

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度重訴字第267號

原告 敦品不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 劉誌凱

訴訟代理人 蔣美龍律師

被告 劉震華

訴訟代理人 江帝範律師

被告 彭玉琴

訴訟代理人 楊惠琪律師

魏廷勳律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國115年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告各應給付原告新臺幣374萬5,000元，及均自民國114年1月7日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告各以新臺幣124萬8,333元為被告供擔保後，各得假執行。但被告各以新臺幣374萬5,000元為原告預供擔保後，各得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告劉震華於民國113年6月12日與原告簽訂土地專任委託契約書（下稱系爭仲介契約），由被告劉震華委託原告仲介銷售被告所有如附表所示之4筆土地（下稱系爭土地），被告劉震華並應給付原告系爭土地成交價額之百分之一作為服務報酬。嗣經原告居中斡旋促成被告與訴外人劉瑞麟於同年7月12日就系爭土地以新臺幣（下同）749,840,000元成立買賣契約（下稱系爭買賣契約），被告並均於同日於服務費確認單（下稱系爭服務費確認單）同意給付原告仲介費各3,745,000元。惟因可歸責於被告之因素，無法如期將系爭土地所有權移轉予劉瑞麟，劉瑞麟遂解除系爭買賣契

01 約，致系爭買賣契約最後無法完成。然被告仍應給付上開仲
02 介服務費，爰就被告劉震華應依系爭仲介契約第5條第1款、
03 系爭服務費確認單及民法第568條規定；就被告彭玉琴應依
04 系爭服務費確認單及民法第568條規定，提起本件訴訟等
05 語，並聲明：如主文第1項所示，並願供擔保請准宣告假執
06 行。

07 二、被告方面：

08 (一)被告劉震華則以：其應有部分遭限制登記後，即繳納擔保
09 金，於113年12月24日經本院裁定准予供擔保後撤銷扣押命
10 令，無不能履行之情事，系爭買賣契約係因劉瑞麟無多餘資
11 金交付完稅款及尾款，始由被告與劉瑞麟於114年5月29日合
12 意解除，並非可歸責於被告致無法履行等語；且被告與劉瑞
13 麟合意解除系爭買賣契約時，已表明所支付之15,000,000元
14 包含原告得向被告請求之仲介費在內，原告於現場亦同意等
15 語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
16 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 (二)被告彭玉琴則以：其未於系爭仲介契約簽章，與原告未達成
18 給付報酬之合意，原告不得僅依系爭服務費確認單向其請求
19 服務報酬；且縱使被告劉震華應有部分遭限制登記，其應有
20 部分仍可繼續履行，然劉瑞麟仍於113年10月18日發函解除
21 系爭買賣契約，經雙方協商後並於114年5月29日合意解除系
22 爭買賣契約，均非因可歸責其之事由致無法履行，系爭仲介
23 契約及系爭服務費確認單均未約定「合意解除」或「合意解
24 除，而可歸責賣方事由」仍應給付服務費；縱認其應給付仲
25 介費，亦應予以酌減等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴
26 及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
27 告免為假執行。

28 三、經查，被告劉震華與原告於113年6月12日簽訂系爭仲介契
29 約，約定銷售系爭土地，並以系爭土地成交價額之百分之一
30 作為服務報酬；嗣經原告居間斡旋促成被告與劉瑞麟於同年
31 7月12日就系爭土地以價金749,840,000元成立系爭買賣契

約，被告並均於同日於系爭服務費確認單簽章，其上載明「應付總服務費：柒佰肆拾玖萬零零零零元」，並備註「劉震華1/2金額0000000元正」、「彭玉琴1/2金額0000000元正」；另被告劉震華因涉嫌賭博致系爭土地應有部分於同年9月16日遭限制登記，上開限制登記於同年12月24日始經本院裁定准予供擔保後撤銷，嗣被告與劉瑞麟協商後於114年3月25日簽訂合意解除契約備忘錄，並於同年5月29日正式合意解除系爭買賣契約（下稱系爭合意解除協議）等節，有系爭仲介契約、系爭買賣契約、系爭服務費確認單、合意解除契約備忘錄、合意解除買賣契約協議書、系爭土地第一類謄本、本院113年度聲字第1073號刑事裁定等在卷可稽（本院卷第17頁至第20頁、第25頁至第33頁、第67頁至第73頁、本院卷第85頁至第91頁、第121頁至第123頁、第125頁至第128頁），並經本院職權函詢新竹縣竹北地政事務所核對屬實，有新竹縣竹北地政事務所北地所登字第1150000513號函及所附資料附卷可查（本院卷第167頁至第189頁），復為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、得心證之理由

原告主張被告應給付仲介費等情，為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：(一)被告彭玉琴是否有與原告達成給付仲介服務費之合意？(二)系爭買賣契約是否因可歸責劉震華事由致契約解除？(三)被告是否應給付3,745,000元仲介服務費予原告？茲分述如下：

(一)被告彭玉琴與原告有達成給付仲介服務費之合意

按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第568條定有明文。經查，被告劉震華於113年6月12日與原告簽訂系爭仲介契約，由被告劉震華委託原告仲介銷售系爭土地，被告劉震華允諾應給付原告系爭土地成交價額之百分之一作為服務報酬，此為兩造所不爭執，是系爭仲介契約應屬民法居間契約。被告彭玉琴雖未簽屬系爭仲介契約，然其接受原告之媒

介服務，於同年7月12日簽屬系爭買賣契約時，與被告劉震華同列為系爭土地之出賣人，而取得與劉瑞麟簽訂系爭買賣契約之機會，並於同日簽署系爭服務費確認單，是被告彭玉琴確有接受原告之居間服務並允諾支付服務費用，應可認定，其與原告自亦成立民法居間契約，就給付仲介服務費達成合意，自不待言。

(二)系爭買賣契約確因可歸責劉震華事由致契約解除

1.按除依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人外，土地經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記，土地登記規則第141條第1項第2款定有明文。是不動產經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，在未為塗銷登記前，登記機關既應停止與其權利有關之新登記，則對該不動產相關權利登記之請求，即處於給付不能之狀態，最高法院102年度台上字第1910號判決意旨參照。經查，系爭買賣契約約定履行義務之時程略為：「簽約款10%：74,980,000元，於簽訂本約之日，賣方交付所有權狀同時，買方一次付清；備件款20%：149,960,000元，於113年8月12日，雙方備齊移轉登記所需證件及用印之同時，買方一次付清；完稅款30%：224,950,000元，於113年9月27日給付，稅單核下並取得銀行核貸通知書及撥款同意書後，由買方一次付清且開立尾款同額擔保本票乙紙；賣方則應完納稅款、查無欠稅、交付印鑑證明予地政士辦理過戶及抵押權設立登記；尾款40%：299,950,000元，於113年10月14日給付，所有權移轉完竣後，買方以現金、即期票據或依本約第四條規定履行給付之」（見本院卷第25頁至第26頁）。另被告劉震華因涉嫌賭博，致系爭土地應有部分於113年9月16日遭限制登記，於同年12月24日始經本院裁定准予供擔保後撤銷乙節，已如前述。而劉瑞麟知悉系爭土地遭限制登記後，亦於同年10月9日發函催告被告於同年10月13日前排除限制登記之瑕疵，並因被告未於時限內排除，於同年10月18日再

01 度發函解除系爭買賣契約等情，有臺中英才郵局第2257號郵
02 局存證信函、臺中英才郵局2320郵局存證信函在卷足稽（本
03 院卷第93頁至第97頁、第107頁至第111頁）。是被告本應於
04 113年9月27日交付印鑑證明予地政士辦理過戶及抵押權設立
05 登記，然被告劉震華之應有部分於此前即遭限制登記，甚於
06 雙方約定應給付尾款之時間即同年10月14日仍未塗銷，可知
07 被告劉震華確實因限制登記陷於客觀給付不能之情形，劉瑞
08 麟始於上開給付不能情事發生後發函催告，並於系爭買賣契
09 約所約定之最後履行給付之日即給付尾款之日過後，確認被
10 告並未排除上開給付不能之情事，遂即發函解除系爭買賣契
11 約，其催告與解約符合民法第226條第1項、第256條之規
12 定，故系爭買賣契約確因可歸責被告劉震華事由遭劉瑞麟解
13 除一節，應堪認定。

14 2.被告劉震華雖抗辯：系爭買賣契約係由被告與劉瑞麟合意解
15 除，非可歸責被告事由致解除云云，並提出合意解除契約備
16 忘錄、合意解除買賣契約協議書為據（本院卷第67頁至第73
17 頁、第125頁至第128頁）。惟按解除權為形成權，契約解除
18 權之行使，僅需有解除權之一方以意思表示向他方為之，於
19 意思表示到達他方時，即生效力。契約一經合法解除，契約
20 關係即告消滅，最高法院108年度台上字第1331號判決可資
21 參酌。經查，劉瑞麟於催告被告排除系爭土地限制登記未
22 果，即於113年10月18日解除系爭買賣契約一節，已如前
23 述。是劉瑞麟上開解除契約之意思表示到達被告後即生效
24 力，兩造間之系爭買賣契約即告消滅，縱雙方仍於114年3月
25 25日及同年5月29日簽訂系爭合意解除協議，僅再次確認系
26 爭買賣契約解除之事實，並釐清雙方解除契約後的回復原狀
27 與損害賠償責任，不影響系爭買賣契約已為劉瑞麟單方解除
28 乙情。是劉瑞麟於113年10月18日即以上開存證信函單方解
29 除系爭買賣契約，亦明確表示係因被告劉震華應有部分遭限
30 制登記而行使解除權，系爭買賣契約因可歸責於被告劉震華
31 事由致解除乙情，實堪確定。

01 3.被告劉震華再抗辯：系爭買賣契約係因竹北天坑事件導致劉
02 瑞麟無多餘資金支付完稅款及尾款，被告多次與劉瑞麟協
03 商，對方仍不願履行等語。證人即地政士詹玉佩亦到庭證
04 稱：縱使被告劉震華應有部分遭限制登記，被告仍皆可履
05 行，因為事後證明被告劉震華是可以塗銷假扣押的，只是履
06 行期間延長而已等語（本院卷第285頁）。然觀諸系爭合意
07 解除協議，買賣雙方約定解除契約之費用支出，係由被告各
08 支付劉瑞麟7,500,000元，有系爭合意解除協議附卷可佐
09 （本院卷第69頁）。倘確如被告及證人詹玉佩所述，系爭買
10 賣契約係因劉瑞麟單方不願履行始合意解除，與被告劉震華
11 應有部分遭限制登記一事全然無涉，並不可歸責於被告，則
12 被告何需給付上開補貼金予劉瑞麟？且買賣雙方既已於系爭
13 買賣契約明訂給付款項及移轉土地所有權之時程，被告劉震
14 華因遭限制登記而無法如期履約，劉瑞麟本無配合被告塗銷
15 限制登記而延長履行期間之義務，縱使劉瑞麟有其他考量，
16 亦不影響被告於契約履行期間確有陷於給付不能之事實。是
17 被告執此抗辯系爭買賣契約非因可歸責於被告事由遭解除云
18 云，顯非可採。

19 4.至被告彭玉琴雖抗辯：其並無可歸責事由，其應有部分仍得
20 履行等語，惟按系爭買賣契約第12條第4項約定：「賣方如
21 有多數人時，具有履約之不可分性，全體賣方同意負連帶債
22 務之責，不因價款由個別賣方收取而受影響。若本契約有一
23 部無效、或一部無法履行時，買方有權主張全部無效、或拒
24 絕全部之履行。」（本院卷第29頁），益見被告就系爭買賣
25 契約應負連帶責任，劉瑞麟自得因被告劉震華無法履行而解
26 除全部契約，不因可歸責事由僅發生於被告劉震華1人而有
27 不同。是被告彭玉琴已簽署系爭買賣契約，當已認知本件買
28 賣中賣方具有履約之不可分性，並同意與被告劉震華負連帶
29 責任，則劉瑞麟解除全部契約，即為被告負連帶責任之當然
30 結果，是被告彭玉琴此部抗辯，洵難採信。

31 5.從而，劉瑞麟因被告劉震華應有部分給付不能而解除契約，

01 系爭買賣契約確因可歸責劉震華事由致解除乙節，甚為灼
02 然。

03 (三)被告各應給付3,745,000元仲介服務費予原告

04 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
05 酬，民法第568條第1項定有明文。而居間人於契約因其媒介
06 而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報
07 酬並無影響，最高法院46年度台上字第1646號判例可資參
08 照。經查，系爭仲介契約第5條第1款約定為：「第五條：服
09 務報酬：(1)支付金額：為成交價額之百分之壹%」（本院卷
10 第17頁），而兩造簽章之系爭服務費確認單上載明應付總服
11 務費為7,490,000元，並備註被告各應給付3,745,000元，均
12 如前述。本件系爭買賣契約係因可歸責於被告之事由，而遭
13 買方解除契約，揆諸上開法條及實務見解，被告仍應給付仲
14 介費予原告。被告彭玉琴雖未於系爭仲介契約簽章，然其已
15 與原告達成給付報酬之合意，已如上述，是原告主張被告均
16 有給付仲介費予原告之義務，即為可採。故依據系爭仲介契
17 約約定給付成交價額之百分之一即7,498,400元（計算式：7
18 49,840,000x0.01=7,498,400），兩造復於同年7月12日再訂
19 立系爭服務費確認單，確認應給付之仲介費為7,490,000
20 元，被告各應給付原告3,745,000元，足徵兩造係透過系爭
21 服務費確認單對給付仲介費之數額再次確定，應以系爭服務
22 費確認單作為認定仲介費數額之依據，原告向被告請求各3,
23 745,000元，自屬有據。

24 2.被告雖抗辯：系爭合意解除協議表明已支付之15,000,000
25 元，已包含原告得向被告請求之仲介費在內，原告於簽約現
26 場亦同意之，被告不須再給付其餘費用等語。惟查，細觀系
27 爭合意解除協議條款：「第四條：交易費用及利息等補貼：
28 (一)為補貼甲方（即劉瑞麟）因本件買賣交易衍生之費用及利
29 息，乙方劉震華、彭玉琴同意於114年5月29日各支付甲方75
30 0萬元，合計1,500萬元。」（本院卷第69頁），就交易費用
31 等補貼之款項，於文字中顯無包含要給付給原告之仲介費或

01 類似文字之記載，被告抗辯內容已難以採信；且系爭合意解
02 除協議之立協議書人僅有買方劉瑞麟、賣方即被告、賣方即
03 訴外人郭鴻慶等4人，亦僅有上開立協議書人於上開文件上
04 簽名蓋章，原告並非系爭合意解除協議之當事人，本於債之
05 相對性原則，自不受上開協議之拘束，是被告空言抗辯依據
06 系爭合意解除協議得免除其給付仲介費用之義務，要無足
07 採。

08 3.被告彭玉琴另抗辯：原告後來承諾如新買家若由原告仲介，
09 則維持仲介費百分之一，如非原告仲介，則仲介費為百分之
10 零點五等語（本院卷第79頁），並提出劉瑞麟提出之交易成
11 本計算表為據（本院卷第137頁）。然上開計算表既為劉瑞
12 麟製作，其上並無原告簽名，無法作為拘束原告之依據；且
13 證人詹玉佩證稱：這個條件有但書，第一原告必須跟丙方即
14 訴外人郭家協商，讓郭家答應這個條件，第二被告補償劉瑞
15 麟的金額不得超過13,140,000元，後來原告並沒有真正的介
16 入，而是由被告彭玉琴主導去找郭家，希望他們同意解約，
17 最後合意解除條件是1500萬元，新的買方也不是原告找的等
18 語（本院卷第283-284頁），可證兩造雖於協商過程中曾談
19 及上開方案，然最終亦未符合被告方面所要求之條件，難認
20 兩造最終曾就上開方案達成協議，被告復未提出其他證據證
21 明兩造對於系爭買賣契約解除後仲介費之給付有任何協議減
22 免或更改，是被告彭玉琴此部分抗辯，即無可採。

23 4.至被告雖抗辯應依民法第572條規定酌減，然民法第572條係
24 規範「約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失
25 其公平」之情形，然本件系爭買賣契約遭解除係可歸責於被
26 告，原告就系爭買賣契約之締結，本已盡其居間義務；被告
27 雖認原告於糾紛發生後並未積極協調處理，然依證人李迪珊
28 之證述：我們都有立刻協調並傳達買賣雙方的意思，因為買
29 方覺得土地解封的時間，影響其本身的利益，不肯用當時承
30 購的價格購買，我們當時用降價的方式來協調，但沒有達成
31 共識，最後買方的董事長提出要降價5000萬元，被告二人當

01 時有要求用原契約條件履行，有段時間我們也是有在努力，
02 跟賣方反應被告二人的要求等語(見本院卷第289-290頁)，
03 可見原告亦有於履約過程中進行協調，雖最終並未達成維持
04 系爭買賣契約之結果，然系爭買賣契約是否能予以維持，本
05 即繫於買賣雙方之意願，並非原告得以為最終決定，是尚難
06 以系爭買賣契約最終遭解除，及系爭合意解除協議最終之結
07 果不如被告預期，即謂原告有未盡居間者義務之事實。是原
08 告請求原約定之仲介費，尚無何等顯失公平之情事，被告此
09 部抗辯，無從採憑。

10 (四)從而，原告依系爭仲介契約第5條第1款、系爭服務費確認單
11 及民法第568條規定，請求被告各給付仲介費各3,745,000
12 元，洵屬有據。

13 (五)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
15 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
16 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
17 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
18 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
19 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及
20 第203條分別定有明文。本件原告對被告得請求之居間服務
21 費用，係未約定期限之給付，亦未約定遲延利率，又本件起
22 訴狀繕本均於114年11月6日送達被告(本院卷第53頁、第55
23 頁送達證書)，則原告請求被告各自給付自114年11月7日起
24 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬有據。

25 五、綜上所述，原告依系爭仲介契約第5條第1款、系爭服務費確
26 認單及民法第568條規定，請求劉震華給付3,745,000元，及
27 自114年11月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；
28 依系爭服務費確認單及民法第568條規定，請求彭玉琴給付
29 3,745,000元，及自114年11月7日起至清償日止，按週年利
30 率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

31 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核合

於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

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

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 6 月 18 日

民事第二庭 法 官 高上茹

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（須按他造當事人之人數檢附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 6 月 18 日

書記官 謝佩芸

附表

編號	土地坐落	土 地 面 積 (單位：平方公尺)	使用分區	所有權登記情形
1	新竹縣○○市○○段00地號	642.34	空白	劉震華、彭玉琴應有部分各二分之一
2	新竹縣○○市○○段00地號	335.05	空白	劉震華、彭玉琴應有部分各二分之一
3	新竹縣○○市○○段00地號	240.39	空白	劉震華、彭玉琴應有部分各二分之一
4	新竹縣○○市○○段0000地號	240.39	空白	劉震華、彭玉琴應有部分各二分之一