

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第219號

原告 慕義地產有限公司

法定代理人 翁維隆

訴訟代理人 林更穎律師

複代理人 林孟儒律師

被告 林榮德

林榮吉

林榮輝

陳盈汝

共同

訴訟代理人 劉輝雄

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國112年5月22日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上
之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有
明文。本件原告起訴時原聲明：告林榮德、林榮吉、林榮
輝、陳盈汝應給付原告新臺幣（下同）120萬元，及自起訴
狀繕本送達翌日即112年2月2日起至清償日止，按年息百分
之五計算之利息（見本院卷第9頁），嗣於民國112年5月11
日具狀將聲明更正為：1. 被告林榮德、林榮吉、林榮輝、陳
盈汝應給付原告120萬元，及自112年2月2日起至清償日止，
按年息百分之5計算之利息。2. 前項所命給付，如任一被告
為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除其給付責任（見

01 本院卷第205頁)，核其所為僅係更正或補充事實上之陳述，
02 自非訴之變更追加，合先敘明。

03 貳、實體方面：

04 一、原告主張：被告林榮德、林榮吉、林榮輝、林盈汝及訴外人
05 游玉美、林良祐、林縈、林冠辰為臺中市○區○○段○○段
06 0000○0000地號土地及坐落其上臺中市○區○○段○○段00
07 0○000○000○號即門牌號碼臺中市○區○○路0段00○0號
08 房屋（下合稱系爭不動產）之共有人，其中被告林榮德、林
09 榮吉、林榮輝、林盈汝共有超過三分之二，欲依土地法第34
10 條之1第1項規定出售系爭不動產，並於111年2月22日委託原
11 告銷售且簽立不動產之委託銷售契約（下稱系爭委託契
12 約）。經原告仲介，被告於111年3月6日與訴外人詹智凱簽
13 立價金為3千萬元之系爭不動產買賣契約（下稱系爭原買賣
14 契約），但共有人游玉美以111年3月21日存證信函表示欲行
15 使優先承買權，被告於111年4月12日發函予詹智凱解除系爭
16 原買賣契約，並將系爭不動產出售予游玉美。本件因系爭原
17 買賣契約之成立或因出售予游玉美，被告均應依約給付買賣
18 成交價4%即120萬元予原告，然被告竟拒不給付。爰依系爭
19 委託契約第6條規定、民法第568條，請求本院擇一判決勝
20 訴。並聲明：1. 被告林榮德、林榮吉、林榮輝、陳盈汝應給
21 付原告120萬元，及自112年2月2日起至清償日止，按年息百
22 分之五計算之利息。2. 前項所命給付，如任一被告為給付
23 時，其他被告於其給付範圍內，免除其給付責任。3. 原告願
24 供擔保請准宣告假執行。

25 二、被告則以：原告在接受被告委託時已知悉系爭不動產為共有
26 物，不同意出賣之共有人可能主張優先購買權，將存在不可
27 歸責於買賣雙方而解約之法律上風險，原告亦確實有仲介被
28 告與詹智凱簽立系爭原買賣契約，約定以3千萬元出售系爭
29 不動產。惟經共有人游玉美主張優先購買權，經扣除共有人
30 游玉美等五分之一之持分比例600萬元及補貼費80萬元，以契
31 約總價為2,320萬元出售予游玉美（下稱系爭後買賣契

約），系爭原買賣契約既依其他約定事項之約定不可歸責於雙方而解約，原告自應承擔風險，不應向被告請求服務報酬。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回，如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

三、兩造爭執與不爭執事項(見本院卷第184、185頁)：

(一) 兩造不爭執事項：

1. 系爭不動產有多數共有人，其中被告4人合計共有超過三分之二，合意與原告簽立系爭委託契約，委託原告仲介出售系爭不動產。嗣經原告仲介，與訴外人詹智凱簽立價金為3千萬元之系爭原買賣契約。

2. 被告於簽立系爭原買賣契約後，依法通知共有人游玉美。因游玉美主張優先購買權，經扣除共有人游玉美所有五分之一之持分比例及補貼費80萬元後，被告與游玉美簽立系爭後買賣契約，以2,320萬元出售系爭不動產予共有人游玉美。

(二) 兩造爭執之爭點：原告主張仍應認定由原告仲介以3千萬元出售予訴外人游玉美，而應依約給付4%即120萬元；被告抗辯因不可歸責於被告之事由致原契約解除，被告不負給付服務費之債務。何者可採？

四、本院之判斷：

(一) 當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認；當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證，民事訴訟法第280條第1項前段、第279條第1項定有明文。查，上開三、(一)所示之事項為兩造所不爭執(見本院卷第184、185頁)，依上開規定，無庸舉證，本院得逕採認為存在於兩造間之事實。是系爭不動產有多數共有人，其中被告4人合計共有超過三分之二，合意與原告簽立系爭委託契約，委託原告仲介出售系爭不動產。嗣經原告仲介，與訴外人詹智凱簽立價金為3千萬元之系爭原買賣契約，並依法通知共有人游玉美。因游玉美主張優先購買

01 權，經扣除共有人游玉美所有五分之1之持分比例及補貼
02 費80萬元後，被告與游玉美簽立系爭後買賣契約，以2,32
03 0萬元出售系爭不動產予共有人游玉美等節，即堪認定。

04 (二) 按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求
05 報酬。契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得
06 請求報酬，民法第568條定有明文。又按民法第568條立法
07 理由謂：居間之報酬，俟居間人報告或媒介契約成立後
08 支付，此當然之理，亦最符當事人之意思。故契約無效，
09 或契約已成立而撤銷者，居間人不得請求報酬。由上開立法
10 意旨觀之，居間人所媒介之契約須有效成立，始可請求
11 報酬，如因契約成立時已附隨之情事，例如有撤銷之原因
12 而消滅時，居間人應返還已受領之報酬；然如因契約成立
13 後發生之情事，例如給付遲延之解除等原因而消滅時，則
14 不負返還居間報酬之義務（臺灣高等法院暨所屬法院82年
15 法律座談會民事類第10號提案司法院民事廳研究意見參
16 照）。而民法第586條立法理由全文係載：「查民律草案
17 第七百五十九條理由謂居間之報酬，俟居間人報告或媒介
18 契約成立後支付，此當然之理，亦最協當事人之意思。故
19 契約無效，或契約已成而撤銷者，居間人不得請求報酬。
20 至契約雖已成立，而附有停止條件者，其停止條件成就
21 前，亦不得請求報酬，蓋停止條件成就，契約即不成立
22 也。附有解除條件者，亦可以此類推，無待明文規定
23 也。」等語。

24 (三) 查「第十五條：其他約定事件：…三. 本件涉及土地法第3
25 4條之1相關規定，雙方皆知悉據此憑辦，倘其他所有權人
26 主張優先承購，則本次買賣無條件解約。…」系爭原買賣
27 契約第15條第3項約有明文（見本院卷第24頁）。是原告
28 雖仲介被告與訴外人詹智凱簽立系爭原買賣契約，然系爭
29 原買賣契約實係附有解除條件者，則事後果因通知系爭不
30 動產之共有人游玉美，經游玉美主張優先承購而條件成
31 就，致系爭原買賣契約無條件解約，認定已如上述。則依

上開說明，此一解除條件實係買賣雙方及原告均已事先知悉，非可歸責於買賣當事人之任一方，亦非事後發現或發生之解約事由，則依上開說明及民法第586條立法理由，應類推適用民法第568條第2項規定，原告不得依民法第586條第1項向被告請求居間報酬。

（四）原告另有依系爭委託契約第6條約定請求居間報酬，經查，系爭委託契約第6條約定：「買賣成交者，受託人向委託人收取服務報酬為實際成交價之百分之四。」等語（見本院卷第213頁），此部分應係請求報酬範圍為實際成交價之百分之四之明文約定，至於約文中所謂「買賣成交者」，系爭委託契約並未另外定義，而依系爭委託契約整體為解釋，並參考民法第586條第1項之規定，應指經原告仲介而成立系爭原買賣契約，尚無疑義。然此部分之契約請求權，並未明文排除民法第586條第2項之適用或類推適用，則依上開（三）同一說明，因本件系爭原買賣契約實係附有解除條件者，且事後果因通知系爭不動產之共有人游玉美，經游玉美主張優先承購而條件成就，致系爭原買賣契約無條件解約，則依首揭說明及民法第586條立法理由，此部分應類推適用民法第568條第2項之規定，原告同不得依系爭委託契約第6條約定向被告請求居間報酬。

（五）原告另主張因成立系爭後買賣契約，被告亦應給付居間報酬等語。然不論依民法第586條第1項規定，或系爭委託契約第6條約定，均限於系爭不動產之買賣契約因原告報告或媒介而成立者，原告方得請求給付居間報酬。而系爭後買賣契約實係因依法通知共有人游玉美，經共有人游玉美主張優先承買權而成立；並非因原告報告或媒介而成立。則原告主張因成立系爭後買賣契約，被告亦應給付居間報酬，即無可採。

（六）原告另提出最高法院49年台上字第1646號判例，主張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。然查，最高法院49年台

上字第1646號判例之案件事實係土地買賣成交並給付仲介費後，買方發現所購入之土地有一部分為都市綠園預定地，不許建屋，因而請求依法撤銷該部分買賣之意思表示或解除該部分買賣契約。該判決載：「復查居間人（介紹人）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。本件土地買賣既因被上訴人曾欽江介紹而成立，則上訴人自不得以事後解約為理由，請求返還已給付之報酬」等文。是其案例事實為土地買賣成交並給付仲介費後方發現不合本意，買賣契約因故解除，此與本件系爭原買賣契約一開始即為附有解除條件，得類推適用民法第568條第2項規定之情形不同。原告此部分主張，應無可採。

五、綜上所述，原告請求依系爭不動產銷售契約第6條規定、民法第568條，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，擇一為勝訴判決，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失其依據，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，爰依民事訴訟法第78條規定，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 6 月 21 日
民事第一庭 法 官 王詩銘

以上正本係照原本作成。

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。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 112 年 6 月 21 日
書記官 黃英寬