

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第3186號

原告 李玫芳

訴訟代理人 賴忠明律師

陳心慧律師

被告 石聖國際貿易有限公司

法定代理人 周志勳

訴訟代理人 許舒凱律師

上列當事人間請求給付居間報酬等事件，本院於民國115年3月6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

一、原告主張：兩造於民國113年4月20日簽訂委託契約書（下稱系爭契約），被告委託原告以總價新臺幣（下同）2億3,800萬元居間購買富宇東方之冠建案之31A、31B、33B、37D房屋（即門牌號碼臺中市西屯區市○路000號31樓之2、31樓之1、33樓之1、37樓之5）及坐落土地（下合稱系爭房地，個別稱31A、31B、33B、37D房地），並約定系爭房地買賣成交後，原告得收取2%之服務報酬，成交價若低於2億3,800萬元，原告可再取得差價部分之40%。被告嗣經原告居間買受系爭房地，並由被告法定代理人周志勳及訴外人即周志勳配偶胡孟晴於113年5月29日與富宇建設股份有限公司（下稱富宇公司）及訴外人鍾堯明簽訂房屋及土地買賣契約書，成交總價為2億7,700萬元，其中包含裝潢費用4,700萬元，是系爭房地實際成交價應為2億3,000萬元（計算式：2億7,700萬元－4,700萬元），被告應給付上開成交價2%之服務報酬即

01 460萬元予原告。又上開成交價低於系爭契約所定總價2億3,
02 800萬元，被告應再給付差價800萬元之40%即320萬元予原
03 告。然被告僅於113年10月21日給付原告500萬元，尚積欠28
04 0萬元（計算式：460萬元+320萬元-500萬元）未給付，原
05 告遂於114年7月11日委由律師寄發律師函催告被告給付，該
06 函並於同年月14日送達，被告仍未給付，應負遲延責任。爰
07 依系爭契約第3條第1項、第2項、第3項及第4項約定，提起
08 本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告280萬元，及自114
09 年7月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供
10 擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告則以：原告未具備不動產經紀人員之資格，兩造簽訂之
12 系爭契約因違反不動產經紀業管理條例第32條第1項規定而
13 無效。縱使系爭契約有效，兩造並未約定系爭契約第3條第4
14 項所定之成交價應扣除裝潢費用，而成交總價2億7,700萬元
15 既未低於委託總價2億3,800萬元，原告自不得依系爭契約第
16 3條第4項約定，向被告請求給付40%之差價。縱認系爭契約
17 第3條第4項所定成交總價應扣除裝潢費用4,700萬元，然上
18 開規定亦違反不動產經紀業管理條例第19條規定而無效，原
19 告不得向被告請求40%之差價。又被告已給付原告500萬
20 元，如再給付原告280萬元，原告依系爭契約所取得之報酬
21 高達780萬元，然原告未具備不動產經紀人員之資格，該報
22 酬較原告所任勞務之價值顯不相當且有失公平，請求依民法
23 第572條規定酌減至0元等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴
24 及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告
25 免為假執行。

26 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第238至239頁）：

27 （一）兩造於113年4月20日簽訂系爭契約，該契約內容為原告預
28 先擬定，由被告委託原告購買系爭房地。

29 （二）31A、31B房地成交價及實價登錄價格分別為5,939萬元、
30 5,856萬元，買受人為胡孟晴；33B、37D房地成交價及實
31 價登錄價格分別為6,220萬元、9,685萬元，買受人為周志

01 勳，其等於113年5月29日與富宇公司及鍾堯明簽訂房屋及
02 土地買賣契約書。

03 (三) 系爭房地成交總價為2億7,700萬元，其中31A、31B、33
04 B、37D之裝潢費用分別為1,000萬元、1,000萬元、1,200
05 萬元、1,500萬元，共4,700萬元，扣除裝潢費用後，系爭
06 房地總價為2.3億元。

07 (四) 被告已於113年10月21日給付現金110萬元予原告，並於同
08 月匯款390萬元予原告。

09 (五) 原告無不動產經紀人員之資格，原告經營之傑芳企業有限
10 公司（下稱傑芳公司）亦未經主管機關許可得經營仲介或
11 代銷業務。

12 (六) 原告於114年7月11日委由律師寄發律師函予被告，並於同
13 年月14日送達被告；被告於114年8月8日委託律師回函原
14 告，並於114年8月11日送達原告。

15 四、得心證之理由：

16 (一) 原告雖違反不動產經紀業管理條例第32條規定，然系爭契
17 約仍為有效：

18 1. 按不動產經紀業管理條例所稱經紀業，係指依該條例規定
19 經營仲介或代銷業務之公司或商號（同法第4條第4款規定
20 參照）。而不動產經紀業管理條例第32條規定，非根本禁
21 止經營仲介或代銷業務，而係禁遏未依該條例第5條規定
22 向主管機關申請許可，並依法辦理公司或商業登記之非經
23 紀業經營仲介或代銷業務，藉此建立不動產交易秩序，尚
24 非否認該行為之私法效力，應認該規定屬取締規定，非效
25 力規定，違反上開規定者，僅生主管機關得對行為人處以
26 罰鍰及禁止營業等行政處分效果，或行為人應負同條第2
27 項所定之刑事責任，非謂該行為即為無效。

28 2. 經查，原告無不動產經紀人員之資格，且其經營之傑芳公
29 司亦無經主管機關許可得經營仲介或代銷業務，卻仍以經
30 營不動產仲介業務為業，並以個人名義與被告簽訂系爭契
31 約，已違反不動產經紀業管理條例第32條規定。然依前開

01 說明，原告雖違反上開規定，僅生主管機關得對原告處以
02 罰鍰及禁止營業等行政處分效果，而未影響系爭契約之私
03 法效力，是系爭契約仍為有效，被告抗辯系爭契約應為無
04 效乙節，難認可採。

05 (二) 兩造就系爭契約第3條第4項所定之成交價，並未約定應扣
06 除裝潢費用，原告依該約定請求被告給付280萬元，為無
07 理由：

- 08 1. 按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於
09 契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事
10 探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院115
11 年度台上字第22號判決意旨參照）。
- 12 2. 經查，系爭契約第3條第1項約定：「委託總價為新台幣貳
13 億參仟捌佰萬元」及同條第4項約定：「若成交價低於委
14 託售價，則差價（委託價扣減成交價）部分的60%歸委託
15 人（即被告）所得，其餘40%部分歸受託人（即原告）所
16 得」，已明確表示兩造立約時之真意，即原告如能以低於
17 委託總價2億3,800萬元之價格替被告居間購買系爭房地，
18 則被告應給付差價之40%予原告，並未約定成交價應扣除
19 裝潢費用，是原告主張系爭契約第3條第4項所定之成交價
20 應將裝潢費用扣除，應屬無據。而系爭房地成交總價及實
21 價登錄價格均為2億7,700萬元，既未低於委託總價2億3,8
22 00萬元，原告依系爭契約第3條第4項約定，請求被告給付
23 280萬元，自屬無據。
- 24 3. 原告雖主張被告委由東展法律事務所於114年8月8日寄發
25 之律師函記載：「購屋價金2.3億元」等語（見本院卷第1
26 55頁），且原告向被告表示收到500萬元後，被告透過通
27 訊軟體LINE向原告表示：「剩下的等31AB的裝潢款下來」
28 等語（見本院卷第161頁），代表被告亦明知成交總價應
29 扣除裝潢費用4,700萬元。然依上開律師函，被告雖表示
30 購屋價金2.3億元，而未計入裝潢費用4,700萬元，應僅為
31 表達方式之不同，且被告同時向原告表示其先前給付500

01 萬元已經溢付甚多，如被告確有同意成交價應扣除裝潢費
02 用，自無溢付之情形可言，尚難憑此認定系爭契約第3條
03 第4項所定之成交價應扣除裝潢費用。另被告雖向原告表
04 示剩下的等31AB的裝潢款下來，然兩造除系爭契約外，被
05 告尚委託原告處理其他不動產或採購業務事宜，有兩造LI
06 NE對話紀錄附卷可查（見本院卷第171至213頁），亦難憑
07 此遽認被告所謂剩下的報酬即為原告主張之280萬元，是
08 原告上開主張，應屬無據。

09 4. 次按經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營
10 仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關
11 規定之報酬標準計收。違反前項規定者，其已收取之差價
12 或其他報酬，應於加計利息後加倍返還支付人，不動產經
13 紀業管理條例第19條亦有明定。查原告無不動產經紀人員
14 之資格，且違反不動產經紀業管理條例第32條規定與被告
15 簽訂系爭契約，業如前述，縱認系爭契約第3條第4項所定
16 之成交價應將裝潢費用扣除，而有800萬元之差價，然依
17 法申請許可之經紀業或經考試及格之經紀人員既不得收取
18 差價或其他報酬，依舉輕以明重之法理，原告無不動產經
19 紀人員之資格，且為非經紀業而經營仲介業務，自亦不得
20 收取差價，否則僅依法申請許可之經紀業或經考試及格之
21 經紀人員受不得收取差價之限制，非經紀業經營仲介業務
22 卻能收取高額差價，殊非事理之平，且有害不動產交易市
23 場健全發展，附此敘明。

24 五、綜上所述，原告依系爭契約第3條第4項約定，請求被告給付
25 原告280萬元，及自114年7月14日起至清償日止，按週年利
26 率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
27 回，其假執行之聲請，亦失所依據，併予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
29 審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
30 明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日
02 民事第四庭 法官 董庭誌

03 正本係照原本作成。

04 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（須
05 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日
07 書記官 王政偉