

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第601號

原告 勝眾不動產經紀有限公司

法定代理人 詹豐澤

訴訟代理人 蔡宜宏律師

被告 蘇子生

訴訟代理人 宋永祥律師

複代理人 謝享穎律師

上列當事人間解除契約等事件，本院於民國110年10月12日言詞辯論終結，茲判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰萬元，及自民國一〇九年二月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣陸拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行。

但被告如以新臺幣貳佰萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、原告方面：

一、緣原告為住商不動產加盟店（名稱為西屯逢甲加盟店），被告因有意出售其所有坐落新北市瑞芳區瑞芳段773、773-3、773-4、773-5、773-6、773-7、773-8、773-9、773-10、773-11、773-12、995-2、995-3、995-4、995-5、995-6、995-7地號等17筆土地（下稱系爭土地），以新臺幣（下同）15,000,000元委託原告銷售，雙方於108年5月31日簽訂土地一般委託銷售契約書（下稱系爭委託契約書）。經原告多方奔走斡旋後，終於議價成功，使被告與訴外人圓坤有限公司（下稱圓坤公司）以90,000,000元達成買賣合意，於108年6月6日簽訂土地買賣合約書（下稱系爭買賣合約書）。依系爭委託契約書第八條服務報酬：「一、買賣成交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之4

（最高不得超過中央主管機關之規定。）數額空白未記載者，受託人不得向委託人收取服務報酬。受託人簽認買方之議價委託書或要約書，或買方簽署買賣定金收款憑證者，視為買賣成交。二、買賣契約成立後，因可歸責於受託人之事由或買賣雙方合意而解除買賣契約者，委託人仍應給付前項約定之服務報酬。三、委託人應於簽訂不動產買賣契約書面時，給付服務報酬總額之百分之七十，收受尾款時再給付百分之三十，並均以現金給付。買賣案件辦理價金履約保證者，受託人應付之服務報酬，得依前述約定由保證專戶支付。」之約定，被告應給付買賣實際成交價之百分之4之服務報酬即3,600,000元（計算式：90,000,000元 $\times$ 4%=3,600,000元）予原告。

二、嗣因買賣標的物之部分土地上存有第三人通行權問題，被告與圓坤公司合意解除系爭買賣契約，原告基於服務客戶立場，且不希望買賣雙方糾紛涉訟，故而由原告負責人詹豐澤擔任雙方協議之見證人，於108年7月1日，買賣雙方簽訂協議書（下稱系爭協議書）解除系爭買賣契約，詎被告迄未依約給付服務費予原告，竟又自行於108年10月23日就上開買賣標的物之系爭土地與圓坤公司再成立買賣契約，並完成所有權移轉登記，被告顯罔顧交易誠信，依系爭委託契約書第十條第一項第（一）款：「違約之處罰一、受託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價百分之六計算之服務報酬：（一）委託人與受託人覓得之買方私下成交。…」之約定，被告應支付原告以委託銷售總價百分之六計算之服務報酬。

三、兩造於簽立系爭委託契約書後，因被告願意降低委託銷售總價為88,000,000元，而簽訂委託銷售契約內容變更同意書（下稱系爭變更同意書），兩造另協議原告之服務報酬亦降低為2,000,000元，亦即系爭買賣契約實際成交價中由被告取得88,000,000元，其餘2,000,000元充作原告之服務報酬，故本件原告請求被告給付服務報酬2,000,000元，自屬

有據。綜上，爰依兩造間系爭委託契約書第八條第一項約定，或第十條第一項第（一）款約定，請求法院擇一為有利於原告之判決。

四、聲明：(一)被告應給付原告2,000,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告抗辯：

一、首按原告於108年6月6日買賣成交時，並未據實告知被告系爭土地有「(建築)套繪管制」情形，且有隱匿無法於短期內「解除(建築)套繪」之情：

(一)按本件系爭買賣之土地，被告早於107年6月5日與毗連之地主謝承安2人，同時為第一次委託銷售時，與勝眾公司簽訂「(大家房屋)土地一般委託銷售契約書」之時，蘇子生於簽立該委託銷售契約時所附之「(大家房屋)附表：標的物現況說明書(土地)」，及謝承安於其所委託銷售契約所附之「(大家房屋)不動產委託銷售標的現況說明書(土地)」等說明書各乙份，其中「是否已申請指定建築線？」之欄位均勾選為『是』，並經蘇子生及謝承安2人各自簽名，甚且原告公司之經紀人陳建龍亦於土地現況說明書上會簽，足見原告公司之人員於107年6月5日第一次受蘇子生及謝承安委託銷售之時，既已知悉蘇子生所有系爭17筆土地中，已有供毗連土地之地主謝承安所委託銷售之同地段第994、994-1、994-2及999等4筆土地套繪指定建築線之情，知之甚詳。則原告公司之同一經紀人於108年5月31日就被告所有同一批之系爭17筆土地辦理延長銷售期間，豈會突然變為不知有建築線之套繪？足見原告否認知悉，自有未實而無可信。

(二)被告所出售之系爭土地其中即第773號等3筆土地，確供前揭謝承安委託銷售之土地套繪建築線，業經新北市政府於108年1月8日以108瑞建字第18號建造執照核准後，隨即公告於公示之「新北市建築物地籍套繪查詢網站」上，任何一般民眾均可依該公示之網站查詢得知，原告身為專業之仲介人

01 士，竟稱於108年6月6日簽訂系爭買賣合約書時，仍無法查
02 得云云，顯屬虛妄不實。

03 (三)本件108年6月6日買賣成交簽約時，係由原告囑其同為「住
04 商不動產」結盟之地政士楊允瓏代書提供專業用之「土地買
05 賣合書」例稿並附「其他約定事項」，其中第4點已為制式
06 印刷載明：『乙方須保證本約標的物非屬建管單位已套繪管
07 制之法定空地或因其他因素管制套繪，亦未曾申請建築執
08 照，並於備證前確認完成；如有此情事，則本約自始無效，
09 雙方不負擔任何違約責任，簽約無息返還甲方』之語，可知
10 專業之地政士對於買賣標的之土地，於遇有「法定空地或因
11 其他因素管制套繪，或曾申請建築執照」等各種不一的「套
12 繪管制」，已有針對例行性之對應措施，而有載明『若有此
13 情事，契約自始無效』，且屬不歸責雙方違約責任，足見一
14 般土地買賣若涉有「(各式)套繪管制」之時，勢必造成賣
15 (乙)方無法依約給付無套繪管制之土地，為「自始不能依債
16 務本旨」履約之情，故於專業之例稿均制式約定為『若有此
17 情，其契約自始無效』，此乃專業之原告公司所使用之例稿
18 契約，自無不知之理。乃原告公司人員於簽約時既已瞭然系
19 爭17筆土地其中有建築套繪之情，竟蓄意隱瞞，並為免造成
20 無效之買賣成交，遂將專業使用之其他約定事項之例稿第4
21 點其中『如有此情事，則本約自始無效，雙方不負擔任何違
22 約責任』之語全段刪去；另行手寫附加註乙方不可能達成之
23 『乙方須於完稅前解除套繪』之語，均見原告公司人員早已
24 知悉系爭土地確有建築套繪之情，方有將專業訂明之「無
25 效」例稿文字預為刪去，反加註不可能於「完稅前」解套之
26 條件，使無效之買賣造成有效之成交，其情至明。是原告本
27 件買賣確有以「不正當之行為」促使成立系爭買賣契約；且
28 契約內刪改加註一般賣方客觀上不可能於短期內之「完稅
29 前」可達成之解除(建築線)套繪管制條件，自有以客觀自始
30 不能之給付為標的，依民法第246條第1項前段規定，本件原
31 告所成交之買賣契約，顯有以不能之給付為契約之標的，其

01 契約自始無效外；另原告同有以不正當行為促成買賣成交，
02 以成就其「得請求之報酬」，依民法第101條規定及最高法
03 院95年度台上字第1464號判決意旨，其得為請求之報酬視為
04 不成就，是原告據該期限未屆至(未成就)之條款，進而請求
05 被告給付服務報酬，亦無理由。從而本件原告成交之買賣即
06 屬無效、或有請求報酬之期限未屆至之情，顯與系爭委託契
07 約書第八條所約定之情形不符，原告據此請求給付，自無理
08 由。

09 二、原告公司有未依不動產經紀仲介(居間)等相關規定，善盡其
10 應預見危險及調查之義務，甚且有違反誠實及信用方法促成
11 買賣成交等，依法均不得向委託人請求報酬及償還費用：

12 (一)按「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
13 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。」、「居間人關於
14 訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。」、「居間
15 人違反其對於委託人之義務，…違反誠實及信用方法，不得
16 向委託人請求報酬及償還費用。」民法第565條、第567條第
17 1項、第571分別定有明文。次按「仲介業之業務，涉及房地
18 買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事
19 宜。而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高
20 額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義
21 務。」亦經最高法院84年度台上字第1064號判決要旨所明
22 示。是本件原告為被告媒介出售系爭土地之買賣，兩造間自
23 成立民法上之居間法律關係，依前揭法律規定，居間人即原
24 告即負有向委託人即被告，以誠實及信用方法善盡預見危險
25 及調查、據實報告之義務。

26 (二)查本件原告公司之經紀人陳建龍，早於107年6月5日第一次
27 受託銷售被告所有系爭土地之時，業已知悉系爭土地有遭毗
28 連之謝承安委託銷售之土地有建築線套繪管制之情。乃竟於
29 108年6月6日與買方即圓坤公司簽約前，竟予隱瞞反以刪改
30 契約例稿，將如套繪之情使契約無效之字語，蓄意刪去加註
31 無法達成之條件等，已如前述。參證人即謝承安於臺灣新北

地方法院109年訴字第471號民事案件（下稱另案）審理時到庭結證稱略謂：我曾整合系爭土地及其週邊鄰近土地整合開發，並由我為起造人，整合開發該土地期間，陳建龍曾與伊接洽參與仲介買賣，分為2個委託案件，時間約於107年6、7月間，一為證人蘇子生名下17筆土地，其二為我家族同路段994、994-1、994-2、999地號土地共4筆土地，當初申請建造時，證人曾告知陳建龍二案件有共同道路，約於107年6月13日政府已經核准了，當時簽約約107年6月底或7月初我有提示政府函文予陳建龍，又107年8、9月，就系爭17筆土地陳建龍問我說可否改為6米，我告訴陳建龍因為此土地為工業用地，法規規定道路至少要8米，因山坡地約留下側面2米，這道路一定10米無法修正，以及陳建龍最早知道指定建築線之時間約在107年6月底或7月初等語，足見原告人員陳建龍就系爭土地於仲介被告成立系爭買賣契約前，即於106年間因參與證人謝承安同路段994、994-1、994-2、999地號土地及謝承安受託處理蘇子生所有系爭土地之仲介案，而知悉當時土地已曾申請建照執照，並有相關共同道路及指定建築線之議題，是於本件仲介被告買賣系爭土地，本於過去已知悉之仲介經驗，對於系爭土地之現況，身為專業仲介自應善盡查證之責等情，此情業為另案民事判決理由中所認據者。

(三)又「不動產之買賣委由經紀業仲介者，應由經紀業指派經紀人簽章於不動產說明書；不動產說明書應記載及不得記載事項，由中央主管機關定之；經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章；雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章」，不動產經紀業管理條例第22條第1項第5款、第3項、第23條、第24條第1項分別定有明文。又「經紀業違反同條例第22條第1項規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰；經紀人員違反

同條例第22條第1項、第23條規定者，應予申誠」，同條例第29條第1項第3款、第31條第1項第1款亦有明文。且「不動產說明書不得記載以不動產委託銷售標的現況說明書，替代不動產說明書之內容」，不動產說明書應記載及不得記載事項第貳之五條定有明文。由此可見，不動產經紀業仲介(居間人)即原告於履行本件不動產買賣之仲介之時，依法負有指派合格之經紀人，依其專業自行製作「不動產說明書」加以調查，並為據實向委託人即被告報告，以善盡其預見危險及調查、據實報告等義務。其顯非得以被告第二次委託銷售所填載之「現況說明書」替代，藉以脫免不動產經紀業者(居間仲介)據實調查之義務，否則主管機關應處罰鍰及申誠。乃原告竟未依此規定，擅自改以「不動產委託銷售標的現況說明書」替代「不動產說明書」之行為，業已違反兩造委託銷售契約書第5條之4約定、不動產經紀業管理條例第22條第1項第5款、第3項、第23條、第24條第1項、不動產說明書應記載及不得記載事項第貳之五條等規定不動產居間仲介所應盡之調查義務，其情至灼。是本件原告未依法履行前揭應行調查及據實說明之義務，致造成契約之解除，其當有可歸責之事由可明。

(四)雖原告以系爭委託契約書第八條第二項約定謂：「買賣契約成立後，因可歸責於委託人之事由或買賣雙方合意而解除買賣契約者，委託人仍應給付前項約定之服務報酬。」主張本件被告與圓坤公司合意解除契約，仍屬系爭契約書所載被告應給付服務費之情形等語，惟以上開約定所指「因可歸責於委託人之事由(包括與賣方合意)」，其前提應係合意解除亦係不可歸責於受託人之事由，委託人方不得拒絕給付報酬，倘若受託人有可歸責之事由，受託人自不得執此主張其仍得請求服務費，方符社會通念、一般交易常情及兩造締約之真意。是本件被告與圓坤公司合意解除系爭買賣契約，乃系爭土地已有申請建築執照、有建築套繪管制情事而致，雙方為無條件解約。依上所述，原告既未依法令及仲介契約善

01 盡調查及據實告知買、賣雙方之義務，乃屬有可歸責之事
02 由，故受託人即原告即不得系爭委託契約書第八條主張被告
03 應給付200萬元之服務費用，其理亦明。

04 (五)綜上所述，本件被告與圓坤公司合意解除系爭買賣契約，乃
05 係系爭土地已有申請建築執照、有建築套繪管制情事而致，
06 雙方為無條件解約，被告本應無可歸責事由，原告之法定代
07 理人並為兩造合意解除系爭買賣契約之見證人，是原告既未
08 依經紀業仲介相關法規及仲介契約等規定，善盡其調查及據
09 實告知被告之義務，甚且以違反誠實及信用方法，將一般專
10 業經紀仲介所使用之例稿所定：如有「套繪管制」為無效之
11 約定，全數刪去，反加無法於短期之「完稅前」解套之條
12 件，促成買賣契約成交，以遂其得為請求報酬之目的等情，
13 參諸前揭最高法院84年度台上字第1064號判決意旨及民法第
14 571條之規定等，原告本不得向被告請求給付報酬，故原告
15 依委託委託契約書第八條之約定請求服務費用，於法未合，
16 自無理由。

17 三、又本件即108年7月1日合意解除系爭買賣契約後，被告於108
18 年10月22日與圓坤另簽立買賣契約部分，其非屬原告所覓得
19 之客戶之「私下成交」情形存在，顯與系爭委託契約書第十
20 條所約定情形不合，原告據此請求亦屬無據：

21 (一)被告與圓坤公司於108年7月1日合意解約後，另於108年7月1
22 9日將系爭之不動產以84,000,000元之價格，出售予第三人
23 黃仔廷，其非原告所覓得之買方(圓坤公司)，而該第三人黃
24 仔廷為一般之投資客，於購得系爭之土地後另與圓坤公司以
25 3,050,000元之對價，將其所購之系爭土地買賣之權利轉讓
26 予圓坤公司，方有於108年10月22日由賣方即被告與買方黃
27 仔廷、圓坤公司等三方簽立讓渡書及買賣契約書。又上開情
28 節亦經圓坤公司之刑事告訴代理人黃聖堯律師於臺灣臺北地
29 方檢察署109年他字第5928號(含109年度偵字第24295號)詐
30 欺案偵查程序中陳明：「…(解約)過了幾個月之後，第三人
31 黃仔廷出來找蘇子生買賣，黃仔廷對於此土地很有興趣，江

01 文中知道黃仔廷以低價取得後，再找黃仔廷把權利轉讓給江
02 文中」、「告訴人(指江文中)多方詢問，找到謝承安要談合
03 作，又知道黃仔廷那邊以低價取得土地」、「(問：黃仔廷
04 是圓坤找的代理人?)不是，他是投資客，並沒有以原價轉
05 讓(指有代價)」、「從謝承安庭呈的6月13日公文可知773地
06 號已被劃入計畫用地，所以當時被告陳建龍應該已經知道」
07 等語，併提出與其所述相符之「以3,050,000元為對價」之
08 協議書及「該3,050,000元」之匯款記錄等，當屬實情。

09 (三)被告於108年10月22日另與訴外人黃仔廷、圓坤公司三方間
10 之讓渡書及買賣契約，係被告自己與第三人黃仔廷磋商而成
11 立，本與原告公司無涉，僅該第三人黃仔廷嗣後以3,050,00
12 0元之代價將其買受之權利轉讓於圓坤公司而已(按被告自始
13 不知)，是買方黃仔廷本非原告公司所覓得之買方或仲介之
14 客戶。遑論被告因買方即第三人黃仔廷之轉讓權利，方有應
15 買方黃仔廷之要求，於108年10月22日再與圓坤公司再簽立
16 之買賣契約，性質上為權利轉讓所致，其非被告有與圓坤有
17 直接之買賣關係。且該次簽立之轉讓買賣契約亦與兩造委託
18 銷售合約因108年6月6日之買賣成交因而屆滿時起，亦已逾3
19 個月期間，可見被告並無系爭委託契約書第十條所定私下成
20 交或委託屆滿後3個月內成交之情形存在。職是，原告依系
21 爭委託契約書第十條之約定，擇一請求被告給付服務報酬，
22 亦無理由。

23 四、本件原告促成之買賣契約，因建築線無法於完稅前解套，原
24 告公司方有於108年7月1日邀集買、賣及仲介等三方，前往
25 原告公司所加盟之住商不動產台北總公司處會商，言明被告
26 負擔解約所衍生費用除履保費、代書費及規費外，並無其他
27 費用(含無仲介服務報酬)，因而由買、賣簽訂合意解除契
28 約，並有由原告之法定代理人詹豐澤擔任「無條件解約」之
29 見證人。凡此乃斯時買、賣及仲介三方於簽約時所達成之共
30 識，方有於契約中表明無條件解約、無其他費用(含仲介)之
31 緣由。為此被告夫妻返回臺中有感於原告公司之仲介人員白

01 忙一場，遂於翌(2)日隨買1盒蜂蜜蛋糕及2,000元之紅包2
02 只，至原告臺中辦公室分贈予總經理詹豐澤及陳建龍2人收
03 受，以表仲介辛勞之意，是系爭土地之委託仲介即此全案落
04 幕，至109年1月31日事隔近半年，原告公司從未有主張賣賣
05 成交請求仲介費之任何情事。不料被告因前揭另出售予第三
06 人黃仔廷之買賣完成後，於109年1月9日致贈陳建龍88,000
07 元之吃紅，陳建龍亦當下收受致謝，詎事隔22天即同年月31
08 日突然退回該紅包，併反悔主張原告公司有買賣成交，要求
09 報酬云云，顯有違反合意解約當時所言明『並無其他費用
10 (含仲介服務報酬)』之約定，是原告於嗣後悔約，據為請
11 求，同無理由。

12 五、又本件苟原告之主張有理由(按被告否認)，被告依系爭委託
13 銷售契約書第五條之四約定及民法第227條規定，以原告應
14 賠償被告損害412,397元之債權主張抵銷：

15 (一)按「居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
16 人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，
17 不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之
18 履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務」、「因可歸責
19 於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付
20 遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項
21 以外之損害者，債權人並得請求賠償」、「二人互負債務，
22 而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他
23 方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思表示，向他方為之。
24 其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而
25 消滅」民法第567條、第227條、第334條第1項前段、第335
26 條第1項分別定有明文。

27 (二)原告以「不動產委託銷售標的現況說明書」替代「不動產說
28 明書」之行為，業已違反兩造系爭委託契約書第五條之四約
29 定、不動產經紀業管理條例第22條第1項第5款、第3項、第2
30 3條、第24條第1項、不動產說明書應記載及不得記載事項第
31 貳之五條規定；又於108年6月6日系爭買賣合約書簽定之

01 時，未據實向被告及圓坤公司法定代理人江文中說明係系爭
02 土地已有套繪管制，更向其謊稱「這部分好解決，伊等很快
03 可以辦理解除套繪」等語，而由原告公司人員囑其指定之代
04 書楊允瓏於系爭買賣合約書末其他約定事項欄第4款後段，
05 以手寫文字增載『乙方(即被告)須於完稅前解除套繪』等不
06 可能成就之給付條件，實已構成詐欺及背信之不法罪嫌。

07 (三)原告所為上開積極違約、違法行為，造成被告與圓坤公司於
08 108年6月6日簽訂之系爭買賣契約因自始客觀給付不能而無
09 效，直至108年10月22日始另以買賣價金為84,000,000元之
10 新契約賣出（非因原告報告或媒介而成立，係因買賣標的土
11 地上無法解除之套繪管制已經揭露，從而降價求售），致使
12 被告於上開重新出售期間續行支付基隆市農會信用部購地貸
13 款自108年6月起至10月止期間，分別支付82,738、82,609、
14 82,480、82,350、82,220元，共計412,397元之利息，而該
15 利息於系爭買賣契約成立生效時，本可以買賣價金清償貸款
16 而無須支付，可認為係原告致被告所受損害，依兩造委託銷
17 售契約書第五條之四約定、民法第227條規定，應由原告負
18 損害賠償責任，被告據此向原告主張抵銷抗辯，當屬有據。

19 六、答辯聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請
20 准宣告免為假執行。

21 叁、兩造爭執及不爭執事項（見本院卷一第250頁，並依卷證資
22 料為文字調整）：

23 一、兩造不爭執事項：

24 (一)兩造於107年6月5日簽訂「(大家房屋)土地一般委託銷售契
25 約書」，被告並簽名於「(大家房屋)附表：標的物現況說明
26 書(土地)」，就被告所有新北市○○區○○段000地號等17
27 筆土地即系爭土地委託原告銷售。

28 (二)訴外人謝承安與原告亦於107年6月5日簽訂「(大家房屋)土
29 地一般委託銷售契約書」，並簽名於「(大家房屋)不動產委
30 託銷售標的現況說明書(土地)」，就訴外人謝承安所有新北
31 市○○區○○段000○○00000○○00000○○000地號4筆土地委託

01 原告銷售。

02 (三)兩造嗣於108年5月31日簽訂「(住商不動產)土地一般委託銷
03 售契約書」即系爭委託契約，並簽名於「(住商不動產)不動
04 產委託銷售標的現況說明書(土地)」，就系爭土地委託原告
05 銷售。

06 (四)兩造於系爭委託契約簽訂後，嗣又簽訂「(住商不動產)委託
07 銷售/出租契約內容變更同意書」即系爭變更同意書，合意
08 變更系爭委託契約之內容。

09 (五)經原告仲介，被告與圓坤公司於108年6月6日簽訂「土地買
10 賣合約書」即系爭買賣合約書，就系爭土地以90,000,000元
11 出賣予圓坤公司。嗣被告與圓坤公司於108年7月1日簽訂
12 「協議書」即系爭協議書，合意解除前開土地買賣契約。

13 二、兩造爭執之事項：

14 (一)被告主張本件系爭委託契約書並未讓被告攜回審閱，認為無
15 效，有無理由？

16 (二)兩造簽訂系爭變更同意書合意變更系爭委託契約書之內容為
17 何？

18 (三)原告是否以不正當行為促使系爭買賣關係成立？

19 (四)原告依系爭委託契約書第八條及協議書約定，請求被告給付
20 服務報酬2,000,000元是否有理由？

21 (五)原告就兩造間系爭委託契約之履行是否有可歸責事由？

22 肆、本院判斷：

23 一、按民法第565條規定，稱居間者，謂當事人約定，一方為他
24 方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。
25 該條所定居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，
26 一為訂約之媒介居間。又所謂報告居間，不以於訂約時周旋
27 於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為
28 已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約
29 時，應許其請求。至於居間行為就令自始限於媒介居間，而
30 僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付
31 (最高法院52年台上字第2675號裁例參照)。原告主張依系

01 爭委託契約書第八條服務報酬第一項前段：「買賣成交者，
02 受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價之百
03 分之4。」之約定，本件原告受被告之委託銷售系爭土地，
04 而於系爭委託契約受託期間，經原告媒介居間被告與圓坤公
05 司簽訂系爭買賣合約書，由圓坤公司以90,000,000元向被告
06 買受系爭土地，而與圓坤公司成立買賣關係，被告及圓坤公
07 司間之買賣既已成交，原告主張依系爭委託契約前揭約定請
08 求被告給付百分之4之服務報酬，自屬有據。

09 二、系爭土地中之新北市○○區○○段000○○00000○○00000地號3
10 筆土地，經訴外人謝承安申請指定為其所有994-2、999地號
11 2筆土地之私設通路而申請核發建造執照，並同時辦理建築
12 物地籍套繪，經新北市政府工務局核發108年1月8日108瑞建
13 字第18號建造執照之情事（下稱套繪），為兩造所不爭執，
14 並有上開執照影本、新北市政府工務局109年10月16日新北
15 工建字第1092011704函在卷可按（本院卷一第241、302至30
16 3頁）。再辦理套繪須經土地所有權人同意，出具土地使用
17 權同意書始能辦理，本件套繪係經被告同意等情，業據訴外
18 人謝承安於另案審理時證述：「（證人蘇子生是否參與被證
19 三之建造執照所示之建築興建安？）有。證人蘇子生知道，
20 該案有臺中另案訴訟案件有涉及到本件土地，且這是證人蘇
21 子生印文為金融機構印鑑章，他不可能不知道，他都清楚。
22 （證人謝承安是否知道有被證二之土地使用權同意書？）應
23 該是有，因當時辦理建築執照，這是金融機構的章，當時證
24 人蘇子生在大陸，這些都由我辦理。（該土地使用權同意書
25 上之印文是否為蘇子生親自蓋章？）他交給我辦理的，他於
26 107年間收回去了。證人蘇子生收回去了，再刻一個新的印
27 文給我，還在我家裡。（證人蘇子生是否有授權證人謝承安
28 於被證二之文件用印？）有，當時是證人蘇子生提供給我，
29 配合黃先生辦理相關建築執照。（證人蘇子生對於使用權同
30 意書是否知情？）知情。…於出售土地時，證人蘇子生隱瞞
31 陳建龍有簽立合作開發之情事，證人蘇子生故意不說明土地

01 有做土地開發，證人蘇子生為了出售土地不想讓人知道土地
02 有其他的問題。（證人謝承安上開所稱證人蘇子生清楚內
03 容，為何？）10米之道路申請，證人蘇子生他都知道為主要
04 幹道。當時委託陳建龍委託出售土地，簽委託書時我在現
05 場，我知道證人蘇子生沒有講該土地與他人另有合作開發之
06 事，且證人蘇子生亦未向陳建龍說明10米道路，…。」等語
07 屬實（本院卷一第326至331頁），足證本件套繪情事為被告
08 所明知，被告自無受原告詐欺之可能。

09 三、據證人即辦理本件簽立系爭買賣合約書之代書楊允瓏於本院
10 審理時證述：「通常簽土地都會告知有土地套繪情形，本件
11 買賣合約書其他約定事項第4款，當時有跟賣方確認這些土
12 地有無套繪管制的問題，如果有則契約無效，當時簽約時，
13 我跟賣方蘇子生問這塊地有無套繪問題，如果有這個合約就
14 無效，如果沒有這個合約就生效，蘇子生回答有沒套繪他都
15 會自己處理，我有再次跟蘇子生強調如果有套繪他要自己負
16 責解套繪，蘇子生說可以，所以我告知他我要把合約上自始
17 無效，雙方不負擔違約責任的字畫掉，蘇子生及圓坤公司均
18 同意。這張其他約定事項是我們代書事務所簽土地買賣合約
19 書的制式條款，我跟買賣雙方確認後，符合的會由我勾選、
20 填寫，再複誦後給雙方簽名。有跟蘇子生確認如果有套繪沒
21 有套繪都要蘇子生在完稅前自行負責，所以才會刪除定型化
22 契約自始無效違約責任的內容，並手寫加註乙方須於完稅前
23 解除套繪。」在語在卷（本院卷二第71至72、75頁），再觀
24 之系爭買賣合約書之其他約定事項4.原印刷內容為：「乙方
25 （即被告）須保證本約標的物非屬建管單位已套繪管制之法
26 定空地或因其他因素套繪管制，亦未曾申請建築執照，並於
27 備證前確認完成；如有此情事，」之後之文義，原為「則本
28 約自始無效，雙方不負擔任何違約責任，簽約款無息返還甲
29 方」，經以筆劃去後，改以手寫為「乙方須於完稅前解除套
30 繪。」，有系爭買賣合約書其他約定事項在卷可按（本院卷
31 第37頁）。原告於簽訂系爭買賣合約書時，既經代書再三告

01 知並與之確認，始簽立系爭買賣合約書及前揭約定事項，且
02 上開套繪情事復為被告知悉，自難認定本件係原告以不正當
03 行為促使系爭買賣關係成立。另證人黃崇銘於本院審理時證
04 述：「（當時在108年6月6日簽訂買賣契約時，有無何人提
05 到說有套繪線的問題？）有，我聽到江先生跟陳建龍說我查
06 到這個土地上面有一條線，那是什麼有無問題，陳建龍跟他
07 說這個沒有問題，可以解決。我簽約後約10幾天之後，蘇子
08 生告訴我，我才知道所述的那條線是所謂的建築套繪線。
09 （你剛才提到簽約當時江先生有提到土地上有一條線，簽約
10 當時蘇子生有無說這條線是什麼情形？）他顧著跟旁邊的人
11 聊天，沒有提這個事情。我不知道蘇子生有無聽到這段話，
12 這段話是我聽到的。（簽約當天蘇子生是否有用書面保證沒
13 有套繪問題？）這個我不知道。」等語（本院卷二第37、39
14 頁），證人並非全程注意被告之言行，自無從為對被告有利
15 之認定自明。

16 四、觀之系爭協議書（本院卷一第45頁）上立書人欄「立書人：
17 買方圓坤有限公司（以下簡稱甲方），賣方蘇于生（以下簡稱
18 乙方）」，原告代表人簽名處在「見證人欄」，是系爭協議
19 書之當事人為被告與訴外人圓坤公司，原告或原告代表人均
20 非系爭協議書之當事人。再系爭協議書前言欄記載「甲乙雙
21 方於民國108年6月6日由住商不動產西屯逢甲加盟店仲介成
22 交買賣標的新北市○○區○○段000地號等土地共17筆〈詳
23 如後附清冊〉〈合約編號:29〉，雙方訂立協議如下：」，
24 明確指出系爭協議書之約定事項係專指被告與圓坤公司間關
25 於訂立之系爭買賣合約書之事，又系爭協議書約定之內容為
26 「雙方無條件解約，簽約款新台幣900萬元整於108年7月3日
27 無息退還甲方，衍生的費用由乙方負擔（履保費1200元、代
28 書費及規費預收80000元多退少補）。」等語，此外並無特別
29 就原告不收取被告居間服務報酬之為約定，而約定書上有見
30 證人欄簽章者所在多有，難認系爭協議書有原告代表人為見
31 證人，據以認定兩造間有約定不要服務費，況依證人楊允瓏

於本院審理時證述：「（是否知道後來該買賣契約有解除？是否知道解除原因？）知道，協議書是我、仲介、原告跟買方圓坤公司相約到臺北協調解約，當時買方自己找了很多相關無法興建的文件，但文件我沒有留存，在原始合約書基本賣方需要負賠償責任，協調當下，我和仲介一直跟買方溝通，是否無條件解約，不要有罰責，協調時間約一個小時，最後買方同意無條件解約，原本仲介公司可以要求服務報酬，當下仲介公司詹豐澤告知雙方不用收服務報酬沒有關係，雙方圓滿比較重要，仲介有跟買賣雙方確認不收服務報酬，後來我聽到傳聞蘇子生跟圓坤私下簽立買賣合約書。（在協調解約時，仲介公司人員是否曾建議買賣雙方以減少價金處理？）有朝這個方向協議，但是買方不願意，最後無條件解約。（協議書是否由你擬稿？）是由我打字。（是否大家協議後由你打字？）是。（上開所述有關服務報酬部分，為何沒有載明在協議書上？）協議書過程大約1小時，談好協議時，我有私下問仲介公司服務報酬的問題，當時仲介公司說他們在自己跟雙方談，當時並沒有提到服務報酬是否要在協議書上面載明。（解約當天仲介公司跟買賣雙方就仲介公司是否於解約後收取或不收取服務報酬的事協議成立？）就我看到的沒有。」等情（本院卷二第72至75頁），及證人黃崇銘於本院審理時證述：「（當時簽訂解除契約時有無談到雙方應該要給付給仲介公司報酬的事情？）當時討論規費及公部門要給付的部分，沒有討論到傭金的部分。（當時仲介公司有無要求買賣雙方要給付仲介買賣報酬？）無。」等情（本院卷二第38頁），可知被告抗辯簽立系爭協議書時，原告、買賣雙方等三方，有約明由乙方即被告負擔解約所衍生費用即履保費、代書費及規費外，並無其他費用，即毋須給付原告仲介服務報酬云云，不足採信。原告主張係基於服務客戶，且不希望買賣雙方糾紛涉訟，故擔任見證人，原告並非該協議書之當事人，協議書並無任何有關原告服務報酬之協議，原告主張被告仍應依系爭委託契約第八

01 條之約定給付服務報酬，洵屬有據。

02 五、查兩造於系爭委託契約簽訂後，復簽立系爭變更同意書，簽
03 立日期及修正事項二、委託期間延長之日期均未予記載，合
04 意變更系爭委託契約之事項有「一、委託銷售(出租)底價為
05 新台幣捌仟捌佰萬元整，底價至委託銷售(出租)價格間，受
06 託人均可依市場狀況廣告銷售。」、「三、其他變更內容：
07 ①買賣雙方稅費各自負擔，服務費另外自行外加，但不得超
08 出總價百分之4，本底價針對圓坤有限公司有效。②底價不
09 含服務費。」，依前開約定事項，明確約定服務費外加且底
10 價88,000,000元不含服務費，故系爭變更同意書並無約定原
11 告不請求服務費甚明，再依變更事項特別約定前開88,000,0
12 00元底價之變更約定，係針對圓坤公司，而系爭買賣合約書
13 約定之成交價為90,000,000元，則原告主張本件請求被告給
14 付服務報酬費，係以前述成交價扣除前述底價後之金額即2,
15 000,000元（計算式：90,000,000－88,000,000＝2,000,00
16 0）為本件請求之金額，洵屬有據。至於被告依系爭委託契
17 約書第五條之四之約定及民法第227條之規定，以原告應賠
18 償被告損害412,397元之債權主張抵銷部分云云，如前所
19 述，原告就系爭買賣契約之解除契約並無可歸責之事由，則
20 被告此部分之抵銷抗辯自無理由。

21 六、被告以下抗辯，均據原告否認，應由被告負舉證責任，而被
22 告提出之事證，無法為對被告有利之認定，應認被告之抗辯
23 不可採。

24 (一)因兩造有約定不要報酬，故被告配偶乃致贈蜂蜜蛋糕1盒及
25 2,000元紅包2個；被告致贈880,000元紅包云云。查被告自
26 認其配偶致贈禮物及紅包係感於仲介人員之辛勞，再被告於
27 109年1月9日致贈88,000元紅包，相距被告與圓坤公司解約
28 時間相隔半年之久，難認有必然之關聯性，且上開紅包之金
29 額與兩造間以書面約定之服務報酬金額數相差頗鉅，益徵被
30 告所辯不可採。

31 (二)原告應知悉有套繪情事，故原告就系爭買賣之解除契約有可

01 歸責事由云云，查本件被告係委託原告出賣土地，而非委託
02 原告買土地，被告為土地所有權人，系爭土地是否有套繪情
03 事，當屬為土地所有權人之被告所知悉，而系爭買賣合約書
04 其他約定事項第4款之內容及修改，係經代書再三與被告確
05 認後所為，詳如前述，益徵原告就系爭買賣之解除契約並無
06 可歸責事由至明。

07 (三)原告未讓被告攜回系爭委託契約審閱，故系爭委託契約無
08 效、未製作不動產說明書，故就系爭買賣之解除契約有可歸
09 責事由云云，查被告為系爭土地所有權人，其對系爭土地之
10 情形最為清楚，前述套繪情事為被告所明知，而系爭委託契
11 約就服務報酬係約定實際成交價之百分之4，合於主管機關
12 相關法令之規定，系爭委託契約內容亦無有何違反公平之內
13 容，參以上開不爭執事項(一)所載情事，被告此部分之抗辯亦
14 無理由。

15 七、綜上所述，原告依系爭委託契約之約定，請求被告給付2,00
16 0,000元及自起訴狀繕本送達翌日即109年2月27日（同年月2
17 6日送達，見本院卷一第129頁送達證書）起至清償日止，按
18 年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。原告與被
19 告均陳明願供擔保請准、免假執行，經核於法均無不合，爰
20 分別酌定相當擔保金額准許之。

21 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，
22 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
23 論列，附此敘明。

24 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 110 年 11 月 9 日
26 民事第五庭 法 官 林秀菊

27 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 110 年 11 月 10 日
31 書記官 劉子瑩

