

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

109年度斗簡字第337號

原告 弘海不動產經紀有限公司

法定代理人 莊幸弘

訴訟代理人 盧永盛律師

複代理人 施雅芳律師

被告 沈正祥

訴訟代理人 林世祿律師

訴訟代理人 吳照屏

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國110年5月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾肆萬柒仟元，及自民國一〇九年九月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟貳佰壹拾元，其中新臺幣壹仟伍佰肆拾柒元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，如被告以新臺幣壹拾肆萬柒仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實與理由

一、原告主張：

(一)訴外人甘希平、蔡麗雲、蔡希杰、甘惠貞、吳燕雀、吳照屏共有坐落彰化縣○○鄉○○段000○000○000○000○000地號等5筆土地（下稱系爭土地），蔡希杰、甘惠貞、蔡麗雲（下稱蔡希杰等3人）於民國108年8月21日共同委託原告出售上開5筆土地應有部分，並訂立土地專任委託銷售書在案。共有人吳燕雀得知消息，委由訴外人陳志宏磋商，於同年10月3日簽立確認書及買賣議價委託書，並交付原告由吳燕雀開立票面金額新臺幣（下同）150萬之幹旋金支票予原

告，嗣由蔡希杰等3人均同意以2,100萬元出售，經被告與蔡希杰等3人於同年10月8日簽立買賣契約書，依上開確認書約定，如雙方對於系爭土地買賣成立，被告應給付土地價金之1%即21萬元仲介服務費予原告，惟被告迄今仍未給付。

(二)經原告多次向被告請求給付上開服務費，被告均以原告未履行當初承諾應替被告辦畢系爭土地分割且登記完畢為由，拒絕給付上開服務費，惟原告從未承諾辦畢分割登記事宜，原告僅為仲介公司，並非所有權人，對於系爭土地分割事宜無法控制，如何能承諾被告辦畢分割登記，被告此舉僅在規避應給付之仲介服務費。

(三)爰依契約之法律關係，請求被告給付上開服務費。並聲明：

1.被告應給付原告21萬元及自起訴狀繕本送達翌日（即109年9月3日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)原告之仲介經紀人林麗雅、張承諺（下稱林麗雅2人）詢問被告妻舅吳照屏是否欲購買系爭土地？吳照屏曾向林麗雅2人表示，如以一分地310萬元價格購買，要能分割出來方願購買等語，經林麗雅2人承諾願意負責分割等情，致吳照屏誤信系爭土地原告願意辦畢分割事宜，並告知吳燕雀與被告，被告才願意以2,100萬元購買系爭土地。原告事後反悔不願辦理分割事宜，係屬債務不履行，被告自應拒絕給付仲介服務費。並提出林麗雅2人承諾分割字據1張、分割圖說1份、甘希平分割同意書1份為證。

(二)林麗雅2人為居間仲介人員，如對系爭土地情形為不實告知，甚至對於買方即被告有詐欺行為，無論依居間或承攬之法律關係，均不能請求給付報酬。另認原告未完成系爭土地分割事宜，所任勞務價值請求21萬元亦屬過鉅，依民法第572條請鈞院予以酌減等語，以為置辯。

(三)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

01 三、得心證之理由：

02 (一)原告上開主張，業據其提出土地登記第一類謄本、專任委託
03 銷售契約書、不動產說明書、彰化縣大村鄉公所108年9月12
04 日彰大鄉建字第1080014263號函、土地委託物件表、地籍圖
05 謄本、系爭土地現況說明書、確認書、買賣議價委託書、吳
06 燕雀開立上開幹旋金支票1張（影本）、蔡麗雲委任書、銷
07 售契約內容變更同意書、土地買賣契約書、第一建經公司
08 （下稱履約保證公司）價金信託履約保證申請書、存證信函
09 等件為證（見本院卷第41頁至第89頁）。亦據被告提出林麗
10 雅提出之解決方案1張、林麗雅、張承諺承諾取得甘希平同
11 意分割書字據1張、分割方案圖1張、黃如琴地政士（系爭土
12 地買賣承辦代書）所列分割土地應繳交各項稅費及手續費明
13 細表1張等件附卷可稽，應堪信系爭土地經原告仲介成交及
14 被告迄今未給付原告約定仲介服務費之事實為真。

15 (二)按受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己
16 事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意
17 為之。受任人非有急迫之情事，並可推定委任人若知有此情
18 事亦允許變更其指示者，不得變更委任人之指示。居間人，
19 以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。約定之
20 報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法
21 院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第535條、536
22 條、568條第1項、第572條前段分別定有明文。又當事人主
23 張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有
24 規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第27
25 7條定有明文。此項規定，固已揭示舉證責任分配之方向，
26 惟其規定，尚無具體標準，仍應視各別事件情形之不同而為
27 具體之認定，使舉證責任公平合理分配於兩造負擔。此於當
28 事人就發生法律上效果所必要之事實，如可分為特別要件事
29 實與一般要件事實之具體個案時，其主張法律效果存在者，
30 自應就其特別要件事實負舉證責任，始符上揭條文所定之趣
31 旨（最高法院48年台上字第887號判例參照）。

01 (三)本件爭點在於原告經紀人林麗雅、張承諺究有無答應被告系
02 爭土地於分割完畢並辦畢登記後，仲介義務才完成？本院基
03 於下列理由，認原告並無承諾系爭土地需辦畢分割登記，下
04 分述之：

05 1.原告係不動產仲介公司，僅具居間仲介房產之業務地位，非
06 具有買賣當事人地位，在買賣雙方對於系爭土地價金磋商
07 中，根本不可能逾越委任人即蔡希杰等3人委託事項，對被
08 告承諾應辦理分割登記完畢，辦理分割登記事項，具有太多
09 變數（尤其是裁判分割），原告亦無力掌控全局，如林麗雅
10 2人擅自承諾，輕則系爭土地無法成交，重則恐罹刑章，任
11 何有智識能力之第三人均不可能做出上開承諾，被告所辯：
12 林麗雅2人確實承諾過將系爭土地分割完畢方為義務之完成
13 云云，實與經驗法則與社會常情有違，實無足採。

14 2.被告自陳：吳照屏請其妹婿陳志宏出面簽認確認書等語（見
15 本院卷第199頁），證明簽立該確認書後，如經原告仲介成
16 交，被告應給付總價金2,100萬之1%即21萬元服務費予原
17 告。嗣委託人蔡希杰等3人將總價金降至2,100萬元，並簽立
18 契約內容變更（指價金）同意書，雙方對於價金之意思表示
19 合致，蔡希杰3人與被告對於系爭土地買賣契約方有效成
20 立，嗣並簽立買賣契約書為憑。惟原告須將系爭土地分割完
21 畢這麼重要的事情（本件買賣契約成立必要之點），遍觀上
22 開陳志宏及被告所簽立眾多契約如：議價書、說明書、確認
23 書、買賣契約書、履約保證書等，從未有「系爭土地需由原
24 告負責辦畢分割」特約條款之記載，僅憑林麗雅2人於108年
25 12月6日承諾被告手寫字據載明：「我林麗雅、張承諺承諾
26 從108.12.5日至108.12.19日讓甘希平簽署【分割同意
27 書】」（見本院卷第161頁）等語，嗣經林麗雅、張承諺於1
28 08年12月23日取得甘希平分割同意書附卷（見本院卷第165
29 頁），則被告將【取得甘希平分割同意書】解為林麗雅2人
30 承諾【辦理系爭土地分割登記完畢】，係為迥不相同二事，
31 被告誤認實屬誤會。從而，被告上開所辯，委無足採。至被

告復辯稱：黃如琴代書將分割土地費用明細表交付被告等情。本院認黃如琴代書僅負責辦理系爭土地移轉登記事項，如黃代書承諾另辦理系爭土地分割事宜，必將依地政士規範請被告另行委任並簽立委任書授權為憑，而卷附辦理系爭土地分割費用明細（見本院卷第167頁），僅為答覆諮詢性質而非承諾辦理至明，亦非認黃代書已承諾辦理系爭土地分割事宜，併此敘明。

- 3.系爭土地買賣契約內容，經買賣雙方特別約定事項，甚至連系爭土地當季稻作由誰收取均已約定並於特約事項註明（見本院卷第70頁），但是原告需負責辦畢系爭土地分割事宜卻未見雙方特約約定，被告始終僅泛言林麗雅等2人承諾辦畢土地分割事宜，並未舉證以實其說，是本院對於被告所辯，不予採信。

(四)次按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之。重大之損害原因，為債務人所不及知，而被害人不預促其注意或怠於避免或減少損害者，為與有過失，民法第217條第1項及第2項亦有明文規定。現代不動產仲介公司性質有別於傳統仲介即所謂「信息仲介」（僅提供房源、土地信息），以至於仲介經紀人義務已由傳統居間性質轉換成受委任人之地位，其收受全部仲介服務費時點亦由成交時延至履約保證公司撥款或交屋完成後，所以仲介經紀人之義務有別於傳統之居間契約。本院於110年4月14日言詞辯論程序，證人即原告受僱人林麗雅具結證稱：「…我當時跟被告吳燕雀、吳照屏見面收取服務費用，但他們一直要我們做系爭土地的分割，當天我是第一次聽到要分割的事情，當時我拒絕，…被告不簽名，說如要他簽名的話，要我答應簽署分割同意書。我跟他說，你不可以用這結案，威脅我去做這個動作，他說那就不結案阿，我又不缺錢，我就回答他說，我林麗雅同意讓共有人甘希平簽署分割同意書，他才同意履約保證撥款。」等語，有言詞辯論筆錄在卷可佐（見本院卷第248頁至第249頁）。當時係因履約保證公司需被告同

01 意系爭土地業已移轉登記且無問題，經被告簽名後，方將價
02 金撥至賣方帳戶，林麗雅2人當時與吳燕雀、吳照屏會談，
03 要求被告同意履約保證公司撥款，而被告因原告未辦理系爭
04 土地分割事宜，不同意撥款，林麗雅2人無奈，遂手寫取得
05 甘希平分割同意書字據交付，被告因不諳法律，誤認原告承
06 諾辦理系爭土地分割等情。本院認林麗雅2人逾越原告及賣
07 方蔡希杰3人之授權範圍，因急於取得被告給付之仲介服務
08 費，竟簽立上開字據交付被告，造成被告誤認，拒絕給付服
09 務費，兩造損失日益增大，林麗雅2人對於服務費債務之履
10 行亦與有過失，而林麗雅2人又為原告之代理人，故認原告
11 必須承擔林麗雅2人對於服務費之履行與有過失之責任。本
12 件過失責任分擔，原告應為30%，被告應負擔70%，方為公允
13 且適當。則原告本得請求之服務費為21萬，應負擔30%之過
14 失責任，則被告應給付原告14萬7,000元（計算式：210000×
15 70%=147000）。

16 四、綜上所述，原告依契約法律關係，請求被告給付14萬7,000
17 元及自109年9月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
18 息，為有理由，應予准許。逾上開範圍之請求，為無理由，
19 應予駁回。而本件訴訟費用2,210元，依兩造勝敗比例，其
20 中1,547元由被告負擔，餘663元由原告負擔。

21 五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
22 程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款
23 規定，應依職權宣告假執行；並准被告為原告預供擔保，而
24 免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即因訴之駁
25 回而失所依附，應併予駁回。

26 六、本件判決事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，均
27 已無礙本院上開審認，自毋庸逐一論駁。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 110 年 5 月 18 日

30 北斗簡易庭 法 官 丁兆嘉

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（彰化縣○○市○
02 ○○道0段0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）
03 。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 110 年 5 月 18 日
05 書記官 葉春涼