

臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度訴字第389號

原告 龍門地產經紀有限公司

法定代理人 羅文忠

訴訟代理人 羅金生

被告 林永崇

訴訟代理人 彭成青律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，原告原向本院聲請核發支付命令獲准（112年度司促字第4852號），被告於法定期間內提出異議，本院於中華民國112年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣柒拾萬元，及自民國一百一十二年七月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告前於民國111年2月25日，經伊居間，就倪碧苓、陳俐吟、陳佑豪、陳冠廷（下合稱賣方）共同繼承之坐落苗栗縣頭份市文化段459（面積294.67平方公尺）、433（面積24.99平方公尺）地號土地及其上門牌號碼為苗栗縣○○市○○○路000號建物（下稱系爭房地），與賣方簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定被告以新臺幣（下同）3,500萬元價格向賣方買受系爭房地（下稱系爭交易），被告並於系爭契約簽立前即同意就系爭交易給付伊以成交總價百分之二計算之居間報酬。嗣因系爭房地於賣方辦理繼承登記過程不順利，賣方無法依約於111年5月25日前備妥辦理移轉登記所需文件，被告遂於112年7月3日與賣方合意解除系爭契約，且拒絕給付前揭居間報酬70萬元（3,500萬元×2%=70萬元）。爰依兩造間居間契約法律關係為請求

等語。並聲明：被告應給付原告70萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告辯稱：系爭交易為訴外人蕭政衡獲悉伊有購置不動產意願後，與原告公司員工羅金生連繫、協商而簽約購買，伊並未與原告成立居間契約，也不清楚系爭契約上為何記載買方經紀業公司商號為原告。又縱認兩造間有成立居間契約之合意，因原告未經伊書面同意即同時擔任買賣雙方之仲介，違反不動產經紀業管理條例第24條之2規定，且伊亦拒絕承認上開居間契約，是就兩造居間契約應類推適用民法第106條規定，認不生效力。再者，即使認兩造間存在有效居間契約，因系爭契約依據第12條特約事項記載「本買賣標的，目前辦理繼承登記中，雙方約定第二期款交付同時，另約定交屋日期」（下稱系爭特約），應附有停止條件，因此於系爭房地辦妥繼承登記前，原告依民法第568條第2項規定，應不得向伊請求報酬等語。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；又如依情形，非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬。未定報酬額者，按照價目表所定給付之。無價目表者，按照習慣給付，民法第565條、第566條分別定有明文。

(二)兩造間有成立居間契約：

1.原告主張：當初是被告向蕭政衡表示有購置不動產意願，蕭政衡再帶被告來找伊員工羅金生。羅金生有帶被告去看現場，並在蕭政衡住處與被告洽談時，就有告知若成交需收取仲介費。蕭政衡當時還有提出其要分一半買方所支付以成交總價百分之二計算仲介費之要求。簽約過程也是有讓買賣雙方確認過細節內容才簽名、用印等語（本院卷第49、121頁），核與證人蕭政衡於審理時證稱：當初是本件之仲介人員羅金生告知伊系爭房地要出售，伊遂帶被告去看現場，之

01 後陪被告去原告公司辦公室簽約。去看現場時羅金生應該有
02 陪同前往，否則伊不認識賣方，也沒有系爭房地之鑰匙。被
03 告在簽約前即知悉系爭交易因是透過仲介公司居間成立，因
04 此需要支付以成交總價百分之二計算之仲介費，伊也有在住
05 處向羅金生要求分一半買方所支付仲介費。又系爭契約簽署
06 時，代書有先跟買賣雙方確認內容、細節後，才讓買賣雙方
07 簽名用印等語（本院卷第121至124頁）內容相符，足徵被告
08 於系爭契約簽立前，經羅金生、蕭政衡之說明，即已知悉若
09 透過原告媒介而與賣方訂約，原告將向其收取以成交總價百
10 分之二計算之居間報酬；以及羅金生確實有提供被告如：帶
11 看現場、安排簽約等媒介訂約勞務；與系爭契約及被告、賣
12 方、原告就系爭交易共同簽立之價金信託履約保證申請書
13 （下稱系爭履保申請書；本院卷第77、78頁）簽署前，訴外
14 人即系爭交易之特約地政士鄭瑞琴均有先向被告、賣方確認
15 相關契約細節，被告前揭不知為何系爭契約上登載原告為買
16 方經紀業之辯解，應非事實。

17 2.觀諸卷附系爭契約（本院卷第69至75頁）立契約書人欄位乃
18 有清楚記載「買方經紀業公司商號：龍門地產經紀有限公司
19 司」、「賣方經紀業公司商號：龍門地產經紀有限公司」；
20 以及系爭履保申請書（本院卷第77、78頁）上立約人欄位明
21 確記載「經紀業：龍門地產經紀有限公司」及內容更約定
22 「茲因甲（按指被告）乙（按指賣方）雙方經丙方（按指原
23 告）居間仲介買賣不動產標的..」。又卷內被告與賣方於11
24 2年7月3日自行簽署之解約協議書（下稱系爭解約書；支付
25 命令卷第29至31頁）上也明文記載「立協議書人：林永崇
26 〈下稱：買方〉、倪碧苓、陳俐吟、陳佑豪、陳冠廷〈下
27 稱：賣方〉，雙方就坐落於苗栗縣（市）頭份市○○段000
28 ○000地號之土地及其上建物，即門牌號碼：苗栗縣○○市
29 ○○里00鄰○○○路000號房屋，前經龍門地產經紀有限公
30 司（經紀人：羅文忠）居間仲介，成交總價為新台幣（以下
31 同）參仟伍佰萬元整，雙方於民國111年2月25日簽訂不動產

買賣契約書（下稱：本契約），並委由第一建築經理股份有限公司（下稱第一建經）辦理買賣價金履約保證在案（保證號碼為000000000；下稱本履保書），今買賣雙方合意無條件解除本契約...」。

3. 羅金生既為原告員工，且被告由簽約地點在原告公司辦公室、系爭契約及系爭履保申請書上均記載買方經紀業為原告，應能清楚知悉羅金生身分為原告之債務履行輔助人，則被告接受羅金生所提供相關勞務（帶看現場、安排買賣雙方在原告公司辦公室簽署系爭契約）之結果，應認被告至遲於111年2月25日前往原告公司辦公室時，已經與原告合意成立居間契約。被告前揭否認兩造間存在居間契約之辯解，明顯與事證不符，殊無可信。

(三) 系爭契約、系爭履保申請書上既有明確登載原告同時為買賣雙方之仲介，被告、賣方簽署系爭契約及系爭履保申請書後，應認即生補正不動產經紀業管理條例第24條之2所定書面同意，或事後追認效力。又縱認系爭契約、系爭履保申請書之簽署不具前揭補正書面同意或事後追認效力，因系爭房地之居間契約乃是分別成立在兩造間、原告與賣方間，而非原告代理被告與賣方成立契約或原告代理被告與自己簽約，應不生民法第106條所定自己代理、雙方代理問題或存在類似情況，被告徒以原告若違反不動產經紀業管理條例第24條之2規定，應類推適用民法第106條為由，否定兩造間居間契約之效力，洵屬無據。

(四) 系爭契約並未附停止條件：

1. 按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力；又附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力，民法第99條第1項、第2項分別規定甚明。所謂契約附停止條件乃是指簽約後，於條件成就前，契約尚不生效力。本件被告與賣方簽署系爭契約後，被告既已依系爭契約第3條第2款規定給付第一期價金300萬元，此有第一建築經理股份有限公司112年7月27日第一建經字第1120155號函（本院卷第105頁）、履

01 保專戶收支明細表暨點交確認單（買方）（本院卷第91頁）
02 各1份在卷可證，顯示系爭契約於簽署時即生效，並無待停
03 止條件成就方生效之狀況。系爭特約應僅是買賣雙方就點交
04 系爭房地日期之相關約定，非屬系爭契約之停止條件。

05 2.證人蕭政衡固於審理時證稱：簽立系爭契約時，伊有質疑系
06 爭房地賣方還沒辦妥繼承登記，如何出售被告，羅金生卻表
07 示可以出售。伊又質問如果繼承登記辦理有問題，系爭契約
08 如何處理？羅金生則回覆系爭契約將無效，300萬元會退還
09 原告，但這些內容沒寫入系爭契約內等語（本院卷第123
10 頁）。然原告否認簽約過程羅金生與證人蕭政衡間有上開對
11 話（本院卷第125頁）。又縱認證人蕭政衡所述為真，亦僅
12 生系爭契約是否附有「解除條件」問題，與民法第568條第2
13 項所定契約附停止條件情形無關。

14 (四)原告得向被告請求以成交總價百分之二計算之居間報酬：

15 本件就系爭房地，被告與賣方確實有因原告之媒介而簽訂系
16 爭契約，此業經證人蕭政衡證述在卷（本院卷第122頁），
17 並有系爭契約（本院卷第69至75頁）、系爭履保申請書（本
18 院卷第77、78頁）、系爭解約書（支付命令卷第29至31頁）
19 各1份在卷可稽。而原告經營不動產經紀業，以獲取居間報
20 酬為主要營收來源，倘被告自始拒絕支付居間報酬，依常
21 情，原告將不會媒介被告與賣方簽立系爭契約；且被告於系
22 爭契約簽立前，即知悉原告收取居間報酬之計算標準，同前
23 所述，仍與原告合意成立居間契約，依民法第566條第1項規
24 定，應認被告於斯時已允諾支付原告以成交總價百分之二計
25 算之居間報酬。

26 (五)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
27 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
28 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
29 類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付
30 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
31 但約定利率較高者，仍從其約定利率；再應付利息之債務，

其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，
民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別規定清
楚。查本件原告請求被告給付居間報酬，係屬給付無確定期
限之金錢債權，且支付命令業於112年7月26日合法送達被
告，有本院112年7月26日送達證書1份（支付命令卷第55
頁）在卷可佐，是參諸上揭法律規定，原告請求如主文第1
項所示遲延利息，自有所憑。

(六)綜上所述，本件原告依居間契約法律關係，請求被告給付如
主文第1項所示金錢及遲延利息，乃有理由，應予准許。又
本件原告未聲請宣告假執行，被告陳明如受不利判決，願供
擔保請准宣告免為假執行，應無必要。

四、按當事人聲明之證據，法院應為調查。但就其聲明之證據中
認為不必要者，不在此限，民事訴訟法第286條規定明白。
查本件原告雖以112年10月30日民事聲請狀聲請證人即賣方
友人彭志成、鄭瑞琴到庭作證，待證事實為系爭契約簽約過
程。惟因本件相關事實已經釐清，認無調查必要。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
審酌後，核與判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 11 月 30 日
民事第一庭 法 官 陳中順

以上正本係照原本作成。

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（須
附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 11 月 30 日
書記官 蔡芬芬