

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第275號

原告 陳泳誠
訴訟代理人 連星堯律師
被告 歐金獅

0000000000000000
訴訟代理人 王勝和
許韻華
陳明清律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國113年4月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍佰肆拾陸萬元，及自民國一一一年九月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰捌拾貳萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣伍佰肆拾陸萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：訴外人光業實業股份有限公司（下稱光業公司）有意出售其所有坐落新竹縣竹東鎮金福段648、649、653、655、656、657、658、668、808地號等9筆土地，及位於上開658地號土地上之同段318建號建物（門牌號碼：新竹縣○○鎮○○○000號，以上土地及建物合稱系爭不動產），經原告於民國000年0月間向被告即金獅電能科技股份有限公司負責人歐金獅報告訂約之機會後，被告有意購買，乃委由原告居間洽談買賣事宜。歷經約6個多月的斡旋，兩造於110年10月18日簽立「土地承購意願要約書」（下稱系爭要約書），約定「…貳、承購價金：新臺幣（下同）2億7,300萬元，承購價金以買賣雙方協商合約內容付款方式。…肆、委託期間：自110年10月18日起至110年12月31日。伍、仲介費用：

承購人(即被告)須支付土地仲介費2%為洽談本物件土地買賣之服務費，支付土地尾款時一併支付仲介費」。嗣經原告媒介居間，終於促成被告與出賣人光業公司在委託期間即110年12月13日，就系爭不動產簽立「不動產買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金為2億7,300萬元，被告應於光業公司完成產權移轉登記、他項權利塗銷手續並將房屋交付之同時給付尾款1億3,300萬元。惟因被告向銀行貸款未通過，致無法準時付款，在原告出面協調及見證下，由被告在111年2月28日書立「承諾書」，承諾於111年3月25日前，一併支付第2期和第3期款項，共計1億1,000萬元，光業公司則不追究被告之違約責任。但被告仍無力付款，且系爭不動產經鑑界後，發覺其中649、653、658地號土地（下稱系爭3筆土地）有被鄰地安益隆公司占用情況，經原告出面協調折衝，被告與光業公司於111年3月29日簽立「增補契約」，除約定被告於111年5月16日前將上開第2、3期款項匯入原約定之履約保證帳戶外，被鄰地占用之土地部分，被告同意占用部分不點交，俟過戶完成並結案後，由被告自行處理，與賣方無涉。嗣後又於111年6月20日，簽立「第2份增補契約」，約定原定之點交日111年6月30日，至少延展至111年7月31日，雙方協議應於111年9月30日前完成結案撥款，且同意互不請求遲延金、違約金或其他補償金。最終被告在111年8月31日前已支付尾款1億3,300萬元，並於111年8月24日將系爭不動產所有權移轉登記予被告或其所指定之訴外人金獅電能科技股份有限公司（下稱金獅電能公司）。被告應支付原告2%之居間報酬；惟被告事後藉故拖延，甚至僅願支付1%報酬，迭經原告多次催討，甚至在111年10月12日以關西郵局存證號碼000093號存證信函請求給付仲介報酬，被告仍置之不理。為此爰依系爭要約書、民法第565條、第568條第1項規定提起本訴，請求被告給付居間報酬，並聲明：如主文所示。

二、被告則以：

01 (一)系爭要約書僅為兩造就系爭不動產給付居間報酬之約定，並
02 無確認或記載被告應給付居間報酬之金額，亦無記載被告應
03 給付居間報酬之方式，況被告於簽訂系爭要約書時，尚未與
04 光業公司簽訂系爭買賣契約，難認兩造就居間報酬之金額已
05 依系爭要約書而可得確定。增補契約僅記載「…買方同意佔
06 用部分不點交，俟過戶完成並結案後，由買方自行處理之，
07 與賣方無涉」，係被告與光業公司之約定，並非兩造間就居
08 間報酬契約之約定，難認有拘束兩造居間報酬契約之意思。

09 (二)原告確實在被告與光業公司簽署增補契約時，承諾會排除系
10 爭3筆土地遭鄰地占用之問題，而原告亦於其111年10月12日
11 之存證信函自承尚有代書知情此應履行之義務，故兩造實已
12 約定需待原告排除系爭3筆土地遭占用事宜，始給付居間報
13 酬之停止條件，此於被告111年10月20日寄發予原告之存證
14 信函，亦已詳述被告應給付居間報酬之數額為500萬元及原
15 告應履行排除鄰地占用土地之義務。然原告起訴迄今仍未履
16 行上開義務，則依照民法第568條第2項之規定，停止條件未
17 成就，被告應無給付居間報酬之義務，原告起訴主張實屬無
18 由。

19 (三)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告
20 免為假執行。

21 三、得心證之理由：

22 原告主張被告簽立系爭要約書委託原告仲介購買系爭不動
23 產，兩造間因而成立居間契約，被告亦於委託期間內與光業
24 公司簽署系爭買賣契約，嗣因付款問題，被告先在111年2月
25 28日書立「承諾書」，再於111年3月29日與光業公司簽立
26 「增補契約」，且因鑑界後發覺系爭3筆土地被鄰地安益隆
27 公司占用，而在增補契約中約定「買方（即被告）同意占用
28 部分不點交，俟過戶完成並結案後，由買方自行處理，與賣
29 方無涉」；又於111年6月20日簽立「第2份增補契約」，協
30 議於111年9月30日前完成結案撥款；最終被告已在111年8月
31 31日前支付尾款1億3,300萬元，光業公司亦於111年8月24日

01 將系爭不動產所有權移轉登記予被告及其指定之金獅電能公
02 司，惟被告經原告以111年10月12日存證信函催告後，迄未
03 給付居間報酬予原告等事實，業據原告提出系爭要約書、系
04 爭買賣契約、承諾書、增補契約、第2次增補契約、系爭不
05 動產買賣前後之土地登記第一類謄本、國內匯款申請書回條
06 及存證信函等件為證（見本院卷第23至78頁），惟被告否認
07 有給付如原告本件請求金額之居間報酬之義務，並以前開情
08 詞置辯，是本件應予審究之爭點應為：1.兩造就居間報酬之
09 金額是否已有約定？2.兩造間所成立之居間契約，是否附有
10 停止條件？3.原告請求被告給付546萬元之報酬，有無理
11 由？茲分述說明之：

12 (一)兩造間於系爭要約書已有居間報酬（即仲介服務費）金額之
13 約定：

14 1.按「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契
15 約即為成立」、「契約之要約人，因要約而受拘束。但要約
16 當時預先聲明不受拘束，或依其情形或事件之性質，可認當
17 事人無受其拘束之意思者，不在此限」，民法第153條第1
18 項前段、第154條第1項分別定有明文。所謂要約，係以訂立
19 契約為目的之須受領的意思表示，且其內容需確定或可得確
20 定而包括契約必要之點，得因相對人之承諾而成立契約（最
21 高法院109年度台上字第2957號民事判決要旨參照）。次按
22 稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為
23 訂約之媒介，他方給付報酬之契約，為民法第565條所明文
24 規定。

25 2.查系爭要約書第壹項、第貳項、第肆項及第伍項分別約定：
26 「土地座落：（共計9筆土地及1筆建號）…」、「承購價
27 金：2億7,300萬元，承購價金以買賣雙方協商合約內容付款
28 方式。」、「委託期間：自110年10月18日起至110年12月31
29 日。」、「仲介費用：承購人（即被告）須支付土地仲介費
30 2%為洽談本物件土地買賣之服務費，支付土地尾款時一併支
31 付仲介費。」之內容（見本院卷第33頁），為被告所不爭

01 執，而兩造之契約雖以土地承購意願要約書為名，惟其真意
02 乃約定被告於因原告之報告、媒介、斡旋而與系爭不動產之
03 出賣人在委託期間內成立買賣契約時，被告即應給付原告承
04 購價金2%之金額作為仲介服務費，究其等真意，兩造間成立
05 居間契約無誤。再觀之系爭要約書內容，可知被告明確表達
06 欲承購系爭不動產及承購之價格，必要之點係屬確定，復無
07 不受其拘束之聲明，揆之前開規定，應認被告即須受該要約
08 內容之拘束。被告雖辯稱上開仲介費用之約定僅係同意給付
09 居間報酬之約定，並無確認應給付之報酬金額，亦無記載給
10 付方式，故難認居間報酬之金額已經確定而被告負有給付之
11 義務云云；然該約款實際上已記載仲介費為「2%」，雖未有
12 寫明係以買賣契約總價款計之，但衡諸不動產仲介實務，顯
13 屬當然之理，且為兩造所能知悉，並無不能確認其金額之情
14 形，故不影響契約之成立，又該約定第4項後段亦已載明給
15 付仲介費之時點，均足證兩造間已然就居間契約之必要之點
16 約定甚詳，至付款之方式如何，並非契約之必要之點，是被
17 告所辯，實屬無稽，不足憑採。

18 (二)兩造間所成立之居間契約，並未約定附有「原告應排除系爭
19 3筆土地遭鄰地占用問題」之停止條件：

20 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
21 酬。契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得請
22 求報酬，民法第568條定有明文。法律行為之附停止條件，
23 係指該法律行為效力之發生，繫於將來、客觀、不確定的事
24 實之成就。次按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉
25 證責任，若一方就其主張之事實已提出適當之證明，他造欲
26 否認其主張者，即不得不提出相當之反證，以盡其證明之
27 責，此為舉證責任分配之原則，更是民事訴訟法第277條基
28 於「公平原理及誠信原則，適當分配舉證責任」而設其抽象
29 規範之具體展現（最高法院著有102年度台上字第297號民事
30 判決供參）。亦即原告對於自己主張之事實已盡證明之責
31 後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則

01 被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔
02 之原則（最高法院18年上字第2855號民事判例可資參考）。
03 本件原告主張被告已因其媒介居間而與光業公司完成系爭不
04 動產之買賣交易，是依系爭要約書之約定，應給付承買價格
05 2%即546萬元之居間報酬等語，業經原告提出適當之證明如
06 前，而被告否認有給付居間報酬之義務，並抗辯居間報酬附
07 有原告承諾排除系爭3筆土地遭占用問題之停止條件，而迄
08 今停止條件尚未成就，故無給付義務等語，揆諸上開說明，
09 被告就其反對之主張即有提出反證之舉證責任。

10 2.經查，參諸系爭要約書關於仲介費之約定，並未附有諸如買
11 賣標的如遭第三人占用，原告需負責排除，被告始負有給付
12 義務之停止條件之記載；又依增補契約之約定：「二、本案
13 土地經鑑界後，部分土地有被鄰地佔用之狀況（位置及面積
14 如後圖），買方同意佔用部分不點交，俟過戶完成並結案
15 後，由買方自行處理之，與賣方無涉。」，亦無從得知係因
16 為原告承諾會排除土地遭占用之情形，並以此作為報酬給付
17 條款之停止條件的結論，是就書面契約之形式而言，尚無法
18 證明兩造間之居間契約附有停止條件。

19 3.另依受委託處理系爭不動產買賣及所有權移轉登記事宜之地
20 政士，並經兩造聲請調查之證人劉念慈到庭具結證述：
21 「（問：增補契約第2項為何做此約定？）簽訂增補契約
22 前，這個土地有經過鑑界，鑑界後有部分是被鄰地占用，故
23 簽立增補契約時就有寫進去一併約定。（問：第2項約明買
24 方同意占用部分不點交，俟過戶完成並結案後，由買方自行
25 處理，這是如何談定的？）我記得當時是原告有表達這部分
26 他會跟買方溝通，所以他告訴我這部分沒問題，所以才會擬
27 這份增補契約，現場簽訂時，我有跟買方說明，買方也簽名
28 了，所以我認為這個就沒問題了。（問：原告如何向你表達
29 他會跟買方如何溝通遭鄰地占用之部分？）原告是說他會協
30 助買方處理這部分占用問題，因為當時尚未跟鄰地談清楚如
31 何處理占用部分，但原告確實有找過鄰地占用人，但尚未協

01 議到最後占用部分如何處理，買賣過程中原告就有在積極跟
02 隔壁鄰居處理。（問：你方才說原告有說會協助被告處理遭
03 鄰地占用部分，原告有無提到會在110年12月31日前協助排
04 除占用？）不確定。（問：就你協助本件買賣不動產的過程
05 中，你的認知，原告有無承諾被告會排除遭鄰地占用部
06 分？）有，但前提是要支付服務費，…。（問：根據你的陳
07 述，你的意思是，就你接觸本件買賣不動產的過程，你認為
08 被告答應要支付服務費的前提，是要原告把遭鄰地占用部分
09 排除，原告就這部分也有承諾會排除，只是就服務費的趴數
10 有爭議，是否如此？）一開始是趴數，可能中間他們有協議
11 一個雙方很像同意的金額，但一方要求先排除再付款，原告
12 認為該給的服務費就要給，原告承諾的排除也會排除，中後
13 段變成到底是先付款還是先排除也變成爭議，沒有協商成
14 功。」等語（見本院卷第191至194頁），可知就證人劉念慈
15 之認知，原告確實有承諾會協助處理土地遭占用問題，但前
16 提是要支付服務費，而過程中兩造對於先排除占用問題再給
17 付服務費之事有爭執，但並沒有協商成功，尚難以此逕認兩
18 造間合意將「原告須排除系爭3筆土地遭占用問題」作為原
19 告請求被告給付居間報酬之停止條件。

- 20 4.再就證人許韻華即受被告單獨委任協助被告處理買賣合約事
21 宜之地政士於本院結證稱：「（問：原告在被告與光業公司
22 簽訂增補契約時，有無承諾要排除土地遭到佔用一事？）
23 有，因為被告不是當地人，所以佔用的問題他沒辦法處理，
24 原告自己出來說沒關係，他來處理就好。（問：第161頁，
25 你提到520萬請陳先生來請款，但需要佔用部分完成才能領
26 款…，是何意思？）因為他有承諾他要排除佔用的問題。」
27 等語（見本院卷第233頁），固認為原告有承諾排除土地遭
28 占用一事，且被告認為應完成此義務始可受領報酬，但不足
29 以認定原告亦同意，且兩造就此意思表示合致，而成為請求
30 給付報酬之停止條件；況且，證人許韻華更證稱：在增補契
31 約簽立時，原告沒有承諾說如果沒協助排除占用情形即不領

01 取居間報酬等語（見本院卷第235頁），益徵原告並無同意
02 以排除系爭3筆土地之占用情形作為被告給付居間報酬之停
03 止條件。又被告雖再執證人許韻華與劉念慈間、證人許韻華
04 與原告間之通訊軟體Line對話紀錄，欲證明原告知悉自己承
05 諾排除土地遭鄰地占用之事，惟原告之知悉承諾與否，與契
06 約是否附有停止條件，應屬二事，條件作為契約法律行為效
07 力發生或消滅之一種附款，仍應以契約當事人對該條件之內
08 容與存在均能達成互相意思表示一致始可，而上開事證均無
09 法證明被告主張系爭要約書之居間報酬條款附有以「原告須
10 排除系爭3筆土地遭占用」為停止條件之抗辯事實存在，揆
11 諸前揭舉證責任分配原則之說明，自不得逕採為有利於被告
12 之認定。

13 (三)原告請求被告給付546萬元之報酬為有理由：

14 1.被告雖辯稱系爭要約書無明確記載居間報酬之金額，且於簽
15 訂系爭要約書時，尚未與光業公司簽訂系爭買賣契約，難認
16 兩造就居間報酬之金額已依系爭要約書而可得確定等語。然
17 查，系爭要約書第伍項明文約定：「仲介費用：承購人（即
18 被告）須支付土地仲介費2%為洽談本物件土地買賣之服務
19 費」，即係以因原告媒介居間所成立之系爭買賣契約標的總
20 價之2%為本件居間報酬，此約定方式亦符合一般不動產交易
21 實務，並無不能確定其金額之情，核屬有效。復查，被告與
22 光業公司就系爭不動產買賣之總價款為2億7,300萬元，有系
23 爭買賣契約書在卷供參（見本院卷第35頁），依此計算報酬
24 之金額即為546萬元（計算式：2億7,300萬元×2%=546萬
25 元）。被告再依兩造存證信函所載內容，辯稱本件之居間報
26 酬應為500萬元等語，然此乃本件報酬給付爭議發生後，原
27 告於協商過程中所為之退讓條件或折衷方案，協商既不成立，
28 即無由再以此金額定之，而應回歸兩造契約之約定，故
29 被告所辯，並非可採。

30 2.系爭不動產已於111年8月24日完成所有權移轉登記予被告及
31 其指定之金獅電能公司，同時為台中商業銀行股份有限公司

01 設定最高限額抵押權而取得貸款，並於同年月31日對光業公
02 司給付尾款1億3,300萬元完畢等情，有系爭不動產登記第一
03 類謄本及國內匯款申請書回條在卷可稽（見本院卷第61至71
04 頁），則系爭要約書之仲介費用之給付期限屆至，原告請求
05 被告給付系爭買賣契約總價2%即546萬元之居間報酬，自屬
06 有據。

07 四、綜上所述，兩造間之系爭要約書既有可得確定居間報酬金額
08 之約定，且給付期限已經屆至，又未附有停止條件，均如前
09 述，則原告依系爭要約書之約定及民法第568條第1項之規
10 定，請求被告給付546萬元，及自111年9月1日起至清償日
11 止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

12 五、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核無
13 不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
15 本院斟酌後，認與判決之結果無影響，爰不逐一論述，併此
16 敘明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 113 年 5 月 3 日
19 民事第二庭 法 官 蔡欣怡

20 以上正本係照原本作成。

21 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。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 5 月 6 日
24 書 記 官 鄧雪怡