

臺灣高等法院高雄分院民事判決

111年度上字第121號

上訴人 祥群開發有限公司

法定代理人 楊芳銘

訴訟代理人 黃泰翔律師

蕭意霖律師

被上訴人 太禾不動產仲介股份有限公司

法定代理人 薛麗雅

訴訟代理人 陳樹村律師

黃政廷律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於民國111年2月22日臺灣高雄地方法院110年度訴字第741號第一審判決提起上訴，本院於111年10月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付超過新臺幣壹佰伍拾萬元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國107年11月30日簽立專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），將上訴人所有坐落高雄市○○區○○段0○○0○○00地號土地暨其上373建號房屋（門牌號碼：高雄市○○區○○路00號，下合稱系爭不動產）委託被上訴人銷售。兩造並於107年12月5日簽立服務費確認單（下稱系爭確認單），約定總服務費為新臺幣（下同）300萬元，並由履約保證專戶房屋價金中提撥。經被上訴人居

01 間仲介，上訴人與訴外人翔譽國際資產股份有限公司（下稱
02 翔譽公司）就系爭不動產簽立書面買賣契約。嗣雖因可歸責
03 於翔譽公司之事由而解除買賣契約，上訴人仍應給付被上訴
04 人300萬元服務報酬，或由履約保證專戶房屋價金中提撥300
05 萬元予被上訴人。爰依系爭契約第8條第4項及系爭確認單、
06 債務不履行法律關係提起本訴，請求給付報酬300萬元等
07 語。先位請求：（一）上訴人應給付被上訴人300萬元，及
08 自107年12月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
09 息。（二）願供擔保准予宣告假執行。備位請求：（一）上
10 訴人應同意被上訴人向合泰建築經理股份有限公司領取履約
11 保證專戶（台新國際商業銀行建北分行、帳號：0000000000
12 0000號）內之300萬元。（二）上訴人應給付被上訴人前項
13 金額自107年12月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之
14 利息。（三）願供擔保准予宣告假執行。

15 二、上訴人抗辯：兩造於系爭確認單上所為「交屋完成時」之註
16 記，依當事人之真意，應係兩造特別約定為給付報酬之停止
17 條件，上訴人既因解除契約而未交屋，停止條件未成就，上
18 訴人自無給付報酬之義務。又被上訴人居間服務期間甚短，
19 勞務的付出及成本極為有限，且因被上訴人的廣告方式不妥
20 適及未盡解說義務，導致訴外人與上訴人發生履約爭議，復
21 未協助上訴人與翔譽公司溝通或訴訟協助，請求之報酬為數
22 過鉅而失其公平，應予酌減等語。

23 三、原審為被上訴人先位請求一部勝訴、一部敗訴（即先位聲明
24 中108年1月18日前之利息）之判決，命上訴人應給付被上訴
25 人300萬元，及自108年1月18日起至清償日止，按週年利率
26 5%計算之利息，並就被上訴人勝訴部分為准免假執行之宣
27 告，另駁回被上訴人其餘之訴。上訴人不服而提起上訴，於
28 本院聲明：（一）原判決不利於上訴人部分廢棄。（二）上
29 開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁
30 回。（三）如受不利判決，願供擔保准予宣告免為假執行。
31 被上訴人則答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就其敗訴部分未

01 據上訴，不在本院審理範圍）。

02 四、協商整理兩造不爭執事項及本件爭點

03 （一）兩造不爭執之事項：

04 1、上訴人將其所有系爭不動產委託被上訴人銷售，兩造於10
05 7年4月18日簽訂一般委託銷售契約書，嗣於107年11月30
06 日簽訂系爭契約。

07 2、系爭契約第8條第4項約定在簽立書面買賣契約後，因可歸
08 責於買方之事由而解除契約者，上訴人仍應支付原約定之
09 服務報酬或沒收已收價金之50%取其低者，給予被上訴人
10 作為服務報酬。兩造並於107年12月5日簽立系爭確認單，
11 約定應付總服務費為300萬元，並由履約保證專戶房屋價
12 金中提撥。

13 3、經被上訴人居間仲介，上訴人與翔譽公司於107年12月5日
14 就系爭不動產簽立書面買賣契約（約定交屋日為108年1月
15 15日），嗣因可歸責於買方即翔譽公司之事由而於108年1
16 月17日解除契約。

17 （二）本件爭點：

18 1、上訴人主張系爭確認單約定之停止條件「交屋完成時」尚
19 未成就，無須給付被上訴人報酬300萬元，有無理由？

20 2、縱認上訴人應給付報酬，上訴人主張應依民法第572條第1
21 項規定酌減居間報酬，有無理由？

22 五、本院之判斷

23 （一）上訴人主張系爭確認單約定之停止條件「交屋完成時」尚
24 未成就，無須給付被上訴人報酬300萬元，有無理由？

25 1、按民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成
26 就或不成就，決定法律行為效力之發生或消滅之一種附
27 款，倘當事人就既已存在之債務，約定於預期不確定事實
28 發生時履行，則為清償期之約定，而非條件，在此情形，
29 若該事實之到來確定不發生，應認其期限已屆至。

30 2、經查，系爭確認單「付款時間」欄係勾選「由履約保證專
31 戶房屋價金中提撥」之項目，並在其右以手寫註記「交屋

01 完成時」等內容（見審訴字卷第39頁）。然該欄位既為
02 「付款時間」欄，對照未予勾選之其他項目如「簽訂買賣
03 （租賃）契約時現金給付」、「繳納完稅款時，匯入履約
04 保證專戶」、「於__年__月__日匯入永慶不動產新崛江加
05 盟店」等內容，均係約定有關給付報酬之期限；復參以證
06 人即被上訴人員工李豪到庭證稱：以不動產經紀業來說，
07 仲介是在仲介完成時即買賣契約簽訂後，我們就可以請求
08 報酬，因為當時有關付款並沒有一個明確的時間，所以當
09 時就約定以「交屋完成時」當作付款時間等語（見本院卷
10 第118頁），可知兩造勾選及註記之真意，係在表示：
11 「付款時間：交屋完成時，由履約保證專戶房屋價金中提
12 撥」之意，亦即就既已存在之報酬債務，約定於預期不確
13 定事實發生時履行，而屬清償期之約定甚明。況且系爭契
14 約書第8條第4項約定：「在簽立書面買賣契約後，因可歸
15 責於買方之事由而解除契約者，甲方（即上訴人）仍應支
16 付原約定之服務報酬或沒收已收價金之50%取其低者，給
17 予乙方（即被上訴人）作為服務報酬」等內容，益徵上開
18 約定係就已存在報酬債務之約定清償期，並非決定上訴人
19 是否給付報酬之停止條件。上訴人抗辯：該「交屋完成
20 時」註記為給付報酬之停止條件云云，顯違反系爭確認單
21 上開條款記載之真意，自非可採。

22 3、從而，上訴人與翔譽公司既因可歸責於買方即翔譽公司之
23 事由而於108年1月17日解除契約，則於108年1月17日時，
24 「交屋完成」事實之到來確定不發生，揆諸前揭說明，應
25 認其期限已屆至，上訴人因而負有給付被上訴人報酬300
26 萬元之義務。

27 （二）上訴人主張應依民法第572條第1項規定酌減居間報酬，有
28 無理由？

29 1、按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其
30 公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第
31 572條第1項本文規定甚明。其立法理由明載因居間人每乘

01 委託人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，本條規定之
02 意旨，即以居間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約
03 定，然居間人所受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相
04 當，方為公允。若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因
05 委託人之請求酌減之。

06 2、經查，證人即本案銷售專員李豪到庭證稱：107年4月時簽
07 立合約，在11月、12月才順利成交，整個銷售期間約7、8
08 個月，這段期間我們要做廣告，有在永慶的網路平台做廣
09 告，及自己做的文宣廣告，永慶平台沒有收費，但這件有
10 刊登在591網站，一則廣告幾百元，現場沒有掛看板，也
11 沒有掛出售的廣告，都是以網路廣告為主；之後簽立本件
12 專任銷售契約，107年8月18日到107年11月30日期間，我
13 們的銷售改為其他方向來找客戶，例如由我們自己內部
14 的名單去詢問客戶的意願；當時台北的客戶有意願下來南部
15 買飯店，介紹了五福四路的案件，進而雙方洽談細節，過
16 程由另外一位銷售人員處理；在買賣雙方簽訂買賣契約
17 後，銷售人員要擔任後續事宜的聯絡橋樑，且有義務去協
18 助雙方就承租人的優先承買及換約的溝通聯繫事宜等語
19 （見本院卷第117頁至第121頁）。是本件銷售期間約7、8
20 個月，被上訴人主要以網路廣告行銷及內部名單詢問，花
21 費之勞力及金錢非鉅，另買賣雙方簽訂契約後，銷售人員
22 仍要擔任後續事宜的聯絡橋樑，以及協助承租人優先承買
23 及換約之溝通聯繫事宜。

24 3、上訴人雖抗辯：因被上訴人的廣告方式不妥適及未盡解說
25 義務，導致買方與上訴人發生履約爭議，其報酬應予酌減
26 云云。然查，被上訴人員工並無施用詐術，以不實事項誑
27 騙翔譽公司簽署買賣契約，被上訴人店長、員工於翔譽公
28 司簽立買賣契約時在場，並提示不動產說明書，而不動產
29 說明書上就5之1地號土地為道路用地之記載，文義清楚明
30 確，翔譽公司無需另加解釋即能清楚知悉，且被上訴人員
31 工郭怡君於買賣契約簽立前業已提供房地地號等相關資

訊，翔譽公司自能利用公開網站查知土地之位置及分區使用情形等節，業據本院109年度重上字第92號民事判決認定屬實（見審訴卷第71頁至第83頁）。至於證人即翔譽公司員工毛韋翔到庭證稱：履約爭議之主要原因是永慶涉嫌廣告不實云云，核與上開確定判決認定不符，尚難採信。此外，上訴人上開主張核與其於上開民事事件之抗辯不符，復不能舉證以實其說，則其抗辯：被上訴人對翔譽公司之銷售內容及解說不實云云，即難遽信。

4、本院審酌本件銷售期間約7、8個月，被上訴人主要以網路廣告行銷及內部名單詢問，花費之勞力及金錢非鉅，又上訴人與翔譽公司於107年12月5日簽立買賣契約後，於108年1月17日即解除契約，被上訴人就後續事宜的聯絡及協助甚少，且因未達進行交屋階段，無須協助交屋及承租人優先承買之溝通事宜，付出之勞務確較訂約當時預期為少；另上訴人因翔譽公司債務不履行所得請求之違約金，經本院109年度重上字第92號判決酌減後為725萬元，又被上訴人向翔譽公司請求本件仲介費，經原審法院以109年度訴字第1683號判決酌減至362,500元，以及本件一切客觀情狀，認上訴人請求酌減報酬為有理由，爰酌減至約定報酬之半數即150萬元，較為合理。

（三）此外，兩造約定報酬300萬元之給付方式雖為「由履約保證專戶房屋價金中提撥」，然翔譽公司與上訴人簽立之價金履約保證申請書第5條記載：「若甲乙雙方對於買賣契約之履行……有爭議且已……提出訴訟……則合泰建經（即合泰建築經理股份有限公司）應暫停款項之撥付，並俟……確定判決等結果……作為合泰建經款項撥付及履保專戶結算之依據」等內容（見原審卷第219頁），則兩造就上訴人「應給付之仲介服務報酬」（前揭價金履約保證申請書第2條第1項第4款參照）既有爭議，並由被上訴人提起本訴，依上開約定，合泰建築經理股份有限公司即應暫停款項之撥付，並待本件判決確定後，依確定判決之結

01 果決定是否撥付。從而，本件仍得直接判決命上訴人應給
02 付被上訴人報酬及其數額，則被上訴人依契約之法律關
03 係，先位請求上訴人給付報酬，自屬有據。被上訴人先位
04 之訴既經准許，則其備位請求上訴人應同意被上訴人向合
05 泰建築經理股份有限公司領取履約保證專戶之300萬元及
06 該項金額之利息，即無再予審究之必要，併此敘明。

07 六、綜上所述，被上訴人依系爭契約法律關係，先位請求上訴人
08 給付150萬元，及自108年1月18日起至清償日止，按週年利
09 率5%計算之利息，為有理由，應予准許；其逾此範圍之請
10 求，則無理由，應予駁回。原審就超過上開應准許部分，為
11 上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未洽。上訴意
12 旨就此部分求予廢棄改判，應予准許。至於上開應准許部
13 分，原審判命上訴人給付，並依兩造聲請為准免假執行之宣
14 告，核無違誤。上訴人就此部分指摘原判決不當，求予廢
15 棄，為無理由，應駁回其上訴。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，附此敘明。

19 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主
20 文。

21 中 華 民 國 111 年 10 月 19 日

22 民事第四庭

23 審判長法 官 洪能超

24 法 官 李珮妤

25 法 官 邱泰錄

26 以上正本證明與原本無異。

27 本件不得上訴。

28 中 華 民 國 111 年 10 月 19 日

29 書記官 林芊蕙