

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第406號

原告 周淦資產管理有限公司

法定代理人 丁○○

訴訟代理人 黃曙展律師

被告 祥林科技股份有限公司 0000000000000000

法定代理人 乙○○

被告 宸訊科技股份有限公司 0000000000000000

法定代理人 甲○○

訴訟代理人 丙○○

上二人共同

訴訟代理人 吳建震律師

上列當事人間給付報酬事件，本院於中華民國110年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告祥林科技股份有限公司應給付原告新臺幣伍拾萬元，及自民國110年4月1日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告宸訊科技股份有限公司應給付原告新臺幣伍拾萬元，及自民國110年4月15日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹萬壹仟肆佰參拾元，由被告各負擔二分之一即新臺幣伍仟柒佰壹拾伍元。

本判決於原告分別以新臺幣壹拾陸萬陸仟陸佰陸拾柒元為被告祥林科技股份有限公司、宸訊科技股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告祥林科技股份有限公司、宸訊科技股份有限公司如分別以新臺幣伍拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、原告主張：

一、原告與被告祥林科技股份有限公司（下稱祥林公司）於民國109年7月間簽訂一般委託契約書（下稱系爭委託契約），約

01 定由祥林公司委託原告以總價新臺幣（下同）5,710萬元仲
02 介銷售其所有如附表一所示之不動產（下稱系爭不動產，其
03 中3921建號部分則稱系爭房屋），委託銷售期間為109年7月
04 27日至109年8月31日，於契約第5條第1項約定：「委託人同
05 意於買賣契約成立時給付加盟店以成交價『另議』%計算之
06 報酬」、第2項約定：「委託期限內因歸責於委託人自己事
07 由而拒絕以本委託條件與加盟店所仲介之買方訂立不動產買
08 賣契約時，或委託人於委託期間屆滿後二個月內，逕與加盟
09 店已提供委託人曾經仲介之客戶資料內之客戶成交者（但經
10 其他不動產經紀業仲介成交者，不在此限），亦應給付前項
11 約定之服務報酬（須一次付清）」。

12 二、經原告居間銷售，於109年7月30日與被告宸訊科技股份有限
13 公司（下稱宸訊公司）簽訂不動產購買意願書（下稱系爭意
14 願書），約定由宸訊公司委託原告以總價4,752萬元仲介購
15 買系爭不動產，並於意願書第3條第1項約定：「本意願書於
16 簽訂立即生效。買方同意保留本意願至109年8月11日17：00
17 止（最多不得超過7日）。」第9條第1項第1款約定：「買方
18 於簽訂不動產買賣契約時，應給付購買總價壹%計算之服務
19 報酬」、第2項第3款約定：「買方於本意願保留期間或要約
20 保留期間屆滿後二個月內，逕與加盟店已提供買方曾經仲介
21 之客戶資料內之客戶成交者，買方同意仍應支付本條第一項
22 所載之服務報酬予加盟店。」宸訊公司於109年7月30日並交
23 付票據號碼ND0000000、發票日109年8月11日、面額100萬元
24 之支票1紙（下稱系爭支票）予原告，作為購買系爭不動產
25 之出價金。

26 三、嗣經原告居間撮合，於109年8月14日訴外人即祥林公司員工
27 陳嘉雯以LINE聯絡訴外人即原告員工黃偉嘉表示：「45萬元
28 一坪總計4,848萬，車位100萬/1個，實拿」、「 $45 \times 107.74 = 4,848$ 加車位一個100萬，總計4,948萬元」，黃偉嘉乃於
29 同日以LINE聯絡訴外人即宸訊公司會計人員李淑婷「跟您對
30 焦最後的價格就是5,000萬對吧」，經李淑婷回復「嗯，5,0
31

00萬（含1車位）」，祥林公司並於109年8月21日同意給付原告5,000萬元之1%報酬即50萬元，被告雙方於109年8月21日達成以5,000萬元買賣系爭不動產之合意，並於109年8月26日合意訴外人即承租系爭不動產之禾展影像工作室即甲○○（下稱甲○○）於109年11月30日遷離，黃偉嘉乃於109年8月26日以LINE傳送「買賣合約書樣本」檔案予李淑婷，討論房屋點交及甲○○遷離期限之特約條款，其後於109年8月28日兩造至現場確認屋況並談妥買賣細節，被告均同意於109年9月初簽訂不動產買賣契約。陳嘉雯隨即於109年9月1日以LINE告知黃偉嘉要收10%訂金，其餘款項進履約保證帳戶，增值稅亦從該帳戶扣除，祥林公司並於109年9月2日寄發存證信函通知甲○○提前終止租約，且要求其於109年11月1日返還系爭房屋。而李淑婷亦於109年9月1日以LINE傳送指定之地政士即訴外人周平評聯絡電話，及「華銀-不動產交易安全信託契約書」檔案予黃偉嘉，黃偉嘉即聯繫周平評傳送買賣契約版本，並於109年9月2日告知陳嘉雯上情，祥林公司未為反對之表示。嗣甲○○亦依祥林公司要求於109年11月16日遷離系爭房屋，並於109年11月16日與陳嘉雯點交完畢，陳嘉雯並告知甲○○將於109年12月1日交屋予買方，足見於109年8月28日看屋當日被告間已當面達成買賣系爭不動產之合意。

四、而系爭意願書特約事項第1條雖記載「賣方需於簽約前確認新湖三路125號3樓，承租方於109年10月31日前解除租約並清空，本意願書方才生效。」惟宸訊公司嗣後已同意將承租方遷離時間延至109年11月30日，且甲○○亦於109年11月16日遷離，系爭意願書即發生效力。詎被告經由原告居間磋商議定買賣價金、價金給付方式、承租方搬遷及交屋時間後，為規避給付原告報酬各50萬元，分別藉故拒絕簽訂不動產買賣契約，私下則由宸訊公司人員進入系爭房屋丈量及規劃裝潢事宜，再於109年12月14日經由周平評簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由祥林公司以總價款5,02

01 0萬元將系爭不動產出賣予宸訊公司，並由訴外人華南商業
02 銀行股份有限公司（下稱華南銀行）辦理不動產交易安全信
03 託，嗣於110年1月29日辦理系爭不動產所有權移轉登記完
04 畢。被告顯係以不正當方法阻止居間報酬給付條件之成就，
05 原告依民法第101條第1項規定、系爭委託契約第5條第2項、
06 系爭意願書第9條第2項第3款約定，自得請求被告各給付50
07 萬元，為此，提起本訴等語。

08 五、並聲明：

09 (一)被告應各給付原告50萬元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起
10 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

11 (二)願供擔保，請准宣告假執行。

12 貳、被告則以：

13 一、祥林公司方面：

14 (一)甲○○前因積欠租金，經祥林公司於109年9月2日寄發存證
15 信函終止租約，惟甲○○一再拖延拒絕於109年10月31日前
16 搬離系爭房屋，雖宸訊公司於109年8月26日同意交屋期限延
17 至109年11月30日，惟合約上須註明每遲交系爭房屋1日罰款
18 萬分之四（即每日2萬元），經原告於109年9月2日提供買賣
19 合約書予祥林公司審閱，然甲○○仍表示無法於109年11月3
20 0日終止租約遷離。因此，祥林公司因未能確定甲○○騰空
21 時間，唯恐日後負擔高額違約金，且因原告未確實告知宸訊
22 公司系爭不動產公設事宜，而於109年9月3日通知黃偉嘉不
23 願意將系爭不動產出賣予宸訊公司，黃偉嘉遂於109年9月9
24 日通知宸訊公司無法簽約，足見被告間因交屋期限及罰款問
25 題，致系爭不動產買賣未達成合意。

26 (二)嗣祥林公司仍陸續委由訴外人信義房屋股份有限公司（下稱
27 信義房屋）出賣系爭不動產，且接洽訴外人卓爾群購買，陳
28 嘉雯並於109年10月23日要求甲○○返還系爭房屋，甲○○
29 始同意於109年11月16日遷出，惟仍未將系爭房屋完全騰
30 空。其後於109年12月初宸訊公司因急需辦公室，而與祥林
31 公司聯繫，針對交屋事宜溝通，表示於110年農曆年後交屋

01 即可，經祥林公司與甲○○協調，甲○○表示至遲於110年1
02 月15日遷離，被告間始於109年12月14日簽訂系爭買賣契
03 約，其後甲○○於110年1月11日完全清空系爭房屋，祥林公
04 司於110年1月31日交屋予宸訊公司，此係在系爭委託契約屆
05 滿3個半月後，原告自不得向祥林公司請求給付報酬。

06 (三)再者，系爭委託契約第5條第1項僅記載「另議」，並未記載
07 服務報酬應依何種成交價百分比比例計算，依同項規定原告亦
08 不得向祥林公司請求報酬。

09 二、宸訊公司方面：

10 (一)宸訊公司因原辦公室租約將於110年2月28日屆期，乃簽立系
11 爭意願書，同意以4,752萬元購買系爭不動產，然系爭意願
12 書附有祥林公司須於109年10月31日前解除租約並清空系爭
13 房屋之停止條件，惟此條件並未成就，契約即不生效力。且
14 原告於109年8月11日期限屆至，買賣價格均未獲得祥林公司
15 同意，即於109年8月13日返還系爭支票，系爭意願書之效力
16 亦已終止。

17 (二)惟宸訊公司仍有購買系爭不動產意願，遂於109年8月14日回
18 復黃偉嘉願以5,000萬元購買，但附加條件祥林公司應於109
19 年10月31日前解除系爭房屋既有租約，原租客遷出，以確保
20 宸訊公司有充裕時間遷入及裝潢，惟被告間就系爭房屋之交
21 付、違約金等必要之點並未達成合意，無法成立買賣契約，
22 嗣於109年9月9日黃偉嘉通知宸訊公司無法達成上開要求，
23 原告與宸訊公司間之居間契約業已終止。

24 (三)其後宸訊公司向其他仲介公司尋找適合辦公室未果，乃於10
25 9年12月初主動拜訪祥林公司，針對價格與租客遷出問題進
26 行溝通，始於109年12月14日簽立系爭買賣契約，於110年1
27 月29日移轉所有權登記，並於110年1月底交屋，宸訊公司於
28 110年3月12日遷入，上開簽約日距離109年9月9日已相隔3個
29 月又6日，原告自不得向宸訊公司請求報酬。

30 三、並均聲明：

31 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

01 (二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

02 參、兩造不爭執事項：（見本院卷(二)第220至221頁，部分文字因
03 判決編輯略為修改）

04 一、兩造對彼此所提出之書證形式上真正不爭執。

05 二、原告與祥林公司於109年7月間簽訂系爭委託契約，約定由祥
06 林公司委託原告以總價5,710萬元仲介銷售其所有系爭不動
07 產，其餘內容詳如本院卷(一)第24至34頁所示。

08 三、原告與宸訊公司於109年7月30日簽訂系爭意願書，約定由宸
09 訊公司委託原告以總價4,752萬元仲介購買系爭不動產，其
10 餘內容詳如本院卷(一)第36至38頁所示。

11 四、宸訊公司於109年7月30日交付系爭支票予原告，作為購買系
12 爭不動產之出價金，嗣原告於109年8月13日退還系爭支票予
13 宸訊公司。

14 五、被告於109年12月14日簽訂系爭買賣契約，約定由祥林公司
15 以總價款5,020萬元（簽約款502萬元、完稅款502萬元、尾
16 款4,016萬元）將系爭不動產出賣予宸訊公司，並約定由華
17 南銀行辦理不動產交易安全信託，其餘內容詳如本院卷(一)第
18 280至283頁所示。

19 六、被告與華南銀行於109年12月14日簽訂信託契約，約定將系
20 爭買賣契約之買賣價金透過華南銀行南京東路分行信託帳戶
21 進行撥付，詳細內容如本院卷(一)第286至301頁所示。

22 七、祥林公司於110年1月29日將系爭不動產所有權移轉登記予宸
23 訊公司。

24 肆、得心證之理由：

25 一、宸訊公司抗辯系爭意願書已於109年8月13日失其效力，為無
26 理由，論述如下：

27 (一)按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力。附解
28 除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力。依當事人之
29 特約，使條件成就之效果，不於條件成就之時發生者，依其
30 特約，民法第99條定有明文。次按附終期之法律行為，於期
31 限屆滿時，失其效力，民法第102條第2項定有明文。惟基於

01 私法自治及契約自由原則，當事人就附終期、附解除條件之
02 契約，非不得約定延長契約期限及變更解除條件內容，繼續
03 其效力。再按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或
04 默示，契約即為成立，民法第153條第1項亦有明定。所謂默
05 示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接
06 推知其效果意思者而言。

07 (二)經查：

- 08 1.依系爭意願書第1條第1項約定：「願以肆仟柒佰伍拾貳萬元
09 整買受。」第3條第1項約定：「本意願書於簽訂立即生效。
10 買方同意保留本意願至109年8月11日17：00止（最多不得超
11 過7日）。」第2項後段約定：「賣方不同意本出價，本意願
12 即刻失效。」特約事項第1條記載：「賣方需於簽約前確認
13 新湖三路125號3樓，承租方於109/10/31日前解除租約並清
14 空，本意願書方才生效。」（見本院卷(一)第36至38頁），可
15 知系爭意願書附有具備特約事項所載事實發生始生效力之停
16 止條件，並附有賣方不同意出價即失其效力之解除條件，且
17 附有契約終期即109年8月18日。
- 18 2.原告與宸訊公司於109年7月30日簽訂系爭意願書後，經居中
19 磋商祥林公司並未同意以4,752萬元出賣系爭不動產，黃偉
20 嘉乃於109年8月13日返還系爭支票予宸訊公司，依系爭意願
21 書第3條第2項後段約定，系爭意願書本應失其效力。惟於10
22 9年8月14日起，黃偉嘉仍繼續仲介被告間買賣系爭不動產及
23 特約事項所載事宜，於109年8月14日陳嘉雯以LINE聯絡黃偉
24 嘉表示：「45萬元一坪總計4,848萬，車位100萬/1個，實
25 拿」、「 $45 \times 107.74 = 4,848$ 加車位一個100萬，總計4,948萬
26 元」，黃偉嘉即於同日以LINE聯絡李淑婷「跟您對焦最後的
27 價格就是5,000萬對吧」，李淑婷回復「嗯」、「5,000萬
28 （含1車位）」，黃偉嘉即稱「好的，我下周來去做最後的
29 努力」，李淑婷回復「條件就是之前說的10/31搬離＋簽約
30 前須讓我們看一次辦公室」，黃偉嘉回稱「好的，這邊我同
31 步做最後的確認」，於109年8月17日黃偉嘉聯絡李淑婷：

01 「跟您對焦一下您的5,000萬總價，服務費1%應該是另外計
02 算對吧」，李淑婷回復：「我在跟我們總經理確認了」，於
03 109年8月21日黃偉嘉聯絡李淑婷：「今天跟祥林董事長聊得
04 蠻久的，我跟屋主說我們這邊很有誠意，不過5,000萬也是
05 我們這邊能夠接受的最後價格，屋主林董這給他這幾天想一
06 下，下周再跟我回覆，在此跟您報告進度」，林淑婷回復貼
07 圖OK，其後黃偉嘉於109年8月24日至宸訊公司報告買賣交易
08 細節，於109年8月25日聯絡李淑婷看屋及契約加註附約文字
09 事宜，並約定109年8月28日（星期五）看屋，於109年8月26
10 日傳送「買賣合約書樣本」檔案予李淑婷，告知屋主遲延交
11 屋違約責任條款及詳細內容，其中交屋日期記載「109年11
12 月30日」，請李淑婷補充或調整，並詢問宸訊公司可否於看
13 屋後同日簽約，李淑婷對該條款修改後回復，其中交屋日期
14 「109年11月30日」未為修改，並表示「周五不會馬上簽
15 約」，於109年8月28日兩造一同前往現場看屋，於109年8月
16 31日黃偉嘉詢問李淑婷有無指定代書及簽約日，李淑婷回
17 復：「可以麻煩你給我一下整個流程表」，李淑婷並於109
18 年9月1日告知黃偉嘉指定地政士為周平評，並由華南銀行辦
19 理履約保證業務，其後因陳嘉雯於109年9月3日向黃偉嘉表
20 示不出賣系爭不動產，黃偉嘉乃於109年9月9日通知李淑婷
21 無法達成任務，此有兩造各自提出之LINE對話內容在卷可稽
22 （見本院卷(一)第44至48、160、184至186、226、230至250
23 頁）。綜觀上開聯絡過程，可證宸訊公司於109年8月13日原
24 告返還系爭支票後，仍繼續同意由原告居間仲介向祥林公司
25 買受系爭不動產，並同意改以5,000萬元買受系爭不動產，
26 原特約事項終止租約並清空日期則更改為109年11月30日，
27 且前往看屋，進行買賣契約內容審閱，及指定代書、銀行辦
28 理訂約、履約保證事宜，再參以其等於過程中復未另行簽立
29 不動產購買意願書，足認原告與宸訊公司已默示合意延長系
30 爭意願書終期至109年9月9日黃偉嘉告知無法媒介訂約時
31 止，並變更停止條件內容，依前揭規定及說明，基於私法自

01 治及契約自由原則，系爭意願書因延長終期及變更特約事項
02 而繼續其效力。因此，原告主張系爭意願書可因變更後特約
03 事項成就而發生效力，自屬有據，宸訊公司仍以前詞辯稱系
04 爭意願書已於109年8月13日失其效力云云，即非可採。

05 二、祥林公司抗辯系爭委託契約第5條第1項未明確記載報酬金
06 額，原告不得請求報酬，為無理由，論述如下：

07 (一)查系爭委託契約第5條第1項約定：「委託人同意於買賣契約
08 成立時給付加盟店以成交價『另議』%計算之報酬（最高不
09 得超過中央主管機關之規定）。前述成交價百分比未記載
10 者，加盟店不得向委託人收取服務報酬。並於簽訂不動產買
11 賣契約書給付上述約定報酬額之70%，於交屋結案時付清餘
12 款。」（見本院卷(一)第26頁）。足認原告與祥林公司就居間
13 報酬係約定另外議定，主要目的在於使將來居間磋商價金更
14 具彈性俾促成買賣，核與完全未記載報酬比例不同，此當為
15 祥林公司於訂約時所知悉，故祥林公司仍以前詞抗辯原告不
16 得向其請求報酬云云，已非可採。

17 (二)次查，黃偉嘉於109年8月21日下午2時33分以LINE聯絡陳嘉
18 雯表示：「我這邊剛剛有跟我們總經理黃總談服務費部分，
19 我們總經理表示非常感謝林董給予服務的機會，不過也希望
20 林董能肯定我們這邊的服務，一般我們不動產成交屋主方服
21 務費收2~4%不等，我們總經理很感謝林董5,000萬這個案件
22 願意出售，所以若以原來4,948萬實拿的價格，我們服務費
23 是52萬元，我們總經理說就以5,000萬的1%結案（服務費50
24 萬），這也是我們公司最後可以結案的費用，還望林董能給
25 予我們肯定」，陳嘉雯於同日下午2時44分回復：「好，謝
26 謝，我再轉告」，黃偉嘉於同日下午2時45分回稱：「再麻
27 煩陳小姐」，陳嘉雯於同日下午3時5分回復OK之手勢符號，
28 其後於109年8月24日黃偉嘉即與陳嘉雯聯絡租約終止日期，
29 並傳送「買賣合約書樣本」檔案予陳嘉雯，告知「屋主延遲
30 交屋違約責任在第九條第六款」，陳嘉雯回復「看到了所以
31 他是有期限的」、「十五日內」等語，並告知黃偉嘉「星期

五下午三點看房」，嗣黃偉嘉於109年8月25日聯絡陳嘉雯已約好買方星期五看屋，並告知遲延交屋罰則沒有期限限制之原因，陳嘉雯回復「這部分我們星期五討論一下」，其後兩造於109年8月28日共同前往現場看屋，此有原告提出之LINE對話內容在卷可稽（見本院卷(二)第107至117頁），倘祥林公司未同意原告所提報酬為買賣價金5,000萬元之1%即50萬元，其等自無可能為後續契約內容討論及看屋等事宜。因此，原告主張其與祥林公司於109年9月21日已議定居間報酬為50萬元，應屬可採，祥林公司仍以前詞抗辯系爭委託契約未記載報酬比例，祥林公司不得請求報酬云云，即非可採。

三、原告依民法第101條第1項規定、系爭委託書第5條第2項、系爭意願書第9條第2項第3款約定，分別請求祥林公司、宸訊公司給付50萬元，為有理由，論述如下：

(一)按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，民法第345條定有明文。次按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為，阻其條件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項定有明文。依當事人一方之意思而決定其成就與否之條件，倘依契約或通常情形，當事人應為一定之行為使其條件成就，乃為圖免因條件成就而受不利益，任意不為該行為，即係以不正當消極行為阻其條件之成就，依上開規定，應視為條件業已成就（最高法院86年度台上字第2280號判決意旨參照）。

(二)經查：

1.原告與祥林公司已於109年9月21日依系爭委託契約第5條第1項約定，原告之居間報酬為系爭不動產買賣契約簽訂時，以成交價5,000萬元之1%計算（即50萬元）。而依系爭意願書第9條第1項第1款約定：「買方於簽訂不動產買賣契約時，應給付購買總價壹%計算之服務報酬」（見本院卷(一)第38頁）。是原告於完成居間媒介被告簽訂不動產買賣契約書時，被告始負有給付原告報酬之義務，可知兩造係以被告因

01 原告居間媒介簽訂系爭不動產買賣契約，此一不確定事實成
02 就，為被告給付居間報酬債務發生之條件。

03 2.原告主張被告業因其居間磋商於109年8月21日就系爭不動產
04 之買賣價金為5,000萬元達成合意，黃偉嘉於109年8月24日
05 傳送「買賣合約書樣本」予陳嘉雯，討論遲延交屋罰責條
06 款，嗣被告於109年8月26日合意甲○○於109年11月30日遷
07 離，黃偉嘉於109年8月26日以LINE傳送「買賣合約書樣本」
08 檔案予李淑婷，討論房屋逾期點交罰責條款，其後於109年8
09 月28日兩造至現場確認屋況並談妥買賣細節，被告均同意於
10 109年9月初簽立不動產買賣契約，陳嘉雯即於109年9月1日
11 以LINE告知黃偉嘉要收10%訂金，其餘款項存入履約保證帳
12 戶，增值稅亦從該帳戶扣除，及詢問簽約日期，祥林公司並
13 於109年9月2日寄發存證信函通知甲○○提前於109年9月1日
14 終止租約，並要求甲○○於109年11月1日返還系爭房屋，而
15 李淑婷亦於109年9月1日以LINE告知指定之地政士為周平
16 評，及傳送「華銀-不動產交易安全信託契約書」檔案予黃
17 偉嘉，黃偉嘉即於109年9月2日告知陳嘉雯上情，並傳送
18 「宸訊科技（買賣合約書）」檔案予陳嘉雯之事實，業據其
19 提出黃偉嘉與陳嘉雯、李淑婷之LINE對話內容為證（見本院
20 卷(一)第40至48、184至186、218至250頁、卷(二)第99至117
21 頁），並有祥林公司提出之存證信函在卷可佐（見本院卷(一)
22 第436至438頁），堪認原告此部分主張，係屬真實。再參以
23 系爭意願書特約事項第2條記載：「簽約前需讓買方入內，
24 確認屋況沒問題」（見本院卷(一)第38頁），可知宸訊公司於
25 109年8月28日看屋後已確認屋況良好，始進入後續簽約事宜
26 討論，足認被告雙方於109年8月28日就以5,000萬元之價格
27 買賣系爭不動產，及終止租約清空系爭房屋日期為109年11
28 月30日之意思表示已達成合致，依民法第345條規定，堪認
29 被告間就系爭不動產之買賣契約業經原告居間媒介而成立，
30 僅尚未簽訂書面契約，以成就原告得請求被告給付居間報酬
31 各50萬之停止條件。

01 3.而祥林公司於109年9月3日黃偉嘉以LINE詢問何時可簽訂買
02 賣契約時，陳嘉雯回復：「老闆說第一，三樓現在沒把握1
03 1/30解除。第二，對於對方在問管委會主張權益等之情事，
04 老闆覺得太會計較的人不適合當鄰居。第三、還有六樓管委
05 會的事確實讓老闆覺得不是很高興。以上」、「老闆不簽
06 約」，此有原告提出之LINE對話內容在卷可稽（見本院卷(一)
07 第226頁）。然查：

08 (1)祥林公司前述拒絕簽約之第二、三點，於原告居間買賣過程
09 被告雙方均未曾提及，此有前揭LINE對話內容在卷可參，且
10 原告亦針對系爭不動產製作完整詳細之不動產說明書，交付
11 宸訊公司審閱，此有原告提出之不動產說明書在卷可稽（見
12 本院卷(一)第252至274頁），足見祥林公司前揭拒絕簽約之理
13 由，非屬正當，其仍以前詞辯稱原告未確實告知宸訊公司公
14 設等事宜云云，顯非屬實，不足採信。

15 (2)至於祥林公司前述拒絕簽約之第一點，祥林公司業於109年9
16 月2日寄發存證信函予甲○○，通知甲○○依房屋租賃契約
17 書第11條約定提前於109年9月1日終止租約，要求甲○○於1
18 09年11月1日返還系爭房屋，並免除109年9月1日至109年10
19 月30日之租金，此有祥林公司提出之存證信函、房屋租賃契
20 約書在卷可稽（見本院卷(一)第436至438、454至470頁）。佐
21 以甲○○於110年10月20日本院言詞辯論期日證述：祥林公
22 司之法定代理人乙○○於109年7月或8月間口頭跟我說要出
23 賣系爭房屋，我收到存證信函後乙○○有口頭跟我說要終止
24 租約，並於109年11月1日搬走，我有答應，後來因為東西太
25 多，我於109年10月23日跟陳嘉雯說再緩一些時間，才決定1
26 09年11月16日交屋，11月16日我有將房屋點交給祥林公司，
27 包括感應卡，陳嘉雯於109年11月16日有傳LINE給我，跟我
28 說12月1日前我若有東西，可以過去拿，12月1日後就要交給
29 買方。乙○○跟我說不用繳109年9月1日至11月1日之租金，
30 因為當初是講好109年11月1日交屋，我有再緩到11月16日交
31 屋，祥林公司並未向我收取此段期間之租金。我於109年11

01 月16日搬走前，陳嘉雯有告知我房子已經賣掉，買家希望我
02 提早搬走，陳嘉雯說買方有找設計師或裝潢的人要去系爭房
03 屋丈量等語（見本院卷(二)第14至19、22至23頁），並有兩造
04 各自提出之陳嘉雯與甲○○間LINE對話內容、109年11月16
05 日現場照片在卷可佐（見本院卷(一)第394至418、478至484
06 頁）。足證祥林公司於109年9月2日即通知甲○○於109年9
07 月1日提前終止租約，並要求甲○○於109年11月1日點交系
08 爭房屋，甲○○即表示同意，並無拒絕之情事，僅其後因物
09 品過多，而與祥林公司協調延後於109年11月16日點交系爭
10 房屋，祥林公司亦免除甲○○給付2個半月租金之債務，而
11 在甲○○點交前，祥林公司已將系爭不動產出賣予宸訊公
12 司，並於109年12月1日進行點交，核與原告居間磋商達成之
13 租客遷離時間相符。又觀諸上開租賃契約每月租金為95,000
14 元，倘祥林公司未得宸訊公司允諾買受系爭不動產，自無貿
15 然於109年9月1日提前終止租約，除立即蒙受237,500元租金
16 損失外，尚負擔其後未能出賣系爭不動產所生租金損失之風
17 險，亦可證被告間就系爭不動產已於109年8月28日達成買賣
18 之意思表示合致，並約定交屋日期為109年12月1日。故祥林
19 公司仍以沒把握於109年11月30日終止租約為由拒絕簽訂買
20 賣契約，亦非屬正當。

21 (3)祥林公司雖以前詞辯稱伊恐日後負擔高額違約金，始告知黃
22 偉嘉拒絕簽訂買賣契約云云。然綜觀系爭買賣契約第6條第4
23 項約定：「本約如屆最後期限乙方（即祥林公司）仍不能點
24 交時，乙方應自最後期限之次日起，每逾壹日按買賣總價金
25 萬分之五計付違約金賠償甲方（即宸訊公司），該違約金甲
26 方得主張自應付價款中扣除，如逾15日乙方仍不能點交，並
27 經甲方定期間催告仍不履行時，甲方有權解除本約。」第7
28 條第1項約定：「乙方若未依本約履行各項義務，每逾1日乙
29 方應按已繳買賣價款萬分之五計算懲罰性違約金予甲方，經
30 甲方書面通知限期催告仍不履行時，甲方得解除本買賣合約
31 且乙方應將所收之款項加倍返還予甲方，作為違約賠償。」

(見本院卷(一)第282頁)。相較於黃偉嘉傳送予李淑婷，並經李淑婷修改之遲延交屋違約罰責「乙方(屋主)交屋日期最遲不得逾109年11月30日，交屋同時須將現有承租方『禾展影像工作室』租約終止，並騰空交屋予甲方(買方)。如屆最後期限乙方仍不能點交時，乙方應自最後期限之次日起算，每逾一日按買賣總價『萬分之四』計付違約金賠償甲方，至乙方騰空交屋予甲方為止。」(見本院卷(一)第244至246頁)。系爭買賣契約除未明確約定交屋日期外，遲延交屋罰責亦重於李淑婷前修改內容，核與常情相悖，更可證系爭房屋於109年12月1日已點交完畢，被告係事後始於109年12月14日簽訂系爭買賣契約。況且，有關遲延交屋罰責部分，黃偉嘉亦曾於109年8月25日以LINE向陳嘉雯表示「這部分我們星期五討論一下」(見本院卷(二)第115頁)，足見此部分可於簽約時進行協調，遑論祥林公司於109年9月3日向原告表示拒絕簽立買賣契約時，已明知可於109年12月1日如期交屋予宸訊公司，故祥林公司此部分抗辯純係事後卸責之詞，不足採信。

(4)祥林公司雖以前詞辯稱甲○○係經陳嘉雯於109年12月23日要求，始同意於109年11月16日遷出，嗣遲至110年1月15日始遷離云云，並提出LINE對話內容、現場照片為證(見本院卷(一)478至496頁)。然依甲○○於上開期日證述：當初109年11月1日要清空返還系爭房屋予祥林公司，後來因為東西太多，我於109年10月23日跟陳嘉雯說再緩一些時間，才決定109年11月16日交屋，11月16日大型背景版沒有清掉，因為乙○○跟我講買主會處理掉，所以我就沒有處理，後來買主不願意花清潔費，陳嘉雯於11月18日通知我處理，另外地下一樓有一間放雜物，不屬於承租範圍，當初點交忘了這一間，陳嘉雯於109年12月14日提醒我要在110年1月15日前清掉等語(見本院卷(二)第16、19至20、22至23頁)。且依兩造提出之現場照片顯示系爭房屋室內均已清空，獨留背景版置於一處，於現場點交時清晰可見(見本院卷(一)394至406、47

8至480頁），倘甲○○未得祥林公司同意留置，祥林公司究無可能與之點交完畢，而未立即要求其清除之可能。再依兩造提出之陳嘉雯與甲○○LINE對話內容，顯示甲○○與祥林公司原本就點交日期已有約定，嗣甲○○於109年10月23日以LINE與陳嘉雯通話後，陳嘉雯始回復：「那就最晚11/16點交」，其等亦於109年11月16日如期點交完畢，於109年11月16日陳嘉雯尚以LINE聯絡甲○○稱：「我十二月才會辦交屋程序，十二月一日前如果你那些東西有想要什麼還可以來拿」，於109年11月18日始向甲○○稱：「你那個版子我沒辦法處理野。你要找時間來載」，嗣於109年12月14日、110年1月7日陳嘉雯再先後聯絡甲○○清除地下一樓、樓梯間雜物，經甲○○表示同意於110年1月15日前清除，其後甲○○於110年1月11日即予清空（見本院卷(一)第408至418、482至496頁）。足證甲○○前述其原本同意於109年11月1日遷出，其後因物品過多，始與陳嘉雯協調於109年11月16日點交，背景版係經祥林公司同意放置，至於其他部分則非屬承租範圍乙節，係屬真實，故祥林公司仍以前詞置辯，自非可採。

(5)祥林公司固以前詞抗辯甲○○係於109年9月7日始收受終止租約之存證信函，故祥林公司於109年9月3日並不知悉甲○○同意遷離云云，並提出大廈簽收資料為證（見本院卷(二)第153頁）。然祥林公司並未能提出郵件收受回執聯以證明甲○○收受該存證信函時間，且綜觀上開簽收資料無從確認「禾展」於「9/7」由何人收受何文件，而祥林公司既於109年9月2日寄出上開存證信函，倘採雙掛號為之，甲○○當無遲至109年9月7日收受之可能，是祥林公司此部分抗辯，已難採信。再者，被告雙方於109年8月28日已達成買賣系爭不動產，並於109年12月1日交屋之合意，足認祥林公司應已確定甲○○將於109年11月30日前返還系爭房屋，故其仍以前詞置辯，即非可採。

(6)祥林公司固以前詞抗辯其於109年9月間仍與信義房屋、卓爾群連絡出賣系爭不動產事宜云云，並提出LINE對話內容為證

(見本院卷(一)第498至516頁)。惟綜觀該LINE對話內容尚提及系爭不動產所在其他樓層即二樓、四樓、五樓，無法證明係因出售系爭不動產而相互聯繫，故祥林公司此部分抗辯，亦非可採。

(7)宸訊公司雖以前詞抗辯伊係因嗣後向其他仲介公司尋找適合辦公室未果，始於109年12月初主動拜訪祥林公司，而於109年12月14日簽立系爭買賣契約云云，並LINE對話內容為證（見本院卷(一)第330至332頁），然宸訊公司與祥林公司早已於109年8月28日就系爭不動產達成買賣之合意，且其等既為規避給付原告報酬而秘密為之，究無可能告知其他仲介同業此事，且綜觀該對話內容均係仲介公司主動與宸訊公司聯繫，經宸訊公司拒絕，故無從據此認定宸訊公司所辯被告間係於109年12月14日始達成買賣合意，係屬真實。

(三)綜上所述，足認被告間已於109年8月28日達成以5,000萬元買賣系爭不動產，並於109年12月1日交屋之合意，其等為規避給付原告報酬，均明知甲○○並無拒絕終止租約及109年1月30日前遷離系爭房屋之情事，竟藉詞拖延簽訂買賣契約之時間，並於109年9月3日推由祥林公司以公設問題及沒把握109年11月30日終止租約為由，拒絕簽訂買賣契約，待系爭委託契約第5條第2項、系爭意願書第9條第2項第3款所定2個月期間屆滿後，始訂立系爭買賣契約，其等顯然係故意以不正當消極行為阻止其條件之成就，依上開規定及判決意旨，系爭買賣契約應視為原告於上開約定期限內所居間促成簽訂，原告請求被告給付報酬之條件業已成就。因此，原告依系爭委託契約第5條第2項、系爭意願書第9條第2項第3款約定，請求被告各給付50萬元報酬，自屬有據。被告仍以前詞置辯，均非可採。

四、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延

01 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
02 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前
03 段、第203條分別定有明文。查本件係以支付金錢為標的，
04 其給付無確定期限，依前揭規定，原告就被告各應給付之50
05 萬元，一併請求自起訴狀繕本送達之翌日（即祥林公司自11
06 0年4月1日、宸訊公司自110年4月15日）起，均至清償日
07 止，按法定利率即週年利率5%計算之利息，自屬有據，應予
08 准許。

09 五、從而，原告依民法第101條第1項規定、系爭委託契約第5條
10 第2項、系爭意願書第9條第2項第3款約定，請求祥林公司、
11 宸訊公司各給付50萬元，及祥林公司自110年4月1日、宸訊
12 公司自110年4月15日起，均至清償日止，按週年利率5%計算
13 之利息，為有理由，應予准許。

14 伍、本件判決兩造分別聲明願供擔保，請准宣告假執行、免為假
15 執行，經核均無不合，爰各酌定相當之擔保金額併准許之。

16 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經
17 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳
18 予論駁之必要，併此敘明。

19 柒、本件訴訟費用額確定如附表二所示11,430元，依民事訴訟法
20 第78條、第85條第1項前段規定，由敗訴之被告各負擔1/2即
21 5,715元。

22 捌、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
23 第85條第1項前段、第390條第2項、第392條第2項，判決如
24 主文。

25 中 華 民 國 111 年 1 月 14 日
26 民事第二庭 法 官 蘇錦秀

27 以上正本係照原本作成。

28 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。如委
29 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 111 年 1 月 14 日
31 書記官 詹欣樺

01 附表一：

02

土地	地號				面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍
	臺北市○○區○○段0000地號				571.94	宸訊科技股份有限公司	1966/10000
建物	建號	門牌號碼	坐落地號	主要建材	面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍
	臺北市○○區○○段0000○號	臺北市○○區○○路000號3樓	臺北市○○區○○段0000地號	鋼筋混凝土造	層次面積：212.14	宸訊科技股份有限公司	全部
	共有部分： (一)○○段0000建號：面積821.11平方公尺、權利範圍1754/10000。 (二)○○段0000建號：面積302.45平方公尺、權利範圍500/10000（含停車位編號3號）。						

03 附表二：訴訟費用計算書

04

編號	項目	金額（新臺幣）	備註
1	第一審裁判費	10,900元	原告預納
2	證人甲○○旅費	530元	原告預納
合計	11,430元		