

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第777號

原告 旭日不動產經紀有限公司

法定代理人 黃盈逢

訴訟代理人 陳建勛律師

被告 陳銘坤

陳東海

陳錦標

陳錦和

共同

訴訟代理人 蔡如媚律師

被告 陳明宗

訴訟代理人 游雅鈴律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國111年8月16日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳銘坤應給付原告新臺幣64萬2,183元，及自民國111年4月1
5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告陳銘坤負擔六分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣21萬4,000元供擔保後，得
假執行。但被告陳銘坤如以新臺幣64萬2,183元為原告預供擔
保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴時第1項聲明原請求被告陳銘坤、陳東海、陳錦標
（下稱被告陳銘坤等3人）應分別給付原告新臺幣（下同）8
5萬6,200元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，

01 按年息5%計算之利息。嗣於本院民國111年4月14日以書狀追
02 加陳錦和（下合稱陳銘坤等4人）為被告，並變更該項聲明
03 為「陳銘坤等3人及陳錦和應分別給付原告64萬2,183元，或
04 陳銘坤應給付原告256萬8,733元，及均自民事準備書(2)狀送
05 達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」被告陳
06 銘坤等3人、陳明宗雖均不同意其等追加原告（見本院卷第9
07 7頁），然原告起訴本係基於陳銘坤與原告簽訂之土地委託
08 銷售契約（下稱系爭契約）而主張如附表所示土地（下稱系
09 爭土地）所有人即陳銘坤等3人委託其銷售土地，應依約給
10 付報酬；嗣追加如附表編號1所示土地之共有人陳錦和為被
11 告並請求陳銘坤等4人給付報酬，另主張以簽約之人陳銘坤
12 個人為被告請求，應屬基於同一原因事實而為請求，合於民
13 事訴訟法第255條第1項第2款，應予准許。

14 二、原告主張：陳銘坤等4人為系爭土地所有權人，陳銘坤經其
15 他3人授權於110年7月29日與其訂立系爭契約並委託其仲介
16 出售系爭土地。訴外人茂彰運動護具股份有限公司（下稱茂
17 彰公司）之總經理即被告陳明宗看到其刊登系爭土地之銷售
18 廣告後與其聯繫帶看事宜。其公司人員遂於110年10月5日與
19 陳銘坤、陳明宗一同帶看系爭土地、介紹及討論系爭土地買
20 賣事宜，陳明宗表示將回去公司討論。嗣其與陳明宗聯繫，
21 陳明宗表示不考慮購買系爭土地。詎料陳銘坤等4人與茂彰
22 公司於110年11月30日成立系爭土地之買賣契約，並於111年
23 1月10日完成所有權移轉登記。被告等既透過其帶看而見面
24 認識、聯繫，進而私下成交，自應給付仲介服務報酬，故依
25 民法第565條、第568條提起本件訴訟等語，並聲明：（一）
26 陳銘坤等4人應分別給付原告64萬2,183元，或陳銘坤應給付
27 原告256萬8,733元，及均自民事準備書(2)狀送達被告翌日起
28 至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）陳明宗應給付原
29 告128萬4,300元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日
30 止，按年息5%計算之利息。（三）願供擔保，請准宣告假執
31 行。

01 二、被告陳銘坤等4人辯稱：陳銘坤固於系爭契約簽名，然簽名
02 當時其上並未填載任何資料，顯見雙方就銷售價格、期間、
03 收款方式及應備文件、服務報酬均未有合意。況原告未給予
04 陳銘坤審閱期間，依消費者保護法（下稱消保法）第11條之
05 1規定，該契約亦屬無效。又陳東海、陳錦標及陳錦和（下
06 稱陳東海等3人）並未授權陳銘坤訂立系爭契約，亦不受系
07 爭契約拘束。況其等係與茂彰公司而非陳明宗簽約，原告並
08 未向其等報告與茂彰公司訂約之機會或為訂約之媒介，自不
09 得請求報酬。如認其等有給付報酬之義務，亦請求依民法第
10 572條規定酌減其報酬等語。被告陳明宗則以：其僅為茂彰
11 公司之總經理，並非茂彰公司之實際負責人。其曾聯繫原告
12 仲介帶看系爭土地，並表明係茂彰公司有意購買土地，而從
13 未與原告以口頭或書面方式成立斡旋契約或仲介契約。再者
14 系爭土地要出售之訊息早已廣為流傳，其於原告人員帶看前
15 早已知悉系爭土地要出售。縱認帶看土地即已成立居間契
16 約，然其並未得到茂彰公司合法授權等語，資為抗辯，並均
17 聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利益判決，願供
18 擔保，請准宣告免為假執行。

19 三、本件經法院會同兩造整理並簡化爭點如下（見本院卷第198
20 至200頁，並由本院依相關卷證為部分文字修正）：

21 （一）不爭執事項：

- 22 1. 陳銘坤等4人原為系爭土地之所有權人，權利比例如附表
23 所示（見本院卷第61頁）。
- 24 2. 原證2之土地委託銷售契約書（見本院卷第21至22頁）上
25 之陳銘坤簽名2個均為陳銘坤於110年7月29日所親簽，關
26 於審閱期間欄位日期均為空白，簽名當時第1條委託標的
27 標示業已載明（陳銘坤等4人爭執陳銘坤簽名時包括第2至
28 5條及受託人欄位均為空白）。原告於陳銘坤簽名前並未
29 給予其審閱期間（見本院卷第103頁，但原告爭執簽約距
30 離實際帶看日期已逾2個月）。
- 31 3. 陳明宗為茂彰公司之總經理（見本院卷第23頁之名片），

並為該公司之董事兼股東（持有2萬7,000股中之1,200股，見本院卷第59頁）。

4. 陳銘坤等4人於110年11月30日與茂彰公司簽訂土地買賣契約書（即本院卷第61至69頁之被證2），由陳銘坤等4人將系爭土地以總價6,421萬8,330元出售給茂彰公司。

5. 本件起訴狀繕本係於111年3月16日送達被告陳銘坤、陳錦標、陳明宗（見本院卷第45、49、51頁），於同年3月18日寄存送達於陳東海住所所在地之派出所（見本院卷第47頁）、追加陳錦和為被告之民事準備書(2)狀於111年4月19日送達陳錦和本人（見本院卷第117頁）。

（二）爭點：

1. 陳銘坤與原告間有無就出售系爭土地成立居間契約？

(1) 陳銘坤於原證2之土地委託銷售契約書上簽名當時包括第2至5條及受託人欄位是否業已填載完成？

(2) 系爭契約是否因原告未給予陳明坤審閱期間而無效？

2. 陳東海等3人與原告間有無就系爭土地成立居間契約？

(1) 陳東海等3人有無授權陳銘坤與原告訂約？

(2) 陳銘坤於土地委託銷售契約書上簽名有無併為陳東海、陳錦標、陳錦和簽約之意？

3. 陳明宗與原告間有無就購買系爭土地成立居間契約？

4. 如陳銘坤等4人、陳明宗應依居間契約給付報酬給原告，其金額應為若干？

(1) 陳銘坤等4人出售系爭土地得款金額不一，原告請求被告各應給付64萬2,183元本息，有無理由？

(2) 陳銘坤等4人得否依民法第572條規定酌減報酬？

(3) 原告與陳明宗間有無依不動產仲介經紀業計收規定及業界慣例按買方收取總價金之2%計算服務報酬之合意？原告請求被告陳明宗應給付128萬4,300元本息，有無理由？

四、本院的判斷：

（一）原告與陳銘坤間已成立居間契約，且均應受系爭契約第1

至5條之拘束：

1. 陳銘坤簽約時就系爭契約第2至5條所載事項已有合意：

(1) 私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印者，推定其為真正，民法第358條第1項定有明文。又當事人倘已承認簽名係其本人所為，惟以簽名時該文書內容一部空白為爭執者，因此種情形與一般常人簽名於記載完全之文書上之常態不符，自應由爭執此變態事實之當事人負舉證之責。原告主張陳銘坤應受系爭契約拘束，陳銘坤不否認系爭契約為其親自簽名，但辯稱簽約時系爭契約第2至5條及受託人欄位均為空白，兩造就系爭契約必要之點並無合意云云，根據上述說明，自應由陳銘坤就此部分舉證以實其說。

(2) 經查，證人即原告公司員工王郁翔於本院具結證稱：我們會在網路上瀏覽，看到系爭土地有委託其他人出售，調閱謄本確認後，我與另外一位仲介人員胡利涵於110年7月27日去拜訪陳銘坤，當時他不在，他的家人有給我們他的名片。之後我們與陳銘坤聯繫確認系爭土地出售之相關情形，並碰面簽訂系爭契約。簽約當時第2至5條約定均已填載完成，是胡利涵所填寫的，原告公司章也已蓋好，土地現況說明書也請陳銘坤確認無誤，陳銘坤才簽名。簽署系爭契約後我們先後有帶4組客人去看系爭土地，事先都是以胡利涵持用之行動電話（門號詳卷）聯繫陳銘坤等語（見本院卷第250至254頁），被告雖提出陳銘坤持有行動電話（門號詳卷）自110年7月1日起至12月31日間之通聯紀錄（見本院卷第315至335頁）而質疑未有胡利涵持有行動電話門號撥打之紀錄，可見王郁翔所述不實云云。惟被告提出之通聯紀錄縱未見上述門號之通話紀錄，至多亦僅能證明胡利涵未以上述門號聯繫陳銘坤持用之上述門號，仍不能排除胡利涵以其行動電話聯繫。況本件應由陳銘坤證明其簽名時系爭契約第2至5條及受任人均為空白一事，業如前述，則

01 不論證人王郁翔證述是否可採，均無從以此反面推論被
02 告所辯為真。而被告迄本院言詞辯論終結前，不僅未就
03 此爭點舉證以實其說，且原告請求被告提出其持有之系
04 爭契約時以資比對時，被告僅泛稱已將其持有之系爭契
05 約丟棄銷燬，無法提出云云（見本院卷第162頁），本
06 院實無從為有利於被告之認定。

07 (3)準此，本院認為陳銘坤於系爭契約簽名時，系爭契約第
08 2至5條及受任人處均已記載完成，而足認原告與陳銘坤
09 間已有訂立居間合約之合意。

10 2. 企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之
11 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反第1項規定
12 者，其條款不構成契約之內容，消保法第11條之1第1項、
13 第3項前段定有明文。其立法目的，在維護消費者知的權
14 利，確保其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約
15 條款之機會。行政院消費者保護委員會公告不動產委託銷
16 售定型化契約應記載事項，並規定其契約審閱期間不得少
17 於3日（最高法院110年度台上字第2837號判決看法相
18 同）。企業經營者如主張符合上開規定之事實者，就其事
19 實負舉證責任，同法第17條之1亦有明文。然倘企業經營
20 者於訂約前，未予消費者合理之審閱期間，亦僅生由企業
21 經營者單方所預先擬定之定型化契約條款，不構成契約之
22 內容，非謂當事人間之契約關係不成立或無效（最高法院
23 98年度台上字第168號判決見解同此）。經查，原告為不
24 動產經紀公司，並以提供不動產交易仲介服務為營業，而
25 屬消保法第2條第2款所指企業經營者無誤。又自系爭契約
26 形式上來看，除第1條「委託標的」、第2條「委託銷售價
27 格」、第3條「委託銷售期間」、第4條「收款方式及應備
28 文件」、第5條「服務報酬」等規定之具體內容為空白而
29 留待個別當事人與原告約定後再行填寫；第8條第2項關於
30 授權收取定金及第12條「廣告張貼」等約定則列有「同
31 意」及「不同意」選項供選擇外，第6至17條約定均為原

告加盟之「東森房屋」事先以印刷製作完成，足見上開約定乃企業經營者事先為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，而屬定型化契約條款無疑。又原告與陳銘坤簽約前並未給予審閱期間（見不爭執事項2.），顯已違反消保法第11條之1第1項規定甚明。原告雖主張陳銘坤已經其員工說明審閱期間之相關規定後，於系爭契約審閱期間欄位簽名，足認其已知悉系爭契約內容，事後不得再據消保法第11條之1主張系爭契約無效云云。然本件原告既已自認未給予陳銘坤審閱期間，業如前述，陳銘坤於簽約前顯然無從瞭解確認系爭契約之內容，原告此部分主張實不可採。至原告主張陳銘坤於簽約後2個月方聯繫陳銘坤帶看，顯已逾法律規定之30日云云，但法律設計審閱期間之給予係在訂約前而非訂約後，若企業經營者在訂約前未給予消費者合理的審閱期間，則在訂約後縱然企業經營者已給予消費者合理的審閱期間，亦不能因此使該定型化契約條款發生效力，故原告此部分主張並不可採。

3. 惟根據前述說明，系爭契約因違反消保法第11條之1第1項、第3項前段而無效者，僅限於定型化契約條款，即陳銘坤主張系爭契約第6至17條（除上述第8條第2項及第12條外）約定為無效，應屬有據。至系爭契約第1至5條約定乃當事人個別磋商後所訂立，為個別磋商條款，自不因原告未給予審閱期間而無效。換言之，原告與陳銘坤間之居間契約並不因原告違反消保法第11條之1而全部無效。又兩造間權利義務因上情或其他原因而未及規範者，則回歸適用民法居間契約等規定處理，要屬自然。

（二）陳東海等3人不受系爭契約拘束，原告請求其等給付居間報酬為無理由：

1. 代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力，民法第103條第1項定有明文，是代理人需得本人授與代理權，方使其所為法律行為及於本人。原

01 告主張陳東海等3人授權陳銘坤與之簽訂系爭契約，此為
02 陳東海等3人所否認，自應由原告就陳東海等3人有授與陳
03 銘坤代理權此一有利於己之事實負舉證責任。

- 04 2. 經查，系爭契約僅有陳銘坤之簽名，而未有陳東海等3人
05 之簽名，復無載明陳銘坤代理陳東海等3人成立系爭契約
06 之旨。雖系爭契約委託原告銷售之不動產中，陳錦標、陳
07 錦和固為如附表編號1所示土地之共有人、陳東海則為如
08 附表編號2、3所示土地之共有人或單獨所有人（見不爭執
09 事項1.），且證人王郁翔另於本院具結證稱：簽約當時我
10 們詢問陳銘坤系爭土地是否共同銷售，陳銘坤表明其為土
11 地所有人之統一窗口，如果客人帶看、出價都是透過陳銘
12 坤聯繫，所以我們就不會去找系爭土地之其他共有人。一
13 般共有人很多的情形，我們都是找帶頭的那一個人等語
14 （見本院卷第250至251頁），然依上開證述內容，至多亦
15 僅能證明陳銘坤單方表示其得到系爭土地其他所有權人之
16 授權處理系爭土地，尚無從以此證明陳東海等3人確有授
17 與代理權給陳銘坤簽署系爭契約。再從本件原告起訴時原
18 僅以陳銘坤等3人為被告，而未將如附表編號1所示土地之
19 共有人陳錦和一併列為被告，顯見原告根本不知系爭土地
20 確實之所有權人為何人，原告公司人員王郁翔於簽約前更
21 未曾確認陳銘坤是否獲得陳東海等3人授權，則其主張陳
22 銘坤已得陳東海等3人授權與之簽立系爭契約，實難採
23 信。而本院就此詢問原告意見，原告則表示若本院認陳東
24 海等3人未授權給陳銘坤，應由陳銘坤支付全部報酬等語
25 （見本院卷第104頁），進而變更聲明如前。是原告既未
26 能就此部分舉證以實其說，本院即無從為有利原告之認
27 定。
- 28 3. 準此，本院認為陳東海等3人並未授權陳銘坤簽署系爭契
29 約，而不受系爭契約之拘束，故原告依系爭契約、民法第
30 565條、第568條第1項請求其等給付仲介報酬，即屬無
31 據。

01 (三) 原告依系爭契約請求陳銘坤給付64萬2,183元本息，為有
02 理由：

03 1. 民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會
04 之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以
05 於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報
06 告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因
07 居間而成立契約時，應許其請求。至於居間行為就令自始
08 限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人
09 得請求報酬之支付（最高法院52年台上字第2675號判決先
10 例看法同此）。依系爭契約第5條約定，買賣成交者，甲
11 方（陳銘坤）同意一次給付乙方（即原告）按成交總價款
12 4%之服務報酬，並於買賣雙方簽訂不動產買賣契約書時一
13 次付清，足見兩造間係成立媒介居間而非報告居間，先予
14 敘明。

15 2. 經查，陳明宗為茂彰公司之總經理（見不爭執事項3.），
16 而因瀏覽原告公司刊登系爭土地之銷售訊息後主動聯繫原
17 告公司人員協助帶看系爭土地，事後由原告公司人員實際
18 陪同至系爭土地瞭解其現況，並與陳銘坤當面會談等情，
19 業據證人即原告公司員工林淑珍於本院具結證稱：系爭土
20 地是王郁翔與胡利涵搭檔銷售，某日我與同事張思瑀值班
21 時，陳明宗打電話聯繫我們公司詢問系爭土地是否已經出
22 售，經我向承辦確認尚未出售後，跟陳明宗相約10月5日
23 至現場去看土地，我們公司有上591刊登訊息。後來我就
24 填寫帶看紀錄單，陳明宗表示要再帶董事長來看，他表示
25 是公司要購買土地作為倉庫使用。過了2天我聯繫陳明宗
26 詢問評估的狀況，他表示還沒有帶董事長去看，過了2天
27 我再度詢問陳明宗，陳明宗表示有帶董事長父子去看系爭
28 土地，經他們討論認為系爭土地不合適。我有介紹陳銘坤
29 與陳明宗認識，陳銘坤表示他家就住在對面而已等語（見
30 本院卷第256至259頁），核與證人即原告公司員工張思瑀
31 於本院具結證稱：陳明宗是110年10月初打電話到公司指

01 定說要看系爭土地，當時是林淑珍值班，陳明宗有表示公
02 司想購買土地作為倉庫使用，陳明宗與陳銘坤當場有相互
03 交談等語（見本院卷第261頁）明確，並有原告提出之客
04 戶帶看資料表及林淑珍與陳明宗間通訊軟體「LINE」對話
05 紀錄（見本院卷第23至25頁）可憑，被告亦均不否認陳明
06 宗確有由原告公司人員帶看系爭土地（見本院卷第54、35
07 1頁），足認陳明宗與陳銘坤係透過原告公司人員始於110
08 年10月5日就系爭土地買賣事宜進行接觸。雖證人王郁翔
09 另證稱系爭土地曾在網路上張貼銷售訊息等語（見本院卷
10 第251頁），然陳明宗既係主動與原告公司人員聯繫，可
11 見其係瀏覽原告公司之訊息始得知系爭土地出售之事。而
12 系爭土地隨即由陳銘坤等4人於帶看後之2個月內即同年11
13 月30日出售給茂彰公司，足認其等間就系爭土地成立之買
14 賣契約乃透過原告公司報告之機會而於委託銷售期間內即
15 同年12月30日前成立，根據上述說明，原告自仍得請求陳
16 銘坤給付報酬。至陳銘坤雖辯稱原告僅居間聯繫陳明宗，
17 並未與茂彰公司聯繫，陳銘坤等4人係直接與該公司董事
18 長直接聯繫云云。然本件陳明宗一開始即表明係茂彰公司
19 有意購買系爭土地作為倉庫使用，業如前述，可見原告係
20 報告與茂彰公司締約之機會，陳銘坤此部分辯解並無可
21 採。

- 22 3. 居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對
23 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益
24 者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條固
25 有明文。陳銘坤另辯稱原告並未依其委託意旨報告訂約之
26 機會或為訂約之媒介，陳銘坤等4人與茂彰公司訂立之買
27 賣契約價金與系爭契約約定之每坪15萬元不符，違反民法
28 第571條規定云云，然本件原告業已將有意購買系爭土地
29 之茂彰公司總經理陳明宗介紹予陳銘坤認識，嗣因陳銘坤
30 未透過原告公司與茂彰公司訂約，致訂約條件與系爭契約
31 之條件不同，自難認係原告違反其對陳銘坤之義務，故陳

01 銘坤此部分辯解亦不可採。

02 4. 約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公
03 平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第57
04 2條前段定有明文。經查，陳明宗係見原告公司刊登之訊
05 息而主動聯繫原告公司人員帶看，業經本院認定如前，堪
06 認原告公司已有投放廣告進行銷售及帶看之實際行為。另
07 參以系爭土地於陳銘坤委託原告銷售前亦已委託他人銷
08 售，原告與陳銘坤於110年7月29日簽訂系爭契約後約4個
09 月，陳銘坤等4人於110年11月30日將出售系爭土地給茂彰
10 公司（見不爭執事項4.）。復審酌原告公司未實際仲介買
11 賣雙方簽訂契約而減省相關費用支出等成本，惟此等情形
12 實可歸責於陳銘坤所致等情，認本件原告之報酬應酌減為
13 系爭土地出售予茂彰公司之總金額6,421萬8,330元之1%即
14 64萬2,183元（計算式：64,218,330元×1%=642,183元，
15 元以下四捨五入），方為適當。

16 5. 準此，原告得請求陳銘坤給付64萬2,183元，及自民事準
17 備書(2)狀送達翌日即111年4月15日（見本院卷第107頁）
18 起至清償日止，按年息5%計算之利息。

19 （四）原告依民法第565條、第566條規定請求陳明宗給付128萬
20 4,300元本息，為無理由：

21 1. 居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或
22 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。如依情形，非受報
23 酬，即不為報告訂約機會或媒介者，視為允為報酬。又居
24 間人於契約因其報告或媒介而成立時，即得請求報酬，此
25 觀之民法第565條、第566條第1項、568條之規定甚明。又
26 依不動產經紀業管理條例第22條規定，當事人在委託不動
27 產經紀業為不動產買賣時，於賣方應出具不動產出售委託
28 契約書，買方出具不動產承購要約書，並由不動產經紀業
29 指派經紀人簽章。上述規定雖未使該等契約成為要式契
30 約，然經紀業或經紀人員違反時，應依同條例處罰鍰、受
31 懲戒。原告既為不動產經紀公司，如受他人委託購買系爭

01 土地，衡情當會依前揭規定簽訂不動產承購要約書並由經
02 紀人簽章，方能確認有委託承購契約存在。經查，原告公
03 司人員固於上述時、地帶同陳明宗查看系爭土地，業如前
04 述。但依原告系爭客戶帶看資料表所示（見本院卷第23
05 頁），僅載有陳明宗之個人資料及系爭土地坐落地號，其
06 餘欄位均為空白，並未有任何關於居間契約內容之約定，
07 亦未有陳明宗接受原告公司之帶看後，即負有給付報酬或
08 即須簽訂居間契約之記載，則陳明宗既否認與原告公司間
09 已成立居間契約，雙方亦未就契約最重要之服務報酬金額
10 達成協議，自難僅以原告公司人員單純為陳明宗帶看1次
11 系爭土地，即認雙方已成立居間契約。

12 2. 至原告公司雖主張其以仲介為業，不可能免費服務云云，
13 然兩造間既難認有成立居間契約之合意，業如前述。況原
14 告與陳銘坤間既已成立系爭契約，本即負有仲介銷售系爭
15 土地之義務，無從以此認定遽認原告與陳明宗間亦已成立
16 契約。更何況，原告於成立契約前所為之準備行為、或是
17 服務行為，至多僅能視為促進契約成立之要約引誘，尚不
18 能逕認為雙方間已成立居間契約。

19 3. 原告主張陳明宗應按不動產仲介經紀業報酬計收標準規定
20 及業界慣例以成交金額之2%給付報酬128萬4,300元云云，
21 然其與陳明宗間既無契約關係存在，業如前述。遑論，關
22 於不動產買受人所應給付之報酬，不動產仲介經紀業報酬
23 計收標準規定僅有要求仲介業者向買賣雙方收取報酬之總
24 額合計不得超過該不動產實際成交價金6%，至其個別得向
25 買賣雙方請求若干比例，仍應視與仲介業者間之契約約
26 定，而視不動產景氣盛衰，向買受人一方收取報酬之行情
27 並不以2%為必然，並無原告所謂業界慣例存在，故原告此
28 部分請求實無足取。

29 五、結論：

30 綜上所述，原告依系爭契約第5條規定，請求陳銘坤給付64
31 萬2,183元，及自111年4月15日起至清償日止，按年息5%計

算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、假執行

兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，故分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 9 月 1 日
民事第五庭 法 官 施懷閔

以上為正本係照原本作成。

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 111 年 9 月 1 日
書記官 張宏賓

【附表】

編號	土地地號	面積 (平方公尺)	原共有人	應有部分
1	臺中市○○區○○段000000地號	983	陳銘坤	萬分之四四四六
			陳錦標	萬分之四四四六
			陳錦和	萬分之一一〇八
2	臺中市○○區○○段000000地號	213	陳銘坤	萬分之九四〇〇
			陳東海	萬分之六百
3	臺中市○○區○○段000000地號	258	陳東海	單獨所有
4	臺中市○○區○○段0000000地號	143	陳銘坤	單獨所有

