

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南簡字第109號

原告 鴻運吉不動產開發有限公司

法定代理人 李應吉

訴訟代理人 陳琪玫

王偉龍律師

被告 張武智

張武宏

張瑛青

兼 上三人

訴訟代理人 張武德

上列當事人間請求給付服務報酬事件，經本院於民國113年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告張武德、張武智、張武宏、張瑛青應各給付原告新臺幣44,588元，及均自民國111年12月23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、本判決得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、緣被告張武智、張武宏、張瑛青均授權被告張武德代理，而於民國110年6月11日委託原告銷售渠等共有之臺南市○○區○○○段000地號土地（下稱系爭土地），約定委託銷售價格為新臺幣（下同）606萬元，服務報酬為成交價之4%，此有土地專任委託銷售契約書（下稱系爭委託書）、授權書可證（原證1、2）。原告於接受被告委託後，乃依被告之委託條件為居間仲介，後找得買方即訴外人郭健德於110年7月24日欲以594萬5,000元之價格、及特約要求「建築線指定，由

01 建築師認定可申請建照為準」等承購條件而承購系爭土地，
02 原告乃向被告張武德報告此一交易機會，經被告張武德考量
03 後，同意接受該承購條件，乃於000年0月00日下午14時，在
04 買方之不動產買賣意願書（下稱系爭意願書，原證3）上之
05 「賣方同意依本意願書上之條件出售，並確認已收訖買方支
06 付之定金無誤。賣方簽章：簽章時間：民國年月日時」欄位
07 中之賣方簽章處親自簽署「張武德」，及親自書寫簽章時間
08 「110年7月26日14時」。

09 (二)、被告張武德因此將原證1系爭委託書之銷售價格變更與成交
10 價格一致，以及變更服務報酬為成交價之3%，此有系爭委
11 託書上手寫文字及刪除記號、簽名等為證。同日，被告等人
12 與買方郭健德在原告居間仲介下，完成原證4土地買賣契約
13 書之簽署（下稱系爭買賣契約書），而買方郭健德並依系爭
14 買賣契約書約定之價金給付方式給付第一期款（簽約金）59
15 萬4,500元完竣。從而，被告等人係透過原告之居間仲介而
16 與買方就系爭土地簽定買賣契約，原告已完成居間媒介之義
17 務，故被告即應依約給付居間報酬，而依系爭委託書第5條
18 約定，被告應共同給付原告之服務報酬合計為17萬8,350
19 元，此金錢之債給付可分，被告等人就系爭土地之應有部分
20 各為四分之一，故被告每人應分擔之金額各為4萬4,588元
21 （元以下四捨五入）等語。

22 (三)、聲明（見本院卷第127至128頁）：

23 ①、被告張武德、張武智、張武宏、張瑛青應各給付原告44,588
24 元，及均自111年12月23日起至清償日止，按週年利率5%計
25 算之利息。

26 ②、訴訟費用由被告負擔。

27 二、被告答辯略以：

28 (一)、原告與被告於110年6月11日簽訂系爭委託書後，只知豎立廣
29 告出售招牌，對土地現況沒有調查清楚、也未善盡告知責
30 任，原告有責任告知被告與買方郭健德需配合及注意之事
31 項，經雙方同意列入買賣契約書內，以避免被告與買方有爭

01 議，例如在被告與買方郭健德之系爭買賣契約書內，僅勾選
02 「土地前面有供公眾通行的私人道路」，而未查明此道路尚
03 未合法、在地籍圖上尚未顯現出來，未能讓買方郭健德了
04 解，導致被告與郭健德在簽約時，未提出討論，因此產生後
05 面的紛爭。另外，000年0月00日下午2時，被告與買方郭健
06 德在原告處所簽訂系爭買賣契約書時，原告未依其銷售專業
07 提醒被告與買方郭健德訂定契約終止期限。又，系爭買賣契
08 約書內之增補條款提到指定建築線須於所有權移轉前確認完
09 成，未提及「賣方須配合完成指定建築線」字眼，導致買方
10 郭健德做不實之指控，原告也沒有出面主持公道。原告告知
11 被告說買方郭健德有同意另簽一份協議書，至111年5月15日
12 前如未能完成指定建築線，系爭買賣契約書就會無條件取
13 消，但事後卻無息無蹤，原告也沒有說明買方郭健德不簽的
14 原因。

15 (二)、111年6月2日臺南市關廟區公所發布認定系爭土地前道路為
16 現有巷道，並實施生效，已應確定可以指定建築線，買方就
17 該表態買或不買，111年6月6日被告寄出存證信函聲明000年
18 0月0日下午5時為土地出售截止期限，買方仍一直不表態，
19 直到111年6月27日主管機關核定買方建築線的申請後，111
20 年6月28日才表態要買，實在拖太久。一般土地委託買賣案
21 件，不成交，除非另有約定，否則就不可以向賣方索取服務
22 報酬費。

23 (三)、系爭委託書之有效期限自110年6月11日至110年12月31日
24 止，但系爭買賣契約書卻未訂定有效期限，在簽約當下及合
25 約內容均未述及「巷道申請」依法需土地所有權人才能辦理
26 之規定，遂造成土地買賣案買方不知自己應先過戶、自己去
27 辦理巷道申請，而求助於賣方，可見仲介責任重大。系爭土
28 地之買賣案於另案上訴二審時，被告才跟買方郭健德於113
29 年7月16日成立調解筆錄，逾越系爭委託書之契約有限期限
30 (110年12月31日)多時，系爭土地之買賣事實實與原告之
31 系爭委託書無關。系爭買賣契約書有關買賣之權責及巷道申

請之法令規定，第二期價金之給付是不存在的，因為該頁手寫部分是仲介自己所為，該頁未經買、賣雙方簽名、蓋章確認，仲介不無疏失等語。

(四)、聲明（見本院卷第128頁）：

①、原告之訴駁回。

②、訴訟費用由原告負擔。

三、法院之判斷：

(一)、按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項定有明文。又按居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院49年度台上字第1646號判例意旨參照）。

(二)、經查，被告於110年6月11日委託原告銷售共有之系爭土地，斯時約定委託銷售價格為606萬元，服務報酬為成交價之4%；後原告覓得買方郭健德於110年7月24日以594萬5,000元之價格及特約要求「建築線指定由建築師認定可申請建照為準」之承購條件而承購系爭土地；被告張武德於110年6月00日下午14時，在買方之不動產買賣意願書上之「賣方同意依本意願書上之條件出售，並確認已收訖買方支付之定金無誤。」欄位上之賣方簽章處簽名並書寫日期；被告張武德並將原證1系爭委託書上之委託銷售價格更改為594萬5,000元、另修改服務報酬為成交價之3%；後被告等人與買方郭健德於110年7月26日簽訂原證4土地買賣契約書，買方郭健德於同日依系爭買賣契約書約定，給付第一期款（簽約款）59萬4,500元予被告等情，有土地專任委託銷售契約書、授權書、不動產買賣意願書、土地買賣契約書、買賣契約增補條款、標的物現況說明書、簽約款支票影本、價金信託履約保證申請書、解約暨終止履約保證同意書附卷可證（見調字卷第15至35頁），且為兩造所不爭執，堪以認定。

(三)、稽之兩造於系爭委託書第5條服務報酬約定：「1.支付金

01 額：為成交價額之3%（按：4%修改為3%）」、「3.給付
02 時機：甲方（被告）承諾應『於契約成立時』，給付約定之
03 服務報酬，並於簽立書面買賣契約時一次付清。」等語明確
04 在卷（見調字卷第15頁），可知兩造所簽立之系爭委託書，
05 性質上乃屬媒介居間契約，於原告居間仲介被告與他人就系
06 爭土地成立買賣契約時，被告即依上開系爭委託書第5條約
07 定，負有給付原告約定之居間仲介服務報酬之義務，故原告
08 據此請求被告4人各給付服務報酬44,588元，係屬有理。被
09 告固以原告僅有豎立出售看板、未善盡告知責任、對土地現
10 況沒有調查清楚云云置辯其等並無給付服務報酬之義務，然
11 查，觀諸兩造間簽訂之系爭委託書內容（見調字卷第15至16
12 頁），原告並無被告所指之該等特定契約義務，且被告對於
13 本約買賣之系爭土地應得指定建築線，並能申請建築執照，
14 供建築使用之契約責任，知之明確，此有被告與郭健德簽署
15 之買賣契約增補條款在卷可憑（見調字卷第28頁），準此，
16 被告抗辯原告未盡善良管理人之注意義務云云，缺乏依據，
17 尚難逕採。

18 (四)、且按「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他
19 方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，
20 買賣契約即為成立。」為民法第345條所明定。是買賣契約
21 為諾成契約、非要式契約，易言之，只要買賣契約雙方當事
22 人就買賣標的物及價金等節，互相意思表示合致，買賣契約
23 即屬有效成立，並不以踐行一定方式為必要。據此，兩造簽
24 立系爭委託書後，買方於110年7月24日與原告簽立系爭不動
25 產買賣意願書，委託原告以總價594萬5,000元與被告議價欲
26 購買系爭土地，被告則於000年0月00日下午14時在系爭不動
27 產買賣意願書上之「賣方同意依本意願書上之條件出售，並
28 確認已收訖買方支付之定金無誤。」欄位上之賣方簽章處簽
29 名並書寫日期（見調字卷第19頁），再將其委託原告銷售系
30 爭土地之總價修正為594萬5,000元及服務報酬修改為3%，
31 有如前述，是則買方郭健德與被告經由原告之仲介，於110

01 年7月26日就買賣標的物及價金業已達成意思表示之合致，
02 已堪認定。況再參以被告復與買方郭健德於110年7月26日簽
03 訂原證4土地買賣契約書，買方郭健德於同日即依系爭買賣
04 契約書約定，給付第一期款（簽約款）59萬4,500元予被告
05 乙情，有如前述，益徵被告與郭健德就系爭土地業已成立買
06 賣契約無訛。從而，原告主張依系爭委託書第5條約定請求
07 被告4人給付服務報酬，洵屬有據。

08 (五)、況查，被告後與郭健德因系爭土地能否指定建築線乙事而生
09 契約糾紛，郭健德對被告提起本院111年度訴字第1441號給
10 付違約金事件，經一審判決被告等人應給付郭健德違約金19
11 4萬7,210元及法定遲延利息，後被告等人上訴，被告與郭健
12 德乃於臺灣高等法院臺南分院審理時，以65萬元達成和解等
13 情，有本院111年度訴字第1441號民事判決書、調解筆錄附
14 卷可稽（見本院卷第17至32頁、第105頁）。而稽之本院111
15 年度訴字第1441號民事判決書之認定：「系爭建築線完成係
16 於111年6月27日經臺南市關廟區公所核准（參見該案卷第
17 45頁），則應視為111年6月27日始指定建築線完成，原告郭
18 健德於111年6月28日給付第2期款135萬0,500元（參見該案
19 卷第49頁），並未違反系爭契約之約定，被告張武宏、張
20 武德、張武智、張瑛青任意解除系爭契約應不合法，不生效
21 力，被告張武宏、張武德、張武智、張瑛青未依約履行，乃
22 負有給付違約金之義務。」等情（見本院卷第30、31頁），
23 足徵被告與郭健德之間所生給付違約金之訴訟事件，乃肇因
24 於被告違反系爭買賣契約書之約定，拒絕出售系爭土地所
25 致，非可直接歸因於原告之居間仲介服務，從而，被告以此
26 抗辯拒絕給付服務報酬云云，亦非有理，難以憑採。

27 四、結論：

28 (一)、綜上所述，原告依系爭委託書第5條之前開約定，請求被告4
29 人各給付服務報酬44,588元及法定遲延利息，於法有據，堪
30 予准許。

31 (二)、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 (三)、本判決為依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易程序所為
02 被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職
03 權宣告假執行。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
05 經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘
06 明。

07 中 華 民 國 113 年 9 月 30 日
08 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
09 法 官 吳金芳

10 以上正本證明與原本無異。

11 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
12 明上訴理由（須附繕本），如於本判決宣示後送達前提起上訴者
13 ，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任

14 中 華 民 國 113 年 9 月 30 日
15 書記官 李崇文