

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

114年度板簡字第732號

原告 北大聯合開發有限公司

法定代理人 詹智民

訴訟代理人 洪瑞燦律師

被告 洪慶昌

訴訟代理人 陳益軒律師

複代理人 顏嘉盈律師

複代理人 周健右

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國114年6月10日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣339,000元，及自民國114年3月30日起至
清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之75，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣339,000元為原告預
供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告前為新北市○○區○○○段○○○○段0000
0地號土地之共有人，兩造於民國113年9月5日簽訂一般委託
銷售契約書（下稱銷售契約），約定由原告負責居間銷售被
告就上開土地之應有部分（下稱系爭土地），嗣經原告居
間，被告因之與訴外人方涂純於113年10月14日就系爭土地
簽訂買賣契約，兩造並於同日依銷售契約第6條第1項前段書
立服務報酬給付同意書，同意被告應給付原告服務報酬新臺
幣（下同）452,000元。惟系爭土地後因其他共有人行使優
先承買權，致被告與方涂純簽訂之買賣契約無條件解除，後
原告雖請求被告給付服務報酬，被告均拒不給付，爰依銷售
契約第6條第1項前段約定、被告書立之服務報酬給付同意

01 書、民法第565條、568條第1項規定，訴請被告給付等語，
02 並聲明：被告應給付原告452,000元，及自起訴狀繕本送達
03 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

04 二、被告則以：系爭土地經其他共有人行使優先承買權後，已非
05 經原告仲介所成立之買賣，故被告因該優先承買權而出售系
06 爭土地，非因原告居間所致，且被告與方涂純經原告仲介成
07 立之買賣契約已無條件解除，此屬不可歸責於雙方當事人事
08 由之解除，與銷售契約第6條約定不符，原告不得請求服務
09 報酬。又依民法第568條第2項規定意旨，契約如有解除條件
10 且條件成就，居間人本不得請求報酬，再銷售契約與被告、
11 方涂純間契約有從屬性，今後者已無條件解除，原告自亦無
12 本於銷售契約而來之報酬請求權。末縱認原告有報酬請求
13 權，原告亦因其他共有人行使優先承買，減免相關勞務、費
14 用支出，故報酬應予酌減等語，資為抗辯，並聲明：原告之
15 訴駁回。

16 三、兩造不爭執事項

17 (一)兩造於113年9月5日簽訂銷售契約，約定原告負責為被告居
18 間銷售系爭土地。

19 (二)被告經原告居間，與方涂純於113年10月14日就系爭土地簽
20 訂土地買賣契約書，約定由被告將系爭土地出賣予方涂純。

21 (三)兩造於113年10月14日簽訂服務報酬給付同意書，約定服務
22 報酬為成交總價之百分之4，即452,000元。

23 (四)系爭土地土地經其他共有人行使土地法第34條之1之優先承
24 買權，故被告、方涂純之買賣契約，已依渠等買賣契約第18
25 條約定無條件解除。

26 (五)卷附證據形式均為真正。

27 四、原告主張上情，為被告所否認，是本件爭點厥為(一)原告是否
28 完成居間工作，得請求居間報酬？(二)如原告得請求居間報
29 酬，其報酬是否應予酌減？茲分述如下：

30 (一)原告已完成居間工作，得請求居間報酬

31 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

01 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
02 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
03 68條第1項定有明文。又本件被告如經原告居間，與他人買
04 賣成交，原告得向被告收取服務報酬，數額為實際成交價之
05 百分之4，此觀銷售契約第貳部分第6條第1項約定自明。再
06 兩造已簽訂服務報酬給付同意書，確認本件報酬額為452,00
07 0元，業經本院說明如前。

08 2.經查，本件原告依銷售契約，所負債務係為被告居間仲介銷
09 售系爭土地，被告則應於系爭土地買賣成交時支付報酬，此
10 觀銷售契約第1條、第6條第1項規定自明，故該銷售契約之
11 定性，為民法上之居間契約，堪可認定。又系爭土地經原告
12 居間，由被告與方涂純簽訂買賣契約乙節，有原告提出之土
13 地買賣契約書影本在卷可稽，則被告與方涂純之間，確有就
14 系爭土地成立買賣契約之合意，亦堪認定。是以，依兩造銷
15 售契約約定及上開民法規定，被告自應給付居間報酬。

16 3.被告雖以前詞置辯，然系爭土地最後因他人優先承買權之行
17 使，致被告與方涂純間買賣契約無條件解除之情，此與被告
18 負擔對原告給付居間報酬之債務，分屬二事，本不能以此為
19 由拒付報酬。又被告支付報酬之前提，係系爭土地經原告居
20 間，而與他人訂約，即為已足，至系爭土地之買賣契約後續
21 情形如何，顯與被告已發生之支付報酬義務無關，故被告另
22 辯稱銷售契約因從屬性消滅云云，殊非可取。

23 (二)原告所得請求之報酬數額，應酌減為339,000元

24 1.按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公
25 平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第572
26 條定有明文。本件兩造所訂之銷售契約，性質屬居間，為本
27 院說明如前，自有本條規定之適用，甚為明確。

28 2.原告於銷售契約存續中，應向被告報告銷售狀況，於後續仲
29 介買賣成交時，為維護交易安全，得協助辦理有關過戶及貸
30 款手續，再兩造銷售契約之報酬約定，係約定分2階段給
31 付，區分為買賣契約成交時給付、交屋時給付二者，此觀銷

01 售契約第貳部分第3條第5項、第6條第1項約定，甚為明確。
02 而不動產買賣，因我國就不動產物權變動採取登記生效主
03 義，就過戶時，涉及登記機關作業程序，如非熟習地政運作
04 之人，多需由專業人士協助完成，應屬常情。依兩造上開約
05 定，被告如與方涂純之買賣契約未經無條件解除，實應由原
06 告負責處理登記事宜。至該銷售契約約定報酬兩階段給付之
07 意思，實與我國承認物權變動之獨立性原則互相呼應，不動
08 產買賣契約之成立，與實際物權行為履行，分屬二事，原告
09 辯稱該契約用語交屋與本件出售系爭土地係應有部分不同等
10 語，尚非可採。末本件原告已自陳於優先承買權行使後，過
11 戶文件即經被告取走，未能協助等語，顯見原告因銷售契約
12 所承擔之義務，確有減少之情，故如依原銷售契約計算報
13 酬，當有為數過鉅，失其公平之情。

14 3. 本院審酌上開情形，復斟酌原告公司設立於新北市，被告住
15 所地在臺中市，原告為居間被告、方涂純間買賣契約，付出
16 勞費不可謂不鉅，再慮及被告、方涂純間買賣契約，究係因
17 其他共有人行使優先承買權而告解除之事實，認本件居間報
18 酬，應酌減為兩造原約定居間報酬之百分之75，即339,000
19 元，方屬妥適。

20 五、綜上所述，原告主張依銷售契約第6條第1項前段約定、被告
21 書立之服務報酬給付同意書、民法第565條、568條第1項規
22 定，訴請被告給付居間報酬339,000元，及自起訴狀送達翌
23 日即114年3月30日（見本院卷第55頁之送達回證）起至清償
24 日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准
25 許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

26 六、本件判決係適用簡易訴訟程序所為之判決，應依職權宣告假
27 執行。本院另依民事訴訟法第436條第2項、第392條第2項規
28 定，依職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
30 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘
31 明。

01 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

02 中 華 民 國 114 年 7 月 4 日

03 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

04 法 官 陳彥吉

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 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

08 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

09 中 華 民 國 114 年 7 月 5 日

10 書記官 劉怡君