

臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度訴字第417號

原告 欣達泰不動產有限公司

法定代理人 葉義嵐

訴訟代理人 吳駿傑

被告 巫永隆

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國113年3月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌拾貳萬捌仟元，及自民國一一二年八月一日起至清償日為止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、被告欲購買苗栗縣公館鄉館明段346、345、345-1、345-2、344、344-1、426、427地號土地(下稱系爭土地)，遂於民國111年3月3日委請原告以承購總價格新臺幣(下同)8,600萬元，代為向系爭土地所有權人進行協商議價，委託議價期間為111年3月3日至111年3月7日，同時約定於買賣契約成立時，被告應給付買賣成立總價格百分之一之服務報酬予原告，兩造並據此簽立「買方議價委託書」(下稱系爭委託書)、「買方給付服務報酬承諾書」(下稱系爭服務報酬承諾書)等文件(以下合稱系爭居間契約)。

(二)、嗣經原告於111年3月12日邀集被告、訴外人即系爭土地共有人劉智耆等人，在訴外人方春美代書事務所進行議價後，最終以8,280萬元成交，買賣雙方並當場簽立買賣契約(下稱系爭買賣契約)，並於111年8月30日履行買賣契約義務完畢。然被告迄今並未依約給付報酬82萬8,000元予原告。為此，爰依法訴請被告給付。

(三)、並聲明：被告應給付原告82萬8,000元，及自支付命令送達

01 翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

02 二、被告則以：伊雖於系爭委託書之「契約審閱權」、「立委託
03 書人」等欄位內署名，但未於該委託書下方「委託人簽章
04 欄」署名，故系爭居間契約未有效成立。再者，系爭委託書
05 約定之委託議價有效期間為111年3月3日至同年月7日，而系
06 爭買賣契約係於111年3月12日始簽立，顯已逾委託期間，伊
07 自無庸給付任何居間報酬予原告；此外，伊係以承購總價格
08 8,600萬元委請原告向賣方進行議價，然伊接獲訴外人徐信
09 華通知，於111年3月12日前往方春美代書事務所洽談時，因
10 買賣雙方當場未能對於交易價額達成共識之際，伊已要求訴
11 外人即原告公司承辦人員吳駿傑將系爭委託書正本返還，並
12 經伊當場撕毀該份委託書，顯見兩造業已合意解除系爭居間
13 契約，故買賣雙方最終於當日雖以8,280萬元成立系爭買賣
14 契約，然原告仍不得請求居間報酬等語。

15 三、本院得心證理由：

16 (一)、原告主張：兩造間於111年3月3日簽立系爭委託書、系爭服
17 務報酬承諾書，約定由被告委請原告以承購總價格8,600萬
18 元，代為向系爭土地所有權人進行協商議價，同時約定於買
19 賣契約成立時，被告應給付買賣成立總價格百分之一之服務
20 報酬予原告；嗣被告、系爭土地共有人劉智者等人以8,280
21 萬元成立系爭買賣契約，並於111年8月30日履行買賣契約義
22 務完畢等情，業據提出系爭委託書、系爭服務報酬承諾書、
23 系爭買賣契約書、土地登記謄本及買賣雙方履保專戶收支明
24 細表暨點交確認單等件為憑（見院卷第35至63、101至103
25 頁），核與其上開主張，大致相符，是此部分事實，應堪認
26 定。

27 (二)、被告雖辯稱：伊未於系爭委託書下方「委託人簽章欄」署
28 名，故系爭居間契約未經合法成立云云。然細繹系爭委託書
29 之全文格式排列內容，被告上開所指「委託人簽章欄」係對
30 應於該委託書第8條「特別約定事項《本條特約事項須經雙
31 方另行簽章始生效力》」而設立之簽章欄位。換言之，該等

簽章欄位設立之目的，僅於兩造間針對特別約定事項需經簽名確認後始生效力之約定要式行為，顯與系爭居間契約一般條款之成立、生效無涉。故被告以其未於上開欄位內簽名為由，進而否認系爭居間契約之有效成立，自屬無稽，並非可採。

(三)、被告復辯稱：系爭委託書約定委託議價有效期間為111年3月3日至同年月7日，而系爭買賣契約係於111年3月12日始簽立，已逾上開委託期間，伊自無庸給付任何居間報酬予原告云云。查，觀諸系爭委託書第4條約定：「議價有效期間：委託議價期間自民國111年3月3日起至民國111年3月7日24：00止」及第5條第1款、第2款約定：「1.買方同意受託人得為買賣雙方之代理人。2.於議價有效期間內若賣方接受買方之承購價格及本議價書之條款時，買方同意買賣契約即已成立生效，受託人得全權代理買方將議價金充為定金交予賣方，本契約書即視為定金收據，買方絕無異議。買方與賣方應於轉定之日起5日內簽訂不動產買賣契約書，但簽約之期日另有約定者，從其約定。買方完全瞭解在議價有效期間內，賣方隨時可能同意買方之承購價格及本議價書之條款」（見院卷第35頁），固可認定系爭居間契約之有效存續期間為自111年3月3日起至同年月7日為止。然依證人即代書方春美證述：系爭買賣契約的合約書是我寫的，我有參與簽約過程，111年3月12日簽約當日買賣雙方及雙方仲介吳駿傑、楊美玉都有到場，當天買賣雙方到場後針對買賣價款進行協商後才談成買賣契約，仲介有協助雙方進行協商，至於系爭買賣契約書僅蓋用欣苗泰不動產有限公司印文之原因，係因為原告公司與欣苗泰公司均屬飛鷹地產體系，所以我當時是只蓋用欣苗泰公司的印章等語（見院卷第158至159頁），佐以證人徐信華證述：我找被告一起去買本件土地，後來地主說有簽立委託書給原告，所以地主就把我的電話給原告，然後原告公司的吳駿傑就跟我聯絡，我即偕同被告前往原告公司簽立系爭委託書，嗣於仲介服務約定期間屆滿後，被告不同意

讓吳駿傑繼續提供仲介服務，但我表示讓吳駿傑繼續努力看看，買賣契約簽立當天買方仲介吳駿傑、楊美玉都有到場等情(見院卷第162至163頁)。可知，系爭委託書約定委託議價有效期間固於111年3月7日屆滿，然嗣經原告公司承辦人員吳駿傑透過徐信華向被告提出延長期間之要求後，被告最終應確有同意延長委託期間，此由吳駿傑於111年3月12日簽約當日仍代表原告公司到場協助買賣雙方實際進行磋商一節，亦可佐徵。基此，被告上開所辯，洵非可採。

(四)、被告復辯稱：伊於111年3月12日簽約洽談買賣契約之際，因買賣雙方當場對交易價額未能達成共識，伊已當場要求吳駿傑返還系爭委託書正本，並經伊當場撕毀，故系爭居間契約業經兩造合意解除云云。然查，系爭委託書正本現仍由原告保管中，未曾遭撕毀一節，業據原告於本院112年11月16日言詞辯論期日當庭提出系爭委託書正本為憑（見院卷第88頁），故被告上開所辯，是否屬實，已待商榷；再者，參諸證人徐信華證述：簽約當天因為我們懷疑吳駿傑欲私吞價差，被告當場與吳駿傑產生不愉快，被告遂表示若吳駿傑、原告公司在場，即不欲簽立買賣契約，並當場離席，經我、代書方春美勸說後，被告向我表示不要看到吳駿傑，我叫吳駿傑離開現場，被告才又返回現場繼續洽談，被告當天有撕毀一份文書，但我不知道是什麼文書等情（見院卷第163至164頁）、證人方春美證述：當時仲介有協助雙方協商，但在協商過程中，仲介人員與買方有發生不愉快的情形，買方一度離開現場，經我電話聯繫買方勸說後，買方才又返回現場繼續協商，我並沒有印象買賣雙方與仲介人員當場表明要解約，也沒有看到被告或原告公司所屬人員撕毀仲介相關契約的情形等語(見院卷第158至159頁)，及證人即賣方仲介人員楊美玉證述：我於簽約當日均全程在場，當時被告與吳駿傑是在代書事務所內的另一間辦公室，我跟賣方是在另一間簽約室，印象中被告有離開事務所，有點類似不歡而散，後來被告再度返還現場，吳駿傑則還留在事務所內的另一間辦公

01 室內，當下吳駿傑、被告二人間已無法溝通，因為被告拒絕
02 與吳駿傑溝通，被告跟賣方在簽約室內洽談，吳駿傑則在簽
03 約室外等候，但吳駿傑當時有進進出出簽約室等語(見院卷
04 第175至178頁)，經勾稽上開證述內容後，固可認定於系爭
05 買賣進行磋商之際，被告雖曾與原告公司所屬承辦人員吳駿
06 傑因故產生齟齬，並拒絕與吳駿傑進行後續溝通之情，然渠
07 等是否業已因此當場合意解除系爭居間契約，尚無從逕予認
08 定；況且，代書方春美除於111年3月12日協助完成系爭買賣
09 契約書之簽訂外，復於事後轉交「履保專戶收支明細表暨點
10 交確認單」供買賣雙方簽名確認，同時印製該等文件之影本
11 予買賣雙方及仲介人員留存等情，業據證人芳春美證述綦詳
12 (見院卷第160至161頁)。而觀諸系爭買賣契約書之「經紀營
13 業員」欄位內，除仍載有楊美玉、吳駿傑等2人之簽名外(見
14 院卷第43頁)，前揭買方確認單內之「仲介方簽章」欄位
15 內，猶同時蓋有原告公司大小章(見院卷第101頁)。依此，
16 設若系爭居間契約業經合意解除，衡情被告對於上開文件仍
17 將原告公司記載為仲介等內容，理應提出異議，始符常理，
18 然均未見被告於簽立系爭買賣契約或事後簽立、收受上開確
19 認單時提出任何異議。徵諸此情，益見被告辯稱：系爭居間
20 契約業經兩造合意解除云云，應非屬實，自難採信。

21 (五)、關於原告得否依系爭居間契約請求居間報酬部分：

22 1.按「服務報酬約定：1.買方承諾應於買賣契約成立時，給付
23 買賣成立總價格百分之壹(含稅)之服務報酬予受託人，並應
24 於簽立書面買賣契約時以現金一次給付服務報酬之全部，絕
25 無異議」，系爭服務報酬承諾書第1條定有明文(見院卷第13
26 頁)。準此，本件系爭居間契約成立後，於存續期間屆至後
27 經兩造延長，且於系爭買賣契約簽訂時仍有效存在，則原告
28 依據上開約定請求被告應給付居間報酬82萬8,000元【計算
29 式：系爭買賣契約成立總價額8,280萬元 $\times$ 1%=82萬8,000
30 元】，自屬有據。

31 2.至證人徐信華固另證稱：委託期間買賣雙方一直談不攏價

01 金，後來委託期間屆滿後，吳駿傑向我表示再給他機會努力
02 看看，我有向吳駿傑表示不可以拿買方的仲介費，他沒有反
03 對的意思，只說要繼續努力看看等情(見院卷第163頁)，觀
04 諸上開對話過程情境，原告公司所屬職員吳駿傑是否有允諾
05 拋棄居間報酬請求權之明示同意或默示同意情事存在，尚未
06 臻明確，自不足採為有利於被告之認定；其次，參諸證人楊
07 美玉證述：當天買賣契約簽訂完後，被告在事務所外抽菸，
08 我剛好出來見到，就向被告表示我於本件交易中所收取的服
09 務費經過折讓後，數額不高，希望被告能再多給服務費，但
10 被告表示他只給原來的1%服務費，他不會再多給等語(見院
11 卷第180頁)，此核與系爭服務報酬承諾書第1條所約定之報
12 酬數額相符。職是，堪認原告之居間報酬請求權仍屬存在，
13 當無疑義，附此敘明。

14 四、綜上所述，原告依系爭居間契約之法律關係，請求被告給付
15 82萬8,000元，及自支付命令送達翌日即112年8月1日起至清
16 償日止，依法定週年利率百分之5計付利息，為有理由，應
17 予准許。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
19 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
20 論列，併此敘明。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日
23 民事第二庭 法 官 鄭子文

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

28 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日
29 書 記 官 周煒婷