

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2436號

原告 恆優利開發有限公司

法定代理人 黃俊傑

訴訟代理人 李宗炎律師

被告 周良燉

訴訟代理人 林殷廷律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國114年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣322萬198元，及自民國113年9月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣107萬4,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣322萬1,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、原告主張：

一、兩造於民國113年3月5日簽訂「不動產一般買賣委託書」及於113年3月20日簽訂「不動產專任買賣委託書」，成立居間契約（下稱系爭居間契約），分別約定以房地總價新臺幣（下同）6,551萬6,300元（即房地合計單價每坪170萬元）、7,129萬7,150元（即房地合計單價每坪185萬元）為底價，由被告委託原告銷售其所有之臺中市○○區○○段00000號土地（面積127.4平方公尺）及其上門牌號碼臺中市○○區○○路000號之建物（下稱系爭不動產）。因被告上開委託原告銷售之系爭不動產與毗鄰之其他7戶不動產，均位於住宅區，8戶合併後土地面積達1,000平方公尺以上，且面臨道路寬度達12公尺以上，合併後基地之頸線亦達20公尺

01 以上，可依臺中市政府頒布之「都市計畫住宅區變更為商業
02 區處理原則」規定，合併申請由住宅區變更為商業區（下稱
03 「住變商」），提高系爭不動產及相鄰房地整體開發及使用
04 等經濟效益，故原告同時與被告及毗鄰之7戶不動產所有人
05 洽簽委託銷售契約。

06 二、簽訂系爭居間契約後，原告即積極與鄰地協調溝通並尋找適
07 宜買家以促成買賣契約，並於113年3月20日促成訴外人陳慶
08 璋以被告委託之底價買受系爭不動產，簽約之際，被告先係
09 於原出售條件（即7,129萬7,150元）外，要求買受人陳慶璋
10 另再負擔其「住變商」之回饋金311萬5,664元，經買受人陳
11 慶璋接受並載入買賣契約（下稱系爭買賣契約）中，而簽訂
12 系爭買賣契約後，被告又再要求買受人陳慶璋應補償被告房
13 屋搬遷補償費920萬7,800元，經原告來回折衝協調，買受人
14 陳慶璋最後決定應允被告此一額外要求，並簽訂同意書，被
15 告亦同意就房屋搬遷補償費部分，再給付原告4%之服務費，
16 故被告以7,129萬7,150元之價格委託原告銷售，原告最終以
17 8,362萬614元之價格為被告仲介出售系爭不動產成功，被告
18 與買受人陳慶璋亦簽立系爭買賣契約，依系爭居間契約之規
19 定，被告應給付買賣總價4%之報酬即322萬198元【計算式：
20 $(71,297,150 + 3,115,664 + 9,207,800) \times 4\% = 3,220,198$ 】
21 予原告。

22 三、前開8戶不動產所有人就不動產完成買賣契約之簽訂後，被
23 告與其他7戶不動產之所有人均同意以訴外人王博文為代表
24 人，向臺中市政府都市發展局提出「住變商」之申請案，惟
25 被告於同年6月6日以律師函向買受人陳慶璋表示解除系爭買
26 賣契約，並於同年6月間及7月12日違反相鄰不動產所有人之
27 共同意願，以自己名義向臺中市政府都市發展局表示撤回
28 「土地變更同意書及自願回饋切結書」，致共同申請之基地
29 面積不合法定條件基地1,000平方公尺以上之規定，原
30 「住變商」之申請案遭臺中市政府於同年7月23日以「未符
31 處理原則規定，且逾補正期限未補正完成」，駁回確定。被

01 告與買受人陳慶璋之系爭買賣契約已先成立，後雖因可歸責
02 於被告之事由而解除，惟按居間人，以契約因其報告或媒介
03 而成立者為限，得請求報酬，民法第568條第1項定有明文，
04 被告既已與訴外人陳慶璋簽訂系爭買賣契約，原告即已達成
05 居間仲介之義務，自得向被告請求給付系爭居間契約約定之
06 報酬。原告爰依居間契約之法律關係，請求被告給付原告32
07 2萬198元及其法定利息。並聲明：(一)被告應給付原告新臺幣
08 322萬198元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
09 年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

10 貳、被告則以：

11 一、兩造為舊識，故被告未疑有他、基於信任原告之仲介，而與
12 訴外人陳慶璋簽立系爭買賣契約，惟被告事後審閱系爭買賣
13 契約，發現有諸多不合理之條款，其雖有記載買賣價金總
14 額，卻未明訂各期款項之給付日期，故系爭買賣契約必要之
15 點是否合致已有存疑；又系爭買賣契約訂有契約特別成立要
16 件，使買方得無條件解除契約，而限制賣方之解約權利；且
17 被告實際應得價款與原告仲介時口頭允諾之價金約9,000萬
18 元有段差距，致被告無從信賴原告及買受人陳慶璋日後能否
19 如實履約，而以律師函向臺中市政府都市發展局表示撤回
20 「土地變更同意書及自願回饋切結書」。

21 二、且依附表系爭買賣契約第1條規定所示，未完成都市計畫土
22 地使用分區變更為第三之一種商業區，或未順利移轉過戶全
23 部土地，契約成立條件即不成就，本件已因故無法變更為第
24 三之一種商業區，故系爭買賣契約即不成立，難謂原告已完
25 成居間義務，原告自無從主張被告給付居間報酬。

26 三、退步言之，即使被告應給付居間報酬，「回饋金」及「搬遷
27 補償金」部分應不得列入，蓋系爭居間契約之房地買賣總金
28 額為7,129萬7,150元，並未包含回饋金，兩造僅係約定由買
29 方負擔回饋金，依系爭買賣契約第22條第2項第5款規定，被
30 告需將此回饋金依買方指示繳納，而非被告實際獲得之價
31 金，故不應將此部分列入買賣價金；另買方雖於價金外另約

01 定給付被告搬遷補償金，惟此部分並非居間契約性質，同意
02 書上僅約定係原告代為保管補償金之保管服務費，參以本件
03 僅止於簽約階段即解除系爭買賣契約，後續尚未給付搬遷補
04 償金，是原告無保管補償金之可能，更無收取服務費之權
05 利。末按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅
06 失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法
07 第572條前段明文規定。本件兩造於簽訂系爭居間契約當
08 日，隨即接續簽訂系爭買賣契約，原告所任勞務期間僅有一
09 日，如其主張近8,000萬為基礎計算報酬，顯有為數過鉅
10 而失其公平。故縱使被告應給付居間報酬，計算基礎應係系
11 爭居間契約所載7,129萬7,150元，「回饋金」及「搬遷補償
12 金」部分應不得列入，且應依民法第572條前段規定予以酌
13 減報酬數額等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)
14 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 參、兩造不爭執之事項（見本院卷第450、451頁）：

16 一、臺中市○○區○○段00000號土地，面積127.4平方公尺，權
17 利範圍全部，及其上建號豐富段144建號、門牌號碼臺中市
18 ○○區○○○路000號房屋（含未辦保存登記地上物），權
19 利範圍全部，為被告所有。

20 二、兩造於113年3月5日簽訂「不動產一般買賣委託書」及於113
21 年3月20日簽訂「不動產專任買賣委託書」，分別約定以房
22 地總價（底價）6,551萬6,300元（即房地合計單價每坪170
23 萬元）、7,129萬7,150元（即房地合計單價每坪185萬
24 元），由被告委託原告銷售其所有之系爭不動產。

25 三、被告於113年3月20日以房地總價7,411萬2,811元（含回饋金
26 311萬5,644元），與買受人陳慶璋就被告所有上開系爭不動
27 產，簽訂不動產系爭買賣契約，並由陳慶璋交付第一期款
28 （簽約款）744萬元之即期支票予代書邱真娥，待陳慶璋匯
29 款入履保專戶後，邱真娥將上開支票返還與陳慶璋。

30 四、被告與買受人陳慶璋於113年5月2日與台中商業銀行股份有
31 限公司太平分行簽訂「不動產買賣價金信託契約書」，共同

01 設立買賣雙方受託信託財產專戶，作為買賣價金之給付及收
02 受平台，買受人陳慶璋共匯入744萬元至上開履保信託專
03 戶。

04 五、兩造於113年7月30日透過第三人於議長辦公室進行協調，其
05 後被告於113年8月間提出「增補協議書」（見本院卷第249-
06 251頁），要求原告另外給付被告850萬元，由原告負擔增值
07 稅、行政規費，並要求原告放棄對被告違約責任之任何求
08 償，最後雙方並未簽立「增補協議書」。

09 六、被告於113年6月6日以律師函向陳慶璋表示解除系爭買賣契
10 約、不繼續履行等意旨，另於113年7月12日以被告名義向臺
11 中市政府都市發展局表示撤回「土地變更同意書及自願回饋
12 切結書」。

13 七、卷附臺中市政府函文、律師事務所函文（含存證信函、回
14 執）、不動產謄本、契約書、同意書、規定處理原則、回饋
15 要點、委託書、本票、公司變更登記表等文件資料形式真
16 正。

17 肆、得心證之理由：

18 一、被告應給付原告居間報酬。

19 (一)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
20 句，民法第98條定有明文。意思表示不明確，使之明確，屬
21 意思表示之解釋；意思表示不完備，使之完備，屬意思表示
22 之補充。前者可減少爭議，後者可使意思表示之無效減至最
23 低程度。意思表示解釋之客體，為依表示行為所表示於外部
24 之意思，而非其內心之意思。當事人為意思表示時，格於表
25 達力之不足及差異，恆須加以闡釋，至其內心之意思，既未
26 形之於外，尚無從加以揣摩。故在解釋有對話人之意思表示
27 時，應以在對話人得了解之情事為範圍，表意人所為表示行
28 為之言語、文字或舉動，如無特別情事，應以交易上應有之
29 意義而為解釋，如以與交易慣行不同之意思為解釋時，限於
30 對話人知其情事或可得而知，否則仍不能逸出交易慣行的意
31 義。解釋意思表示端在探求表意人為意思表示之目的性及法

01 律行為之和諧性，解釋契約尤須斟酌交易上之習慣及經濟目
02 的，依誠信原則而為之。關於法律行為之解釋方法，應以當
03 事人所欲達到之目的、習慣、任意法規及誠信原則為標準，
04 合理解釋之，其中應將目的列為最先，習慣次之，任意法規
05 又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足之（最高法院
06 88年度台上字第1671號判決意旨參照）。

07 (二)系爭買賣契約於被告與買受人陳慶璋簽立時即成立生效。

08 1. 本件附表所示系爭買賣條約第1條之標題為「契約成立要
09 件」（見本院卷第41頁），形式上文義似指未完成都市計畫
10 土地使用分區變更為第三之一種商業區，或未順利移轉過戶
11 全部土地時，契約即不成立。惟依系爭買賣契約整體體系觀
12 之，該條文後段亦規定若有任一要件無法成就之情事，依系
13 爭買賣契約第22條第2項約定辦理，而依附表所示第22條第2
14 項第1款約定（見本院卷第44頁），若買受人陳慶璋於113年
15 6月18日前無法完成與全部8戶土地地主簽訂契約，或簽約後
16 因故無法完成上述全部土地產權移轉登記時，被告同意買受
17 人陳慶璋有權得「解除」系爭買賣契約，或買受人陳慶璋亦
18 可選擇此合約是否生效或再展延予被告買賣時間；附表所示
19 第22條第2項第2、3款則約定被告簽約後應無條件配合買受
20 人陳慶璋申請土地變更為第三之一種商業區及相關文件用印
21 之義務，若因違反該義務無法完成全部8筆土地之買賣而
22 「解除」系爭買賣契約，價金信託履約保證契約亦應同時辦
23 理解除（見本院卷第44頁）。衡以契約須先成立生效，才有
24 事後「解除」契約之問題，是系爭買賣契約第1條後段於任
25 一要件無法成就之時，既明文接引至系爭買賣契約第22條之
26 效果約定，則應依契約之補充解釋，進一步探求締約兩造當
27 事人當時之真意，以釐清系爭買賣契約是否確實附有被告所
28 指之條件。

29 2. 被告雖抗辯：本件因故無法變更土地為商業區，契約依照系
30 爭買賣契約第1條應屬條件不成立，僅法律效果適用解除契
31 約之規定，締約雙方互負回復原狀之義務等語，惟細審系爭
32 買賣契約第1條約定之敘述：「如其中任一項要件無法成就
33 時，甲方有權不購買或逕為無條件『解除』本件契約」、

01 「不得視為甲方違約，乙方同意和平『解約』亦不得對甲方
02 要求任何形式之賠償、補貼或請求」、「有任一要件無法成
03 就之情事，甲、乙雙方同意依本件契約第廿二條第二項約定
04 辦理」，均屢屢說明該條所列之要件未達成時，僅甲方即買
05 受人陳慶璋「可」解除契約，並非契約因此「必」不生效力
06 或無效；且倘系爭買賣契約並未因被告與買受人陳慶璋達成
07 合意、簽訂書面而成立，何來因為事後未符合其他後續之履
08 行（如：被告事後反悔，未履行配合買受人申請土地變更之
09 義務、撤回當初同意之「住變商」申請，詳後述），而生買
10 受人可解除契約之效果？甚至進一步約定買受人解約後、不
11 得向買受人請求賠償等細節？故參最高法院89年度台上字第
12 2747號判決意旨「付款條件名為條件，非必為條件」，系爭
13 買賣契約第1條之標題雖為「本件契約成立要件」，應僅是
14 法律用語之誤用，仍應以整部契約前、後之約定內容綜合觀
15 之，始得認定兩造當初簽約之真意，要難僅以前揭標題文義
16 所載字句，即逕認本件系爭買賣契約因條件未成就而尚未成
17 立。

- 18 3. 再者，依附表所示系爭買賣契約第12條之約定，被告如有不
19 履行契約之義務時，即屬違約（見本院卷第43頁），而該條
20 文中所指被告之義務，包括應配合向臺中市政府申請「住變
21 商」之義務，即系爭買賣契約第22條第2項第2款所載「無條
22 件配合買受人申請土地變更為商業區」，及「交付相關文件
23 用印」之義務；且上揭條文所示「一旦被告違反義務，買受
24 人陳慶璋得催告被告履行，若被告猶不履行，買受人陳慶璋
25 得解除系爭買賣契約」等語，係指系爭買賣契約已經成立，
26 買受人陳慶璋得因被告違約而解除契約之意思，經原告陳明
27 在卷（見本院卷第449、450頁），被告並未爭執（見本院卷
28 第450-453頁），足徵系爭買賣契約自始已因被告及買受人
29 陳慶璋之簽訂而成立生效。況簽立系爭買賣契約之買受人陳
30 慶璋迄今並未主張系爭買賣契約不成立，為兩造所不爭執
31 （見本院卷第95頁），被告亦陳稱：系爭買賣契約中僅有買
32 受人陳慶璋具有解除契約之權利，然被告為了再賣得更好之
33 售價才會解除系爭買賣契約等語在卷（見本院卷第94頁），

01 益徵系爭買賣契約透過被告與買受人陳慶璋之簽立，已經成
02 立生效無訛。

03 (三)次按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
04 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因
05 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、
06 第568條第1項定有明文。系爭買賣契約既已經被告與買受人
07 於111年3月20日簽立而成立（見本院卷第41-45頁），且被
08 告並不爭執係因原告之居間介紹，而與買受人陳慶璋簽訂系
09 爭買賣契約（見本院卷第450頁），有不動產一般買賣委託
10 書、不動產專任買賣委託書在卷可稽（見本院卷第27-32
11 頁），則雖系爭買賣契約事後遭被告主張解除，姑不論被告
12 該解除有無違反系爭買賣契約之約定？所生之效力為何？均
13 不妨礙系爭買賣契約先前成立之事實，原告自得依照系爭居
14 間契約之約定，請求被告給付居間報酬。

15 (四)至於，依卷附臺中市政府都市發展局113年12月4日中市都計
16 字第1130281445號回函所附資料、114年2月8日中市都計字
17 第1140023396號回函（見本院卷第275-307、351、352頁）
18 可知，本件「住變商」申請案，先決條件為土地必須具備基
19 地客觀條件（1,000平方公尺以上、完整街廓、土地同意書
20 及回饋切結書），且「住變商處理原則等相關規定」僅適用
21 至113年6月18日為止，雖經王博文代表全體8戶房地，於113
22 年6月7日提出申請，並依臺中市政府指示迭次補正申請書
23 件、圖文、描述等，但因被告於113年7月12日向臺中市政府
24 撤回申請，致基地條件不足，不符法規所定之申請條件，故
25 台中市政府始以113年7月16日府授都計字第1130200397號函
26 文（見本院卷第303、304頁），以「不符規定」為由駁回申
27 請，應屬可歸責於被告之事由所致無法續為申請等節，涉及
28 系爭買賣契約違約金及損害賠償等範疇，附此敘明，不再贅
29 述。

30 二、被告應給付原告之居間報酬金額為322萬198元。

31 (一)居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報

01 酬，民法第568條第1項定有明文。被告於113年3月20日以房
02 地總價7,411萬2,811元（含回饋金311萬5,644元），與買受
03 人陳慶璋就被告所有系爭不動產，簽訂系爭買賣契約等情，
04 兩造並不爭執，有系爭買賣契約在卷可稽（見本院卷第41-4
05 5頁），且系爭買賣契約於被告與買受人陳慶璋簽立後，業
06 經成立生效，復經本院認定於前，是被告應給付原告之居間
07 報酬應為322萬198元（7,411萬2,811元×4%=322萬198
08 元）。被告雖抗辯：兩造僅係約定由買方負擔回饋金，依系
09 爭買賣契約第22條第2項第5款規定（見本院卷第44頁），被
10 告需將此回饋金依買方指示繳納，而非被告實際獲得之價
11 金，故不應將回饋金列入計算居間報酬之基礎內等語。然
12 查，系爭買賣契約第22條第2項第5款之回饋金原先本應由土
13 地所有權人即被告繳納，有臺中市都市計畫住變商處理原則
14 參、六、(七)之規定可佐（見本院卷第405頁），係經原告居
15 間協調後，始轉由買受人陳慶璋負擔、納入買賣之總價中，
16 此有系爭買賣契約第3條之約定「...土地及建物買賣總價金
17 為74,412,814元（含回饋金3,115,664元）」可考（見本院
18 卷第41頁），經原告具狀陳明在卷（見本院卷第405-407
19 頁），且為被告所不爭執（見本院卷第449-459頁），堪認
20 屬實。是原告除了受被告委託銷售系爭不動產外，亦受其委
21 託居間協調回饋金之負擔事宜，被告實際所得之總價應無須
22 扣除回饋金之部分甚明，被告該部分所為之抗辯要無理由，
23 回饋金部分應納入計算居間報酬之基礎，洵堪認定。

24 (二)被告於113年3月20日與買受人陳慶璋、本件原告分別簽訂系
25 爭買賣契約及居間契約時，買受人陳慶璋亦同時簽訂搬遷補
26 貼款同意書，而兩造則同時簽立房屋搬遷補貼款協議書，有
27 前開同意書、協議書2份文件在卷可據（見本院卷第49、51
28 頁），堪信為真。被告雖抗辯：搬遷補償款部分並非居間契
29 約，僅係原告代為保管補償金之保管服務費，本件既僅止於
30 簽約階段即解除契約，後續尚未給付搬遷補償金，則原告無
31 保管補償金之可能，更無收取服務費之權利等語。惟查，被

01 告與買受人陳慶璋簽立系爭買賣契約後，被告額外再要求買
02 受人陳慶璋支付9,207,800元之拆遷補償費，經原告居間協
03 調磋商後，始達成協議，由買受人陳慶璋簽立上開搬遷補貼
04 款同意書，依該同意中所載「此補償金，加入買賣總價」等
05 語（見本院卷第49頁），及前揭搬遷補貼款協議書中載有
06 「搬遷補貼總金額應給付服務費4%」之手寫文字（見本院卷
07 第51頁），堪認被告就該等搬遷補償費承諾給予原告4%之仲
08 介服務費，兩造特別約定就搬遷補貼款亦應給付居間報酬甚
09 顯，審以本件兩造復不爭執該文件之形式真正（見本院卷第
10 394、451頁），則依該文件特別約定之內容，搬遷補貼款自
11 應列入居間報酬之計算基礎內。再者，依民法第565條及最
12 高法院52年台上字第2675號判決先例之要旨，本件系爭買賣
13 契約及拆遷補貼同意書、協議書，既均經原告之居間而成
14 立，且搬遷補貼款亦計入買賣之總價，被告並承諾要支付4%
15 之仲介服務費，未為任何「應俟房屋拆遷完成再行給付」之
16 保留，則被告即應給付所承諾之仲介費予原告，此與系爭買
17 賣契約嗣後是否得以履行？是否已經解除？均無涉。況系爭
18 買賣契約事後未能順利履行，係因被告為了再賣得更好之售
19 價、執意撤回原先送出之「住變商」申請所致，業經認定如
20 前（見本院卷第94、351、352頁），今被告倘以系爭買賣契
21 約後經其解除等為由，拒絕給付該部分之仲介費，乃有違誠
22 信原則亦明。

23 三、居間報酬之數額無庸酌減。

24 (一)再按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其
25 公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第57
26 2條前段明文規定。被告雖辯稱：兩造於簽訂系爭居間契約
27 當日，隨即接續簽訂系爭買賣契約，原告所任勞務期間僅有
28 一日，如以其主張近8,000萬元為基礎計算報酬，顯有為數
29 過鉅而失其公平等語，惟實際上，兩造係於113年3月5日先
30 簽立不動產一般買賣委託書，再於111年3月20日簽立不動產
31 專任買賣委託書，有上揭委託書在卷可佐（見本院卷第27-3

01 2頁），為兩造所不爭執（見本院卷第450頁），是原告至少
02 自111年3月5日起即受被告委託處理系爭不動產之銷售仲介
03 事宜；況原告法定代理人之妻子係被告教授書法長達10年之
04 學生，經被告具狀陳述在卷（見本院卷第397頁），被告與
05 原告之法定代理人間衡情早已熟識及具相當之交情，是於兩
06 造正式簽立系爭不動產買賣委託書之前，原告應有得悉被告
07 欲出售系爭不動產之訊息，並基於情誼大力協助尋找買家之
08 可能，被告前開所為原告勞務期間僅有1日之答辯，與事實
09 不符，並無可採。

10 (二)其次，因被告委託原告銷售之系爭不動產與毗鄰之其他7戶
11 不動產，均位於住宅區，8戶合併後土地面積達1,000平方公
12 尺以上，且面臨道路寬度達12公尺以上，合併後基地之頸線
13 亦達20公尺以上，可依臺中市政府頒布之「都市計畫住宅區
14 變更為商業區處理原則」規定，合併申請「住變商」，提高
15 系爭不動產及相鄰房地整體開發及使用等經濟效益，故原告
16 當時不僅需與被告及毗鄰之7戶不動產所有人均洽簽委託銷
17 售契約，且需運用其廣闊之人脈及資源，努力尋求具有足夠
18 資本得以一次買受8戶不動產之買家，並在113年3月至113年
19 6月18日「住變商」有限申請期限內，克服時間壓力、尋獲
20 合適之買家，促成不動產買賣契約之簽立（本院卷第207-24
21 8頁即為陳慶璋與其他不動產所有人簽立之買賣契約），以
22 保有足夠時間完成「住變商」之申請，此等能力及結果之達
23 成，倘非擁有超乎一般之人脈資源、付出相當之心血努力接
24 洽協調，應無法完成，故被告透過原告前開居間仲介的服務
25 尋求到適宜之買家，自應依約給付其報酬，要無原告付出勞
26 務甚少、居間報酬比例顯失公允之情。

27 (三)再者，原告為所營事業包括不動產經紀業、不動產代銷經紀
28 業、不動產買賣業、仲介服務業、都市更新整建維護業等，
29 有公司變更登記表在卷可憑（見本院卷第21、22頁），故參
30 以民法第572條第1項立法理由「居間人每乘委託人之無知識
31 經驗，約取不當高額之報酬，本條規定之意旨，即以居間人

01 報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所受之
02 報酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公允。若報酬
03 數額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求酌減之。但
04 報酬已經給付，即亦不許委託人請求返還，凡此皆所以維持
05 公益也。」之反面解釋，原告既屬具有不動產仲介專業之公
06 司，且在時間壓力下，付出相當之勞務資金、人力成本，協
07 調促成不動產買賣契約之成立；且兩造約定之居間報酬比例
08 4%，並未超過不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條

09 「不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣一方
10 或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金
11 百分之6」之上限，亦符合不動產仲介商業習慣中，一般房
12 屋仲介賣方支付成交價之百分之4服務報酬之市場行情，則
13 本件約定居間報酬為買賣價金之4%並無顯失公平可言，不得
14 依民法第572條前段酌減之。

15 四、另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
16 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
17 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
18 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
19 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
20 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
21 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
22 第203條分別定有明文。經查，本件服務報酬之給付請求，
23 屬無確定期限之債務，是原告併請求被告給付自起訴狀送達
24 被告翌日即113年9月7日起至清償日止（見本院卷第67頁之
25 送達證書），按年息5%計算之利息，核屬有據。

26 伍、從而，原告依居間契約之法律關係，請求被告給付322萬198
27 元，及自113年9月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計
28 算之利息，為有理由，應予准許。被告雖於宣判前3天之114
29 年5月26日具狀陳報其他訴外人買賣契約之錄音譯文，然因
30 訴外人之買賣契約內容是否另有約定，實屬未明，無從逕就
31 本件比附援引，是爰無就此於言詞辯論終結後所提之資料加

01 以審酌、再開辯論之必要。
02 陸、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行免為假執行，經核與規
03 定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。
04 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
05 本院審酌後，核與判決結果不勝影響，爰部一一論述，併此
06 敘明。
07 捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
08 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日
09 民事第四庭 法 官 林秉暉
10 以上正本係照原本作成。
11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
13 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日
14 書記官 黃舜民

15 附表：系爭買賣契約條文
16

條文	條文內容
第1條	本件契約成立要件 甲、乙雙方皆充分認知且同意本件契約之成立要件如下 列所示，如其中任一項要件無法成就時，甲方有權 不購買或逕為無條件解除本件契約，不得視為甲方 違約，乙方同意和平解約亦不得對甲方要求任何形 式之賠償、補貼或請求，甲方已付價款應無息返 還： 1.本開發案範圍內全部土地需依據「臺中市都市計畫住 宅區雙更為商業區檢討變更處理原則」及其相關法 規，完成都市計畫土地使用分區變更為第三之一種商 業區。 2.甲方需可購得本開發案範圍內全部土地及地上物（即 產權皆可順利移轉過戶予甲方）。

	<p>倘本件契約簽約後，有任一要件無法成就之情事，甲、乙雙方同意依本件契約第廿二條第二項約定辦理。</p>
第12條	<p>乙方如不履行本契約所定各項義務時，即為乙方違約，甲方得限期催告履行，逾期仍不履行即予解除契約，乙方除應將所收價款全部退還外，並應同時賠償與已收價款同額金額及此筆交易所衍生之所有費用作為懲罰性違約金，乙方不得異議。</p>
第22條	<p>特別約定事項</p> <ol style="list-style-type: none">1.本買賣合約皆辦理台中商業銀行不動產價金信託履約保證手續。履約保證費用雙方同意各負擔1/2。 帳號： 戶名：台中商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶 銀行別：台中商業銀行 分行2.甲方簽訂本約之目的及雙方應共同遵守事項：<ol style="list-style-type: none">(1)甲方保為取得本宗土地連同臺中市南屯區豐富段167-3、167-6、167-7、167-8、167-9、170、170-1、170-2共8筆地號及上述土地之所有地號及建號全部土地整體開發合併之需，故倘若甲方於本契約簽訂日起3個月內（即民國113年6月18日止）無法完成與上述其他8筆土地地主簽訂契約，或簽約後因故無法完成上述全部土地產權移轉登記時，乙方同意甲方有權得解除本買賣契約，或甲方亦可選擇此合約是否生效或再展延予乙方買賣時間。(2)雙方合意乙方簽約後應無條件配合甲方申請本交易之土地變更為第三之一種商業區，並配合變更作業申請所需文件用印，其變更費用均由甲方負擔。

	<p>(3)倘雙方因前開事由，無法完成8筆土地之買賣而解除本買賣契約者，本約第廿二條第1項之價金信託履約保證契約，應同時辦理解除。</p> <p>(4)上開條件聯立契約成立後，甲方允諾給予一年之撥遠時間，若各戶提前搬遷完畢，於點交當日三天內，甲方給付交屋款。</p> <p>(5)住宅區變更為商業區之回饋金已計入總價，乙方應配合甲方通知之回饋金繳納時間並自信託帳戶中繳納，乙方不得異議，回饋金計算按臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則：（申請基地面積（平方公尺）×回饋比例）×（繳交當年之當地平均公告土地現值×1.4），本買賣標的回饋金計算式：（127.4平方公尺×15%）×（116,456元×140%）=3,115,664元整。</p>
	<p>備註： 甲方為系爭買賣契約之買方即訴外人陳慶璋，乙方為系爭買賣契約之賣方即被告。</p>