

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度訴字第1092號

原告 東楓企業有限公司

法定代理人 賴筱榛

訴訟代理人 路春鴻律師

複代理人 陳慶禎律師

被告 羅成美

訴訟代理人 蔡尚樺律師

複代理人 黃子容律師

上列當事人請求給付報酬事件，本院於民國110年8月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖拾萬元。

訴訟費用新臺幣玖仟捌佰元由被告負擔。

本判決原告以新臺幣參拾萬元為被告供擔保後得假執行。但被告以新臺幣玖拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造間有委託銷售契約，由土地所有人即被告委託受任人即被告居間銷售新竹縣湖口鄉(本判決所述之行政區，以下均同)勝利路2段66號建物及其坐落基地吉祥段1253地號土地(合稱系爭房地，或分別簡稱系爭房屋、系爭土地)，案經原告完成銷售，民國107年11月7日被告與訴外人即買方古煥文簽署不動產買賣契約書，惟被告迄今拒絕支付原告服務報酬，爰依兩造間『一般委託銷售契約書』及『服務費給付確認單』之約定，提起本件訴訟等語，聲明：被告應給付原告新臺幣(下同)90萬元，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：對於原告提出之『服務費給付確認單』正本，其上關於被告簽名與被告國民身分證字號，確實係被告本人所

為，但其上其他手寫文字，則付諸闕如，被告於本件訴訟之前，並未見過，至於兩造間『一般委託銷售契約書』，則係約定委託人即被告應於簽訂不動產買賣契約時，給付0%服務報酬，交屋時給付100%，均為現金交付，而系爭房地未達到交付買方之程度，買賣尚未完成，被告無力給付，故受託人即原告尚不得據此求為給付服務報酬等語，資為抗辯，聲明：原告之訴駁回，如受不利判決願供擔保請准免為假執行。

三、本件不爭執事項共四點如下：（見本院卷第207頁筆錄正、反面）

（一）被告於107年11月7日與原告簽訂委託銷售契約書，委由原告居間銷售坐落新竹縣○○鄉○○段0000號土地及其上2571號建物（見本院卷第9、10頁）。

（二）被告經由原告居間仲介，於107年11月7日與訴外人古煥文簽訂不動產買賣契約書（本判決於以下論述時，簡稱C文書），出售上開房地予與訴外人古煥文（見本院卷第44～47頁）。

（三）買賣雙方間有其他約定事項、特別約定事項（依序見本院卷第102頁、第112頁），兩造沒有意見。

（四）訴外人古煥文曾對被告提起履行契約之訴，經撤回其訴（本院109年度重訴字第55號，案由所有權移轉登記）。

四、兩造協議簡化之爭點共一點如下：「原告依據兩造間之『一般委託銷售契約書』第4條服務報酬之約定（本判決於以下論述時，簡稱A文書，見本院卷第10頁，此份文件形式之真正，兩造不爭執）及『服務費給付確認單』（本判決於以下論述時，簡稱B文書，見本院卷第11頁，此份文件形式之真正，被告有爭執），求為被告給付90萬元，有無理由？」（見本院卷第207頁筆錄反面）。

五、經本院聽取兩造陳詞暨於指定之110年2月3日期日傳訊證人即買方古煥文（上1證人係法院依職權傳喚，見本院卷第58頁）、於指定之110年3月17日期日傳訊證人即地政士鄭文暉

（上1證人係原告聲請傳喚，見本院卷第71頁第30行）、於指定之110年4月28日傳喚證人即服務賣方之仲介人員孫新德（上1證人係原告聲請傳喚）、於指定之110年4月28日傳訊證人即服務買方之仲介人員莊詠棋（上1證人係原告聲請傳喚，見本院卷第184頁）及調查審理全部卷證，結果如下：

- （一）依C文件買賣雙方之其他約定事項：「買賣雙方同意並確已知悉本契約簽立後，倘標的未能申請核發農業用地作農業使用證明，本買賣契約買方得不繼續履行，賣方已收訖之買賣價金應無息無條件返還，其回復至核可之施工費由賣方支付，於買賣價款內扣除。（羅成美、古煥文11/7）又於立約後賣方不得出租、借予或影響交房地之行為，否則視為契約未完成，賣方應負違約責任（羅成美、古煥文11/7）」，下方接續「價金給付備忘錄：簽約款、107年1月7日、本票、450萬元、第217028號、鄭文暉107/11/7」（見本院卷第102頁。成交總價則為2,550萬元，見同卷第97頁）。而經買賣雙方之特別約定事項則為：「特別約定事項（1）簽約時先行支付總價的20%（可以本票替代）餘款於約定時間內給付。（2）時間需8~12個月，若能於8個月內完成，即提前結案。（3）本宗土地上之地上物（除合法建物外）需由出售人清除完成。（4）出售人需取得農業證明，若未取得，衍生費用概由賣方負責。（5）出售人為取得農業證明，先期動工及完工費用，由買方先行墊付，其金額由買賣雙方或代理人商議合理金額（施工前需通知買方）。（6）本宗房地（於約定需過戶時），以信託方式於購買委託人，其辦理費用由購買人支付。（7）地主必須開立（土地使用同意書）乙份。（8）地主必須提供身分證影本並註明（本影本僅限於編定變更使用不得移作他用）字樣，以保障賣方權益，地主並提供便章乙枚，以利作申請蓋章。（9）買方切結承諾在該宗土地上不做任何土石採取，傾倒廢棄物等違法行為，如有違法違規，其民事刑事責任蓋由買主負責，以維賣方權

01 益。(10)契約既經簽訂，賣方不得藉故不出售之解約請
02 求，否則賣方除賠償買方簽約金之外，另必須負責賠償新
03 台幣壹佰萬元之行政作業費。古煥文、羅成美。中華民國
04 107年11月7日」(見本院卷第112頁)，可見於兩造間如A
05 文書所示之契約關係當中，原告確實已為被告完成銷售，
06 甚至於被告與買方107年11月7日簽署C文書當日，鉅細靡
07 遺地磋商上述特別約定(1)～(10)各項內容，除了賣
08 方即被告於8～12個月期限內，取得農業證明、清理現有
09 違規地上物，此外，亦不乏保障賣方即被告之約定，被告
10 固為外籍配偶，然在台生活多年，已配賦國民身分證字
11 號，對於自身權益與負擔義務、享受權利之範圍與程度，
12 並無不瞭解情形，則被告抗辯本人於B文書簽名時，該文
13 書關於給付服務費之具體內容付諸缺如，即被告抗辯本人
14 係於空白之範稿文書上簽名而不知情云云(見本院卷第20
15 9頁反面被告書狀)，啟人疑竇。

16 (二)經本院陸續訊問4名證人，其等分別結證如下(結文依序
17 附於本院卷第74、148、180、182頁)：

18 1、古煥文證稱：到現在系爭土地還在做停車場出租，沒有取
19 得農業證明，側面消息是羅成美賣給我後，又有另外的仲
20 介找上羅成美，可以賣到更高價，特約事項(2)所稱8～
21 12個月，我當時有跟代書和仲介說，那時他們始終沒有拿
22 掉、107年11月7日簽約當下，系爭土地現場是做停車場使
23 用，當時買賣雙方有達成協議，賣方必須將停車場回復為
24 農用等語(見本院卷68～70頁筆錄。該名證人經捨棄日、
25 旅費)。

26 2、鄭文暉證稱：其是特約代書，曾經手簽一半的約，其大學
27 畢業，執業年資9年，這件契約走不下去，買方覺得地上
28 標的沒有清除，不想付錢，賣方覺得是否要先付一點、應
29 該是說羅成美是一般的賣方，買方認識比較多朋友，當初
30 談的時候，是說可以把地上物清除，但是費用由羅成美
31 付、特別約定事項是他們自己在仲介那邊簽的，不是在其

代書事務所寫的，其講的仲介是原告公司，服務賣方的仲介人員是孫先生，服務買方的仲介人員是莊先生、其是聽莊先生說賣方不願意賣，因在大家會談到，在電話中談如何讓這件順利進行，現在權狀正本還在其這邊，等和解或判決有明確的結果就OK、賣方是外配，有簡短來電問說可否還權狀，其回答賣方因為案子還在走，沒有理由歸還，賣方沒有什麼回應等語（見本院卷第138～143頁筆錄。經該名證人捨棄日、旅費）。

3、孫新德證稱：伊原先在原告公司任職，就是東龍不動產湖口工業區加盟店，離職原因是想要換環境，伊是接觸賣方的仲介人員、C文書簽約日期是107年11月7日，同一天羅成美買有簽名蓋章在B文書，服務費要在108年11月30日前，一次付清，B文書上寫簽約時已付90萬元，餘款0元，又寫108年11月30日前，要以現金一次付清服務費給原告，原告確實沒付半毛錢，B文書的意思就是108年11月30日要付90萬元佣金，經羅成美同意，伊全程在場，B文書的國字、門牌號碼、大寫90萬元是伊寫的，羅成美簽名和身分證字號是她自己寫的，上開108年11月30日不是伊決定的，是賣方羅成美、代書鄭文暉還有我們簽約決定出來的，羅成美雖然沒有配偶陪同，但她聽得懂我們在講什麼，C文書買賣成交在107年11月7日，B文書服務費確認單卻寫108年11月30日，相隔1年的原因，是因為羅成美賣的是農舍，農舍裡面有營利事業登記證，在法規上須在撤掉營利事業登記後1年才可以過戶，在107年11月7日簽後1年及她去辦理營利事業登記撤銷，所以才商議為108年11月30日等語（見本院卷第164～168頁筆錄。經該名證人捨棄日、旅費）。

4、莊詠棋證稱：（C文書）本院卷第94～103頁不動產買賣契約書，證人在開庭前有看過；第104～107頁不動產買賣契約履約保證申請書，證人在開庭前沒有看過；第108頁說明表，證人在開庭前沒有看過；第110頁說明書，證人在

開庭前沒有看過；第112頁特別約定事項，證人在開庭前有看過。（B文書）證人在開庭前有看過，是陳慶禎律師給我看的（手指證人席右手邊的原告訴訟代理人席），但107年11月7日簽約時，證人沒有看過，剛剛隔離接受訊問的證人孫先生，我們倆人有認識，107年11月7日簽約時（C文書），整個簽約過程中，買賣雙方、代書鄭文暉、證人跟孫先生都在場，但簽約完證人送買方古煥文出簽約室，是在東龍湖口加盟店簽約的，證人送買方古煥文出去後，有返回加盟店影印一些文件、在這個買賣，證人是銷售人員，開發人員是孫新德，孫新德當時是東楓公司的員工，正確來說，東楓公司即東龍不動產湖口工業區加盟店是1家仲介公司，大歡喜國際地產有限公司也是1家仲介公司，這是兩家有簽約合作的公司（經證人提出「大歡喜不動產事業機構」經紀人名片1張，附於本院卷第160頁左上角），買方古煥文是證人去找來、服務仲介費是買方古煥文要給證人任職之大歡喜不動產，有寫斡旋書，古煥文要給我們（大歡喜不動產），但古煥文沒有給付，我們（大歡喜不動產）有發存證信函，我們（大歡喜不動產）不是加盟店、我們一直要求羅成美履約，但孫新德說他是開發，羅成美應該不想賣了，但沒跟證人說明原因，是事後推測，可能是羅成美沒辦法賣，有借三分地，有委託給某民代，又跟老公的女兒打官司，有訴訟就不願意賣，羅成美又說沒看到錢就不賣了、證人有問孫新德，那麼東楓公司仲介費（有向賣方羅成美）收到嗎？孫新德說交給東楓公司在處理，也就是大歡喜國際地產有限公司向古煥文收取買賣成交總價1%的仲介費，但買方古煥文沒有給，東楓公司也在處理向羅成美收取買賣成交總價4%仲介費的事情，但賣方羅成美也沒有給，也就是買賣雙方合計應該給兩家仲介公司的報酬是成交總價的5%，內政部規定的是買賣雙方給的，合計不能超過6%、古煥文有說他110年底才要付、後續履約證人有幫忙聯繫，中間都有在聯繫，

跟孫新德聯繫、打電話，有時候會詢問東楓公司，108年1
1月份證人寫好稿，拿給孫新德，邀請羅成美，記得當時
證人有去賣方那裡，裡面的員工說老闆娘就是羅成美不
在，證人就放在桌上，請員工給老闆娘羅成美看，稿件上
面有指名羅成美，後來羅成美沒有回應，證人再請孫新德
直接拿給羅成美，請她簽名，請她來東楓公司跟買方古煥
文商議農業證明的事情、證人有問孫新德，孫新德說羅成
美沒看到錢，她就不想做任何後續的事情，孫新德有說如
果買方古煥文願意付一些錢，證人去跟羅成美講，再看羅
成美的意願、先行墊付的只有農業證明要申請時，先由賣
方請工程師估價，經過買方同意協議雙方價錢才可以開
工，就農業證明的事情，買方是墊付的，賣方不能墊付隨
便就開工，但是羅成美沒有向買方表示申請費用協商，羅
成美的事情都是透過孫新德告知，證人再告訴古煥文，農
業證明的事情，羅成美都沒有主動要進行的行為、107年1
1月7日簽約（C文書）證人有看到羅成美本人在場，她沒
有很大的爭執，就如期簽約，證人看她是了解買賣內容，
因為收錢也是她，她也會講中文等語（見本院卷第170～1
77頁筆錄。經該名證人捨棄日、旅費）。

（三）由上可知，買賣雙方合計應該給上列2家仲介公司的報酬
是成交總價的5%，內政部規定的是買賣雙方給的，合計
不能超過6%，其中由賣方即被告應給付原告以2,250萬元
成交總價4%計算之服務報酬，金額為90萬元，由買方即
證人古煥文應給付訴外人大歡喜國際地產有限公司以2,25
0萬元成交總價1%計算之服務報酬，金額為22萬5,000
元，此節應係107年11月7日當日經過買賣雙方、地政士、
兩家仲介公司服務人員一致確認無誤；而證人古煥文、鄭
文暉、孫新德、莊詠棋4人就賣方即被告未依買賣雙方經
磋商合意之特約：「於8～12月內取得農業證明資以順利
結案」行事此一基礎事實，復未見互為齟齬之證述；甚至
服務買方古煥文之人員即當時非為原告公司所屬之仲介人

員，復與兩造間本件訴訟勝、敗結果較無利害關係之證人莊詠棋（屬大歡喜不動產之仲介）明確證稱：賣方沒有看到錢，不想進行後續，且賣方也沒有向買方為回復農用相關開工費用之申請或協商等語如上，則本件不為交付買賣標的乙情，係賣方即原告消極不作為，以不正當方式阻其成就（民法第101條第2項規定參照）；況查，B文書所指賣方即被告給付原告以2,250萬元成交總價4%計算之服務報酬，金額為90萬元，如何收取、何時收取，與另家仲介公司即大歡喜國際地產有限公司並無關係，證人莊詠棋於買賣雙方在原告公司即東龍不動產湖口工業區加盟店簽完約後，送買方古煥文走出簽約室，又返回影印自己需要的文件，因此沒有特別見聞另名證人孫新德與被告一同完成B文書之書寫過程，亦無可議之處；且查，在商言商，被告出售不動產套利，系爭土地除了合法農舍（見本院卷第19頁土地登記謄本、第120頁新竹縣新湖地政事務所建物測量成果圖），此外還有違規使用之劃分車格、車位之停車空間（見本院卷第195～196頁證物編號原證3彩色照片4幀），兩造間簽署之A文書即東龍不動產『一般委託銷售契約書』固係定型之制式範本，然第4條約定服務報酬：「給付0%服務報酬，交屋時給付100%，均為現金交付」（見本院卷第10頁），並無不利於消費者情形，而交付不動產時程及買賣雙方相關配合事項，復據買賣雙方於107年11月7日達成特別約定事項共（1）～（10）點鉅細靡遺如上，其中第（2）點為：「時間需8～12個月，若能於8個月內完成，即提前結案。」，此為賣方取得農業證明、交付不動產之寬裕合適辦理時間，原因則係羅成美賣的是農舍，農舍裡面有營利事業登記證，在法規上須在撤掉營利事業登記後1年才可以過戶（見本院卷第168頁證人孫新德筆錄及本院卷第48頁證物編號被證2新竹縣政府函，營利事業統一編號000000000號、商業所在地為系爭房屋、事業名稱為曼谷企業社，107年11月19日申請歇業），則原

01 告與被告約定最後給付服務費用90萬元之日期定為108年1
02 1月30日，合情合理，否則賣方只消拖延辦理農用時程，
03 以不正當方式阻止交付不動產之條件成就，如此即獲得無
04 限期地展延給付服務報酬之義務，明顯悖於社會交易常
05 態；再經原告訴訟代理人於最後言詞辯論期日庭呈B文書
06 正本，該件正本經法官核閱與本院卷第11頁影本相符，並
07 再有1份影本經本院附於本院卷第212頁，且當庭交付繕本
08 1件於他造訴訟代理人（見本院卷第212頁右上角），其上
09 羅成美印文兩處均呈左上、右下方向用印，不但手執用印
10 角度相同，且緊接於B文書上方國字大寫90萬元該處與B文
11 書下方羅成美簽名該處，並無空隙地分別用印乙處，資以
12 確認文書內容，反觀被告於本院指定之第1次言詞辯論期
13 日，答辯內容係：「不知B文書何時簽立」云云（見本院
14 卷第30頁筆錄第30行及同卷第43頁第1～2行被告書狀），
15 對於本人於107年11月7日於B文書上簽名及書寫本人國民
16 身分證字號乙事，避而不談，有意隱匿實情，則被告前開
17 抗辯，即提出與證人孫新德證述為相反內容之抗辯，稱：
18 本人不知情、只是在內容空白之B文書上簽名與書寫身分
19 證字號云云各語，否認B文書之真正性，並非可取。

20 六、綜上一切各情，姑且不論買賣雙方何人有意違約，本件原告
21 係引用居間法律關係，以其業已媒介被告與證人古煥文成立
22 不動產買賣契約，如C文書所示（見本院卷第200頁原告書
23 狀），且本院依兩造間之A文書與B文書合併觀察，原告與被
24 告約定最後給付服務費用90萬元之日期定為108年11月30
25 日，適情合理，復有證人孫新德對於B文書簽署過程，證述
26 綦詳如上，未見前、後矛盾之處，應認如本院卷第11頁所示
27 之B文書為真正，被告應受拘束，反觀被告有意隱匿實情如
28 上，不足為取，則基於契約自由與嚴守原則，原告依據兩造
29 間之『一般委託銷售契約書』第4條服務報酬之約定，如真
30 正之A文書所示（見本院卷第10頁）及『服務費給付確認
31 單』，如真正之B文書所示（見本院卷第11頁。同卷第212

頁，亦同），求為被告給付90萬元，為有根據，應予准許。

對於本件原告勝訴之判決，兩造各陳明願供擔保，准、免假執行，均無不合，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。

七、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，核與本件判決不生影響，爰不一、一論駁，併此敘明。

據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 9 月 17 日
民事庭 法 官 周美玲

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，同時應添具繕本1件暨繳納第二審上訴裁判費新臺幣1萬4,700元。若委任律師辦理上訴而未據同時繳納上訴費用，依民事訴訟法施行法第9條規定，其上訴不合程式，第一審法院得不行裁定命補繳裁判費之程序，而逕行駁回上訴，請具律師資格代理人特別注意。

中 華 民 國 110 年 9 月 17 日
書記官 王明