

臺灣高雄地方法院民事判決

115年度訴字第286號

原告 皇家世紀廣告有限公司

法定代理人 張世煌

訴訟代理人 周慧甄

被告 陳紘力

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國115年3月26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、被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造於民國114年7月8日簽署一般委託銷售契約書(下稱系爭契約)，約定被告將其所有坐落高雄市○○區○○○○段0000○○000000地號土地(下合稱系爭土地)委由原告銷售，委託銷售價格為新臺幣(下同)69,990,000元，委託銷售期間自114年7月8日至同年10月10日，服務報酬以實際成交價之4%計算。原告於114年7月26日覓得買方出價68,200,000元，經原告持續介紹說明系爭土地價值及未來性後，買方同意加價，原告於114年7月底向被告報告買方已出價達底，邀約雙方於114年8月2日至原告公司簽約。該簽約日買賣雙方到場，經原告再次介紹系爭土地後，買方即簽立出價同意書，表明願以70,000,000元購買，並要求不再支付買方仲介費，詎被告反悔拒絕簽約，事後原告業務即訴訟代理人周慧甄聯繫詢問被告何以當下不願成交，並繼續詢問其是否前來

01 簽立買賣契約，均未獲置理。原告於114年8月2日媒介買方
02 出價70,000,000元，已完全符合並優於系爭契約被告設定之
03 總價69,990,000元，且依系爭契約第7條第7項約定被告同意
04 原告代為向買方收受定金，本件經被告授權代收定金100,00
05 0元支票，依民法第248條規定，買賣預約即屬成立，原告已
06 依民法第568條第1項規定完成居間義務，得依民法第565
07 條、第568條第1項規定，請求被告給付服務報酬2,800,000
08 元(計算式：70,000,000元 $\times$ 4%=2,800,000元)。又被告無
09 正當理由拒絕與原告媒介之買方訂立買賣契約，依民法第10
10 1條第1項規定，應視為原告之報酬請求權條件已成就。被告
11 拒絕與原告媒介之買方簽約後，隨即於同年持續委託第三人
12 仲介銷售系爭土地，依系爭契約第11條第1項第1款約定，被
13 告仍應給付服務報酬。再者，被告持續委託第三人仲介銷售
14 系爭土地之舉，證實被告並非無出售意願，而是惡意利用原
15 告銷售之價格資訊，並藉由違約行為規避應給付予原告之居
16 間報酬，此種過河拆橋之舉，顯屬權利濫用及嚴重違反誠信
17 原則。為此，爰依民法第248條、第101條第1項、第565條、
18 第568條第1項規定、系爭契約第7條第7款、第11條第1項第1
19 款約定，擇一為勝訴判決。並聲明：(一)被告應給付原告2,80
20 0,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%
21 計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

22 三、被告雖未於言詞辯論期日到場，惟提出書狀以：兩造於114
23 年7月8日除簽訂系爭契約外，尚簽署契約內容變更合意書
24 (下稱系爭變更書)，除將系爭契約第2條第2項約定之委託
25 銷售價格變更為每坪234,000元，復變更系爭契約第5條第1
26 項約定，而於特約條款明定服務費為成交價之2.2%。查系
27 爭土地面積共296.1475坪，按每坪234,000元計算，委託銷
28 售價格變更為69,298,515元，低於系爭契約原約定之69,99
29 0,000元，即被告以此讓步，換取原告應允降低服務報酬為
30 成交價2.2%。又原告得依系爭契約第5條第1項及系爭變更
31 書約定請求被告給付居間報酬之前提，係「買賣成交」，被

告既於114年8月2日拒絕與買方簽訂買賣契約，迄今亦未再因原告居間而與任何人簽訂買賣契約，原告自不得請求被告給付居間報酬。又系爭契約於第6條第5項未約定，故非專任委託，被告仍得委託第三人居間仲介出賣系爭土地，則系爭契約第11條第1項第1款之約定，僅限於「委託期間內，委託人自行將本契約不動產標的物出售」，不包括「或另行委託第三者仲介者」，要屬當然，被告於簽訂系爭契約前、系爭契約存續期間、系爭契約期間屆滿後，均持續委託第三人居間仲介出賣系爭土地，原告從未制止，或主張被告應給付服務報酬，原告依據系爭契約第11條第1項第1款約定請求服務報酬，即屬無據。再者，依據系爭契約第5條第1項前段「買賣成交者，受託人得向委託人收取服務報酬，…」、第9條前段「受託人依本契約仲介完成者，委託人應與受託人所仲介成交之買方另行簽訂『不動產買賣契約書』，…」、第10條後段「…如尚未仲介成交前因可歸責於委託人之事由而終止時，…」、第11條第1項第2款「委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務…(二)簽立書面買賣契約後，因可歸責於委託人之事由而解除買賣契約者。」之約定內容，即知被告給付服務報酬之義務係以與買方簽訂書面買賣契約為要件，本件原告仍係「尚未仲介成交前」，被告依系爭契約第10條約定有權任意終止系爭契約，僅應適用該條後段之約定，給付必要之仲介銷售服務費用，該費用視已進行之委託期間等實際情形，由被告檢據請領。而自114年7月8日簽訂系爭契約，至同年8月2日被告拒絕與買方簽訂買賣契約，期間歷時未足1個月，縱使原告得檢據向被告請求必要之仲介銷售服務費用，其數額亦甚少，乃至趨近於無等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、得心證之理由：

(一)民法第529條規定，關於勞務給付之契約，不屬於法律所定其他契約之種類者，適用關於委任之規定。居間契約係指當

01 事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介：
02 他方給付報酬之契約而言(民法第565條)。是居間契約為勞
03 務給付契約之一種，其與委任契約不同者(一)居間之內容限於
04 他人間行為之媒介，且以有償為原則。(二)居間人報酬之請
05 求，以契約因其報告或媒介而成立者為限。(三)所支出之費用
06 非經約定，不得請求償還(民法第568條)，從而居間契約之
07 有關規定應優先於委任契約之規定而適用。民法第565條所
08 定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為
09 訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人
10 之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，
11 而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許
12 其請求。至於居間行為就令自始限於媒介居間，而僅為報告
13 即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付(最高法院
14 79年度台上字第579號、52年度台上字第2675號判決意旨可
15 資參照)。

16 (二)兩造於114年7月8日簽署系爭契約，約定被告將其所有系爭
17 土地委由原告銷售，委託銷售價格為69,990,000元，委託銷
18 售期間自114年7月8日至同年10月10日，系爭契約第5條第1
19 項約定「買賣成交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其
20 數額為實際成交價之百方之肆。」，未約定係專任委託，於
21 同日另簽署系爭變更書，約定委託銷售價格變更為每坪234,
22 000元，服務費變更為成交價之2.2%等事實，有系爭契約、
23 系爭變更書附卷可稽(本院卷一第13至17、65頁)，且為兩
24 造所不爭執(本院卷二第38、44、46至47頁)，足見原告非
25 僅單純報告訂約機會，須進而為買賣媒介、說合事宜，是參
26 諸前揭規定及說明，兩造間所簽訂系爭契約之性質應屬媒介
27 居間契約，亦即依系爭契約原告需說合使被告及買家就系爭
28 土地合意成立簽訂買賣契約，原告始得請求居間報酬甚明，
29 民法第568條第1項規定亦同。

30 (三)要約之引誘，乃以喚起他人向自己要約為作用之意思通知，
31 必須經自己承諾後，契約始能成立；要約之引誘，乃表示意

01 思，使他人向自己為要約，並不發生法律上效果，亦即無結
02 約意思（最高法院105年度台上字第2150號、85年度台上字
03 第2681號、79年度台上字第1710號判決意旨參照）。又媒介
04 居間人固以契約因其媒介而成立時為限，始得請求報酬。但
05 媒介居間人倘已媒介就緒，而委託人故意拒絕訂約，依誠信
06 原則，仍應支付報酬（最高法院84年度台上字第2925號判決
07 意旨參照）。經查：

08 1.原告固主張：依系爭契約第7條第7款約定被告同意原告代為
09 向買方收受定金，本件經被告授權代收定金100,000元支
10 票，依民法第248條規定，買賣預約即屬成立，原告已依民
11 法第568條第1項規定完成居間義務，得依民法第555條、第5
12 68條第1項規定，請求被告給付居間報酬2,800,000元等語。
13 惟原告覓得之買方訴外人顏春圓於114年7月26日出價68,20
14 0,000元，並簽署買賣議價委託書及出具保證金100,000元支
15 票，顏春圓於114年8月2日書立出價同意書，表明願以70,00
16 0,000元購買系爭土地，並要求不再支付買方仲介費等事
17 實，有原告提出之買賣議價委託書、100,000元支票影本、
18 出價同意書存卷可查(本院卷一第19至21、25頁)，而系爭契
19 約第7條第7項係約定「契約成立後，委託人同意授權受託人
20 代為收受買方支付之定金。」，堪認原告主張之100,000元
21 支票係議價保證金，非買賣契約成立後代收之買方所支付定
22 金。

23 2.依原告提出之被告與周慧甄間之LINE對話紀錄（本院卷一第
24 23、27頁），縱使周慧甄以LINE通訊軟體片面告知準備簽約
25 之相關事宜，未據被告明確表示反對，然此單純沉默亦無從
26 推認屬默示承諾意思表示。況依原告法定代理人於本院審理
27 中所述114年8月2日當日說合經過為：周慧甄在LINE上跟被
28 告表示買家的出價已經達到系爭契約委託銷售價格，也就是
29 LINE對話中表示的「委託的金額達底」，所以被告才會在8
30 月2日到原告店內，當天我有在場，我跟買方說這個土地有
31 價值建議以70,000,000元購買，買方同意就出具出價同意

書，當天買方及被告在不同的空間，我就拿出價同意書去跟被告說買方已經願意以70,000,000元購買，我們就來簽約，代書已經在樓下等候，後來被告就叫我先離開說要跟他弟弟討論，我再進去的時候，被告就說不同意出賣，就離開了，事後我們一直詢問為何不同意出賣，被告沒有回應置之不理等語（本院卷二第45至46頁），原告於114年8月2日尚說合買家提高買價，再執買家之出價同意書說合被告同意以70,000,000元出賣，買家所為僅屬提出以70,000,000元買受系爭土地之要約意思表示，最後被告與家人討論後表示不同意以買方出價出賣，且原告主張之100,000元支票係議價保證金，非買賣契約成立後代收之買方所支付定金，業已認定如前述，原告主張依民法第248條規定生推定契約成立之效力，其已完成居間義務，顯難憑採。

3.而就系爭土地是否已經原告媒介就緒，本院認於買賣契約之情形，應以原告媒介至契約當事人就標的物及其價金互相同意為基準，方得謂原告已媒介就緒。原告雖主張被告委託銷售價格69,990,000元，買家出價70,000,000元已達委託銷售價格。然本件之委託銷售價格系爭契約約定為69,990,000元，同日簽署之系爭變更書，則約定委託銷售價格變更為每坪234,000元，系爭土地共979平方公尺，即296.1475坪，以每坪234,000元計算，為69,298,515元一情，為兩造所不爭執（本院卷一第62頁，卷二第47頁）。而所謂委託銷售價額之多寡端視委託人即不動產所有權人當下之意願而定，縱未明確約定變更該委託銷售價額，自該銷售價額訂定之經濟目的及一般認知而言，應認該委託銷售價額訂立之真意，應在於劃定賣方所能接受之銷售底價，至實際之成交價額如何，仍待買賣雙方透過仲介再為實際議價，方能決定。倘如原告所主張，買方出價到達賣方之委託底價時買賣契約即為成立，無異扼殺買賣雙方議約之權利，亦與不動產交易實務不相符合。本件原告之媒介顯未達契約當事人就價金互相同意之程度，自非已達媒介就緒，揆諸前揭說明，本件原告既未

01 媒介就緒，被告當無何締結契約之義務可言，是其縱拒絕締
02 約，亦無依誠信原則仍需支付報酬之理。

03 (四)因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為，阻其條
04 件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項定有明
05 文。對於條件成就施以影響之行為，究應如何定性其為不正
06 當行為，除故意妨害、違反法令或違背正義之行為屬之，且
07 應視法律行為時當事人之意思依誠實信用之原則客觀地評
08 價，以決定該當事人所為是否可被允許，其評價之作成，並
09 應考慮該當事人對系爭條件之成就施以影響之動機、目的，
10 再參酌具體個案情況予以認定之（最高法院103年度台上字
11 第2068號判決意旨參照）。經查，系爭契約為一般委託而非
12 專任委託，可見原告於約定之委託期間內並非具有專任或獨
13 家居間仲介之權利，被告仍可自行或委託其他人居間銷售，
14 買方亦得於眾多居間人中，選擇其認為可以信賴之居間人進
15 行委託。因此，系爭契約係針對原告提供被告買賣交易機
16 會，被告仍保有自行決定是否成交之權利，並不負有當然必
17 須締約成交之義務。本件既無事證足以證明被告係基於迴避
18 居間報酬之意思，被告於114年8月2日到場與家人討論後，
19 拒絕以買家之出價出賣系爭土地，酌以原告所提出、被告未
20 爭執真正之被告委託其他仲介銷售系爭土地之網頁資料，出
21 售價格均為73,500,000元，有此等網頁資料可稽（本院卷一
22 第75至91頁，卷二第27至34頁），可認被告當日拒絕出賣，
23 應係本於一般賣方認為獲利過低而維護自身利益所為之決
24 定，並非權利濫用，亦未違反誠信原則，核與民法第101條
25 第1項所定之不正當行為規定有間，原告援引民法第101條第
26 1項規定，據以主張其得向被告請求給付服務報酬，尚屬無
27 據。

28 (五)次按解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，
29 而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之
30 標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院39年台上字第1053
31 號判決意旨參照）。又解釋契約，應於文義上及論理上詳為

01 推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌
02 訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據
03 資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟
04 價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或
05 截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院99年台
06 上字第1421號判決意旨參照）。本件原告主張：被告拒絕與
07 原告媒介之買方簽約後，隨即於同年持續委託第三人仲介銷
08 售系爭土地，依系爭契約第11條第1項第1款約定，被告仍應
09 給付服務報酬等語，雖提出上開被告委託其他仲介銷售系爭
10 土地之網頁資料為證，被告就此等網頁資料顯示列印之時間
11 固不爭執，除以前詞置辯外，另稱：此等網頁資料係被告於
12 114年3月6日至114年11月19日委託「樂屋」等業者居間仲介
13 出賣系爭土地，被告始終未變更價格，均係以每坪248,000
14 元、總價73,500,000元出售，被告與原告簽立系爭契約前，
15 即有委託第三人居間仲介系爭土地，簽約後及114年8月2日
16 後，猶繼續委託第三人居間仲介等語（本院卷二第35至36、
17 38頁）。查系爭契約第11條第1項第1款固約定「委託人如有
18 下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍
19 應支付第五條約定之服務報酬，並應全額一次付予受託人：
20 (一)委託期間內，委託人自行將本契約不動產標的物出售或另
21 行委託第三者仲介者。」，惟系爭契約於第6條第5項專任委
22 託部分並無特別約定，而該項專任委託之契約文字內容為
23 「委託人專任委託予受任人，倘若委託人另委由它家不動產
24 經紀業者或自行售出，委任人同意並支付服務報酬百分之__
25 予受託人。」一情，有系爭契約存卷可查（本院卷一第15
26 頁）。本件兩造對於被告委託原告銷售系爭土地係一般委託
27 均不爭執，足見被告於委任原告期間可委由它家不動產經紀
28 業者仲介或自行售出，兩造就此未約定禁止之事項，自不可
29 能約定視為原告已完成仲介之義務，被告仍應支付第5條約
30 定之服務報酬，此定型化契約約款未予刪除自與當事人真意
31 有違。又系爭契約上開約定，顯已排除民法568條第1項規定

01 契約因媒介而成立始得請求報酬，與居間契約之意旨矛盾，
02 此定型化契約約款顯失公平，且對委託人即被告有重大不利
03 益，有民法第247條之1第4款情事，該約定為無效，原告自
04 不得依系爭契約第11條第1項第1款約定，主張被告仍應給付
05 服務報酬。

06 (六)綜上，兩造間雖有簽訂屬媒介居間之系爭契約，然原告未能
07 說合被告與其所覓得買家就系爭土地合意成立買賣契約，亦
08 即被告並未因原告媒介而就系爭土地成立買賣契約，原告依
09 上開規定及約定，請求被告給付服務報酬2,800,000元，顯
10 屬無據，不應准許。

11 五、綜上所述，原告依民法第248條、第101條第1項、第565條、
12 第568條第1項規定、系爭契約第7條第7款、第11條第1項第1
13 款約定，請求被告給付原告2,800,000元，及自起訴狀繕本
14 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理
15 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所
16 附麗，併予駁回。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
18 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
19 述。

20 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條
21 第1項前段、第78條，判決如主文。

22 中 華 民 國 115 年 4 月 17 日

23 民事第一庭 法 官 楊觀華

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 4 月 17 日

28 書記官 林雅姿