

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2092號

原告 虹信不動產經紀有限公司

法定代理人 陳政義

原告 廖文標

共同

訴訟代理人 康春田律師

被告 陳世助

訴訟代理人 謝秉錡律師

複代理人 何博彥律師

黃暉筑律師

馬偉桓律師

上列當事人間請求給付仲介費等事件，本院於民國113年6月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告虹信不動產經紀有限公司新臺幣52萬8000
元，及自民國112年8月23日起至清償日止，按週年利率百分
之5計算之利息。

二、被告應給付原告廖文標新臺幣20萬元，及自民國112年8月23
日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決於原告虹信不動產經紀有限公司以新臺幣17萬6000
元、原告廖文標以新台幣6萬7000元供擔保後，得假執行。
但被告如以新臺幣52萬8000元為原告虹信不動產經紀有限公
司、以新臺幣20萬元為原告廖文標預供擔保後，得免為假執
行。

事實及理由

壹、原告主張：

原告虹信不動產經紀有限公司（下稱虹信公司）與被告於民

國112年5月1日簽訂「土地專任委託銷售契約書」（下稱系爭委託契約），約定被告委託虹信公司仲介銷售坐落臺中市○○區○○段0000地號及同段2258-11地號土地（應有部分分別為48分之3、全部，下合稱系爭土地，單指其一則逕稱地號），委託銷售價格為新台幣（下同）999萬元、委託銷售期間為自112年5月1日起至112年8月31日止，並約定服務報酬為成交價之4%。嗣經虹信公司與被告於112年5月1日合意將委託銷售價格調降為902萬元，復於同年6月27日合意將委託銷售價格再調降為880萬元，而虹信公司為被告覓得原告廖文標願以880萬元購買系爭土地，被告遂於同年月29日與虹信公司簽立「賣方定金收款憑證」、「仲介費用確認單」，除同意虹信公司代為收取廖文標給付之定金10萬元、約明被告應於112年7月4日20時30分至虹信公司營業所簽訂不動產買賣契約書外，並確認被告應支付之仲介服務費為35萬2000元。詎被告屆期竟拒絕與廖文標簽訂不動產買賣契約書，經虹信公司定期催告被告履約，仍未獲置理，虹信公司已經完成系爭土地之仲介工作，故依系爭委託契約第5條、仲介費用確認單、民法第226條第1項規定，擇一請求被告給付服務報酬35萬2000元，依賣方定金收款憑證第7點、民法第216條規定，擇一請求被告賠償無法收取買方服務報酬之所失利益17萬6000元；廖文標則依賣方定金收款憑證第7點、民法第249條第3款規定，擇一請求被告加倍返還定金共20萬元等語。並聲明：除假執行供擔保之金額外，如主文所示。

貳、被告抗辯：

依虹信公司與廖文標所簽訂「買賣議價委託書與要約書」之買賣議價委託書第5條「地主須拿出台中市○○區○○段0000地號路權同意書、建築線費用買方負擔，建築線申請不出來，買賣不成立」之記載，廖文標與被告就系爭土地買賣契約之成立，除買賣價金合意外，尚須被告提出2258地號土地之路權同意書（下簡稱路權同意書）、系爭土地申請建築

01 線，於上開停止條件成就前買賣契約不成立。本件因被告自
02 始未能順利申請到建築線及取得路權同意書，致被告與廖文
03 標就系爭土地之買賣契約未能成立，虹信公司自不得請求被
04 告給付仲介服務報酬，亦無從請求被告賠償所失利益。又廖
05 文標與被告就系爭土地之買賣契約既未成立，虹信公司無權
06 代被告收受定金，其將收受之斡旋金10萬元轉為定金之行
07 為，屬無權代理，對被告不生效力，且被告並無反悔不賣情
08 事，廖文標請求被告加倍返還定金，亦無理由等語。並聲
09 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，
10 願供擔保免為假執行。

11 參、本件經兩造整理並簡化爭點，結果如下：

12 一、兩造不爭執之事項：

13 (一)虹信公司與被告於112年5月1日簽訂系爭委託契約，約定
14 被告委託虹信公司仲介銷售系爭土地，委託銷售價格為99
15 9萬元、委託銷售期間為自112年5月1日起至112年8月31日
16 止，並約定服務報酬為成交價之4%。（卷第17-20頁）

17 (二)被告於112年5月1日簽立「委託銷售契約內容變更合意
18 書」，同意將委託虹信公司銷售系爭土地之總價修正為90
19 2萬元。（卷第21頁）

20 (三)廖文標於112年6月9日與虹信公司簽立「買賣議價委託
21 書」（下稱系爭議價委託書），委託虹信公司以總價880
22 萬元與被告議價購買系爭土地，委託期限至112年6月30日
23 24時止，並約明「地主須拿出台中市○○區○○段0000地
24 號路權同意書，建築線費用買方負擔，建築線申請不出
25 來，買賣不成立，簽約衍生費用買賣雙方各半。」（卷第
26 25-27頁）

27 (四)被告於112年6月27日簽立「委託銷售契約內容變更合意
28 書」，同意將委託虹信公司銷售系爭土地之總價修正為88
29 0萬元，並於「其他變更事項」欄記載「1.地主可申請建
30 築線。2.地主可得到路權同意書。」（卷第23頁）

31 (五)被告於112年6月29日與虹信公司簽立「賣方定金收款憑

證」(下稱定金收據)，記載系爭土地買賣總價為880萬元，被告同意虹信公司代為收取廖文標給付之定金10萬元，並約明被告應於112年7月4日20時30分至虹信公司營業所簽訂不動產買賣契約書。(卷第29頁)

(六)被告於112年6月29日與虹信公司簽立「仲介費用確認單」，記載被告委託虹信公司銷售系爭土地應支付之仲介服務費為35萬2000元。(卷第31頁)

(七)虹信公司於112年7月7日以草屯郵局第124號存證信函催告被告於3日內至虹信公司簽立不動產買賣契約書。被告於112年7月10日收受上揭存證信函。(卷第33-35、181頁)

二、兩造爭執之焦點：

(一)虹信公司依系爭委託契約第5條、仲介費用確認單、民法第226條第1項規定請求被告給付服務報酬35萬2000元，依賣方定金收款憑證第7點、民法第216條規定請求被告賠償所失利益17萬6000元，有無理由？

(二)廖文標依賣方定金收款憑證第7點、民法第249條第3款規定，請求被告加倍返還定金共20萬元，有無理由？

肆、得心證之理由：

一、虹信公司請求被告給付仲介服務報酬35萬2000元，為有理由：

(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。契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬。」民法第565條、第568條分別定有明文。依上開規定，居間分為報告居間與媒介居間，居間人於契約因其報告或媒介而成立時，即得請求報酬。虹信公司與被告於112年5月1日簽訂系爭委託契約，約定被告委託虹信公司仲介銷售系爭土地，為兩造不爭執之事實(見不爭執事項(一))，依被告與虹信公司於系爭委託契約第5條服務報酬「委託人(按即被告)全權委託受託人(按即虹信公司)

01 銷售之土地，買賣成立時，同意給付成交價百分之肆計算
02 為服務報酬（…），於成交時以現金一次給付或自『交易
03 價金安全專戶』中撥款支付。」之約定，可知被告與虹信
04 公司所簽立之系爭委託契約，性質上乃屬媒介居間契約，
05 於虹信公司居間仲介被告與他人就系爭土地成立買賣契約
06 時，被告依系爭委託契約第5條之上開約定，即負給付虹
07 信公司約定之居間仲介服務報酬之義務。

08 (二)次按「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，
09 他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意
10 時，買賣契約即為成立。」為民法第345條所明定。是買
11 賣契約為諾成契約、非要式契約。亦即，只要買賣雙方當
12 事人就買賣標的物及其價金互相意思表示合致，買賣契約
13 即屬有效成立，並不以踐行一定方式為必要。被告與虹信
14 公司簽立系爭委託契約後，廖文標於112年6月9日與虹信
15 公司簽立系爭議價委託書，委託虹信公司以總價880萬元
16 與被告議價購買系爭土地，被告則於112年6月27日簽立
17 「委託銷售契約內容變更合意書」，將委託虹信公司銷售
18 系爭土地之總價修正為880萬元，亦為兩造所不爭執（見
19 不爭執事項(三)、(四)），是廖文標與被告經由虹信公司之仲
20 介，於112年6月27日就買賣標的物及其價金業已達成意思
21 表示之合致，已堪認定。參以被告嗣復於112年6月29日與
22 虹信公司簽立定金收據，記載系爭土地買賣總價為880萬
23 元，被告同意虹信公司代為收取廖文標給付之定金10萬
24 元，並於同日簽立仲介費用確認單，確認被告應給付虹信
25 公司之仲介服務費為35萬2000元等情（見不爭執事項(五)、
26 (六)），更足認被告亦認其與廖文標就系爭土地業已成立買
27 賣契約，否則被告絕無於112年6月27日簽立「委託銷售契
28 約內容變更合意書」後，於2日後再簽立定金收據及仲介
29 費用確認單，同意由虹信公司代為收取系爭土地買賣定
30 金、並確認應給付虹信公司之仲介服務費數額之理。

31 (三)被告雖以依虹信公司與廖文標所簽系爭議價委託書第5條

之約定，廖文標與被告就系爭土地買賣契約之成立，附有被告須提出路權同意書、系爭土地申請建築線之停止條件，上開停止條件並未成就，被告與廖文標間就系爭土地買賣契約不成立等語為辯。惟查，廖文標所簽立之系爭議價委託書（卷第27頁）第5條固有「地主須拿出台中市○○區○○段0000地號路權同意書、建築線費用買方負擔，建築線申請不出來，買賣不成立」之記載，然姑不論系爭議價委託書之契約當事人為廖文標與虹信公司，基於債之相對性，上開記載應僅於廖文標與虹信公司有拘束力，且衡之廖文標與虹信公司係於112年6月9日簽立系爭議價委託書時，即在系爭議價委託書上為上開記載，可知系爭議價委託書之上開記載，目的為要求虹信公司仲介買賣之系爭土地需具備上開記載所示條件，乃課以虹信公司於仲介買賣時之應注意義務，為廖文標給付虹信公司仲介費用之條件，要不足逕認系爭議價委託書之上開記載，即為廖文標與被告就系爭土地買賣契約所約定之停止條件。更何況，被告於112年6月27日簽立「委託銷售契約內容變更合意書」，同意將系爭土地之委託銷售總價調降為880萬元時，並於該變更合意書「其他變更事項」欄記載「1.地主可申請建築線。2.地主可得到路權同意書。」等語、且於該記載後簽名（見卷第23頁），而上開記載之「地主」係指被告，復為兩造所不爭執（見卷第172頁），由上開記載之用語，係地主「可」申請建築線及「可」得到路權同意書文義觀之，堪認被告於同意將系爭土地以總價880萬元出售時，顯已明示承諾其出售之系爭土地為可申請建築線並取得路權同意書之土地，並無任何系爭土地買賣附有申請建築線、取得路權同意書之停止條件之記載，被告前開所辯，洵不足採。至被告嗣具狀稱被告複代理人於113年1月11日言詞辯論時所為上開記載之「地主」指被告之陳述，應更正為指「臺中市○○區○○段0000地號土地之其他共有人」云云，然此項更正已與民事訴訟法第72條規

01 定不符而無可採，且2258地號土地之其他共有人不但非前
02 揭「委託銷售契約內容變更合意書」之立書人，更與2258
03 -11地號土地可否申請指定建築線無關，要無可能由被告
04 代2258地號土地之其他共有人表示系爭土地「可」申請建
05 築線，是被告所為更正顯與事實不符，亦不足採。

06 (四)承前所述，被告經由虹信公司之仲介，業與廖文標就買賣
07 標的物及買賣價金達成意思表示之合致，則被告與廖文標
08 間就系爭土地之買賣契約自屬有效成立，縱被告事後拒絕
09 簽立書面買賣契約，亦不影響系爭土地買賣契約業已成立
10 之效力，揆之前開說明甚明。被告與廖文標間就系爭土地
11 之買賣契約既經虹信公司媒介而成立，則虹信公司依系爭
12 委託契約第5條之前開約定及仲介費用確認單，請求被告
13 給付服務報酬35萬2000元，於法自屬有據。

14 二、虹信公司請求被告賠償所失利益17萬6000元，亦有理由：
15 按「損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以
16 填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依
17 已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視
18 為所失利益。」民法第216條定有明文。被告經虹信公司
19 之居間媒介，業與廖文標就系爭土地成立買賣契約，已詳
20 如前述，而被告於買賣契約成立後，拒絕與廖文標簽立書
21 面買賣契約書及履行出賣人義務，已違反系爭委託契約第
22 9條之約定，而有可歸責於被告之債務不履行情事，類推
23 適用民法第226條規定，被告應對虹信公司負損害賠償責
24 任。又廖文標於112年6月9日與虹信公司簽立系爭議價委
25 託書，委託虹信公司以總價880萬元與被告議價購買系爭
26 土地，為兩造不爭執之事實（見不爭執事項(三)），依系爭
27 議價委託書第4條之約定，虹信公司與廖文標乃約定以買
28 賣總價2%為仲介服務費（見卷第25頁），則如被告依約履
29 行，虹信公司自得向廖文標請求給付該仲介服務費，此自
30 屬虹信公司依約可得預期之利益，依上揭規定，被告應對
31 虹信公司負賠償責任，是虹信公司請求被告給付17萬6000

元（計算式：8,800,000元 $\times$ 2%=176,000元），於法亦屬有據。

三、廖文標請求被告加倍返還定金共20萬元，為有理由：

按契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金，為民法第249條第3款所明定。被告經虹信公司仲介而與廖文標達成系爭土地買賣之合意，並於112年6月29日簽立定金收據，同意虹信公司代為收取廖文標給付之定金10萬元，然被告於與廖文標間系爭土地買賣契約成立後，拒絕與廖文標簽立書面買賣契約書，嗣並將系爭土地另行出售予訴外人吉霖建設有限公司，且已完成所有權移轉登記，吉霖建設有限公司並已在系爭土地上興建建物，有土地登記謄本及照片附卷可稽（見卷第233-239、263頁），被告就其與廖文標間之系爭土地買賣契約業已給付不能，且該給付不能可歸責於被告，則廖文標依民法第249條第3款規定，請求被告加倍返還定金共20萬元，於法自屬有據。

四、未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，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第2項定有明文。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利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦有明文。本件原告對被告之仲介服務費等債權，核均屬無確定期限之給付，既經原告起訴而於112年8月22日送達被告，有送達證書可憑（見卷第47頁），被告迄未給付，當應負遲延責任。是原告請求自民事起訴狀繕本送達被告翌日即112年8月23日起，按週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合。

五、綜上所述，原告依系爭委託契約、民法第216條、第249條

第3款規定，請求被告給付虹信公司52萬8000元、給付廖文標20萬元，及均自112年8月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保，分別為准、免假執行之聲請，核均無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項規定，各酌定相當擔保金額准許之。

七、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌均於判決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 7 月 19 日

民事第二庭 法 官 呂麗玉

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後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 113 年 7 月 22 日

書記官 顏偉林