

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第342號

原告 郭芳成

訴訟代理人 楊嘉駟律師

被告 謝政權

訴訟代理人 林君憶

被告 吳東龍

上列當事人間請求給付報酬等事件，本院於民國111年9月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告謝政權應給付原告新臺幣陸拾伍萬貳仟元，及自民國一百一十一年三月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告吳東龍應給付原告新臺幣壹拾萬陸仟元，及自民國一百一十一年三月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告謝政權負擔百分之三十六，被告吳東龍負擔百分之六，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾壹萬柒仟元為被告謝政權供擔保後，得假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣參萬伍仟元為被告吳東龍供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國110年3月13日經訴外人蘇耿玄介紹，得知被告謝政權欲出售其所有位於新北市○○區○○○路0巷00號2樓房屋及所坐落之土地（下合稱系爭房地，房屋則稱系爭房屋），遂於同年月15日介紹被告吳東龍（以下各被告直接以姓名稱之，被告2人合稱「被告」）前往看屋，因吳東龍表

01 示沒有興趣購買，再介紹訴外人吳俊榮前往看屋，因吳俊榮
02 願意購買，遂與吳俊榮簽訂不動產承購意願書（下稱系爭承
03 購書），約定：吳俊榮願以新臺幣（下同）11,200,000元
04 （含600,000元仲介服務費）購買系爭房地；吳俊榮同時支
05 付1,000,000元予原告，作為定金。原告旋於同日晚間，委
06 由蘇耿玄向謝政權確認系爭承購書之內容，因而取得謝政權
07 署名之同意書（下稱系爭同意書），載明：謝政權同意出售
08 系爭房地，出售價格為10,600,000元，如悔願賠帶看者100,
09 000元。足證謝政權與吳俊榮間就系爭房地已成立買賣契
10 約。就代為尋找買主部分，應屬居間契約；就簽訂契約時代
11 理收取定金部分，則為委任契約。是以，原告與謝政權、吳
12 東龍間，分別均成立委任契約與居間契約之混合契約。

13 (二)詎料吳東龍於110年3月16日私下聯絡謝政權，二人違反誠信
14 原則，就系爭房地另訂買賣契約，並由訴外人蔡宗龍之配偶
15 張玉玲出名登記為系爭房地之所有人。依不動產仲介經紀業
16 報酬計收標準規定第1點，不動產經紀業或經紀人員經營仲
17 介業務者，其向買賣一方或雙方收取報酬之總額合計不得超
18 過該不動產實際成交價金6%；依房仲市場之習慣，賣方應按
19 實際支付成交價金4%計算，買方應按1%至2%計算，給付仲介
20 報酬。吳東龍自行與謝政權訂立賣賣契約，而借名登記於蔡
21 宗龍之配偶張玉玲成交，係本於原告所報告之締約機會。謝
22 政權前與原告約定居間報酬為600,000元，無論係與吳俊榮
23 或與吳東龍或其轉介之人成立買賣契約，均應依約定金額給
24 付仲介報酬600,000元，另吳東龍應按市場行情，給付成交
25 金額之1%為仲介報酬，即106,000元。爰依民法第547條、第
26 568條第1項規定，擇一請求謝政權給付報酬600,000元，請
27 求吳東龍給付報酬106,000元。

28 (三)謝政權事後反悔未將系爭房地出售予吳俊榮。爰依系爭同意
29 書約定，請求謝政權支付懲罰性違約金100,000元。

30 (四)原告因處理被告委任之事務，而自吳俊榮收取定金1,000,00
31 0，然因被告私下另訂買賣契約，此係不可歸責於原告之事

01 由，致原告未能依承購意願書履行，而於111年1月21日賠償
02 吳俊榮1,000,000元，受有損害；另被告此舉係分別以背於
03 善良風俗之方法，加損害於原告。爰對謝政權依民法第546
04 條第3項、第184條第1項後段規定，擇一請求賠償原告1,00
05 0,000元，對吳東龍依民法第184條第1項後段規定，請求賠
06 償1,000,000元，被告2人並應就上開損害負不真正連帶賠償
07 責任等語。

08 (五)並聲明：

- 09 1.被告謝政權應給付原告700,000元，及自起訴狀繕本送達
10 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 11 2.被告吳東龍應給付原告106,000元，及自起訴狀繕本送達
12 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 13 3.被告謝政權應給付原告1,000,000元，及自起訴狀繕本送
14 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 15 4.被告吳東龍應給付原告1,000,000元，及自起訴狀繕本送
16 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 17 5.第(三)、(四)項之給付，於其中任一被告為全部或一部給付
18 時，他被告於給付之範圍內免除給付義務。
- 19 6.若獲勝訴判決，原告願供擔保請准宣告假執行。

20 二、吳東龍則以：否認搶買系爭房地，且目前系爭房地之所有人
21 並非吳東龍。據了解，原告並未向謝政權表明其房仲身分，
22 僅自稱係蘇耿玄朋友、有購屋需求云云，謝政權亦未委任原
23 告代為出售系爭房地。而因謝政權欲售後回租，此與吳東龍
24 購屋自住之目的不合、雙方就買賣細節條件未能合致、原告
25 未就價金及購屋程序說明清楚、牽扯複雜等情事，吳東龍並
26 無購買系爭房地之意願，故未與謝政權簽訂買賣契約。且原
27 告提出之承購意願書，並非內政部規定仲介人員應使用之買
28 賣議價委託書或內政部版要約書，明顯違反規定。況系爭同
29 意書並未載明欲將系爭房地出售予何人，自不能證明已成立
30 買賣契約、復未記載「帶看者」之姓名、所載賠償金額100,
31 000元與定金金額1,000,000元亦不相符。又蘇耿玄為新光商

業銀行古亭分行房貸經辦人員，竟違反個人資料保護法第20條第1項規定，將謝政權之個人資料告知原告，則其等2人恐有裡應外合，低價出售系爭房地賺取價差之嫌等語置辯。並聲明：駁回原告之訴及其假執行之聲請。

三、謝政權則以：不認識原告和吳俊榮，也沒有找原告賣房子，本件只認識蘇耿玄，是蘇耿玄慫恿謝政權賣屋，當時也沒有經過原告。原告到系爭房屋看房的時候，謝政權還以為原告是買方，否認與原告間有居間及委任關係，原告沒有表明自己是仲介人員身分，違反不動產經紀業管理條例。而且原告也沒有經過謝政權授權，就去和吳俊榮簽訂系爭承購書，並私自收取1,000,000元定金。至於系爭同意書是蘇耿玄說因為有一組要購買，只是一個形式，要求寫一些保證，後來覺得有異常不賣房子了跟蘇耿玄說，蘇耿玄也保證會把系爭同意書銷燬。系爭房屋最後是賣給謝政權配偶之朋友張玉玲，也非經過原告。等語置辯。並聲明：駁回原告之訴及其假執行之聲請。

四、不爭執事項（見本院卷第494至495頁，文字依判決論述需要略作調整）

(一)新北市○○區○○○路0巷00號2樓房屋及所坐落土地（即系爭房地）原為謝政權所有。

(二)原告於110年3月15日帶領吳東龍前往系爭房地看屋，然吳東龍自己並未購買系爭房地。

(三)系爭房地嗣後已於110年3月17日以總價13,800,000元出售，以訴外人張玉玲名義登記，並由訴外人即張玉玲配偶蔡宗龍代理張玉玲出面締約。

(四)原告與吳俊榮於110年3月15日簽立系爭承購書，吳俊榮願以11,200,000元（含仲介服務費600,000元）購買系爭房地。

(五)原告於111年1月21日以依系爭承購書應對吳俊榮負賠償責任為由，給付1,000,000元予吳俊榮。

五、得心證之理由

(一)原告與謝政權間有居間關係，系爭同意書中所謂「帶看人」

01 即為原告

02 1.稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
03 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有
04 明文。民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂
05 約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居
06 間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以
07 為他方報告訂約之機會為已足（最高法院52年台上字第26
08 75號判決先例參照）。證人即新光商業銀行房貸及信貸業
09 務主管蘇耿玄證稱：當時謝政權與林君憶（即謝政權之配
10 偶兼訴訟代理人，以下直接以姓名稱之）夫婦來詢問增
11 貸，我提起謝政權說之前要賣房子，謝政權表示希望賣了
12 以後可以繼續租給他，我剛好有認識一些仲介承辦這種業
13 務，謝政權夫婦答應後，我們議定謝政權夫婦實拿10,60
14 0,000元，當時我找了幾個仲介，不只原告，原告去系爭
15 房屋拍照時，我還有跟林君憶說這是會找投資客來購屋的
16 仲介。後來原告就有帶人去看屋等語（見本院卷第361
17 頁），佐以原告確實提出拍攝系爭房屋各個房間之照片
18 （見本院卷第226至252頁），與蘇耿玄所述相符。則原告
19 主張其經蘇耿玄介紹，為謝政權居間販賣系爭房地，並非
20 無據。

21 2.謝政權於110年3月15日簽立系爭同意書，略以：本人謝政
22 權同意出售系爭房地，出售價格為10,600,000，為免口說
23 無憑，特立此據，如悔願陪帶看者100,000元等語（見本
24 院卷第22頁）。就此，蘇耿玄證稱：原告帶看完房子，說
25 有人要下定了，確定屋主有要賣嗎？我說確定，原告就說
26 要去跟買方收定金，原告說收了1,000,000元訂金，還請
27 我去找謝政權夫婦簽確定要賣屋的單子，這是我用電話跟
28 原告確認要寫什麼內容，林君憶寫前面的文字，謝政權在
29 立據人簽名，當時我跟原告講電話是用擴音的方式，讓謝
30 政權一起聽，一邊聽怎麼寫系爭同意書，系爭同意書的帶
31 看者就是指原告，因為當時就是擴音在講話的等語（見本

01 院卷第361頁、第363頁）。則在書寫系爭同意書時，原告
02 既以電話擴音方式指導謝政權夫婦簽寫系爭同意書，其等
03 自然知悉系爭同意書上所稱「帶看者」即係指原告，系爭
04 同意書為原告與謝政權間居間契約關係之明文，益徵原告
05 與謝政權有居間關係甚明。而依原告尚有協助聯絡代書，
06 準備使謝政權及吳俊榮得於110年3月16日簽約乙情觀之
07 （見本院卷第336至340頁），原告與謝政權間，非僅報告
08 訂約機會之報告居約，而係媒介、斡旋契約使之成立之媒
09 介居間。

10 3.謝政權雖辯稱：我不認識原告，原告也沒有說自己是仲
11 介，我只認識蘇耿玄，蘇耿玄一直慫恿我賣房子，我說讓
12 蘇耿玄賣賣看，過幾天蘇耿玄聯絡林君憶說要來看房，因
13 他有事無法出面，所以請我開門讓他朋友自己看屋即可，
14 後來蘇耿玄說剛剛有一組要購買，要我寫一些保證，我才
15 寫了系爭同意書等語（見本院卷第190頁）。然證人吳俊
16 榮亦證稱：原告當時帶我和吳東龍去看系爭房屋，一進門
17 就說帶兩組客人來看房子（見本院卷第367頁），可見原
18 告在仲介售屋之過程中，已表明自己為房屋仲介之身分。
19 況且依謝政權所述，蘇耿玄在看屋當日並未到場帶看，若
20 謝政權不知另有蘇耿玄介紹之房屋仲介即原告在場帶看，
21 其於系爭同意書上所載「帶看者」係指何人？為何要賠償
22 「帶看者」100,000元？自系爭同意書上有關「帶看者」
23 之記載，可見謝政權此節所辯，並非可採。

24 (二)原告得向謝政權請求10萬元違約金

25 系爭同意書約定：（謝政權）如悔願陪帶看者（原告）100,
26 000元（見本院卷第22頁）。謝政權復自承：後來我覺得有
27 異常就要求蘇耿玄把字條返還，並告訴蘇耿玄我們不賣房子
28 了等語（見本院卷第190頁）。則謝政權確有反悔而未依系
29 爭同意書所定條件，經原告居間出售系爭房地，原告依系爭
30 同意書約定，請求謝政權賠償100,000元，即屬有據。

31 (三)原告與吳東龍間有居間關係

01 原告主張與吳東龍間存有居間契約關係乙情，業經吳東龍自
02 承：其於110年3月13日有接到原告告知系爭房地交易機會，
03 經了解後，原屋主（即謝政權）要售後回租，其因無法配合
04 故作罷，但於同年月15日又致電原告，若謝政權細節略為調
05 整，仍有意願承購等語（見本院卷第56頁），可見吳東龍確
06 有委由原告報告不動產交易機會，並透過原告媒介系爭房地
07 之買賣，其等自有媒介居間關係存在。吳東龍雖抗辯未與簽
08 立居間契約等語，然居間契約亦非要式契約，於吳東龍委由
09 原告代為尋覓不動產交易機會時，而原告向其報告交易機會
10 時已經成立，本不以訂定書面為必要，吳東龍此節所辯，亦
11 非可採。

12 (四)吳東龍係以自原告處得知之締約機會，由張玉玲代為與謝政
13 權成立買賣契約

14 1.「居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求
15 報酬。」民法第568條第1項定有明文。居間人之報酬，於
16 雙方當事人因居間而成立契約時，即應許其請求。至於居
17 間行為，就令自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果
18 時，亦應許居間人得請求報酬之支付（最高法院52年台上
19 字第2675號判決先例意旨參照）。委託人委託居間人媒介
20 借款就緒後，而以他人名義訂立契約者，仍應給付報酬
21 （同院70年度台上字第450號判決意旨參照）。

22 2.原告於110年3月15日與吳俊榮簽立由吳俊榮以11,200,000
23 元（內含600,000元仲介服務費）承購系爭房地之系爭承
24 購書，並收取吳俊榮支付之定金1,000,000元支票（見本
25 院卷第20頁），旋即於當日晚間晚間8時12分許以LINE通
26 訊軟體向吳東龍稱：「沒有豪小你，真的下午人家看照片
27 就訂了，我要回掉人家，很尷尬」等語（見本院卷第314
28 頁）。吳東龍於翌日向原告稱：「我要人情味」、「社區
29 的名字叫人情味你看是要不要有人情味還是做無情的人隨
30 便你」（見本院卷第318頁），原告覆稱：「真的不要為
31 難我啦！這是信用問題。我不能拿我自己跟股東吳董的信

01 用來做這個事情」。吳東龍仍稱：「該給的我都說我會給
02 了，那如果這樣，讓你那麼為難，我就自己處理了」（見
03 本院卷第326頁）。吳東龍並坦承此段對話係在指涉系爭
04 房屋（見本院卷第494頁），則吳東龍顯係因原告已與吳
05 俊榮簽立系爭承購書，而無法一屋二賣再將系爭房地出售
06 吳東龍，而向原告多有埋怨，並稱要自己另覓方法處理。

07 3.系爭房屋最後係由張玉玲於110年3月17日出面以13,800,0
08 00元向謝政權購得，然係由蔡宗龍代理簽署不動產買賣契
09 約（見本院卷第258頁、第261頁），張玉玲證稱：買賣系
10 爭房屋的契約是我的配偶蔡宗龍代理我去簽的，我之前在
11 房仲上班當過會計，認識吳東龍蠻多年了，蔡宗龍也認識
12 吳東龍等語（見本院卷第372頁），可見最後買受系爭房
13 地之登記名義人張玉玲，其配偶蔡宗龍與吳東龍相熟。

14 4.原告於110年3月16日以LINE通訊軟體向蔡宗龍稱：「居然
15 又冒出一個你……傻眼了我。」蔡宗龍則覆稱：「為了大
16 東！借人頭還借錢！你看我這個朋友跟你！我真不知道該
17 說什麼」，其後又稱：「你就跟吳董說銀行收回債權轉移
18 了。」、「你也知道大東的房子太小了，要換大的啊」、「
19 簡單一句話你告訴我甚麼時候可以簽約，大家既往不
20 咎」、「我今天在電話中也明白告訴你，我出門一定要有
21 收穫，今天就是一句話就挺大東而已」（見本院卷第342
22 頁、第344頁、第346頁、第352頁、第354頁）。張玉玲亦
23 於110年3月16日以LINE通訊軟體向蔡宗龍稱：「房子買不
24 到就算了，不要一直談，可能沒有緣分」。蔡宗龍覆稱：
25 「著（這）不是沒緣份，是他不放」、「我還在大東這，
26 如果手機沒電打給大東」、「有點複雜，有錢就變複雜
27 了」、「可能買更便宜，小郭賺了60萬，沒說，找到屋主
28 才知道」（見本院卷第424至428頁）。可見張玉玲出名購
29 買系爭房地，係基於蔡宗龍之意思，均係蔡宗龍在與原告
30 及謝政權等人商議條件，而蔡宗龍此舉，係為了幫助吳東
31 龍，而提供張玉玲為登記名義人（借人頭）購買系爭房

01 地，則實質買受系爭房地之人即為吳東龍。雖吳東龍及謝
02 政權與原告間均為媒介居間關係，但吳東龍之所以知悉系
03 爭房地之訂約機會、謝政權之所以能夠接觸吳東龍此一潛
04 在買家，均係出於原告之報告。原告既僅為報告，就使謝
05 政權與吳東龍（由張玉玲出名）間就系爭房地成立買賣契
06 約，依照前開說明，應許原告得向被告請求居間報酬。

07 5.張玉玲雖證稱：我認識林君憶將近10年，蔡宗龍應該只有
08 聽過林君憶，林君憶110年2、3月確定要賣房子，我就在
09 簽約（110年3月17日）前一周左右問林君憶可否直接賣給
10 我，我是請蔡宗龍於簽約前2、3天去幫我看房子，當時簽
11 約前2、3天我們就有談到買賣價金，就是簽約的價格13,8
12 00,000元等語（見本院卷第372至374頁）。但張玉玲既稱
13 其與林君憶為近10年好友，其向林君憶購買房屋，自看
14 屋、議價至簽約竟均委由不認識林君憶之蔡宗龍出面，已
15 不符人情事理。況林君憶既與張玉玲相熟，張玉玲早於11
16 0年3月17日簽約一周前即向林君憶表達購買房屋之意願，
17 又於簽約2、3天前委由蔡宗龍向林君憶表示願出13,800,0
18 00元之高價，蘇耿玄於110年3月15日晚間11時13分許請林
19 君憶準備白紙書寫系爭同意書時（見本院卷第410頁），
20 林君憶竟配合由謝政權在書寫完畢之系爭同意書上簽名，
21 同意以低於張玉玲所出價格甚多之10,600,000元出售系爭
22 房地，更加不合常情。自張玉玲證述內容及謝政權簽署系
23 爭同意書乙節，可見張玉玲稱其先前即因認識林君憶，而
24 知悉系爭房地交易機會進而購買等情，並非實在。其出名
25 購買系爭房地，實係代吳東龍所為，而吳東龍購得系爭房
26 地，則係由於原告所報告之訂約機會。

27 (五)原告因被告間就系爭房地成立買賣契約，得請求被告給付之
28 居間報酬數額

29 1.「如依情形，非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者，視
30 為允與報酬。」、「未定報酬額者，按照價目表所定給付
31 之。無價目表者，按照習慣給付。」民法第566條第1項、

第2項分別定有明文。依原告與利達不動產股份有限公司所訂個人承攬合約，原告係為該公司承攬房屋、廠房辦公室、土地仲介租賃及買賣代銷之工作，並以業績金額45%為其承攬報酬（見本院卷第220頁），原告自係以居間仲介房屋買賣，收取報酬為業，被告因其居間而就系爭房地成立買賣契約，自應給付報酬。

2.原告主張實務上不動產經紀業普遍以買方支付實際成交價之1%至2%，賣方支付實際成交價4%之規則計算不動產居間之報酬（見本院卷第14頁），而本件買方應付之居間報酬應以實際成交價1%計算等語（見本院卷第475頁）。此一標準未據被告爭執。且未逾內政部頒布之不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條規定：「不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之六或一個半月之租金。」尚堪憑採。茲吳東龍由張玉玲出面向謝政權購買系爭房地之成交價為13,800,000元（見本院卷第258頁），謝政權應給付之居間報酬為成交價之4%即552,000元（計算式： $13,800,000 \times 4\% = 552,000$ ）；吳東龍應給付之居間報酬為成交價之1%即138,000元（計算式： $13,800,000 \times 1\% = 138,000$ ）。原告依民法第568條第1項規定，請求謝政權給付600,000元，請求吳東龍給付106,000元，就謝政權部分，在552,000元範圍內，為有理由，逾此範圍之請求則屬無據；就吳東龍部分，原告請求之數額並未逾吳東龍應給付之數額，應全數予以准許。

(六)謝政權與吳俊榮並未就系爭房地成立買賣契約，原告不得就此請求居間報酬

1.原告雖主張謝政權與吳俊榮已就系爭房地成立買賣契約，謝政權應給付系爭承購書上之居間報酬600,000元等語。然依系爭承購書，吳俊榮承購系爭不動產價格11,200,000元（含600,000元仲介服務費）（見本院卷第20頁），謝政權所簽之系爭同意書則記載其願意以10,600,000元出售

01 系爭房地（見本院卷第22頁），據此，如謝政權與吳俊榮
02 間就系爭房地買賣契約成立，該600,000元居間報酬係由
03 吳俊榮負擔。同意支付600,000元居間報酬之人，係吳俊
04 榮而非謝政權，已難命謝政權向原告支付。

05 2.況按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請
06 求報酬，民法第568條第1項定有明文，此之契約，除兩造
07 間有特別約定外，係指本約而言。本件原告並未舉證證明
08 原告與謝政權間之居間契約，係約定於就系爭房地成立買
09 賣預約時，即得請求居間報酬，即應回歸民法第568條第1
10 項規定，原告僅於買賣契約之本約因其媒介成立時，方得
11 請求居間報酬。

12 3.預約係約定將來訂立一定契約（本約）之契約。倘將來係
13 依所訂之契約履行而無須另訂本約者，縱名為預約，仍非
14 預約；當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事
15 人之意思定之（最高法院64年度台上字第1567號判決先
16 例、85年度台上字第2396號判決意旨參照）。

17 4.經查，系爭承購書上記載：「本承購意願書買方應依約定
18 與賣方簽署不動產買賣契約」等語（見本院卷第20頁）。
19 蘇耿玄亦於本院證稱：110年3月15日當天晚上說定，只是
20 先立一張確定要賣的單子（即系爭同意書），晚上也不可
21 能叫代書出來，是約隔天晚上在內湖簽約，但後來沒有簽
22 約等語（見本院卷第362至364頁），則謝政權透過原告及
23 蘇耿玄與吳俊榮達成合意者，僅係就隔天就系爭房地簽立
24 不動產買賣契約一事，核其性質係屬預約，謝政權與吳俊
25 榮後來既未依該預約就系爭房地訂立買賣本約，原告即無
26 從依民法第568條第1項向謝政權請求其與吳俊榮間買賣之
27 居間報酬，原告此節主張，並非可採。

28 (七)原告不得請求被告賠償給付吳俊榮之1,000,000元

29 1.原告主張其與吳俊榮簽署系爭承購書時，向吳俊榮收取1,
30 000,000元之支票作為定金，嗣後除返還該支票外，另於1
31 10年1月21日以匯款方式賠償吳俊榮1,000,000元等情，業

01 據原告提出系爭承購書（見本院卷第20頁）、與吳俊榮間
02 之簡訊（見本院卷第26頁）、匯款申請書（見本院卷第30
03 頁）為證，且經吳俊榮證述無訛（見本院卷第368頁），
04 此部分事實固堪認定。

05 2.然系爭承購書（見本院卷第20頁）之前言載稱：立意願書
06 人吳俊榮（甲方）經由原告（乙方）仲介，買方願依下列
07 條件承購下列不動產（系爭房地），特立此意願書等語，
08 則系爭承購書之當事人即甲乙雙方分別為吳俊榮及原告，
09 並非謝政權，此一契約規範者，應為吳俊榮及原告間之權
10 利義務。又系爭承購書違約處理方式欄載稱：甲、乙雙方
11 如不履行契約時，需依據意願書中之約定內容，支付買賣
12 總價款20%作為違約金對方沒收等語。吳俊榮就此證稱：
13 我請原告特別註明要賠我錢，是因為原告與吳東龍為多年
14 好友，我怕原告轉頭賣給吳東龍，但我後來沒有按系爭承
15 購書請求賠償總額20%，是因為我看原告很可憐被朋友背
16 叛等語（見本院卷第367至368頁），更見系爭承購書之違
17 約處理條款，所處罰者係原告轉而為吳東龍向謝政權斡旋
18 購買系爭房地之情形，並非規範不屬於系爭承購書當事人
19 之謝政權。而原告確有拒絕於吳俊榮簽立系爭承購書後才
20 表示要購買系爭房地之吳東龍，且為預備110年3月16日吳
21 俊榮與謝政權簽立買賣契約而連絡代書，均如前述，原告
22 並無不履行居間契約義務轉為吳東龍斡旋購買系爭房地，
23 自毋庸依系爭承購書給付違約金。

24 3.原告雖另主張該1,000,000元係因謝政權毀約，按自吳俊
25 榮處所受之定金1,000,000元加倍返還等語。惟按定金，
26 除當事人另有訂定外，於契約因可歸責於受定金當事人之
27 事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定
28 金，民法第249條第3款定有明文。則應加倍返還定金者，
29 必以前已受領他方當事人所付定金為其要件。原告就此
30 稱：原告是代理謝政權向吳俊榮收受該1,000,000元定金
31 支票，但未及交付謝政權，謝政權即已反悔等語（見本院

卷第491頁）。然蘇耿玄於本院審理中證稱：原告帶人來看屋，帶看完房子，原告就跟我說有人要下定了，確定屋主有要賣嗎？我說確定，原告就說要去跟買方收定金，原告收了1,000,000元定金，後來原告請我去找謝政權夫婦簽系爭同意書，簽系爭同意書時，我跟謝政權夫婦說人家都找到買方了，也確定要買了，寫給買方看等語（見本院卷第361頁），佐以原告於110年3月15日晚間8時12分許向吳東龍稱：「沒有豪小你，真的下午人家看照片就訂了，我要回掉人家，很尷尬」等語（見本院卷第314頁），原告訴訟代理人復稱：謝政權當日是晚間11點以後下班，當時是先由原告跟吳俊榮確認及簽署，再由蘇耿玄跟謝政權以電話擴音方式確認雙方面買賣的相關內容等語（見本院卷第490至491頁），則原告向吳俊榮於110年3月15日晚間8時12分許前向吳俊榮收取定金前，僅向蘇耿玄詢問謝政權是否確定出售房屋，蘇耿玄回答確定後，原告即向吳俊榮收取1,000,000元定金，但蘇耿玄並非謝政權，謝政權當時亦在上班而無從得知此事，蘇耿玄自無從代謝政權授權原告代為收取定金。原告既非基於謝政權之授權收取定金，該定金即需交付謝政權收受後，方生定金之效力，謝政權既始終未收受該筆定金，吳俊榮基於民法第249條第3款規定，請求謝政權加倍返還定金，即無法律上之理由。原告返還吳俊榮未能交付之定金支票即可，本即毋庸代謝政權另給付1,000,000元。

- 4.原告既毋庸向吳俊榮支付系爭承購書所定之違約賠償，亦不需代謝政權依民法第249條第3款規定返還1,000,000元，此筆支出即非原告為謝政權處理事務所生之費用，不能依民法第546條第3項規定向謝政權請求。又雖謝政權嗣後未將系爭房地出售吳俊榮，而係與吳東龍覓得之張玉玲締約，但原告本毋庸因此給付吳俊榮1,000,000元，是原告此一損害，與被告上開行為並無因果關係，原告依民法第184條第1項後段，分別請求被告各給付1,000,000元，

亦非有據。

(八)被告其餘抗辯不可採之說明

- 1.謝政權雖抗辯原告並未於系爭同意書上簽名等語，然關此違約金之約定，法律並無要式之規定，僅需雙方合意即可成立。謝政權夫婦既於簽寫系爭同意書時，經原告於電話中指示各條款應如何簽寫，並由謝政權於謄寫完畢之條款後簽名，謝政權業已於電話中與原告達成合意，本不以原告在系爭同意書上簽名為必要，謝政權此部分抗辯，非有理由。
- 2.被告雖抗辯原告並未出示經紀人員身分證明、屋主委託書、現況說明書，亦未與其等按內政部頒佈之格式簽立書面之買賣議價委託書、要約書等語。然居間契約為不要式契約，故當事人雖未訂立書面契約，並不影響居間契約之成立。至不動產經紀業管理條例係屬行政管理性質之規範，違反上開規定，僅生經紀業或經紀人員應否依同條例第29條以下規定受行政處罰而已，居間契約之效力，不因此而受影響，被告此節所辯亦屬無據。
- 3.吳東龍辯稱吳俊榮與原告互相認識，為股東關係，但此與原告得否仲介吳俊榮購買系爭房地係屬二事，本不影響原告與被告間之契約關係。按以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條第2項定有明文。吳東龍辯稱原告未善盡該項之調查義務，然本件並無契約當事人欠缺履約或訂約能力之情形，吳東龍此節所辯實非有據。
- 4.謝政權固提出原告與蔡宗龍間之LINE對話紀錄為證（見本院卷第504頁），辯稱蘇耿玄有與原告商談朋分居間報酬，卻在法院證稱未收取任何費用，其係作偽證等語。然本院認定謝政權與原告間成立居間報酬，並非僅憑蘇耿玄之證詞，尚依據謝政權自己親筆簽立之系爭同意書，及原告拍攝之系爭房屋照片等證據，則蘇耿玄與原告間之關係，尚不足影響上開認定。

01 5.謝政權又辯稱原告私自收取定金，又與銀行私自約定利潤
02 等語。按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託
03 人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收
04 受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第57
05 1條固有明文。原告雖未經謝政權授權即向吳俊榮收取1,0
06 00,000元支票，然其所收取者，性質上屬待交付謝政權之
07 定金，僅於謝政權收受前不生定金之效力，尚不能影響原
08 告對謝政權之報酬請求權，謝政權此部分抗辯，尚非可
09 採。

10 (九)小結與遲延利息之計算

11 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
12 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
13 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
14 之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢
15 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付
16 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
17 為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分
18 別定有明文。原告得依系爭同意書請求謝政權給付100,000
19 元、依民法第568條第1項規定請求謝政權給付552,000元，
20 共計652,000元（計算式：552,000+100,000=652,000）、
21 請求吳東龍給付106,000元。此均屬無確定期限、無約定利
22 率之債務。原告自得請求被告加付自起訴狀繕本送達翌日即
23 謝政權自111年3月19日（見本院卷第44頁送達證書）起、吳
24 東龍自111年3月23日（見本院卷第50頁送達證書）起，均至
25 清償日止，按週年利率5%計算之利息。

26 六、綜上所述，原告依系爭同意書及民法第568條第1項規定，請
27 求謝政權給付652,000元，及自111年3月19日起至清償日
28 止，按週年利率5%計算之利息；依民法第568條第1項規定，
29 請求吳東龍給付106,000元，及自111年3月23日起至清償日
30 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此
31 範圍之請求，則屬無據，應予駁回。原告就向被告請求居間

01 報酬部分，雖併援引民法第547條規定，以客觀訴之合併，
02 請求擇一為其勝訴之判決。惟原告此部分向吳東龍所為請
03 求，本院已依民法第568條第1項規定全數准許；而其向謝政
04 權此部分所為請求，本於民法第568條第1項規定不應准許部
05 分，依民法第547條規定得請求被告給付之範圍亦無不同，
06 是原告依民法第547條所為請求，即無再逐一論列之必要，
07 併此敘明。

08 七、本件原告就其勝訴部分，陳明願供擔保，請准宣告假執行，
09 經核於法並無不合，爰酌定相當擔保金額後予以宣告。至原
10 告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回失所依附，一併駁
11 回之。

12 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，經
13 核均於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

14 九、據上論結，本件原告之訴一部為有理由，一部為無理由，依
15 民事訴訟法第79條、第85條第1項、第390條第2項，判決如
16 主文。

17 中 華 民 國 111 年 10 月 14 日
18 民事第三庭法 官 江哲瑋

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 111 年 10 月 14 日
23 書記官 張祐誠