臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第2805號

原　　告　友銓不動產仲介經紀有限公司

000000000000000000

法定代理人　紀志輝

訴訟代理人　許立功律師

複　代理人　李智維律師

被　　告　高志明

訴訟代理人　董佳政律師

上列當事人間請求給付仲介費事件，本院於民國115年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣560萬3,947元，及自民國114年11月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣186萬8,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣560萬3,947元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國113年4月28日簽訂土地一般委託銷售契約（下稱系爭契約），約定委託期間為113年4月28日至113年7月27日，並由原告居間銷售被告共有坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地），且系爭土地成功售出後，被告支付原告新臺幣(下同)777萬元仲介服務費用。嗣於系爭契約委託期間屆滿後，被告仍指示原告繼續居間仲介系爭土地，且被告於成交前之113年10月14日再度簽立服務費確認單（下稱系爭確認單），確認系爭土地係由原告居間銷售，且成交後應支付仲介費用777萬元予原告。嗣在原告居間仲介下於113年11月22日系爭土地出售予訴外人富宇建設股份有限公司（下稱富宇公司）。詎被告僅支付仲介服務費用216萬6,053元予原告，尚餘560萬3,947元未給付。爰

依兩造間契約、民法第568條規定，提起本件訴訟等語。聲明：如主文第1項所示，並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭土地未於系爭契約之委託銷售期間內售出，嗣有沙鹿地區仲介與被告接觸，表明願意以成交價1%計算仲介服務費用替被告銷售系爭土地，且被告不願再以原委託價格每坪27萬元出售系爭土地。被告將上情告知原告後，原告同意以每坪32萬元代為銷售系爭土地，且仲介服務費用改以成交價1%計算。系爭土地於113年11月22日以每坪32萬元，總價2億1,818萬7,200元出售予富宇公司，被告以成交價1%計算仲介服務費用即216萬6,053元給付原告，並未違反兩造約定。原告主張居間仲介報酬為777萬元，並請求被告給付餘款560萬3,947元無理由等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項(見本院卷第204至205頁)

㈠被告於113年4月28日委託原告居間銷售系爭土地，兩造並簽訂系爭契約，約定委託期間自113年4月28日至113年7月27日止，如系爭土地成功售出，被告應支付原告仲介服務報酬777萬元。

㈡於原告居間仲介下，被告於113年11月22日將系爭土地出售予富宇公司。

㈢系爭土地出售金額為2億1,818萬7,200元。

㈣被告已交付216萬6,053元仲介服務費用予原告。

四、得心證之理由

被告於113年4月28日委託原告居間銷售系爭土地，兩造並簽訂系爭契約，約定委託期間自113年4月28日至113年7月27日止，如系爭土地成功售出，被告應支付原告仲介服務報酬777萬元等情，兩造均不爭執(見不爭執事項㈠)，首堪認定。是本件爭點厥為：兩造間有無合意變更仲介服務費用改以成交價1%計算？詳如下述：

㈠原告主張：於系爭契約委託期間期滿後，被告仍指示原告繼續居間仲介系爭土地，且兩造於113年10月14日再度簽立系爭確認單，確認仲介服務費用為777萬元等語。被告則辯稱：系爭確認單係兩造於113年5月3日所簽署，兩造於嗣後另改以成交價1%計算仲介服務費用等語。經查：證人王佑家(即原告公司負責銷售系爭土地之業務員)於審理時證稱：系爭契約委託銷售期間屆至(即113年7月27日)後，我仍持續替被告尋找系爭土地買家，兩造約定之仲介服務費用仍為777萬並無變更。我於113年10月14日再次與被告確認服務費用為777萬元，並簽立系爭確認單等語（見本院卷第232至236頁）。再觀系爭確認單(見本院卷第29頁)，可見其上載明仲介服務費用為777萬元。綜觀上開證人證述內容及系爭確認單，堪認兩造於系爭契約委託銷售期間屆至(即113年7月27日)後，原告仍繼續替被告銷售系爭土地，且約定仲介服務報酬仍為777萬元。至被告雖辯稱：兩造於113年5月3日簽立委託事項變更契約書(下稱系爭變更契約)，確認成交價為1億9,432萬元，系爭確認單亦於同日簽立，其上記載之成交金額亦為1億9,432萬元。系爭土地最後以2億1,818萬7,200元售出，而非1億9,432萬元，故系爭確認單應係於113年5月3日簽立，而非系爭契約委託銷售期間過後始簽立等語。對此，證人王佑家證稱：因兩造間約定之仲介服務費用為777萬元，即便成交金額增加約3,000萬元，仲介服務費用仍為777萬元，所以就未將系爭確認單上成交金額更改為2億1,818萬7,200元等語(見本院卷第238頁)。衡情，依一般不動產仲介交易常情，仲介服務費通常係按成交價額之一定比例計算，成交價額提高時，仲介服務費亦應隨之增加。然被告抗辯系爭變更契約改以成交價額之1%計算仲介服務費，則即使成交價額提高2億1,818萬7,200元，仲介服務費反較原約定之777萬元降低，而為216萬6,053元，顯與一般交易常情有違。又證人王佑家前開證述，尚未見有明顯悖於經驗法則之處，應堪採信。被告僅以系爭確認單所載成交金額與系爭土

地最終出售價格不符，即認證人王佑家證述內容與事實不符，尚非可採。

㈡被告固辯稱：兩造合意改以成交價1%計算仲介服務報酬等語，並以土地買賣契約書、被告與訴外人廖婉琳(即買方仲介)間Line對話紀錄為憑(見本院卷第37至43頁、第85頁)。觀該土地買賣契約書，可知其由被告、訴外人陳金枝、高志遠、高志鴻(即系爭土地其他共有人)與富宇公司所簽立，並記載仲介費用1%由賣方負擔。惟契約當事人並非原告與被告，基於債之相對性，該土地買賣契約書所約定之仲介服務費用計算方式，原則上僅拘束契約當事人，無從認定兩造間之仲介服務費用亦已合意改以成交價1%計算。又依上開Line對話紀錄，可知被告詢問廖婉琳「之前你，佑家，還有另外一個壯壯的，有一起來店裡，跟我說，你們跑了快一年才成交，仲介費1趴，看能不能往上調一下」等語，廖婉琳則回覆「應該有」等語。依對話內容可知，買方仲介廖婉琳、證人王佑家及另一人共3人曾至被告店裡，然仲介費1%究竟是兩造間約定？或與買方仲介廖婉琳間約定？亦或與另一人間約定？無從知悉，且廖婉琳亦僅概括、帶有推測的回覆「應該有」等語。是被告所提Line對話紀錄，亦不足以證明兩造確已合意將原約定之仲介服務報酬改按成交價1%計算。被告前開抗辯，難謂可採。

㈢被告又辯稱：系爭契約、系爭變更契約、系爭確認單均屬於消費者保護法（下稱消保法）第2條第7款之定型化契約條款。原告未給予被告合理之契約審閱期間，依消保法第11條之1第3項規定抗辯系爭契約、系爭變更契約、系爭確認單就服務報酬之約定不構成契約之內容等語。然本件仲介服務費用數額，為兩造個別磋商後所合意之結果，並非定型化契約條款。是被告上開抗辯，洵非可採。

㈣基上，兩造間未合意以成交價1%計算仲介服務費用，故被告應給付原告仲介服務費用777萬，被告已給付216萬6,053元(見不爭執事項㈣)。則原告依兩造契約、民法第568條規

定，請求被告給付剩餘仲介服務費用560萬3,947元(計算式：7,770,000元-2,166,053元=5,603,947元)，即屬有據。

㈤給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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1、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5%，民法第233條第1項及第203條亦有明文。查，本件原告起訴請求被告給付仲介服務費用560萬3,947元，起訴狀繕本於114年11月17日送達被告(見本院卷第65頁送達回證)後，被告仍未給付，是原告併請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即114年11月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，於法有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依兩造間契約、民法第568條規定，請求：如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

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

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

民事第七庭　法　官　陳宥愷

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　　115　　年　　7　　月　　24　　日

書記官　邱芮俞