

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1184號

原告 成交不動產有限公司

法定代理人 江家穎

訴訟代理人 王仁祺律師

被告 葉新彩

羅偉呈

羅宋綉燕

羅世奇

羅光良

羅婉辰

羅聿廷

羅宇良

羅敏陸 住○○市○○區○○路000號

羅愛玲 住○○市○○區○○○○街00號0樓

羅蔡來春

羅美珠

共同

訴訟代理人 陳頂新律師

複代理人 黃柏憲律師

上列當事人間請求給付佣金等事件，本院於民國112年10月16日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告葉新彩、羅宋綉燕、羅世奇、羅光良、羅宇良、羅聿廷、羅
婉辰、羅偉呈應分別給付如附表編號1至8應給付報酬欄記載之金
額，及自如附表起訴狀送達日欄記載之日期翌日起至清償日止，
按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

01 本判決第一項得假執行。但被告葉新彩、羅宋綉燕、羅世奇、羅
02 光良、羅宇良、羅聿廷、羅婉辰、羅偉呈如各以附表編號1至8應
03 給付報酬欄記載之金額為原告預供擔保後，得免為假執行。

04 原告其餘假執行之聲請駁回。

05 訴訟費用由原告負擔百分之24，餘由被告負擔。

06 事實及理由

07 壹、事實及爭點：

08 一、原告主張：

09 (一)被告葉新彩、羅宋綉燕、羅世奇、羅光良、羅宇良、羅聿
10 廷、羅婉辰、羅偉呈（下稱被告葉新彩8人）前於民國106年
11 6月21日委託原告之前身公司旺弘不動產有限公司（下稱旺
12 弘公司，於109年10月19日解散），居間出售臺中市○○區
13 ○○段0000○0000○0000○0000○0000地號之共有土地，經
14 原告尋得訴外人林正瑞、陳秀珍購買，雙方於107年5月18
15 日，對臺中市○○區○○段0000○0000○0000○0000地號之
16 共有土地及坐落其上之同地段355建號之房屋（門牌號碼：
17 臺中市○○區○○路000號）先簽立土地、房屋買賣契約
18 書，之後再經原告努力下，將原未納入之同地段1019地號土
19 地也納入其中，故原告與被告葉新彩8人即於111年10月1日
20 再簽立一般委託銷售契約書（下稱系爭居間契約），委由原告
21 銷售臺中市○○區○○段0000○0000○0000○0000○0000
22 地號之共有土地及坐落其上之同地段355建號之房屋（下稱
23 系爭房地），並於同日由林正瑞與被告葉新彩8人及其他共
24 有人即被告羅敏陸、羅愛玲、羅美珠、羅蔡來春（下稱被告
25 羅敏陸4人）簽立土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），
26 由林正瑞以新臺幣（下同）4572萬6450元購買系爭房地。不
27 料被告於111年10月13日以存證信函通知系爭房地其他共有
28 人是否行使優先購買權，共有人之一即訴外人羅庭峯、羅庭
29 裕於111年10月26日以存證信函通知要行使優先購買權。林
30 正瑞即於111年11月24日，依系爭買賣契約其他特約事項第2
31 條約定：「如他共有人主張行使優先購買權成立，…」

(略)，甲乙雙方(按甲方為林正瑞，乙方為被告，下就特定系爭買賣契約之甲乙方為何人部分相同)同意無條件解除本契約，返還買方已支付價金。」，與被告簽立解約協議書(見本院卷第87頁)，解除系爭買賣契約。按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第568條第1項定有明文；又系爭居間契約第5條：「服務報酬」，其中第1項約定：「為成交價額之百分之肆(內含營業稅)，…(略)」；第3項約定：「甲方(即被告，下就特定系爭居間契約之甲方為何人部分相同)承諾應於契約成立時給付約定之服務報酬，若簽立書面買賣契約時，則簽約同時支付70%，甲方收到尾款同時支付30%。」；系爭買賣契約其他特約事項第10條：「賣方應付仲介費成交價百分之肆(依個人分配價金計算)，買方應付仲介費成交價百分之壹」等內容，原告既已仲介被告與林正瑞簽立系爭買賣契約，縱事後系爭買賣契約因故解除，其所得報酬並無影響。故原告即得依上開契約約定條款及民法第568條第1項規定，請求被告分別給付如附表所示之報酬。並聲明：⊖被告應按附表記載金額，分別給付原告，及自本起訴狀送達翌日起按週年利率百分之5計算之利息。⊕原告願供擔保請准予宣告假執行。

二、被告抗辯：

(一)系爭買賣契約，除林正瑞與被告就系爭房地買賣之內容外，雙方尚有於111年10月1日簽立其他特約事項及於111年10月10日，約定由原告指定之地政士呂淑惠地政士協助買賣雙方處理優先購買權、鑑界點交及自買賣價金動支給被告羅敏陸供代償其債人以塗銷被告羅敏陸持分土地上之預告登記及2個私人抵押權，並約定合約書之騎縫以呂淑惠事務所騎縫專用章用印，並接續條列原告之居間報酬等內容。故系爭居間契約與一般委託銷售契約容有不同，並非單純居間契約。

(二)被告羅敏陸4人並未在系爭居間契約簽名蓋章，原告之請求權基礎究依係系爭居間契約還是系爭買賣契約？且上開2契

約彼此關係為何，因原告審理中之主張反覆，一直無法確定。

(三)按系爭居間契約第8條第3項約定：「有下列情形之一者，均視為乙方（即原告，下就特定系爭居間契約之乙方為何人部分相同）已完成居間仲介之義務，除第一款給付原約定服務報酬之半數外，甲方仍應支付依第5條第1項約定之服務報酬，並應立即全額1次支付予乙方。…（略）。（第3款）簽立書面買賣契約後，因可歸責於甲方之事由而解除契約者（略）」。反面解釋，因不可歸責於甲方之事由而解除契約者，不視為原告已完成居間仲介之義務，被告即毋庸依上開約定給付原告服務報酬。

(四)又羅庭峯、羅庭裕行使優先購買權後，成為系爭買賣契約之買受人，原告之代書呂淑惠本應依系爭買賣契約其他特約事項第11條約定：「雙方約定賣方之1、2順位抵押權及提存法院之價金均自履保專戶動支支付。」、系爭買賣契約增補契約第2條約定：「買方同意自買賣價金動支給羅敏陸先生新臺幣926萬元整給羅敏陸先生供代償債權人蔡惠娥並塗銷109年豐普登字第065940號及109年豐普登字第066740號抵押權及109/07/13豐普登065950號預告登記。」、第3條約定：「買方同意自買賣價金動支給羅敏陸先生新臺幣275萬元整給羅敏陸先生供代償債權人黃嘉勝先生並塗銷104年普登字第031260號抵押權。」等內容，協助羅庭峯、羅庭裕依上開約定辦理買賣價金動支代償等相關手續，惟呂淑惠竟未盡善良管理人之注意義務，未公平提供羅庭峯、羅庭裕有關契約內容規範之說明，無視上開約定，反要求羅庭峯、羅庭裕另外開立支票支付第2期買賣價金，以代償被告羅敏陸之持分有預告登記及抵押權登記部分債務後，始同意辦理系爭房地所有權移轉登記，增加原約定所無之要求，致羅庭峯、羅庭裕無法依原買賣契約條件交易，僅能於111年12月25日解除優先購買之買賣契約，依民法第224條規定，呂淑惠係原告指定之地政士，且為輔助履行原告前述協助買賣雙方處理優

先購買權、鑑界點交及自買賣價金動支給被告羅敏陸供代償其債務以塗銷被告羅敏陸持分土地上之預告登記及2個私人抵押權等契約義務，為原告之履行輔助人，其執行業務有如上違反善良管理人之注意義務情事，致被告與羅庭峯、羅庭裕優先購買之買賣契約解除，被告因而受有無法取得買賣價金之4572萬6450元及自111年10月26日羅庭峯、羅庭裕優先購買權行使後至111年12月25日優先購買之買賣契約解除止按週年利率百分之5計算之利息等損害，如認原告得向被告請求分別給付如附表所示之報酬，被告亦主張以上開損害賠償金額為抵銷。

(五)末因呂淑惠為原告之履行輔助人，有如上之執行業務過失，依民法第347條、第359條規定，被告以112年7月4日民事答辯狀送達原告為減少服務報酬之意思表示，其服務報酬應減至0。

(六)綜上，原告之請求顯無理由。並聲明：⊖原告之訴駁回。⊕如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院依兩造於言詞辯論終結前所提出之主張整理爭點如下：

(一)本件系爭居間契約效力是否及於被告羅敏陸4人？

(二)系爭買賣契約解除後，被告是否負有給付約定報酬之義務？

(三)如認原告請求有理由，被告主張原告因其履行輔助人呂淑惠之過失，得請求原告損害賠償被告因而無法取得買賣價金之4572萬6450元及自111年10月26日羅庭峯、羅庭裕優先購買權行使後至111年12月25日優先購買之買賣契約解除止按週年利率百分之5計算之利息等損害，與原告得請求之報酬抵銷是否有理由？

(四)如認原告請求有理由，被告主張原告因其履行輔助人呂淑惠之過失，得請求減少服務報酬至0是否有理由？

貳、得心證之理由：

一、本件系爭居間契約效力是否及於被告羅敏陸4人？

(一)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。」、「債權人基於

債之關係，得向債務人請求給付。」民法第565條及第199條第1項分別定有明文。是債之關係為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，第三人並無請求債務人向債權人給付之權利，此為債之相對性原則。另按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文；但所用之辭句業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨所用之辭句而更為曲解，並應通觀全文，斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之真意（最高法院109年度台上字第2041號判決意旨參照）。

(二)查被告葉新彩8人前於106年6月21日委託原告之前身公司旺弘公司，居間出售臺中市○○區○○段0000○0000○0000○0000○0000地號之共有土地，經原告尋得林正瑞、陳秀珍購買，雙方於107年5月18日，對臺中市○○區○○段0000○0000○0000地號之共有土地及坐落其上之同地段355建號之房屋（門牌號碼：臺中市○○區○○路000號）先簽立土地、房屋買賣契約書，之後再經原告斡旋下，將原未納入之同地段1019地號土地也納入其中，故原告與被告葉新彩8人即於111年10月1日再簽立系爭居間契約，委由原告銷售系爭房地等事實，業據原告提出被告葉新彩8人與旺弘公司之土地專任委託銷售契約書（見本院卷第111至115頁）、被告葉新彩8人與林正瑞、陳秀珍之土地居間買賣契約書（見本院卷第119頁至131頁、第144至144頁）、系爭買賣契約（見本院卷第29至42頁）、系爭居間契約（見本院卷第107至110頁）為據，堪信為真實。是原告自始至終，確僅有與被告葉新彩8人簽訂居間契約，基於契約之相對性，其居間效力尚不及於其他未簽約之共有人。

(三)原告雖主張：依最高法院83年度台上字第1761號判決意旨「按依土地法第三十四條之一所為之處分行為，為處分之共有人，對自己之應有部分係處分自己之權利，其得一併處分他共有人之應有部分，乃源於法律所賦與之代理權，其性質係代理他共有人為處分行為。即共有人依本條規定，同意就

共有之土地、建築物之處分、變更或設定負擔者，對於不同意者而言，係屬法定代理權之性質。」故現今不動產交易市場，因資訊之公開性不足，或因不動產交易之技術性、專業性、高價性，及交易需配合金融機構之資金融貸業務與不動產登記事項，乃經由仲介業者居間並提供交易過程之協助，消費者則藉以減省買賣不動產過程中所需支出之勞力與時間。由於不動產交易之特殊性，仲介業者與消費者始約定，買賣成交時，由消費者支付仲介業者一定之報酬，作為仲介業者努力促成買賣完成之對價，此為目前不動產交易眾所皆知之事實。且參酌土地法第34條之1第1項、第5項之立法精神，亦應認為共有人過半數及其應有部分合計過半數，或其應有部分合計逾3分之2者，其共有人與他人簽訂處分該不動產之仲介契約，對於全體共有人亦有拘束力，否則不同意出售者，即無庸分擔仲介費用，顯非公平等內容。惟查上開最高法院判決，係針對部分共有人依土地法第34條之1出售共有物後，買受人依法辦妥所有權移權登記後，得以基於買賣關係取得共有物所有權，對抗未同意之他共有人，與本案部分共有人依土地法第34條之1處分共有土地前與仲介業者簽訂之居間契約效力是否及於未同意之共有人此爭點，事實不同，自難加以比附援引。又按土地法第34條之1第1項係規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計算。」是共有土地或建築改良物，其處分、變更，得以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之；但就同條第3項之規定觀之：「第1項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任，於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。」足見為處分之共有人，僅就自己之應有部分而為處分。所以得一併處分他共有人之應有部分，乃源於法律規定，縱認其性質

01 為法律所賦與之代理權，惟此種「處分權」係基於實體法規
02 定而發生，「訂立居間契約」與共有土地之「處分」尚屬有
03 別，同意出賣之共有人尚非能代理未同意出賣之共有人與仲
04 介訂立居間契約，未同意訂立居間契約之共有人與仲介間，
05 自不發生何等法律關係。故基於契約相對性原則，自難認定
06 未與原告簽訂系爭居間契約之被告羅敏陸4人，亦應受系爭
07 居間契約之拘束。

08 (四)又原告雖再主張：被告羅敏陸4人亦同意出售系爭房地，且
09 有於系爭買賣契約及所附其他特約事項、增補契約簽名蓋章
10 確認，依系爭買賣契約其他特約事項第10條約定：「賣方應
11 付仲介費成交價百分之肆（依個人分配價金計算），買方應
12 付仲介費成交價百分之壹」，可見被告羅敏陸4人亦同意支
13 付仲介費等語。惟查：系爭居間契約、系爭買賣契約及所附
14 其他特約事項，其簽訂日期均為同日即111年10月1日，有上
15 開契約書可證（見本院卷第34、37、108頁），而系爭居間
16 契約，被告羅敏陸4人並未簽名蓋章，已如前述；系爭買賣
17 契約原告除於不動產經紀業欄用印外，於有記載居間報酬之
18 其他特約事項，原告並未用印於上之事實，亦為原告所不爭
19 執，可證系爭居間契約、系爭買賣契約，係兩兩成立於原告
20 與被告葉新彩8人及林正瑞與被告之間。若果被告羅敏陸4人
21 有意如同被告葉新彩8人支付居間報酬給原告，原告自可請
22 被告羅敏陸4人於同日在系爭居間契約簽名蓋章確認，即可
23 以對被告羅敏陸4人發生效力，卻仍僅讓原於106年間即委託
24 原告前身公司之被告葉新彩8人與原告簽訂系爭居間契約，
25 足徵原告與被告羅敏陸4人之間確未有居間之合意。再觀諸
26 系爭買賣契約其他特約事項第10條固載有「賣方應付仲介費
27 成交價百分之肆（依個人分配價金計算）」等內容。惟綜合
28 其他特約事項條文內容，均係約定系爭買賣契約之當事人即
29 林正瑞與被告間，就契約之實現過程進展項目及費用負擔之
30 約定，如第2條、第6條關於解約後之價金返還；如第7條土
31 地法第34條之1執行費30萬元之分攤；如第11條關於被告羅

敏陸之抵押權及提存法院價金自履保專戶動支支付等（見本院卷第37頁），故第10條亦僅在闡明買賣雙方應各自負擔仲介費用之比例，實與原告無涉。是系爭買賣契約其他特約事項第10條亦不得作為原告請求被告羅敏陸4人之居間報酬請求權依據。

（五）綜上，本件系爭居間契約效力不及於被告羅敏陸4人，原告就此部分之請求，自無理由。

二、系爭買賣契約解除後，被告葉新彩8人是否負有給付約定報酬之義務？

（一）「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；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項分別定有明文。次按居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院49年度台上字第1646號民事判決要旨參照）。查系爭居間契約第5條：「服務報酬」，其中第1項約定：「為成交價額之百分之肆（內含營業稅），…（略）」；第3項約定：「甲方承諾應於契約成立時給付約定之服務報酬，若簽立書面買賣契約時，則簽約同時支付70%，甲方收到尾款同時支付30%。」見本院卷第107頁）；系爭買賣契約其他特約事項第10條：「賣方應付仲介費成交價百分之肆（依個人分配價金計算），買方應付仲介費成交價百分之壹」（見本院卷第37頁）等內容。原告既已仲介被告與林正瑞簽立系爭買賣契約，依上開條文約定，被告葉新彩8人自負有給付居間報酬之義務。

（二）又被告於111年10月13日以存證信函通知系爭房地其他共有人是否行使優先購買權，共有人之一即羅庭峯、羅庭裕於111年10月26日以存證信函通知要行使優先購買權。林正瑞即於111年11月24日，依系爭買賣契約其他特約事項第2條約定：「如他共有人主張行使優先購買權成立，…（略），甲乙雙方同意無條件解除本契約，返還買方已支付價金。」，

與被告簽立解約協議書，解除系爭買賣契約等事實，為兩造所不爭執，並有上開存證信函、解約協議書（見本院卷第145至154頁、第87頁）在卷可稽，堪信為真。查系爭居間契約乃獨立於系爭買賣契約，為被告葉新彩8人與原告另行合意簽署，已如前述，且細繹系爭買賣契約其他特約事項第2條之約定，顯然係針對系爭房地之買賣契約發生共有人主張行使優先購買權時所為約定，所解除範圍當然不包括系爭居間契約。揆諸上開最高法院判決見解，自不影響原告所得請求之報酬。

（三）被告雖抗辯：按系爭居間契約第8條第3項約定：「有下列情形之一者，均視為乙方已完成居間仲介之義務，除第一款給付原約定服務報酬之半數外，甲方仍應支付依第5條第1項約定之服務報酬，並應立即全額1次支付予乙方。…（略）。

（第3款）簽立書面買賣契約後，因可歸責於甲方之事由而解除契約者。…（略）」反面解釋，因不可歸責於被告葉新彩8人之事由而解除契約者，不視為原告已完成居間仲介之義務，被告葉新彩8人即毋依上開約定給付原告服務報酬云云。惟查系爭居間契約第5條：「服務報酬」，其中第1項約定：「為成交價額之百分之肆（內含營業稅），…（略）」；第3項約定：「甲方承諾應於契約成立時給付約定之服務報酬，若簽立書面買賣契約時，則簽約同時支付70%，甲方收到尾款同時支付30%。」等內容，可知系爭居間契約係以被告與買方之買賣契約成立時，被告葉新彩8人即負有給付報酬之義務。又依系爭居間契約第8條第3項約定：「委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方已完成居間仲介之義務，…（略）」。所謂「視為」原告完成居間仲介之義務，文義解釋即本依系爭居間契約第5條第1項，因被告葉新彩8人與買方尚未完成買賣契約，被告葉新彩8人不負有給付報酬之義務，但於有可歸責被告葉新彩8人事由時，造成居間契約報酬未成立，此時被告葉新彩8人原應負債務不履行之損害賠償責任，故雙方於第8條第3項約定，以

01 視為原告完成居間仲介之義務方式，而得由原告請求報酬代
02 之，此觀諸同條項第1款、第2款、第4款事由，均屬可歸責
03 被告葉新彩等8人事由致買賣契約未成立之情形，其理自
04 明。有疑問者，系爭居間契約第8條第3項第3款約定：「簽
05 立書面買賣契約後，因可歸責於甲方之事由而解除契約
06 者。」等內容，似與系爭居間契約第5條第3項之內容互生扞
07 格。因依系爭居間第5條第3項約定及上開最高法院判決見
08 解，買賣契約成立後，被告葉新彩8人即負有給付居間報酬
09 之義務，不因買賣契約基於何種不可歸責原告原因解除而受
10 影響。故縱未於第8條第3項第3款約定，於可歸責被告葉新
11 彩8人事由致買賣契約解除時，原告本得依第5條第3項約定
12 請求居間報酬。故應採體系解釋，依系爭居間契約第8條第4
13 項約定：「在簽立書面買賣契約後，因可歸責於買方之事由
14 而解除契約者，甲方仍應支付原約定之服務報酬或沒收已收
15 價金之50%取其低者，給予乙方作為服務報酬。」之內容
16 （見本院卷第108頁），即核與第5條第3項約定內容相符一
17 致，足證在不可歸責被告葉新彩8人時，買賣契約解除後，
18 被告葉新彩8人仍負有給付報酬之義務；再依系爭居間契約
19 第9條約定：「本約第8條第3項之約定不因本契約解除或終
20 止而受影響。」之內容（見本院卷第108頁），可知在可歸
21 責被告葉新彩8人之事由發生，致買賣契約解除後，此時原
22 告可依系爭居間契約第5條第3項或第8條第3項約定擇一請求
23 居間報酬，而後者於系爭居間契約解除或終止亦不受影響。

24 （四）綜上，自無從依被告所辯：對系爭居間契約第8條第3項約定
25 反面解釋之適用餘地。被告葉新彩8人抗辯既不足採，原告
26 此部分之請求應認有理由。

27 三、如認原告請求有理由，被告葉新彩8人主張原告因其履行輔
28 助人呂淑惠之過失，得請求原告損害賠償被告因而無法取得
29 買賣價金之4572萬6450元及自111年10月26日羅庭峯、羅庭
30 裕優先購買權行使後至111年12月25日優先購買之買賣契約
31 解除止按週年利率百分之5計算之利息等損害，與原告得請

01 求之報酬抵銷是否有理由？

02 (一)按「債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失
03 時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。但當事人另
04 有訂定者，不在此限。」民法第224條定有明文，故債務人
05 藉由第三人協力履行債務，擴大其活動範圍而享受利益，自
06 應承擔該第三人債務不履行之風險。被告葉新彩8人雖抗
07 辯：系爭買賣契約，除林正瑞與被告就系爭房地買賣之內容
08 外，雙方尚有於111年10月1日簽立其他特約事項及於111年1
09 0月10日，約定由原告指定之地政士呂淑惠協助買賣雙方處
10 理優先購買權、鑑界點交及自買賣價金動支給被告羅敏陸供
11 代償其債務以塗銷被告羅敏陸持分土地上之預告登記及2個
12 私人抵押權，並約定合約書之騎縫以呂淑惠地政士事務所騎
13 縫專用章用印，並接續條列原告之居間報酬等內容。故系爭
14 居間契約與一般委託銷售契約容有不同，並非單純居間契
15 約；且呂淑惠既為輔助履行原告前述協助買賣雙方處理優先
16 購買權、鑑界點交及自買賣價金動支給被告羅敏陸供代償其
17 債務以塗銷被告羅敏陸持分土地上之預告登記及2個私人抵
18 押權等契約義務，為原告之履行輔助人，其執行業務有違反
19 善良管理人之注意義務情事，致被告與羅庭峯、羅庭裕優先
20 購買之買賣契約解除，致被告因而受有無法取得買賣價金之
21 4572萬6450元及自111年10月26日羅庭峯、羅庭裕優先購買
22 權行使後至111年12月25日優先購買之買賣契約解除止按週
23 年利率百分之5計算之利息等損害，被告葉新彩8人主張與原
24 告得請求之居間報酬請求抵銷云云。

25 (二)惟查：綜覽系爭居間契約整體內容，均未有呂淑惠擔任原告
26 履行輔助人之相關約定；而呂淑惠協助買賣雙方處理優先購
27 買權、鑑界點交及自買賣價金動支給被告羅敏陸供代償其債
28 務以塗銷被告羅敏陸持分土地上之預告登記及2個私人抵押
29 權，係基於系爭買賣契約其他特約事項及增補契約而來，核
30 其內容均為履行系爭買賣契約當事人即被告與林正瑞間債
31 務，原告既非系爭買賣契約之當事人，且呂淑惠所履行者亦

01 非屬原告之債務，被告葉新彩8人抗辯系爭居間契約與一般
02 委託銷售契約容有不同，並非單純居間契約，且呂淑惠為原
03 告之履行輔助人等主張，顯與事證不符，自不足採。呂淑惠
04 是否有違反善良管理人之注意義務情事，致被告與羅庭峯、
05 羅庭裕優先購買之買賣契約解除，被告因而受有無法取得買
06 賣價金4572萬6450元及自111年10月26日羅庭峯、羅庭裕優
07 先購買權行使後至111年12月25日優先購買之買賣契約解除
08 止按週年利率百分之5計算之利息等損害，既與原告無涉，
09 被告葉新彩8人自不得據以主張抵銷，應認被告葉新彩8人此
10 部分抗辯為無理由。

11 四、如認原告請求有理由，被告葉新彩8人主張原告因其履行輔
12 助人呂淑惠之過失，得請求減少服務報酬至0是否有理由？

13 按「約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其
14 公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但報酬已
15 給付者，不得請求返還。」民法第572條定有明文。次按居
16 間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所
17 受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公允。若
18 報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求酌減之
19 （最高法院109年度台上字第1780號民事判決意旨參照）。

20 查被告葉新彩8人雖主張呂淑惠為原告之履行輔助人，有上
21 開之執行業務過失，故以112年7月4日民事答辯狀送達原告
22 為減少服務報酬之意思表示，其服務報酬應減至0云云，惟
23 呂淑惠並非原告之履行輔助人，已如前述，被告主張酌減之
24 事由，委無足採。本院審酌被告葉新彩8人前於106年間即委
25 任原告，原告旋於107年間尋得買家林正瑞、陳秀珍購買，
26 再經原告斡旋下，將原未納入之同地段1019地號土地及被告
27 羅敏陸4人也納入其中，終於111年10月1日由林正瑞與被告
28 簽立系爭買賣契約，由林正瑞以4572萬6450元購買系爭房
29 地，確有耗費相當時間及人力成本；復參酌不動產仲介經紀
30 業報酬計收標準規定第1條規定，經營仲介業務者收取服務
31 報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金之6%，而

01 一般行情多係由出賣人支付成交價之3至5%，買受人支付成
02 交價之1至3%服務費，原告依契約約定請求之居間報酬為成
03 交價之4%，與一般行情無違，本於私法自治、契約自由原
04 則，不予酌減。

05 參、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
06 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人
07 起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以
08 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
09 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
10 週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前
11 段及第203條分別定有明文。本件原告對被告葉新彩8人之居
12 間報酬請求權，核屬無確定期限之給付，原告請求被告葉新
13 彩8人自民事起訴狀繕本送達（即自附表所示之送達日期，
14 見本院卷第245頁至第269頁送達證書）之翌日起，至清償日
15 止，按週年利率百分之五計算之利息，與前揭規定核無不
16 合，應予准許。

17 肆、綜上所述，原告依民法第568條第1項規定及系爭居間契約第
18 5條第3項約定之居間法律關係請求被告葉新彩8人各給付如
19 附表應給付報酬欄所示之金額，及起訴狀送達日欄所示之日
20 期翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為
21 有理由，應予准許。其餘部分無理由，應予駁回。

22 伍、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核就原告勝訴部
23 分，因得向葉新彩8人各請求之金額均未逾50萬元，依民事
24 訴訟法第389條第1項第5款規定，法院應依職權宣告假執
25 行，原告此部分之聲請僅係促使法院之職權發動，本院就此
26 無庸另為准駁之諭知；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已
27 失所附麗，應予駁回。又被告陳明願供擔保聲請宣告免為假
28 執行，依法核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

29 陸、本件事實、證據已臻明確，雙方所提出的攻擊或防禦方法及
30 所用的證據，經本院斟酌後，均不足以影響本判決之結果，
31 故不逐項列出，併此說明。

01 柒、據上論結，本件原告之訴一部為有理由，一部為無理由，爰
02 判決如主文。

03 捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 112 年 12 月 1 日
05 民事第一庭 法 官 廖聖民

06 正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 112 年 12 月 1 日
10 書記官 曾惠雅

11 附表（單位：新臺幣）
12

編號	姓名	分配金額	應給付報酬	起訴狀送達日
1	葉新彩	566萬4147元	22萬6566元	112年5月18日
2	羅偉呈	611萬4522元	24萬4581元	112年6月1日
3	羅宋綉燕	755萬6957元	30萬2278元	112年5月18日
4	羅世奇	755萬6957元	30萬2280元	112年5月18日
5	羅光良	47萬3197元	1萬8928元	112年5月18日
6	羅婉辰	47萬3197元	1萬8928元	112年5月18日
7	羅聿廷	47萬3197元	1萬8928元	112年6月1日
8	羅宇良	47萬3197元	1萬8928元	112年5月18日
9	羅敏陸	755萬6956元	30萬2278元	112年5月19日
10	羅愛玲	48萬809元	1萬9232元	112年5月18日
11	羅蔡來春	48萬809元	1萬9232元	112年6月1日
12	羅美珠	48萬809元	1萬9232元	112年5月18日