土地成立土地買
15 賣契約書。

16 (七)被告與謝耀錕於112年11月9日解除系爭契約，謝耀錕於同日
17 將1,971,000元返還被告。

18 (八)被告於112年12月15日因系爭4筆土地成功銷售而給付72萬元
19 予原告。

20 (九)系爭4筆土地之賣方仲介費之計算標準為買賣總價金之3%，
21 但黃雍泰之部分僅收取10萬元（少於原約定之3%）；系爭4
22 筆土地之賣方仲介費合計為1,538,155元，且被告均已收
23 受。

24 (十)系爭4筆土地之買賣，協助人員之紅包僅以沈柏翰36,000
25 元、孫偉光2萬元計算。

26 四、得心證之理由：

27 本件爭點為：(一)買方仲介費為多少？(二)原告可分配買、賣方
28 仲介費，或是只能分配賣方仲介費？

29 (一)買方仲介費為多少？

30 1.證人即處理系爭4筆土地買賣之代書A O 1證稱：我當時有
31 就系爭4筆土地的買、賣方仲介費製作明細表（即訴卷第169

頁，下稱系爭明細表），系爭明細表上「一、2.」所載之金額「740,489元」是買方仲介費的總額，「二、1.」所載之金額「1,438,155元」是黃炳勳等5人的賣方仲介費總額，「二、」均未記載到黃雍泰的賣方仲介費等語（見訴卷第155頁）。審酌系爭4筆土地之賣方仲介費之計算標準為買賣總價金之3%，但黃雍泰之部分僅收取10萬元（少於原約定之3%），系爭4筆土地之賣方仲介費合計為1,538,155元等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(九)），則黃炳勳等5人之賣方仲介費合計為1,438,155元（計算式：1,538,155元-10萬元=1,438,155元）。系爭明細表上關於黃炳勳等5人之賣方仲介費記載為「總價3%」、「1,438,155元」一情，與前開兩造不爭執之事實相符，堪認系爭明細表確係證人A01於111年7月25日以前，為處理系爭4筆土地之買、賣方仲介費所為。從而，證人A01證稱系爭明細表上記載「\$740,489元（買方付A04仲介費）」即為買方仲介費總額係740,489元一節，應可採信。

2.至被告雖辯稱：因黃炳勳等5人遲未將系爭156地號土地移轉登記給謝宏德為董事長之春勇建設有限公司（下稱春勇公司）所指定之人，春勇公司遂要求於移轉登記前，買方仲介費432,845元、賣方仲介費1,538,155元（合計1,971,000元）均暫由謝耀錕保管，所以被告與謝耀錕才於111年7月25日簽立系爭契約，而非被告有要購買系爭156地號土地；嗣系爭156地號土地於112年11月間辦理移轉登記完畢，被告與謝耀錕復於112年11月9日解除系爭契約，是買方仲介費總額僅432,845元云云。惟查：

(1)黃炳勳等5人將系爭4筆土地應有部分移轉登記予謝宏德、謝耀錕之時點均為111年6月28日一情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(三)），是並無被告所辯之黃炳勳等5人遲至112年11月間才辦理系爭156地號土地移轉登記之情；且黃炳勳等5人將系爭156地號土地應有部分移轉登記予謝耀錕之日期（111年6月28日），亦在被告與謝耀錕簽立系爭契約（111年7月

25日)以前,顯見被告辯稱係因系爭156地號土地遲未辦理移轉登記,致系爭4筆土地之買、賣方仲介費總額遭扣由謝耀錕保管等情,均與事實不符,無從採信。

(2)證人A 0 1 證稱:系爭明細表上「三、2.」所載之情形,係黃炳勳等5人就系爭156地號土地應有部分出賣給謝耀錕後,被告要再購買此應有部分,所以被告與謝耀錕有就此應有部分於111年7月25日簽立系爭買賣契約書,買賣價金為1,971,000元,所以被告總共可以收取的買、賣方仲介費扣除此買賣價金後,尚可收取207,644元,此部分的金額是現金交付給被告(見訴卷第155至156頁);嗣因有其他的不動產仲介公司與謝宏德的建設公司聯繫,表明其有客戶想要購買系爭156地號土地,所以被告與謝耀錕於112年11月9日簽立解除系爭契約之文書(見訴卷第159頁)等語。證人即系爭承諾書之見證人A 0 2 亦證稱:系爭156地號土地是畸零地,購買系爭4筆土地之謝先生說要以系爭156地號土地作為給付購買系爭4筆土地的買方仲介費,所以被告才會寫系爭承諾書等語(見訴卷第152頁)。是以,證人A 0 1、證人A 0 2 均證稱被告以系爭4筆土地之部分仲介費購買系爭156地號土地,此亦與系爭契約之文義係被告要以1,971,000元向謝耀錕購買其所有之系爭156地號土地應有部分相符,堪認被告簽立系爭契約係要以1,971,000元向謝耀錕購買其所有之系爭156地號土地應有部分。被告所辯之系爭4筆土地買、賣方仲介費總額為1,971,000元,扣除賣方仲介費1,538,155元,買方仲介費為432,845元云云,自無足採信。

3.據上,系爭4筆土地之買方仲介費總額為740,489元。

(二)原告可分配買、賣方仲介費,或是只能分配賣方仲介費?

1.系爭承諾書約定如系爭156地號土地日後被徵收或被購買,被告願意把徵收金額或出售金額扣除支付協助人員之紅包後,將所取得之金額分配四成給原告一情,為兩造所不爭執(見不爭執事項(五));又系爭156地號土地後來雖未如系爭承諾書所示之被徵收或被購買,但兩造仍要分配仲介費,只

是分配的計算基礎不是系爭156地號土地被徵收或被購買的金額，而是實際所收到的仲介費一情，亦為兩造所不爭執（見訴卷第291頁），合先敘明。

2. 被告於111年7月25日以1,971,000元購買謝耀錕所有之系爭156地號土地應有部分，已如前述，又被告於111年8月16日簽立系爭承諾書（見不爭執事項(五)），則被告於簽立系爭承諾書時，已知悉其所購買之系爭156地號土地應有部分至少價值1,971,000元，此金額已高於系爭4筆土地之賣方仲介費1,538,155元，被告卻仍在系爭承諾書上記載願將日後此應有部分被徵收或出售之金額扣除協助人員之紅包後，將之分配四成給原告，堪認兩造以系爭承諾書所約定之仲介費分配基礎包含買、賣方仲介費。否則若如被告所辯，系爭承諾書所約定之仲介費分配基礎僅包含賣方仲介費，則賣方仲介費金額依原先約定係以系爭4筆土地之買賣總價金3%為計算（見不爭執事項(九)），且系爭4筆土地之買賣契約均已於111年5月5日簽立（見不爭執事項(二)），即於系爭承諾書簽立之111年8月16日時，賣方仲介費已為固定之金額，而無以系爭承諾書所載之內容另行約定之必要，是被告所辯不足採信。

3. 據上，原告可分配系爭4筆土地之買、賣方仲介費。

(三) 系爭4筆土地之買方仲介費為740,489元、賣方仲介費1,538,155元，且原告可分配系爭4筆土地之買、賣方仲介費，從而，原告可分得之仲介費為889,058元【計算式： $\{ (740,489\text{元} + 1,538,155\text{元}) - \text{協助人員紅包}(36,000\text{元} + 2\text{萬元}) \} \times 40\% = 889,058\text{元}$ ；小數點以下四捨五入】，又被告前已給付72萬元，是原告尚可請求被告給付169,058元（計算式： $889,058\text{元} - 72\text{萬元} = 169,058\text{元}$ ）。

(四) 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應

付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。原告對被告之前揭請求權，係屬給付無確定期限之金錢債權。而本件起訴狀繕本係於113年5月9日送達被告（見橋院卷第55頁），因此，原告併請求被告自起訴狀繕本送達翌日即113年5月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據，應予准許。

五、綜上所述，本件原告依兩造間之契約，請求被告給付169,058元，及自113年5月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均有理由，應予准許。

六、本判決第2項命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，而此部分雖經原告陳明願供擔保請准宣告假執行，惟其聲請僅係促請法院職權發動，故就原告勝訴部分即無再由原告聲請供擔保宣告假執行之必要；另依聲請宣告被告預供擔保後亦得免為假執行。

貳、反訴部分

一、反訴原告主張：系爭4筆土地若成交，反訴被告僅可就賣方仲介費（1,538,155元）扣除協助人員紅包（沈柏翰36,000元、孫光偉2萬元）後分得四成即592,862元【計算式： $(1,538,155\text{元}-36,000\text{元}-2\text{萬元})\times 40\%=592,862\text{元}$ 】，然反訴原告因受反訴被告之強暴、脅迫而給付72萬元仲介費予反訴被告，即反訴被告溢收127,138元（計算式： $72\text{萬元}-592,862\text{元}=127,138\text{元}$ ）仲介費，爰依民法第179條之規定提起反訴，並聲明：反訴被告應給付反訴原告127,138元，及自114年3月25日民事答辯暨反訴更正聲明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、反訴被告則以：反訴被告可就買方仲介費（740,489元）、賣方仲介費（1,538,155元）扣除協助人員紅包（沈柏翰36,000元、孫光偉2萬元）後分得四成即889,058元【計算式： $(740,489\text{元}+1,538,155\text{元}-36,000\text{元}-2\text{萬元})$ 】

01 ×40%=889,058元；小數點以下四捨五入】，故扣除反訴原
02 告已給付之72萬元後，反訴被告尚可請求反訴原告給付
03 169,058元，自無溢收仲介費之情。反訴被告亦未對反訴原
04 告施以強暴、脅迫而取得72萬元仲介費等語置辯。並聲明：
05 (一)駁回反訴原告之訴。(二)願供擔保，請准宣告免為假執行。

06 三、系爭4筆土地之買方仲介費為740,489元、賣方仲介費
07 1,538,155元；反訴被告可分配系爭4筆土地之買、賣方仲介
08 費；反訴被告依兩造間之契約可分得之仲介費為889,058
09 元，扣除反訴原告前已給付之72萬元後，反訴被告尚可請求
10 反訴原告給付169,058元等情，均已認定如前，是反訴被告
11 並無反訴原告所指之溢領仲介費之情形。是反訴原告之請
12 求，不應准許。

13 四、綜上所述，反訴原告依民法第179條之規定，請求反訴被告
14 給付127,138元，及自114年3月25日民事答辯暨反訴更正聲
15 明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
16 息之請求，均無理由，應予駁回。

17 參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
18 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘
19 明。

20 肆、原告之訴為有理由，反訴原告之反訴為無理由，判決如主
21 文。

22 中 華 民 國 115 年 1 月 23 日
23 民事第三庭 法 官 王雪君

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 115 年 1 月 23 日
28 書記官 梁瑜玲