

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第281號

原告 曾進明企業有限公司

法定代理人 曾進益

訴訟代理人 林唐緯律師

被告 立耀股份有限公司

法定代理人 黃劉秀

被告 黃奇輝

共同

訴訟代理人 黃泰鋒律師

黃立慈律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，經本院於民國111年7月7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

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。原告起訴時聲明請求被告立耀股份有限公司（下稱立耀公司）給付新臺幣（下同）168萬7,590元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，嗣於訴訟中因更正計算結果，而將請求金額變更為169萬5,240元，其餘不變（見訴字卷第89頁），核乃擴張應受判決事項之聲明，與前開規定相符，應予准許。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：

01 (一)被告立耀公司及被告黃奇輝於民國110年10月4日與原告訂立
02 居間契約（下稱系爭契約），雙方約定由原告為被告居間出
03 售被告立耀公司所有面積為99.72坪之新北市○○區○○段
04 00地號土地（下稱35地號土地），以及被告黃奇輝所有面積
05 為238.79坪之新北市○○區○○段00地號土地（下稱36地號
06 土地，與35地號土地合稱為系爭2筆土地），價格為每坪85
07 萬元，依上開價格覓得買方後，原告可獲取系爭2筆土地總
08 價2%計算之居間報酬。後原告尋得訴外人林家宏願購買系爭
09 2筆土地，被告與林家宏於110年10月6日達成買賣合意，約
10 定就系爭2筆土地價金均為每坪85萬元，且約定於110年10月
11 25日正式簽訂書面契約。詎料，被告於110年10月25日簽訂
12 書面契約前夕，即以要求林家宏需另行負擔35地號土地之房
13 地合一稅等不合理條件為由，拒絕簽立書面契約，經原告以
14 110年10月29日存證信函催告被告儘速與林家宏簽立書面契
15 約，被告亦置之不理，並拒絕給付居間報酬予原告。

16 (二)原告已為被告媒介買家，並達成買賣契約之合意，雙方雖尚
17 未簽立書面契約，但僅涉及系爭2筆土地所有權移轉登記程
18 序，並不影響雙方已成立之買賣契約效力，故原告既已完成
19 系爭契約之義務，自可向被告請求居間報酬。雖系爭契約第
20 4條約定給付時程：「服務報酬採分段式收費：買賣雙方簽
21 定書面合約之同時支付50%（兌現後以現金給付），收到尾
22 款之同時支付50%（兌現後以現金給付），收到尾款之同時
23 支付50%（兌現後以現金給付）。」然此部分與民法第568條
24 第1項規定相抵觸，應認依民法第71條規定而無效。縱認上
25 揭約定為附停止條件之法律行為，因被告故意拒絕簽立書面
26 契約，依民法第101條規定應視為條件已經成就。而依系爭
27 契約第2條約定：「委託銷售總價額為新台幣（下同）每坪
28 捌拾伍萬整，增值稅由賣方負擔（乙方服務報酬總價2%）
29 …」，被告立耀公司之買賣價金為8,476萬2,000元，原告可
30 請求之居間報酬為169萬5,240元（計算式：99.72坪
31 $\times 850,000 \times 2\% = 1,695,240$ ），而被告黃奇輝之買賣價金為2億

297萬1,500元，原告可請求之居間報酬為405萬9,430元（計算式：238.79坪×850,000×2%=4,059,430），等語。

(三)並聲明：1.被告立耀公司應給付原告169萬5,240元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.被告黃奇輝應給付原告405萬9,430元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)兩造約定之委託期限為110年10月4日起至10月8日止，被告在該委託期間內從未收到原告有買家願意成交之通知，其後委託關係即告終止，故原告並求被告給付居間報酬顯無理由。退步言之，原告縱有通知買家願意成交，然買賣雙方並未依系爭契約第4條約定簽定書面合約，原告之居間報酬尚未發生，原告請求居間報酬實無理由。又被告願出售之每坪單價為85萬元，進而詢問稅金數額為多少，並一再向原告確認出售系爭2筆土地之稅金若高達數千萬元，被告便不願出售，然原告當時一再陳稱稅金僅需200萬元至300萬元，被告因相信原告對於計算稅金之專業，始於110年10月4日與原告簽署系爭系爭契約。後原告表示其尋得買受人願以每坪85萬元購買，被告遂要求原告提供其所擬定之買賣契約以供被告先行審閱，然原告於110年10月19日提供之買賣契約關於35地號土地每坪為65萬元、36地號土地每坪為93萬3,736元，原告要求原告簽署該買賣價金造假之買賣契約，並向被告稱只需再繳納300多萬元之房地合一稅，被告因不願為簽訂造假買賣合約之違法行為，始拒絕出售系爭2筆土地，被告為避免違法行為進而拒絕簽訂及出售系爭2筆土地，並無民法第101條第1項所稱以不正當行為阻卻買賣契約條件成就之行為等語，資為抗辯。

(二)並聲明：1.如主文第1項所示。2.如受不利判決，願供擔保免為假執行之宣告。

三、本院之判斷：

原告主張其受被告委託居間出售系爭2筆土地，並已為被告覓得買方，然被告卻於簽訂買賣契約前，要求買方需負擔房地合一稅等不合理條件為由拒絕簽立書面契約，原告已完成系爭契約之義務，可請求被告給付居間報酬，縱認依系爭契約第4條約定，原告應於買賣雙方簽立書面契約時方可請求報酬，該約定與民法第568條第1項規定抵觸而無效，縱認有效，被告故意不簽立書面買賣契約，依民法第101條規定應視為條件成就，原告仍得請求被告給付居間報酬等語。被告固未否認委託原告居間出售系爭2筆土地，且嗣後並未與買方簽立書面買賣契約等事實，然就其應否給付原告居間報酬，則以前揭情詞置辯。是本件兩造爭執所在厥為：(一)原告是否已經完成系爭契約義務？(二)被告有無故意拒絕簽立書面買賣契約？(三)原告得否請求被告給付居間報酬？經查：

(一)原告尚未完成系爭契約義務：

1.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；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項定有明文。原告於110年10月4日分別與被告立耀公司、被告黃奇輝就35、36地號土地簽訂系爭契約，有系爭契約在卷可參（見板司簡調字第15頁、第17頁），觀諸系爭契約第4條：「服務報酬採分段式收費；買賣雙方簽定書面合約之同時支付50%（兌現後以現金給付），收到尾款之同時支付50%（兌現後以現金給付）。如價金信託則於點交時由價金信託專戶撥款。」約定，原告為被告覓得買方後，於被告與買方簽立書面買賣契約之同時，方得請求被告給付50%居間報酬，可知系爭契約乃原告為訂約之媒介，被告給付報酬之居間契約，故被告與買方因原告之媒介而就系爭2筆土地成立買賣契約時，原告之居間義務方屬完成。

2.惟原告自承被告嗣後與買方並未實際簽立買賣契約（見板司簡調字卷第11頁），則原告尚未完成系爭契約義務，應屬明確。至於原告雖主張被告已與買方達成系爭2筆土地之買賣

01 合意，買賣契約之簽訂僅涉及所有權移轉登記程序，並不影
02 響買賣契約成立之效力，原告法定代理人並曾簽發發票日為
03 110年10月6日、票面金額各為100萬元之支票2紙，透過訴外
04 人何佳旗欲交付被告，並訂於110年10月25日簽立書面契
05 約，可見買賣雙方已經達成合意云云，並提出支票2紙以及
06 何佳旗與被告黃奇輝之LINE對話紀錄為佐（見訴字卷第59頁
07 至第63頁）。然倘若買賣雙方僅需達成價金合致，被告即應
08 給付原告居間報酬，則兩造並無於系爭契約第4條約定買賣
09 雙方簽立「書面契約」時給付50%居間報酬之必要，況不動
10 產價值不斐，關於所有權如何移轉以及買賣價金如何給付之
11 契約條款內容亦非簡略，仍需由買賣雙方協商後議定，始得
12 簽立正式之買賣契約，要非買賣價格合致即當然買賣成立，
13 此由前開LINE對話紀錄顯示何佳旗於110年10月19日傳送：
14 「曾進益先生將土地買賣的合約及資料傳過來了，我已經寄
15 到錢小姐的信箱。請您撥空看一下。」予被告黃奇輝，亦可
16 徵系爭2筆土地之買賣契約尚未成立，仍在磋商階段，故原
17 告前開主張，應無可採。而原告雖主張系爭契約第4條簽立
18 書面契約方可請求居間報酬之約定，與民法第568條第1項強
19 制規定抵觸，依同法第71條無效云云，然系爭契約乃訂約媒
20 介之居間契約，且不動產之買賣價格合致並非當然買賣成
21 立，如前所述，故系爭契約第4條約定與民法第568條第1項
22 規定並無不符，自無因此違反強制規定而無效之情形，原告
23 此部分主張，仍無可採。

24 (二)被告並無故意拒絕簽立書面買賣契約：

- 25 1.按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條
26 件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項定有明
27 文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
28 責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此
29 限，民事訴訟法第277條定有明文。原告主張被告故意拒絕
30 簽立書面買賣契約乙節，為被告所否認，依前開規定，自應
31 由原告就此要件事實負舉證之責。

01 2.然原告聲請傳喚之證人何佳旗於本院時證稱：被告一開始確
02 實是同意用每坪85萬元出售土地，也知道大概要繳的房地合
03 一稅是多少，是後來被告反應不希望繳那麼多房地合一稅，
04 所以我們提出拆款表檔案所示的每坪單價給被告，平均起來
05 2筆土地每坪單價還是85萬元，被告立耀公司要繳的房地合
06 一稅就低很多，但被告反應怕被國稅局認定有逃漏稅，所以
07 沒有接受這個方案，我們當時有請被告找他的會計師一起來
08 討論，但被告不願意等語（見訴字卷第104頁），並有被告
09 提出何佳旗傳送買賣契約及拆款表檔案之電子郵件在卷可稽
10 （見訴字卷第135頁至第145頁），可知被告係對於原告提出
11 之書面契約有逃漏稅之疑慮，方拒絕簽立該書面契約，而此
12 疑慮既涉及被告日後可能需擔負之稅捐責任，且該稅捐責任
13 尚非原告單方保證即可免除，難認被告拒絕偕同會計師與原
14 告或買方進行討論，係屬不正當之行為阻止書面買賣契約之
15 簽立。

16 3.原告雖又主張：被告於110年10月25日簽立書面買賣契約前
17 夕，以要求買方需另行負擔35地號土地房地合一稅之不合理
18 條件為由，拒絕簽立書面契約云云。然觀諸原告提出何佳旗
19 於110年10月21日以LINE傳送：「永福段36地號簽約時間：
20 10月25日（一）下午2：00當天請準備…」，被告黃奇輝則
21 回覆稱：「來不及，我人在南部，週一才回到台北，再跟你
22 確認時間。」等紀錄（見訴字卷第61頁至第63頁），無從認
23 定被告有以買方應負擔35地號土地房地合一稅為由拒絕簽立
24 書面買賣契約，且證人何佳旗於本院亦證稱：被告當時並不
25 是不願意繳納房地合一稅，只是不願意繳這麼多，所以原告
26 建議被告將土地出售的價格拉高，委託的銷售價格才會是每
27 坪85萬元，兩造才簽立系爭契約等語（見訴字卷第102
28 頁），可見被告亦非拒絕負擔房地合一稅，僅是表明房地合
29 一稅過高，原告方建議每坪出售價格提高為85萬元，仍難認
30 定被告係因不同意負擔房地合一稅而拒絕簽立書面買賣契
31 約。至於被告雖係考量應負擔之房地合一稅後，同意以每坪

85萬元價格出售系爭2筆土地，惟原告透過證人何佳旗提供予被告之書面買賣契約，關於35地號土地單價為每坪65萬元、36地號土地為每坪93萬3,736元，此由前開電子郵件傳送之拆款表可知（見訴字卷第145頁），並非系爭契約所約定之售價每坪85萬元，故被告拒絕簽立該書面買賣契約，難認被告係有不正當之理由。至於前開書面買賣契約所載售價平均單價縱為每坪85萬元，惟被告拒絕以此單價調整之方式以降低應繳納之房地合一稅，亦非無正當理由，如前所述，仍無從為有利於原告之認定。

(三)原告不得請求被告給付居間報酬：

被告與買方並未簽立書面買賣契約，原告依系爭契約第4條約定尚不得請求被告給付居間報酬，故原告主張依系爭契約第2條約定之報酬計算方式，得請求被告立耀公司、黃奇輝分別給付居間報酬169萬5,240元、405萬9,430元，均屬無據。

四、綜上所述，原告尚未完成系爭契約義務，且被告亦無以不正當行為拒絕簽立書面買賣契約，原告不得請求被告給付居間報酬。從而，原告依民法第565條、第568條第1項規定及系爭契約約定請求被告立耀公司、黃奇輝應分別給付居間報酬169萬5,240元、405萬9,430元及法定遲延利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故不一一加予論述，附此敘明。

六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 4 日
民事第四庭 法 官 莊佩穎

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。如

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 111 年 8 月 4 日

03 書記官 鄧筱芸