

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2號

原告 劉杏芬
訴訟代理人 盧永和律師
被告 陳廣益
訴訟代理人 楊榮富律師
複代理人 蔣志明律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國113年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣300萬元，及自民國113年1月13日起至清償日止，按週年利率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100萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣300萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國111年9月間將其所有坐落臺中市○區○○○段000000○000000地號土地及其上同段1360建號建物（下合稱系爭房地）委由伊居間出售（下稱系爭居間契約）。後伊媒介訴外人豐溢開發有限公司（下稱豐溢公司）願以新臺幣（下同）1億元購買系爭房地，兩造即約定以上開價金之3%即300萬元為報酬（下稱系爭報酬）。雖被告於簽訂系爭房地買賣契約時，應豐溢公司要求同意降價200萬元，終以9,800萬元成交（下稱系爭買賣契約），然系爭報酬之約定並無異動。伊已完成居間，被告卻拒絕給付系爭報酬。爰依民法第568條第1項之規定及系爭居間契約之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項、第3項所示。

二、被告則以：伊係於111年6月初委託訴外人張勇元以售價1億1,000萬元居間尋找系爭房地之買家，倘以1億元以上成交，即給付報酬300萬元，原告乃受張勇元委託，兩造未成立系爭居間契約。縱兩造成立系爭居間契約，然系爭報酬附有待

01 系爭買賣契約履約完畢後給付之停止條件(下稱系爭條件)。
02 然豐溢公司未依約給付完稅款200萬元，經伊於112年5月20
03 日解除系爭買賣契約，系爭報酬給付條件不成就，且非歸因
04 於伊以不正當方式為之，原告不得向伊請求給付報酬。如須
05 給付報酬，系爭房地既經豐溢公司要求降價為9,800萬元，
06 原告於簽約現場亦未反對，則應以仲介報酬慣例之成交價格
07 0.5%方式計算，伊僅需給付原告49萬元等語，資為抗辯。
08 並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判
09 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 三、得心證之理由：

11 (一)兩造成立系爭居間契約。

12 1.稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為
13 訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報
14 告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568
15 條第1項各有明文。又當事人主張之事實，經他造於準備書
16 狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸
17 舉證。自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實
18 不符或經他造同意者，始得為之，此觀民事訴訟法第279條
19 第1項、第3項規定即明。

20 2.原告主張兩造間成立系爭居間契約等語，被告於本院113年2
21 月29日言詞辯論期日自承：兩造間有成立居間契約，且至少
22 在111年9月間成立等語(本院卷第56、58頁)，故被告已自認
23 原告主張兩造成立系爭居間契約之事實，應堪認定。雖被告
24 嗣後翻異前詞，抗辯其乃委由張勇元負責居間系爭房地買賣
25 事宜，未與原告成立居間契約云云(本院卷第85頁)而欲撤
26 銷自認，惟未經原告同意(本院卷第284頁)，依上揭規定，
27 自應由被告就兩造間確未成立系爭居間契約，故其自認與事
28 實不符一節，負舉證責任。

29 3.被告固辯稱：其早於111年6月初即委由張勇元以1億1,000萬
30 元售價尋找買主，或尋覓金主借貸5,000萬元，由張勇元轉
31 委由原告尋覓金主借款云云。查：

01 (1)依張勇元證稱：111年6月間被告說要拿系爭房地借款，所以
02 請我找金主後，因為原告有這方面的人脈，我問原告有沒有
03 金主可以借款。後來原告找到金主，被告原本希望能借到3,
04 000萬元，但只有借到2,000萬元，被告覺得貸得金額不夠，
05 我和原告都有拿到20萬元的報酬。我於111年8月約兩造去餐
06 廳吃飯，當時被告說希望能再借到5,000萬元左右或直接出
07 賣系爭房地，我和原告都有聽到，但後續我沒有介入，是兩
08 造私下談的，我沒有委託原告。後來我聽被告說經由原告介
09 紹賣掉系爭房地等語(本院卷第220至224頁)，可見張勇元未
10 受被告委任居間銷售，亦未因此委託原告居間，實乃原告直
11 接負責居間出售系爭房地。

12 (2)觀諸被告於111年9月20日向原告表示：「買賣案件我第1次
13 給人家3%300萬元，我做中人做土地只收0.5或1%，對你打
14 破我做土地生涯紀(被告誤寫為記)錄」；另因系爭買賣契約
15 履行問題，被告於112年4月19日再向原告表示：「你做為
16 (中人是不能偏袒)任何一方」等詞，有兩造上開日期Line對
17 話紀錄截圖可考(本院卷第167、193頁)。倘被告係委由張勇
18 元居間，而由張勇元轉委任原告，衡情居間報酬應由被告與
19 張勇元、張勇元與原告間各自協商，自無被告直接告訴原告
20 約定之報酬為「3%300萬元」，亦無直接告知原告既為中人
21 不應偏袒買賣任何一方之理。

22 (3)被告於111年9月6日簽立不動產出售協議書，嗣於同年10月1
23 3日與豐溢公司就系爭房地簽訂系爭買賣契約乙情，為兩造
24 所不爭執(本院卷第200頁)。惟張勇元未曾看過上開不動產
25 出售協議書，於簽立系爭買賣契約時亦未到場一節，經張勇
26 元證述明確(本院卷第220至221頁)，核與證人即豐溢公司配
27 合之仲介王俊豐證稱：原本是由豐溢公司李副總和原告接
28 洽，李副總後來交派給我，當時買賣契約內容談得差不多，
29 在我知道公司和賣方接洽時，都沒有聽說過張勇元。簽約當
30 時，在場之人為豐溢公司董事長、李副總、我、會計還有兩
31 造，沒有張勇元等詞之證述(本院卷第225頁)相符。設若被

01 告委由張勇元負責為訂約之媒介，佐以被告自承相關土地買
02 賣都是交由張勇元仲介，不會交由陌生人幫其買賣房屋等詞
03 (本院卷第286頁)，當無於買賣雙方接洽過程，均未見張勇
04 元參與協商之可能，益彰系爭房地出賣予豐溢公司事宜，乃
05 由原告負責，張勇元並非居間之人。

06 (4)綜上，依被告所舉證據，皆無從認其自認與事實不符。被告
07 撤銷上開自認，並抗辯兩造未成立系爭居間契約云云，要非
08 可採。

09 (二)被告應給付原告之居間報酬為300萬元。

10 1.被告於111年10月13日與豐溢公司簽立系爭買賣契約(本院卷
11 第200頁)，且係經由原告居間成立，業如前所認定，則原告
12 請求被告給付居間報酬，即屬有據。觀諸被告於111年9月20
13 日向原告表示：「買賣案件我第1次給人家3%300萬
14 元，……，對你打破我做土地生涯紀錄」等語，有前揭Li
15 ne對話紀錄可憑；王俊豐證稱：本來談好的價格是1億1,000
16 萬元，後來被告主動降價1,000萬元。簽約當日被告又再降
17 價200萬元，合意以9,800萬元成交。簽約後，我載兩造去喝
18 咖啡及送回高鐵站時，原告有說到價金已經談好是1億元，
19 是被告自己降價為9,800萬元，她的報酬還是要用1億元計
20 算，被告有回應說好等語(本院卷第226頁)，足見兩造已合
21 意報酬以1億元之3%即300萬元計算，且被告於簽立系爭買
22 賣契約之降價，不影響兩造關於系爭報酬之約定，故原告主
23 張被告應給付300萬元之報酬，核屬有憑。被告雖辯稱應以
24 一般仲介行情之成交價格0.5%計算，然此既非兩造合意內
25 容，要無拘束原告之理，自無可取。

26 2.至被告抗辯系爭居間契約附有系爭條件，已因系爭買賣契約
27 遭其解除而不得請求云云。惟查：

28 (1)所謂停止條件，係限制法律行為效力之發生，使其繫於將來
29 客觀的不確定事實之成否，而於條件成就時發生效力之法律
30 行為之附款。倘當事人就既已存在之債務，約定於預期之不
31 確定事實發生時履行，而非將債務之發生或消滅繫於該不確

01 定事實之發生，係對債務之清償約定不確定期限，而非附以
02 條件(最高法院88年度台上字第1220號判決、105年度台上字
03 第145號判決意旨參照)。審諸被告抗辯之系爭條件，其內容
04 乃以系爭報酬必須至將來系爭買賣契約履約完畢之事實發
05 生，為既已存在之系爭報酬債務之清償期，要無關係爭居間
06 契約生效與否之問題，自非就系爭報酬之給付附以停止條
07 件。是被告徒以系爭條件為民法第99條規定之條件等詞置
08 辯，即乏所據。

09 (2)契約因居間人之媒介而成立者，苟非無效或經撤銷者，居間
10 人即得請求報酬(民法第568條立法理由參照)。是居間人
11 於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解
12 除，於其所得報酬並無影響(最高法院49年台上字第1646號
13 判決意旨參照)。系爭居間契約既已成立，且經原告媒介使
14 被告與豐溢公司成立系爭買賣契約，原告即得請求系爭報
15 酬。縱被告事後以豐溢公司遲延給付完稅款200萬元為由，
16 向豐溢公司為解約之意思表示，然揆諸前揭意旨，自不影響
17 原告請求報酬之權利。

18 3.基此，原告基於民法第568條第1項之規定、系爭居間契約之
19 約定，請求被告給付報酬300萬元，應為可採。

20 (三)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
21 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
22 訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
23 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
24 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
25 週年利率為5%，此觀民法第229條第2項、第233條第1項前
26 段、第203條規定可明，原告並得按上開規定請求被告給付
27 遲延利息。

28 四、綜上所述，原告依民法第568條第1項之規定及系爭居間契約
29 之約定，請求被告給付300萬元，及自起訴狀繕本送達之翌
30 日即113年1月13日起(本院卷第39頁)，至清償日止，按週
31 年利率5%計算之利息部分，為有理由，應予准許。

01 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與
02 規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
04 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併
05 此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日

08 民事第二庭 法官 鍾宇嫣

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

13 書記官 林政佑