

臺灣屏東地方法院民事判決

110年度訴字第511號

原告 文傳不動產有限公司

法定代理人 尤澤平

訴訟代理人 蔡將葳律師

被告 陳文忠

訴訟代理人 柯彩燕律師

林畊甫律師

上列當事人間請求給付價金事件，本院於民國111年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣1,542,000元，及自民國110年10月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣514,000元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣1,542,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、原告係永慶不動產屏東中正文傳加盟店，被告為坐落屏東縣○○市○○段00000地號土地（下稱系爭土地）所有權人，於民國110年間，兩造約定委託銷售事宜，約定仲介服務費為買賣成交總價之百分之4。嗣經原告於110年3月15日居間仲介，被告與訴外人王燕蘭簽訂土地買賣契約書，約定買賣價金為新臺幣（下同）38,558,000元（下稱系爭買賣契約），王燕蘭並當場依約交付被告票面金額3,850,000元、受款人陳文忠，發票日110年4月15日之支票1張（下稱系爭支票），被告則當場交付系爭土地之所有權狀正本予雙方委

01 託之訴外人即地政士施淵中收執，被告與王燕蘭並約定被告
02 應於110年6月4日備妥一切過戶所需之證件資料並完成用印
03 手續交付特約地政士收執，以辦理系爭土地所有權移轉登記
04 作業及後續付款事宜。於當日（即110年3月15日），被告與
05 原告簽訂服務費確認單，約定被告應付總服務費1,542,000
06 元。

07 (二)、然被告事後竟委託訴外人吳家寶向原告表明被告已將系爭土
08 地另行出售予訴外人研醫建設開發有限公司，希望原告代向
09 王燕蘭轉達擬解除系爭買賣契約之意思，遭原告拒絕。嗣後
10 原告多次請求被告應給付仲介服務費，被告均置之不理。被
11 告一地二賣而片面毀約，被告既無合法解約事由，其解除系
12 爭買賣契約之意思表示，自不生任何效力。系爭買賣契約既
13 已成立，居間行為已經完成，被告自應對原告負給付服務費
14 之責。為此，爰依居間契約法律關係提起本訴等語，並聲
15 明：1.被告應給付原告1,542,000元，及自起訴狀繕本送達
16 翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。2.原告
17 願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告則以：

19 (一)、被告就系爭土地於109年10月9日與訴外人永慶不動產三禾加
20 盟店簽訂土地專任委託銷售契約書（下稱三禾銷售契約），
21 委託期間自109年10月9日起至110年4月10日止。王燕蘭因見
22 系爭土地後市看漲，深具開發利益，遂委由原告與被告接
23 洽，原告自110年3月間起，不斷向被告遊說改委託原告仲介
24 與王燕蘭買賣系爭土地事宜。被告當下便向原告之店長鄭景
25 鴻告知有三禾銷售契約存在，拒絕出售系爭土地予王燕蘭，
26 然原告仍不斷強烈鼓吹遊說被告與王燕蘭簽訂買賣契約，且
27 原告及王燕蘭更與被告約定在系爭買賣契約生效以前，如果
28 被告不願意出售系爭土地，隨時可以無條件將系爭買賣契約
29 作廢，返還系爭支票即可，且如果系爭買賣契約作廢，原告
30 也不會向被告收取任何仲介服務費。被告遂信賴原告、王燕
31 蘭及施淵中，而於110年3月15日將系爭土地所有權狀委由施

01 淵中持有保管。惟事後被告仍甚感不妥，乃於110年4月14日
02 將系爭買賣契約作廢，並委託訴外人陳惠如將作廢之意思表
03 示通知原告及施淵中，另請原告轉達王燕蘭，及以存證信函
04 返還系爭支票。

05 (二)、兩造既約定被告就系爭買賣契約生效（即110年4月15日）以
06 前，得將系爭買賣契約、居間契約作廢，被告復已於110年4
07 月14日向原告表示作廢契約，是原告並未就系爭土地完成居
08 間行為，原告自不得向被告請求服務費。退步言，縱認系爭
09 買賣契約及居間契約仍有效，然原告自110年3月12日至同月
10 15日間所付出之服務，與取得的對價顯不相當，原告請求之
11 服務費過高，應予酌減。況服務費確認單上已載明原告之仲
12 介服務費應自履保專戶內取償，而非直接向被告起訴請求等
13 語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，被告
14 願供擔保，請准宣告免為假執行。

15 三、得心證之理由：

16 (一)、兩造間成立居間契約：

17 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
18 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明
19 文。是民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂約
20 機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不
21 以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報
22 告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居
23 間而成立契約時，應許其請求。至於居間行為就令自始限於
24 媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求
25 報酬之支付（最高法院52年度台上字第2675號判決意旨參
26 照）。

27 2.原告主張受被告委託辦理系爭土地之仲介銷售事宜，並約定
28 仲介服務費為買賣成交總價百分之4等節，雖未提出居間契
29 約書為證，惟依原告所提第一建經價金信託履約保證申請書
30 （下稱履保申請書）所載：「茲因甲（即買方即訴外人王燕
31 蘭）乙（即賣方即被告陳文忠）雙方經丙方（即原告）居間

01 仲介買賣不動產標的（即系爭土地），甲乙丙三方同意就前
02 開不動產買賣價金委任第一建築經濟股份有限公司辦理價金
03 信託履約保證，並由第一建經負責履約保證信託專戶管理及
04 撥付仲介服務費事宜…」等內容（見本院卷第29頁），經原
05 告用印、被告簽名及用印確認。並佐以原告所提服務費確認
06 單所載「物件地址」即為系爭土地、「應付服務費」1,542,
07 000元亦大約為成交金額38,558,000元之百分之4，且經被告
08 簽名確認等情（見本院卷第35頁），堪認原告係受被告之委
09 託，為其尋覓可以與其就系爭土地訂定買賣契約之相對人，
10 據此提供訂約之機會予被告，並約定於買賣契約成立時，原
11 告得向被告收取買賣契約價金百分之4作為報酬，足見兩造
12 間成立居間契約而有民法相關規定之適用。

13 (二)、原告得向被告請求居間報酬：

14 1.按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
15 酬。民法第568條第1項定有明文。經查，原告已覓得有意願
16 購買系爭土地之買主王燕蘭，據此提供訂約之機會予被告，
17 隨後被告即與王燕蘭就系爭土地簽訂買賣契約，約定買賣總
18 價為38,558,000元，被告並收受發票人為王燕蘭、票面金額
19 385萬元之支票作為第一期款等節，有第一建經土地買賣契
20 約書、履保申請書、土地標的現況說明書、支票影本存卷可
21 考（見本院卷23至34頁）。觀諸履保申請書上明載王燕蘭與被
22 告係經原告居間仲介買賣系爭土地，被告亦已於服務費確認
23 單上簽名確認（見本院卷第29、35頁），可證王燕蘭與被告
24 間買賣契約確實係因原告之居間行為始成立。原告依民法第
25 568條第1項對被告取得居間報酬請求權。

26 2.被告抗辯系爭買賣契約實際簽訂日期為110年3月15日，而契
27 約上記載110年4月15日係因原告承諾被告於110年4月15日
28 前，均保有隨時無條件將系爭買賣契約作廢失效之權利，並
29 且買賣契約作廢後也不用給付仲介服務費云云。惟查：

30 (1)被告抗辯系爭買賣契約實際簽訂日期為110年3月15日等情，
31 於原告起訴狀內亦有提及（見本院卷第19頁），堪認屬實。

01 (2)遍查系爭買賣契約書，並未記載於110年4月15日前被告得將
02 契約作廢之條款。再觀系爭買賣契約特約事項上記載：
03 「一、本案買賣雙方議定，如建築線無法核發或已被套繪作
04 為其他建物之空地比或需提供路權同意書賣方無法提供時，
05 暨無法建造房屋使用，買賣雙方同意，買方所支付之價款全
06 數退還買方，雙方互不負違約責任暨和平解約。二、鑑界如
07 有糾紛由賣方負責排除，未排除完成前買方可暫停付款…」
08 等內容（見本院卷第31頁），而將土地如經套繪管制或無法
09 指定建築線之情形明列為解約事由，可認在買賣磋商期間，
10 雙方即曾討論何種情況發生時得以將契約解除，並將雙方可
11 接受之條件明載於契約上。至被告所稱可以隨時、無條件將
12 契約「作廢」之權利，屬對被告極為有利之事項，然何以未
13 見於買賣契約中？足證於簽訂系爭買賣契約當時，買賣雙方
14 並未有此特約事項。

15 (3)證人即地政士施淵中到庭結證稱：我有和永慶房屋旗下4間
16 加盟店（包含原告）簽約作為特約代書，我有參與系爭買賣
17 契約簽約事宜。關於系爭買賣契約之特約事項，賣方因為之
18 前有簽訂專任委任銷售契約，為了要避開這個時間，才會訂
19 在110年4月15日，又買方購買系爭土地是要建築使用，所以
20 特別約定是否有套繪，以及需要鑑界，若鑑界後有問題，賣
21 方要負責排除。我在場時沒有聽到系爭買賣契約在110年4月
22 15日前買賣雙方或任何一方可以無條件把契約撤銷或作廢，
23 而且這是屬於比較特殊的情形，我們會在契約上加註，並且
24 雙方簽名，但現場都沒有提到這件事情等語（見本院卷第12
25 1至123頁）。由證人施淵中前開證述可知，被告與王燕蘭簽
26 約當日，僅就契約日期、鑑界及土地建築等問題為特別約定
27 並記載於系爭買賣契約書，至被告所稱其於110年4月15日以
28 前享有無條件將契約「作廢」之權利，則未經買賣雙方約
29 定。證人上開證述與系爭買賣契約書之記載相符，應堪採
30 信。

31 (4)至證人即被告女兒陳惠如雖到庭證稱：原告的店長鄭景鴻一

01 直說有買主要購買系爭土地，我有說我們已經有簽專任契約
02 （日期至110年4月10日），但鄭景鴻說沒關係，並且說沒有
03 要簽專任契約，而且可以將買賣契約日期訂在110年4月15日
04 之後，還說在這段期間，如果我們不賣，可以隨時解除，在
05 此情形下，我轉告被告，被告才同意。鄭景鴻還說就算簽了
06 服務費確認單，他也不會向我們要仲介費，只要把王燕蘭簽
07 發的支票交給他，他就會幫我們把支票還給買主，也不會向
08 我們請求服務費等語（見本院卷第183至184頁）。惟證人鄭
09 景鴻則到庭證稱：我不可能向陳惠如說可以在110年4月15日
10 前隨時作廢契約，否則何不等到4月再簽約，而且在簽約當
11 時如果有討論到，就會寫在特約條款等語（見本院卷第246
12 頁），而為與證人陳惠如相反之證述。審酌證人陳惠如為被
13 告之女兒，其證詞難免偏頗被告，在別無其他事證下，尚難
14 以其單一證述逕認原告確實有承諾被告得在110年4月15日前
15 無條件作廢買賣契約。何況證人陳惠如亦證稱：支票退還就
16 可以作廢是鄭景鴻在電話裡講的，具體時間忘記了；我不了
17 解簽約時買方是否已經知道及同意我們可以解除契約等語
18 （見本院卷第188、193頁）。則鄭景鴻究有無、於何時、以
19 何方式，及有無經系爭買賣契約當事人王燕蘭同意，而向被
20 告承諾得以將系爭買賣契約無條件作廢乙情，均未經被告舉
21 證證明為真。

22 (5)是以，被告所述「原告承諾被告於110年4月15日前，均保有
23 隨時無條件將系爭買賣契約作廢失效之權利」乙情，未經被
24 告舉證以實其說。而實際簽訂系爭買賣契約之日即110年3月
25 15日，雖與契約所載日期即110年4月15日不同，惟按附始期
26 之法律行為，於期限屆至時，發生效力，民法第102條第1項
27 定有明文。故於110年3月15日被告與王燕蘭就買賣標的物即
28 系爭土地，及買賣價金互相同意時，買賣契約已為成立，並
29 待契約所載始期即110年4月15日屆至時發生效力，然此並不
30 代表在期限屆至前被告可以隨時「作廢」已經成立之買賣契
31 約，在無法定（如意思表示錯誤、被詐欺、脅迫）或約定

(如意定單方解除權)事由下，自應受契約之拘束。因此，被告僅憑實際簽約日期與記載日期不符，即認其在期限屆至前享有作廢契約之權利，難認可採。至鄭景鴻雖曾傳訊息告知被告：「合約時間還沒到，但是已經簽名收錢了，事情沒有像他們說那麼簡單…」等語（見本院卷第111頁），亦僅向被告表示系爭買賣契約始期尚未屆至，並非承認被告可以隨時作廢契約。

(6)又被告雖曾於110年4月14日向原告、地政士施淵中表示作廢系爭買賣契約，隨後亦將王燕蘭簽發之支票寄送予原告店長鄭景鴻等節，並提出郵局存證信函為證（見本院卷第107頁）。惟至多僅得證明被告曾向原告或施淵中為作廢契約之表示，並不代表被告確實具有作廢契約之權利。

3.被告再抗辯服務費確認單注意事項記載：「1.依合泰建經價金履約保證申請書第2條第1項，自履保專戶中代買賣雙方支付仲介服務費。2.若本成交案件為履保件或有保留款時，則服務費均直接由履保專戶或保留款中扣除，發票於服務費收齊後一併開立。」等內容（見本院卷第35頁），因此原告之仲介服務費應自履保專戶內取償，並非直接向被告請求云云。然履約保證係於不動產買賣過程中，由第三方保管買賣價款，並保證買賣雙方交易價款之安全，故買方匯入履約保證專戶之價金，需在買賣雙方授權之範圍內始得撥付。準此，上開服務費確認單記載事項，係在授權仲介費用得透過履保專戶支付，而非「僅得」透過履保專戶支付，亦即非在限制原告居間報酬之請求方式，故被告此部分抗辯，應屬無據。

4.再按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。民法第572條前段定有明文。被告陳稱原告並未為登報或其他廣告等服務，故援引本條文請求酌減居間報酬云云。然查，居間行為本不以刊登廣告為限，居間人利用自身積累之客源，逐一洽談交易事宜亦屬之。本院審酌原告確實為被告覓得有意願

01 購買系爭土地之王燕蘭，據此提供訂約之機會予被告，且王
02 燕蘭買受之價格（每坪21萬元）亦大幅高於被告原專任委託
03 契約之委託價格（每坪17萬元），又兩造約定以買賣總價百
04 分之4作為居間報酬亦合於交易常情。從而，本件約定之報
05 酬與原告所任勞務之價值相較，並無為數過鉅失其公平之情
06 形，是被告此部分請求，核屬無據。

07 四、綜上所述，原告已完成其居間義務，且王燕蘭與被告就系爭
08 土地成立買賣契約，原告自得依居間契約請求被告給付買賣
09 價金38,558,000元之百分之4即1,542,000元(計算式：38,55
10 8,000元 x 4%=1,542,320元，服務費確認單記載1,542,000
11 元，以當事人約定為準)作為居間報酬。從而，原告請求被
12 告應給付1,542,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年10
13 月9日(見本院卷第61頁)起至清償日止，按週年利率百分之5
14 計算之利息，為有理由，應予准許。兩造陳明願供擔保，聲
15 請宣告假執行或免為假執行，核均無不合，爰分別酌定相當
16 之擔保金額宣告之。

17 五、本案事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
18 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本案判斷結果無影響，均
19 毋庸再予一一審酌，附此敘明。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 111 年 5 月 26 日
22 民事第三庭 法 官 林政斌

23 正本係照原本作成。

24 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
25 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
26 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 111 年 5 月 26 日
29 書記官 戴仲敏