

臺灣苗栗地方法院民事判決

110年度訴字第127號

原告

即反訴被告 欣誼泰不動產有限公司

法定代理人 陳臻誼

訴訟代理人 王炳人律師

江錫麒律師

上1人

複代理人 柯宏奇律師

被告

即反訴原告 大自然綠化有限公司

法定代理人 曾楹舜

被告

即反訴原告 六友汽車股份有限公司

法定代理人 江瑞濱

被告

即反訴原告 鄒俊禹

陳志良

共同

訴訟代理人 侯雪芬律師

複代理人 柳慧謙律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於110年8月31日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、本訴原告即反訴被告（下稱原告）之訴及假執行之聲請均駁
回。

二、本訴訴訟費用新臺幣（下同）5,752元由原告負擔。

三、原告應給付被告即反訴原告（下稱被告）大自然綠化有限公

司（下稱大自然公司）57萬3,576元，及自110年5月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

四、原告應給付被告六友汽車股份有限公司（下稱六友公司）74萬2,028元，及自110年5月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

五、原告應給付被告鄒俊禹57萬3,576元，及自110年5月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

六、原告應給付被告陳志良57萬3,576元，及自110年5月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

七、本判決第3、5、6項，如大自然公司、鄒俊禹、陳志良（下合稱陳志良等3人）各以19萬1,192元為原告供擔保，得假執行，但原告如各以57萬3,576元為陳志良等3人供擔保，得免為假執行。

八、本判決第4項，如六友公司以24萬7,343元為原告供擔保，得假執行，但原告如以74萬2,028元為六友公司供擔保，得免為假執行。

九、反訴訴訟費用2萬5,755元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)六友公司與陳志良等3人授權大自然公司法定代理人曾楹舜代理，於109年7月13日與原告簽立買方議價委託書（下稱系爭議價委託書），委任原告以每坪單價11.5萬元，向坐落苗栗縣○○市○○段○○○段○○○○0000地號土地（面積2742.34 平方公尺，下稱系爭土地）之土地所有人居間洽購，並承諾於買賣契約成立簽訂書面買賣契約時，以現金一次給付買賣成立總價格1%之服務報酬與原告，嗣於109年7月22日簽立契約內容變更同意書（下稱系爭變更同意書），將每坪單價提高變更為12.5萬元，並約定買方只支付簽約人價金1%之仲介費，法院提存價金部分，不支付仲介費。

(二)經原告努力居間仲介，買賣雙方於109年8月2日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），被告以總價1億369萬4,731

元購得系爭土地所有權全部，價金則全數存入第一銀行頭份分行價金信託專戶（下稱系爭信託專戶），並於系爭契約第15條第17項重申買賣雙方合意，買賣雙方支付仲介公司服務費計6%（賣方支付5%、買方支付1%），買方支付第2次款項時，賣方服務費由系爭信託專戶出款給原告，而系爭土地於110年3月5日辦理分割為1009地號、1009-1地號、1009-2地號土地，並由被告依購得之比例維持共有，後於110年4月7日由被告辦理共有物分割，1009地號分歸六友公司單獨取得所有權，1009-1地號分歸大自然公司單獨取得所有權，1009-2地號分歸大自然公司、鄒俊禹、陳志良，依29136/100000、46691/100000、24173/100000之比例維持共有。

(三)本件買賣契約已銀貨兩訖，原告依系爭議價委託書、系爭變更同意書之法律關係，請求被告依系爭契約所載總價1億369萬4,731元，扣除應提存於法院之未列名出賣人應得價金4,925萬4,988元（占47%），餘額為列名出賣人應得價金5,443萬9,743元（占53%），以此為標準按1%計算服務報酬為54萬4,479元，經曾楹順確認無誤後，再依不動產買賣契約書第15條第18項所定陳志良等3人（各23.29%）、六友公司（30.13%）各自買得之比例，計算應給付予原告之服務報酬為陳志良等3人各為12萬6,788元、六友公司為16萬4,025元，經多次催討，惟被告迄今均未置理。

(四)對被告抗辯所為之陳述

1.原告於109年9月1日有自系爭信託專戶領取包含買賣雙方之仲介服務費572萬9,141元，惟當時係經買賣雙方同意由系爭信託專戶之買賣價金中墊支，被告並表示會再匯入仲介費54萬4,391元，原告才會領取。嗣被告並未依約匯入，原告遂於110年1月15日將該筆仲介款項54萬4,391元返還出賣人陳煥明。從而，原告確實尚未獲取買方仲介費54萬4,391元之給付甚明。

2.由系爭變更同意書可證，被告於109年7月22日早已同意以每坪單價12.5萬元買受系爭土地，而賣方實際出價高於12.5萬

元，故並無向下議價之可能。嗣於109年8月2日買賣雙方相約見面，係就交易價格每坪單價12.5萬元已有共識，因而決定要以該條件簽約，然於簽約當下，被告突然向原告表示：法院提存價金部分，其等不願意支付仲介費，原告為能順利促成簽約，只能讓步減少被告應支付之買方仲介費，兩造始於系爭變更同意書第4條約定：「買方只支付簽約人的價金1%仲介費，法院提存價金部分，不支付仲介費，要退還買方」。

3.系爭變更同意書第4條特約條款，為兩造間之約定，與賣方無涉，賣方所應支付之仲介費係由原告與賣方另行約定，亦與本件無涉，原告並無將所收取之賣方仲介費退還被告之理。系爭變更同意書第4條特約條款用詞「退還」二字，係由系爭契約第15條第17項載明「服務費計6%(賣方支付5%，買方支付1%)」，並未註明法院提存價金部分不須支付買方仲介費，故倘若原告依系爭契約收取完整之1%買方仲介費時，應就多收之部分予以退還之意思，兩造之真意絕非原告須將賣方仲介費退還買方，被告此部分主張實屬誤會。

4.依系爭議價委託書中被告之委託承購價計算，被告本應支付仲介費95萬3,994元(計算式： $115,000 \times 829.56 \times 1\% = 953,994$)，嗣後所簽定之系爭變更同意書第4條特約條款，原告已重大退讓僅向被告收取仲介費54萬4,391元，絕無更將賣方仲介費退給被告之理，否則被告不但自己不需給付買方仲介費，反能獲取賣方仲介費之利益，顯與常理不符。

(五)並聲明：1.本訴部分：(1)陳志良等3人應各給付原告12萬6,788元、六友公司應給付原告16萬4,025元，並均自準備書狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(2)願供擔保，請准宣告假執行。2.反訴部分：(1)反訴原告之訴及假執行聲請均駁回；(2)如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯：

(一)兩造於109年8月2日即已約定由賣方負擔所有仲介服務費

01 1.被告於109年7月13日原係委託原告以每坪11.5萬元之價格與
02 賣方議價，惟因系爭土地為28人共有，其中8位共有人（應
03 有部分占19/40）不同意出售，原告即建議被告將價格提高
04 至每坪12.5萬元始有機會約賣方出來談價格，被告雖自始無
05 意以每坪12.5萬元購買系爭土地，惟聽信原告說詞，亦為爭
06 取機會與賣方議價，遂於109年7月13日同意變更系爭議價委
07 託書金額為每坪12.5萬元，詎被告於109年8月2日至現場議
08 價時，竟發覺到場之賣方均同意以每坪12.5萬元出售，甚至
09 地政士即開始說明系爭契約內容，此舉與被告認知不合，被
10 告認為提高價金後等於多給付逾829萬元價金，且原告亦因
11 此多收仲介服務費，已超過被告等預期之金額，被告深感原
12 告有虛報價格，旋即中斷簽約，被告因已無法跟賣方議價，
13 主張依系爭契約第15條第17項約定，同意出售者之買方仲介
14 服務費亦由信託價金支付，而不同意出售的地主，因未受仲
15 介服務，原告不應收仲介服務費，故要求原告原已承諾不收
16 不同意出售的買方仲介服務費，再加承諾收到不同意出售之
17 賣方仲介服務費款項後會依比例退佣給被告，使被告可藉由
18 退佣降低買賣價金，經原告同意後，於系爭變更同意書第4
19 條特約條款增列第2段「法院提存價金部分，不支付仲介服
20 務費，要退還買方」，被告始與賣方就系爭土地完成議訂並
21 簽立系爭契約。

22 2.被告依約於109年9月1日支付第2期款項共計520萬元至系爭
23 信託專戶，被告及賣方於同日並共同簽署不動產買賣價金信
24 託指示書，同意以信託財產支付應付予原告之房屋買賣仲介
25 報酬572萬9,141元（其金額包含買賣雙方之仲介服務費），
26 原告亦於同日受領該筆款項，由此可見，買賣雙方已然特約
27 被告無須給付仲介服務費，係由賣方負擔，否則賣方並無同
28 意由其履約價金專戶支付該筆款項之理，亦由證人即原告承
29 辦人張慶福與被告間109年8月31日LINE對話紀錄可證，買賣
30 雙方均同意由不動產價金信託帳戶出帳，係買賣雙方及原告
31 於簽約後所達成之最新合意，亦即由賣方負擔所有仲介報

01 酬，至為明白，是原告既已受償且無任何損失，自不能再向
02 被告請求給付仲介服務費。

03 (二)原告受領仲介報酬後，非但沒有退佣，還起訴為不實請求，
04 被告依系爭變更同意書第4條特約條款增列第2段提起反訴，
05 向原告請求退佣金：

06 1.依民法第153條及最高法院39年台上字第1053號判決意旨，
07 契約解釋應以當事人立約真意為準，且應斟酌全部證據資料
08 作為斷定標準，另不動產經紀業為促成買賣成交，促使買方
09 提高買賣價格，以貼近賣方欲出售之價格，而與買方達成不
10 收取仲介服務費，或由賣方負擔原應由買方負擔之仲介服務
11 費，或要求退佣金，屬仲介促成交易之常態手法。

12 2.系爭變更同意書第4條特約條款並未敘明不支付仲介服務費
13 且要退還，係指買方抑或賣方，惟：

14 (1)從系爭變更同意書第4條特約條款第1段與第2段合併觀察：
15 兩造於109年7月22日簽署該條款之前段約定「註：買方只支
16 付簽約人的價金1%仲介服務費」，意指買方只付同意出售之
17 共有人價金1%的買方仲介服務費，反面言之，即是買方並不
18 付不同意出售者之1%買方仲介服務費，至為明白，如此，若
19 第2段亦是指買方仲介服務費，兩造顯然沒有在109年8月2日
20 增列第2段：「法院提存價金部分，不支付仲介服務費，要
21 退還買方」之必要，因係重覆之約定。

22 (2)從文義觀察：系爭變更同意書第4條特約條款增列第2段，特
23 別提及退還買方，買方既已不付買方仲介服務費用，豈有所
24 謂仲介服務費要退還之理，且由賣方仲介服務費於辦理不動
25 產價金信託情況下（或履約保證專戶），均是透過銀行從買
26 賣價金中逕付仲介報酬，本件亦是如此，民間買方皆認定不
27 論買賣仲介服務費均為買方負擔之強烈印象，是以本件所指
28 之「法院提存價金部分，不支付仲介服務費，要退還買
29 方」，延續前後文意思，必是指不同意出售者之5%賣方仲介
30 服務費，既然原告必會從買賣價金直接扣除，將來應退還被
31 告之意，否則兩造並無重覆約定之必要。

01 (3)從實質結果觀察：原告於109年9月1日領取仲介服務費後，
02 被告多次要求原告退還不同意出售之共有人成交價金比例計
03 算之仲介服務費，原告竟態度強硬表示係被告誤會，且稱僅
04 同意買方仲介服務費以同意出售之共有人比例價金計算，並
05 無退還問題，意指其並未收取該部分之仲介服務費，惟此項
06 解釋與「要退還買方」，以及被告當時因價金過高而退席之
07 背景根本不合，蓋若無退佣，被告應付價金根本沒有不同，
08 豈有退席討論之必要亦無簽署前開委託書之必要。

09 3.原告應返還退佣金之金額計算方式：

10 原告總仲介服務費金額為572萬9,141元，其中賣方仲介服務
11 費為518萬4,750元，原告依系爭變更同意書第4條特約條款
12 增列第2段約定應予退佣，此部分依不同意出售共有人之應
13 有部分47.5%（計算式： $1-52.5\%=47.5\%$ ）計算，金額為246
14 萬2,756元（計算式： $5,184,750 \times 47.5\%=2,462,756.25$ ，元
15 以下四捨五入，下同），再依陳志良等3人各23.29%、六
16 友公司30.13%之比例計算，原告應返還：(1)陳志良等3人之
17 金額為57萬3,576元（計算式： $2,462,756 \times 23.29\%=573,576$ ）；
18 (2)六友公司之金額為74萬2,028元（計算式： $2,462,756 \times 30.13\%=742,028$ ）。

20 (三)對原告抗辯所為之陳述

21 1.原告固辯稱雖其有自系爭信託專戶領取買賣雙方仲介費572
22 萬9,141元，惟係所謂雙方合意墊支，被告表示再匯還54萬
23 4,391元，惟因被告未匯還，原告方於110年1月15日返還出
24 賣人陳煥明云云，依仲介費給付之常態，係仲介於買賣雙方
25 簽約日後即可向履保帳戶請領賣方仲介費，買方仲介費通常
26 是由買方另行支付，因為履保帳戶之權益是歸屬於賣方。然
27 本件卻與合約約定內容不同，買賣雙方均同意買賣仲介費57
28 2萬9,141元系爭信託專戶中扣除，顯然買賣雙方及原告，三
29 方事後達成新合意，已然取代合約約定，是以原告就買賣仲
30 介費572萬9,141元自履保帳戶中扣除且其中54萬4,391元係
31 屬墊付之變態事實，應負舉證之責。

- 01 2.況原告匯還54萬4,391元，係由原告與賣方兩方辦理而已，
02 應屬原告與賣方的新合意，不若前述「買賣雙方及原告均同
03 意買賣仲介費572萬9,141元自系爭信託專戶中扣除」，屬三
04 方行為，是原告事後縱有匯還54萬4,391元之行為，亦與被
05 告無涉。
- 06 3.系爭變更同意書第4條特約條款前段約定「買方只支付簽約
07 人的價金1%仲介費」係109年7月22日即已加註，非如原告所
08 主張係於109年8月2日加註，此亦為被告出價之原則，且一
09 般人不會於契約重覆記載相同意旨之內容，倘若依原告主
10 張，系爭變更同意書第4條特約條款約定是於同一日書寫，
11 且前後兩段意義相同，原告是專業買賣仲介業者，為何要書
12 寫2段相同意旨的內容，顯然悖於常情。
- 13 4.原告雖復辯以「退還」二字，係預備「倘若原告依證3不動
14 產契約書收取完整之1%買方仲介費，應就多收之部分予以退
15 還之意」云云，惟被告於109年8月2日加註：「法院提存價
16 金部分，不支付仲介服務費，要退還買方」文字時，買賣雙
17 方仲介費都尚未支付，豈有誤給或退還之必要，且如前所
18 述，一般仲介費係買方另外支付，豈會使用「退還」用語，
19 原告為專業仲介公司，更不可能使用如此令人疑惑的用字，
20 可證被告抗辯系爭變更同意書第4條特約條款包含兩個用
21 意，應與事實相符。
- 22 5.另被告買價從11.5萬元調整為12.5萬元，應支付之價金，從
23 9,539萬9,400元，增至1億369萬5,000元，價差高達832萬5,
24 600元，原告之仲介費用亦多收將近5、6百萬元，被告方才
25 要求原告於系爭變更同意書第4條特約條款加註後段文字，
26 以辦理退佣，原告欲透過退佣以彌補被告提高買價之價差，
27 促成交易，此為當時雙方的真意，而原告所稱已有重大讓步
28 之語，對照被告高達832萬5,600元價差，原告僅讓步40餘萬
29 元，根本不足以讓被告願意加價，是原告所述，確非可採。
- 30 (四)並聲明：1.本訴部分：(1)如主文第1項所示；(2)如受不利判
31 決，願供擔保請准宣告假執行。2.反訴部分：(1)如主文第

01 3、4、5、6項所示(2)反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。
02 三、本院為行集中審理協同兩造整理及協議簡化爭點如下（訴卷
03 第113至115頁）：

04 (一)兩造不爭執事項

05 1.被告授權大自然公司法定代理人曾楹舜代理，於109年7月13
06 日與原告（由頭份中環加盟店營業員張慶福、劉錦汝代理）
07 簽立系爭議價委託書，約定被告擬承購系爭土地，每坪單價
08 為11.5萬元，議價有效期間自109年7月13日起至109年10月1
09 2日止，並承諾於買賣契約成立時，給付買賣價金1%之服務
10 報酬與原告；曾楹舜於109年7月22日與原告（由頭份中環加
11 盟店營業員張慶福、劉錦汝代理）簽立系爭變更同意書，將
12 每坪單價由11.5萬元提高為12.5萬元，委託期間自109 年7
13 月22日起至109年10月12日止。

14 2.被告於109年8月2日與訴外人陳榮生（1/10）、陳瑞嶽（1/1
15 0）、陳瑞禎（1/10）、陳煥榮（1/40）、陳弘治（1/3
16 0）、陳文盛（1/30）、林清蓉（1/30）、陳煥章（1/6
17 0）、陳煥文（1/60）、陳煥明（1/60）、陳煥良（1/6
18 0）、陳煥銘（1/60）、陳煥英（1/60）（下合稱陳榮生等1
19 3人，總計應有部分比例為52.5%）簽立系爭契約，約定由陳
20 榮生等13人將系爭土地以每坪12.5萬元出售與被告，買賣價
21 金總價1億369萬4,731元，系爭契約第15條特約事項第17項
22 約定：「買賣雙方合意，買賣雙方支付仲介公司服務費計6%
23 （賣方支付5%，買方支付1%），買方支付第2次款時，賣方
24 服務費由第一銀行頭份分行不動產價金信託專戶出款給仲
25 介。」，第18項約定被告承買比例為陳志良等3人各23.2
26 9%，六友公司30.13%，並依承買比例支付價款。

27 3.系爭契約不同意出售之共有人應得之買賣價金為4,925萬4,9
28 97元（計算式：103,694,731×47.5%=49,254,997.225）。

29 4.被告於110年1月5日登記取得系爭土地所有權，六友公司應
30 有部分比例為3013/10000、陳志良等3人均為2329/10000。

31 5.本件買賣賣方應付仲介費為518萬4,750元（計算式：103,69

4,731×0.05=5,184,736.55，但原告收取518萬4,750元），買方應付仲介費為54萬4,391元（計算式：103,694,731×0.01×52.5%=544,397.33，但原告收取54萬4,391元），總計572萬9,141元。陳榮生等13人與被告於109年9月1日簽立不動產買賣價金信託指示書，同日即由系爭信託專戶出款572萬9,141元給原告。

(二)爭點

1.本訴：被告是否已依約給付買方仲介費與原告？

2.反訴：被告請求原告退還系爭土地原不同意出售之共有人之賣方仲介服務費，有無理由？

四、法院之判斷

(一)爭點一

1.被告抗辯兩造已於簽約當日議定全部仲介費均由賣方負擔，此為原告所否認，經查：

(1)依兩造不爭執事項2.系爭契約第15條特約事項第17項約定：

「買賣雙方合意，買賣雙方支付仲介公司服務費計6%（賣方支付5%，買方支付1%），買方支付第2次款時，『賣方服務費』由第一銀行頭份分行不動產價金信託專戶出款給仲介。」，依該約定，應自系爭信託專戶支付之款項為賣方仲介費，惟依兩造不爭執事項5.由系爭信託專戶出款之數額亦包含買方仲介費，已與前揭契約明文約定之內容不符，且亦違反僅賣方仲介服務費由履約保證專戶支出之一般交易習慣，反與被告抗辯兩造已於簽約當日議定全部仲介費均由賣方負擔相符。原告雖提出台中銀行國內匯款申請書回條（訴卷137頁）證明有於110年1月15日將買方仲介服務費54萬4,391元匯還賣方陳煥明，然賣方既無支付買方仲介服務費之義務，先由系爭信託專戶支付買方仲介服務費，再由仲介將所支付之款項匯還，顯然多此一舉，而本院詢問張慶福當時為何做如此之付款安排，張慶福稱：買賣契約書有載明賣方的仲介費可以從履約保證金裡面支出，買方的只要買方有錢進履保，就可以從履保帳戶裡面去提領仲介費用。因為我們的

01 習慣買賣雙方的仲介費都要進到履保帳戶，因為這牽涉到稅
02 務，所以我們習慣就進履保，仲介費從履保提領出來，我們
03 公司要求仲介費要進履保，我不知道其他仲介公司是怎樣
04 （訴卷第180頁），未能提出合理說明，更凸顯原告迄今無
05 法合理說明先由系爭信託專戶支付全部仲介費，再由被告匯
06 還原告，再由原告匯還陳煥明之付款安排之理由為何。

- 07 (2)系爭變更同意書第4條特約條款記載：「買方只支付簽約人
08 的價金1%仲介費，法院提存價金部分，不支付仲介費，要退
09 還買方」（支付命令卷第17頁），原告主張該條款全部均是
10 於簽約當日註記，被告則主張「買方只支付簽約人的價金1%
11 仲介費」是於109年7月22日註記，「法院提存價金部分，不
12 支付仲介費，要退還買方」是於簽約當日註記。本院審酌：
13 ①上開註記之文字內容，第1段「買方只支付簽約人的價金
14 1%仲介費」文字之後並無逗號或句號，而第2段「法院提存
15 價金部分，不支付仲介費，要退還買方」則是跨2行書寫，
16 且每2句間有逗號隔開，最末並有句號，兩段文字筆跡相同
17 皆是張慶福書寫（訴卷第181頁），兩相對照，參照第2段文
18 字之書寫習慣，若依原告主張2段文字是於同日書寫，則第1
19 段文字末尾應有逗號，且會接續書寫至完全填滿該行空白處
20 再換行至下一行繼續書寫，然並非如此，故原告主張該2段
21 文字均是於簽約當日註記，顯與前開文字書寫之位置、方式
22 不符；(2)「買方只支付簽約人的價金1%仲介費」與「法院提
23 存價金部分，不支付仲介費」意義相同，顯無贅載之必要；
24 (3)「要退還買方」，原告雖主張是因系爭契約第15條第17項
25 載明「服務費計6%（賣方支付5%，買方支付1%」，並未
26 註明法院提存價金不須支付買方仲介費，故倘若原告依約收
27 取完整之1%仲介服務費時，應就多收之部分退還云云（訴
28 卷第131頁），惟若係如此，只要不多此一舉先多付款即
29 可，無先多付款再予退還並為註記之必要，且被告既自始無
30 須支付提存法院價金部分之買方仲介服務費，自無所謂「退
31 還」可言，況註記當時尚未給付仲介服務費，無所謂「退

還」，故原告主張之解釋方式顯與客觀顯示之文字記載方式、內容不符，要難採信。

(3)證人張秭榕證稱：陳志良委託我在109年8月2日到飛鷹地產頭份中環店幫他簽約，當天到場的有曾楹舜、江瑞濱、鄒俊禹，接待我們的是仲介張慶福，他帶我們去會議室，裡面有代書、地主大概有一、二十人，我們被安排坐在後面的位置等待，當時我覺得現場氣氛很詭異，因為陳志良有跟我說會先議價，請我跟曾楹舜一起做就可以，但是現場感覺就是要直接簽約，沒有要議價，代書一直持續在作業，他一直做他的文件，感覺好像所有的事情都已經談妥了，當時我覺得怪怪的，但是心理想我就是被委託，不用有意見，就跟著他們做就對了，然後代書就逐一宣達合約的內容，因為有一些內容要修改，代書就離開會議室，買方這邊也就陸續離開會議室，這時候就聽到江瑞濱抱怨，他說不是叫我們來議價嗎，怎麼連議價的機會都沒有，而且價金從11萬5千變12萬5千，仲介從中作價，其中多出的一萬幾乎都是仲介費，這樣算起來，仲介費幾乎都是買方付的，這樣怎麼合理，他們三個人就議論起來，後來他們就決定要求仲介公司至少要把沒來簽約，不同意出售地主的仲介費退還給買方，然後曾楹舜就要求仲介張慶福過來，跟他說買方這邊的問題，然後張慶福表示他要請示店長，後來張慶福回報說店長不肯，這時候買方鄒俊禹就不高興他很火大，他說哪有人這麼硬的，叫我們來議價也沒有議價，直接簽約，只是要求把沒來簽約、不同意出售地主的仲介費退還，因為這些你都沒有服務到，仲介費又拿這麼多，如果連這點都不退讓的話那就不要簽約，鄒俊禹就離開走出店外，然後買方這邊就全部出去店外，我們就在外面議論，接著張慶福他也過來，跟我們在外面議論，後來他同意沒來簽約不同意出售地主的仲介費要退還給買方，後來我們才又進到店裡面的位置，鄒俊禹就要求張慶福答應我們的事情要註記在買賣契約上。他寫好之後有拿給我們確認，就是「法院提存價金部分，不支付仲介費，要

退還買方」。當天只有在吵沒來簽約，不同意出售的地主仲介費要退還給買方。註記上去之後張慶福有拿來給我們看讓我們確認，因為他沒有註記上去，鄒俊禹他就不簽約，他就要走了（訴卷第175至177頁），而張慶福亦證稱：我的對口買方的代表人曾楹舜，有提出提存的部分，沒有來簽約的部分，不支付1%的仲介費，我因為沒有辦法作主，就跟店長做報告，店長當初當然是要求要完整的1%，所以就跟曾楹舜有說明，但是買方當然是希望沒有來簽約的幹嘛要付仲介費，我也幫忙買方希望可以順利成交就好，我就說服店長，店長也答應，所以買方就要求要記載在契約內容變更同意書備註欄裡面加註沒有來簽約的1%的仲介費要退還（訴卷第179頁），顯見簽約當日，確有被告到場後不願簽約，要求改變仲介服務費支付數額之過程。而系爭土地面積為2742.34平方公尺，即829.5579坪數（計算式： $2,742.34 \times 0.3025 = 829.5579$ ），若以每坪11萬5,000元計算，總價為9539萬9,159元（計算式： $829.5579 \times 115,000 = 95,399,158.5$ ，小數點以下四捨五入），買方應付仲介費為95萬3,992元（計算式： $95,399,159 \times 0.01\% = 953,991.59$ ），每坪提高為12萬5,000元後，總價為1億369萬4,738元（計算式： $829.5579 \times 125,000 = 103,694,737.5$ ），仲介費為103萬6,947元（計算式： $103,694,738 \times 0.01 = 1,036,947.38$ ），買方須多支付買賣價金829萬5,579元（計算式： $103,694,738 - 95,399,159 = 8,295,579$ ），仲介費8萬2,955元（計算式： $1,036,947 - 953,992 = 82,955$ ），總計必須多支付837萬8,534元，縱如原告所主張，原告退讓者為不同意出售買方之仲介費不收取，亦僅減少49萬2,550元（計算式： $1,036,947 \times 47.5\% = 492,550$ ），而原告經由價金提高，可多收取之仲介費數額為49萬7,735元（計算式： $8,295,579 \times 0.06 = 497,734.74$ ），等同仲介並無任何犧牲，尚有多收取5,185元仲介費，顯然不符合一般市場交易仲介為促成交易時，通常在仲介費上有相當程度退讓之常情，益見原告主張不可採信。而被告買受系爭

01 土地後，原告得向賣方請求之仲介費依兩造不爭執事項5.應
02 為518萬4,750元，若原告同意退還不同意出售部分之仲介費
03 246萬2,756元（計算式： $5,184,750 \times 47.5\% = 2,462,756.2$
04 5），被告尚可取得仲介費272萬1,994元（計算式： $5,184,7$
05 $50 - 2,462,756 = 2,721,994$ ），以彌補提高買賣價金的損
06 失，被告之主張顯然較為符合常情。

07 2.綜上分析，兩造於系爭契約簽約當日確曾達成合意，被告不
08 支付仲介費，全部仲介費均由系爭信託專戶支付，堪以認
09 定，則原告自不能再訴請被告給付仲介費。

10 (二)爭點二

11 1.依上開說明，系爭變更同意書第4條特約條款記載：「法院
12 提存價金部分，不支付仲介費，要退還買方」，是指原告應
13 退還被告246萬2,756元，再依陳志良等3人各23.29%、六友
14 公司30.13%之比例計算，陳志良等3人所得請求之金額各為5
15 7萬3,576元（計算式： $2,462,756 \times 23.29\% = 573,575.872$
16 4），六友公司則為74萬2,028元（計算式： $2,462,756 \times 30.1$
17 $3\% = 742,028.3828$ ）。

18 2.給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
19 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
20 訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
21 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
22 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
23 利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
24 第203條分別定有明文。本件被告對於原告之前揭請求權，
25 係屬給付無確定期限之金錢債權。而原告係於110年4月30日
26 收受民事答辯暨反訴起訴狀繕本（訴卷第125、174頁），從
27 而，被告併請求原告自起訴狀繕本送達翌日即110年5月1日
28 起至清償日止，按法定利率即年息5%計算之遲延利息，自屬
29 有據。

30 五、綜上所述，本訴部分兩造已合意被告不須支付仲介費，故原
31 告請求被告給付仲介費，為無理由，應予駁回。原告本訴既

01 經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回；反訴部
02 分，兩造已約定原告應將不同意出售系爭土地之共有人應付
03 之仲介費退還被告，且原告迄未依約給付，則被告請求原告
04 給付該款項，為有理由，應予准許。被告陳明願供擔保請准
05 宣告假執行，原告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，就反
06 訴被告勝訴部分，均核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准
07 許之。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法與所舉證據，核與判
09 決結果無影響，爰不另贅述，附此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本院併依職權確
11 定訴訟費用額為本訴裁判費5,450元、反訴裁判費2萬5,453
12 元及證人張慶福日旅費604元（作證事項涉及本、反訴，故
13 費用由本、反訴平均分擔）。

14 中 華 民 國 110 年 9 月 17 日
15 民事第二庭 法 官 王筆毅

16 以上正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
18 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 書記官 劉家蕙

22 中 華 民 國 110 年 9 月 17 日