

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1360號

原告 豐泰不動產仲介有限公司

法定代理人 謝月鶯

原告 大鳴廣告有限公司

法定代理人 陳冠佑

上二人共同

訴訟代理人 劉鍾錡律師

被告 朱貴英

嚴冠麟

上列當事人間請求給付居間報酬等事件，本院於民國111年4月12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。

訴訟費用由原告豐泰不動產仲介有限公司負擔三分之二，餘由原告大鳴廣告有限公司負擔。

事實及理由

一、原告主張：(一)原告豐泰不動產仲介有限公司（下稱豐泰公司）與被告朱貴英，於民國110年3月5日訂立一般委託銷售契約（下稱系爭居間契約），約定被告朱貴英將坐落臺南市○○區○○段000000000地號土地、門牌號碼臺南市○○區○○路000號房屋（下稱系爭不動產）委託原告豐泰公司仲介銷售，委託銷售價格為新臺幣（下同）19,800,000元，委託銷售期間至110年6月5日止；原告豐泰公司與被告朱貴英並於同日簽訂委託事項變更契約書，將委託銷售金額變更為18,000,000元；(二)原告大鳴廣告有限公司（下稱大鳴公司）則係受被告嚴冠麟委託尋找合適房地（下稱系爭委託契約）；(三)原告共同將系爭不動產媒合給被告後，被告嚴冠麟竟開始迴避而音信杳無，原告豐泰公司於110年6月17日始發覺被告已

01 將系爭不動產過戶完畢；(四)被告朱貴英經原告豐泰公司提供
02 仲介服務，卻拒絕經由原告豐泰公司與被告嚴冠麟簽訂買賣
03 契約，原告豐泰公司依系爭居間契約第5條第1項及第8條第3
04 項第4款約定、最高法院58年台上字第2929號判例意旨，請
05 求被告朱貴英給付仲介報酬720,000元；(五)被告嚴冠麟已出
06 價且約定簽訂不動產買賣意願書，可知被告嚴冠麟有意願買
07 受系爭不動產，原告大鳴公司與被告嚴冠麟當時雖未約定報
08 酬，惟依民法第565條及第566條規定，再參酌房仲業者不成
09 文普遍作法，被告嚴冠麟仍應給付成交價2%即360,000元作
10 為居間報酬等語。並聲明：1.被告朱貴英應給付原告豐泰公
11 司720,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
12 週年利率5%計算之利息；2.被告嚴冠麟應給付原告大鳴公司
13 360,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
14 年利率5%計算之利息；3.願供擔保請准宣告假執行。

15 二、被告朱貴英以：當時委託7間公司幫忙仲介銷售系爭不動
16 產，系爭不動產是由台灣房屋臺南永康特許加盟店(即三鼎
17 不動產實業有限公司；下稱台灣房屋)媒介成交，銷售價額
18 為17,000,000元等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲
19 請均駁回。

20 三、被告嚴冠麟則以：伊當時委託很多家公司(含台灣房屋)幫
21 忙尋找房屋，確實曾向呂清清表示想要委託斡旋，但伊當時
22 開價15,000,000元，呂清清表示至少要17,500,000元，不願
23 意幫忙斡旋，伊最後才沒有委託原告大鳴公司斡旋，最後經
24 由台灣房屋斡旋而成立買賣契約，系爭不動產成交價額確為
25 17,000,000元等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行
26 之聲請均駁回。

27 四、兩造不爭執事實

28 (一)原告豐泰公司與被告朱貴英於110年3月5日訂立系爭居間契
29 約，約定被告朱貴英將系爭不動產委託原告豐泰公司居間仲
30 介銷售，委託銷售價格19,800,000元，委託銷售期間至110
31 年6月5日止；原告豐泰公司與被告朱貴英並於同日簽訂委託

01 事項變更契約書，變更委託銷售金額為18,000,000元。原告
02 豐泰公司已於委託銷售期間調查產權並提供刊登廣告及帶看
03 房屋等服務。

04 (二)原告大鳴公司受被告嚴冠麟委託尋找合適房地。

05 (三)原告豐泰公司及大鳴公司分別委派鄭敏男及呂清清，於110
06 年4月2日陪同被告嚴冠麟及其父親前往系爭不動產並詳細介
07 紹資訊。呂清清於110年4月10日向被告嚴冠麟提供系爭不動
08 產附近成交行情。被告嚴冠麟於110年4月12日向呂清清詢問
09 如何修改格局。

10 (四)被告經台灣房屋居間仲介而就系爭不動產成立買賣契約，並
11 已依約完成所有權移轉登記完畢。

12 五、兩造間爭執事項

13 (一)原告豐泰公司依系爭居間契約第5條第1項、第8條第3項第4
14 款約定，請求被告朱貴英給付720,000元，及自起訴狀繕本
15 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有無理
16 由？

17 (二)原告大鳴公司依民法第565條及第566條規定，請求被告嚴冠
18 麟給付360,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
19 止，按週年利率5%計算之利息，有無理由？

20 六、本院得心證理由

21 (一)原告豐泰公司與被告朱貴英於110年3月5日訂立系爭居間契
22 約，約定被告朱貴英將系爭不動產委託原告豐泰公司居間仲
23 介銷售，委託銷售價格為19,800,000元，服務報酬為成交價
24 額4%，委託期間自110年3月5日起至110年6月5日止，若於委
25 託期間屆滿後2個月內，被告朱貴英與原告豐泰公司曾經介
26 紹客戶（或其配偶及2親等內親屬）成交時，視為原告豐泰
27 公司已完成居間仲介義務，被告朱貴英仍應依約支付服務報
28 酬；原告豐泰公司與被告朱貴英於同日另簽訂委託事項變更
29 契約書，約定委託銷售價格變更為18,000,000元；原告大鳴
30 公司受被告嚴冠麟委託尋找合適房地；原告豐泰公司及大鳴
31 公司分別委派鄭敏男及呂清清，於110年4月2日陪同被告嚴

冠麟及其父親前往系爭不動產並詳細介紹資訊；嗣呂清清於110年4月10日提供系爭不動產附近行情給被告嚴冠麟；被告嚴冠麟於110年4月12日亦曾向呂清清詢問如何修改格局；惟被告最後係經台灣房屋居間仲介，就系爭不動產成立買賣契約，已依約完成所有權移轉登記完畢等事實，為兩造所不爭執，復有一般委託銷售契約書影本1份、委託事項變更契約書影本1份、對話紀錄列印資料1份、台灣房屋不動產買賣契約書影本1份在卷可稽（見本院卷第23頁至第26頁、第27頁、第29頁至第45頁、第101頁至第115頁），當堪認定。

(二)原告雖依系爭居間契約第5條第1項與第8條第3項第4款約定，即「服務報酬……為成交價額之百分之肆」與「有下列情形之一者，均視為乙方（原告豐泰公司）已完成居間仲介之義務……甲方（被告朱貴英）仍應支付依第五條第(1)項約定之服務報酬……④委託期間屆滿後貳個月內，甲方與已經曾經介紹之客戶或其配偶、二親等內之親屬成交時」，請求被告朱貴英給付服務報酬720,000元（計算式：實際成交價額17,000,000元 $\times$ 4%=720,000元），惟系爭居間契約委託期間為110年3月5日起至110年6月5日止，被告朱貴英與嚴冠麟就系爭不動產成立買賣契約日期卻係110年4月16日（見本院卷第107頁），不符系爭居間契約第8條第3項第4款所定「委託期間屆滿後貳個月內」之要件，原告豐泰公司自不得依系爭居間契約第5條第1項與第8條第3項第4款約定，請求被告朱貴英給付服務報酬720,000元。原告雖堅稱：「契約書所記載日期在原告媒合房屋之後，故原告的請求依然應為有理由」（見本院卷第100頁）云云，惟原告豐泰公司與被告朱貴英既已明確約定，被告朱貴英於「委託期間屆滿後2個月內」與其曾經介紹客戶成交時，始仍須依系爭居間契約第5條第1項約定支付報酬，原告豐泰公司當應受雙方合意成立之契約內容拘束，不得單方面隨意擴充適用系爭居間契約第8條第3項第4款約定。況類似規定或約定通常係為避免買賣雙方惡意規避給付報酬義務，依原告所述情節及通常居間仲

01 介經驗，被告嚴冠麟應僅係原告共同帶看客戶，原告豐泰公
02 司於被告嚴冠麟委託斡旋前，尚不會將被告嚴冠麟介紹給被
03 告朱貴英。從而，被告朱貴英應未曾經由原告豐泰公司介紹
04 而識得被告嚴冠麟，無惡意規避給付報酬義務可言；被告嚴
05 冠麟對被告朱貴英而言，應非屬原告豐泰公司曾經介紹之客
06 戶。事實上，被告朱貴英與台灣房屋所約定服務報酬亦為成
07 交價4%（見本院卷第120頁），若原告豐泰公司得以實際委
08 託銷售價格18,000,000元居間成立買賣契約，被告朱貴英亦
09 得獲取較高價金而同受利益，顯無動機拒絕經由原告豐泰公
10 司與被告嚴冠麟簽訂買賣契約，益徵原告豐泰公司所述僅係
11 單方面主觀臆測，委無可採。

12 (三)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；如依情形，非受報酬即
14 不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬；未定報酬額
15 者，按照價目表所定給付；無價目表者，按照習慣給付；民
16 法第565條及第566條定有明文。原告固稱：「被告嚴冠麟於
17 4月12日……以line電話告知呂清清出價1700萬元，約當晚
18 在昱欣藥局簽訂不動產買賣意願書」（見本院卷第16頁），並
19 提出對話紀錄1份為證（見本院卷第29頁至第45頁）。然該
20 對話紀錄無出價或簽訂不動產買賣意願書相關內容，本院當
21 難率認原告大鳴公司與被告嚴冠麟有居間契約關係存在。何
22 況，透過房屋仲介業者購買不動產可簡略區分為三階段即帶
23 看、斡旋、成交；房屋仲介業者於帶看階段通常不收取報酬
24 及其他費用，當買方有意願購買某帶看物件時，才會簽訂買
25 賣意願書或類似文件（即所謂下斡旋），約定房屋仲介為買
26 方居間媒合、委託購買價格、買方於成交時應給付報酬等事
27 項。原告大鳴公司與被告嚴冠麟於帶看階段未曾約定被告嚴
28 冠麟應給付報酬；依通常情形，房屋仲介業者於斡旋階段始
29 會非受報酬即不為媒介，不會因未受報酬即拒絕帶看，故原
30 告大鳴公司與被告嚴冠麟間無居間契約關係存在。茲原告主
31 張：「呂清清為被告嚴冠麟提供帶看房屋、回答問題等服

01 務……雖未約定報酬，又無價目表，應依民法第566條規定
02 按照習慣，再參酌房仲業界不成文普遍做法……向買方收取
03 2%的服務費用」（見本院卷第17頁至第18頁）等語，容有誤
04 會，當非足採。再者，買方委託仲介業者帶看不動產，通常
05 僅係為瞭解不動產狀況及其他相關事項，待有意願購買某帶
06 看不動產始會出價斡旋，仲介業者也可能因買方出價過低而
07 拒絕接受斡旋，如仲介業者接受某客戶斡旋後，於該斡旋期
08 間亦不應再為其他客戶進行斡旋，故我國不動產仲介市場大
09 多屬於媒介居間。簡單來說，被告嚴冠麟未簽立書面委託原
10 告大鳴公司居間媒介前，原告大鳴公司應該還是會帶其他客
11 戶參觀系爭不動產，並接受其他客戶委託就系爭不動產進行
12 斡旋，促使成立買賣契約。從而，若僅因原告大鳴公司曾為
13 被告嚴冠麟帶看系爭不動產，即謂雙方就系爭不動產成立居
14 間契約，應不符合雙方真意及通常經驗。原告所為上述主張
15 應僅係臨訟所為攻擊方法，委無可採。

16 七、綜上所述，原告豐泰公司依系爭居間契約第5條第1項、第8
17 條第3項第4款之約定，請求被告朱貴英給付720,000元，及
18 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
19 利息；原告大鳴公司依民法第565條及第566條之規定，請求
20 被告嚴冠麟給付360,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
21 清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為無理由，應予駁
22 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併
23 予駁回。

24 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
25 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐項論述，併此
26 敘明。

27 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

28 中 華 民 國 111 年 5 月 12 日

29 民事第一庭 法 官 陳谷鴻

30 以上正本證明與原本無異。

31 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表

01 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
02 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費（參照民事訴
04 訟法施行法第9條：上訴人有律師為訴訟代理人，或依書狀上之
05 記載可認其明知上訴要件有欠缺者，法院得不行民事訴訟法第44
06 2條第2項及第444條第1項但書之程序）。

07 中 華 民 國 111 年 5 月 12 日

08 書記官 呂伊馨