

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1599號

原告 御永有限公司

法定代理人 蔡尚倫

訴訟代理人 馮曼芸

被告 沈亦龍

訴訟代理人 高亦昀律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國115年3月9日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣被告沈亦龍與訴外人李香枝就門牌號碼臺南市○○區○○
路000巷00號9樓（下稱系爭房屋）各具一半之房屋所有權，
被告及李香枝向原告公司表示願委請原告居間媒介出售系爭
房屋。嗣後因李香枝反悔，原告便與被告協議，以被告所有
之系爭房屋二分之一持分為標的委託被告居間銷售，被告同
意後於民國113年2月22日簽立房屋買賣仲介專任委託暨授權
書（下稱系爭委託書），委託銷售價格為新臺幣（下同）45
0萬元整，並約定原告於買賣成交後得向被告請求實際成交
價之4%作為服務報酬。

(二)經原告公司人員與李香枝商議，雙方同意於原告為被告清償
債務後，李香枝即願將名下二分之一持分過戶給被告，使被
告得委請原告居間出售系爭房屋全部所有權。原告便於113
年2月26日將原告與李香枝間之協議以通訊軟體LINE轉達予
被告，被告亦積極表示願意配合。

(三)訴外人周莉雯經原告得知被告有意出賣系爭房屋之消息後，
遂向原告表達購買系爭房屋之意願，並給付價金40萬元，委

01 請原告將該價金作為要約保證金代為轉交予被告。原告隨即
02 將周莉雯願以450萬元承買且已支付要約保證金40萬元之消
03 息告知被告，被告亦同意周莉雯之出價，便於113年2月27日
04 至原告公司收受該要約保證金，並簽署定金收據暨不動產買
05 賣協議書（下稱系爭協議書）。又因房地合一稅、地價稅、
06 房屋稅、印花稅等稅費由被告負擔，故被告同意將已收受之
07 40萬元定金委請原告轉交予地政士保管及支付不動產過戶程
08 序間所生之相關費用，剩餘款項於點交結案完成後結算並退
09 還，並簽立定金保管協議書。隨後被告又要求先提取定金中
10 之5萬元，並簽立現金簽收單。

11 (四)被告本已約定於113年3月7日會同系爭房屋買方至原告公司
12 補簽署買賣契約之書面，並就不動產房地移轉登記及點交之
13 期日、價金給付之期別、金額等非契約必要之點為補充約
14 定。惟被告並未如期赴約，又於113年3月11日至原告公司表
15 示欲解除買賣契約，拒絕履行後續給付義務，並稱其預先支
16 領之5萬元係原告逼迫被告收受，將該價金強行塞給原告。
17 原告遂於113年3月19日以社東郵局第84號存證信函催告被告
18 於7日內給付居間報酬18萬元予原告，該存證信函經被告收
19 受，惟被告迄今仍未為給付。

20 (五)本件被告已於113年2月27日簽立定金收據暨不動產買賣協議
21 書，系爭協議書就買賣標的物及買賣價金皆有明文約定，堪
22 認兩造間買賣契約已成立生效。自斯時起，原告已完成居間
23 銷售契約之義務，自可向被告請求服務報酬，被告亦於同日
24 簽立服務報酬確認單，表示願給付原告18萬之服務費。被告
25 雖於113年3月11日至原告公司向原告公司人員表示欲解除買
26 賣契約並拒絕履行給付義務，然其並不具備民法規定之各項
27 法定解除權事由，自不得任意單方解除系爭買賣契約。

28 (六)縱認被告業已解除系爭買賣契約，惟依系爭委託書第3條服
29 務報酬及違約約定第5項所載：「甲方（即被告，下同）於
30 買賣契約成立後，未經乙方（即原告，下同）同意而終止、
31 解除與買方之買賣契約；或終止、解除與乙方之委託契約

者，甲方仍應給付全額報酬。」。本案被告係因自己原因解除契約，有可歸責事由，因此原告之報酬給付請求權不受影響，仍得依上開約定向被告請求給付居間報酬18萬元。

(七)倘認被告與系爭房屋買方之買賣契約尚未作成，系爭委託書第7條委託人終止契約之責任明文約定：「如尚未仲介成交前因可歸責於甲方之事由而終止時，甲方應支付乙方必要之仲介銷售服務費用，本項費用視已進行之委託期間等實際情形，由乙方檢據向甲方請領。」。查原告業已依委託書之條件為被告尋得系爭房屋買方並告知被告，自得向被告請求相對之服務報酬。又被告收受定金後所簽署之服務報酬確認單明載被告應給付之服務費用為18萬元，是以原告應得依民法第565及第568條向被告請求給付居間服務報酬18萬元及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(八)聲明：被告應給付原告18萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則答辯略以：

(一)本件事實經過：

1、被告於113年2月間，因私人債務問題而有與原告接洽商討借款、債務整合等事，而原告公司所提出之借款方式，乃現今常見之附買回權借款（即有借款需求之人，將名下原有不動產過戶予借款公司之人頭，以為借款之擔保，再由該借款公司人頭為出租人，持續將不動產租出予借款人並收取租金以為借款之利息給付，待約定之借款期限屆至，再給予借款人以較高價格買回不動產之機會，如借款人無法買回則由借款公司取得房屋所有權，藉此獲取更高之利益），而非以一般設定抵押債權擔保之借款方式。於此情形，原告本非如一般不動產仲介，有實際付出勞務，為被告報告或媒介不動產交易之機會，再藉由市場機制，令買賣雙方磋商，以達成契約之成立。反之如前借款方式所述，原告所稱房屋買受人實為原告之人頭，並未付出任何勞務，而與被告所簽訂之房屋買賣仲介委託書及服務費之約定，實質上為原告除利息以外，

01 所欲賺取借款服務費或手續費。

02 2、嗣因被告發覺原告公司所提之借款方案，並非如原告所稱且
03 暗藏玄機，即將自己之房屋以遠低於市場價格之450萬為出
04 賣條件，唯恐自己名下之房屋遭原告完全取得，遭受極大損
05 失，便拒絕向原告為借款，轉向他人為借款。豈料，原告公
06 司明知上情，逕提出本案向被告請求服務報酬，顯無理由。

07 (二)兩造所簽之契約顯係通謀虛偽意思表示：

08 1、兩造間所商討簽訂之契約，實為附擔保之消費借貸契約，其
09 中有關於原告名下不動產轉移一事，實為借款擔保行為，而
10 非如契約表徵之不動產買賣移轉法律關係；另仲介委託一
11 事，實為兩造間所約定之消費借貸辦理手續費，而非如契約
12 表徵之房屋買賣仲介委託即居間法律關係。

13 2、由被告及原告公司承辦人員之對話紀錄以觀，被告自始主觀
14 上均無出賣房屋之本意，且雙方所討論之內容均為消費借貸
15 而非不動產仲介買賣，足見兩造自始均係在商討消費借貸事
16 宜，包含借款金額多寡、如何擔保、如何還款、月付額多寡
17 等，均與房屋買賣、仲介無關，亦徵兩造間確實為通謀虛偽
18 意思表示。況系爭房屋市價約1200萬元，殊難想像被告會同
19 意以遠低於市場價格之450萬元，與原告簽立房屋買賣仲介
20 委託書，委託以450萬元出售，更證兩造間所欲成立之法律
21 關係為消費借貸，包含借款（即表徵上之買賣價金）及擔保
22 （即表徵上之不動產移轉）事宜。兩造所簽立之房屋買賣仲
23 介委託書及服務費報酬約定，實質為消費借貸契約所附加之
24 擔保及借貸手續費用約定。依民法第87條之規定，應回歸適
25 用消費借貸之法律關係。既被告未收受借款金額，則兩造間
26 消費借貸自未成立，原告不得為任何請求。原告主張依居間
27 法律關係或房屋仲介委託書請求被告給付報酬，亦無理由。

28 (三)縱認兩造間有居間之合意，亦包含系爭不動產之回租及買回
29 之居間服務，原告未完成任務，不得請求報酬：

30 1、縱房屋買賣回租之契約並非法所不許，且假設證人周莉雯並
31 非原告公司之人頭而係真有購屋意願，然被告與原告公司所

01 商談者，除系爭房屋之居間出售之外，另包含系爭房屋之回
02 租及買回居間服務。因此原告本應為被告完成系爭房屋之買
03 賣、回租及買回，始有請求居間報酬之可能。縱系爭授權書
04 未記載有回租及買回，亦不拘泥於文字內容，仍應就契約雙
05 方之本意為契約意思表示之認定。

06 2、是以，縱認兩造間並非以虛偽意思表示隱藏消費借貸法律關
07 係，而真有成立不動產居間契約之真意，惟原告之居間服務
08 範圍除系爭房屋之買賣之外，另包含回租及買回，原告於被
09 告透過其居間而出售系爭房屋並回租及買回後，始得向被告
10 主張居間報酬，本案原告所為之主張顯無理由。

11 (四)聲明：原告之訴駁回。

12 三、得心證之理由：

13 (一)按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之
14 種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係，不限於民
15 法上之有名契約，其他非典型之契約，如未違反強制或禁止
16 規定，法院自應尊重，而就該契約之定性，法院應根據當事
17 人主張之事實，依該契約之性質及經濟目的，加以認定，再
18 類推適用關於有名契約之規定。又契約之性質，應探求當事
19 人之真意釋之，不應徒拘泥於契約文字之表面形式，應通觀
20 契約全文，斟酌訂約過程、交易習慣、經濟目的及誠信原
21 則，作全盤之觀察。

22 (二)本件原告主張其與被告前於113年2月22日簽訂系爭委託書，
23 其上記載被告委託原告居間仲介銷售系爭房屋，委託價格為
24 450萬元，如買賣成交，原告得向被告收取服務報酬即實際
25 成交價4%等情，固據提出系爭委託書影本為證（調字卷第21
26 至25頁），且為被告所不爭，此節堪認屬實。然被告主張其
27 真意乃係與原告成立附擔保之消費借貸契約、委託原告整合
28 其私人債務等情，業據提出原告公司員工與被告間之通訊軟
29 體對話紀錄為證（簡字卷第33至36頁，原告不爭執該對話紀
30 錄之形式上真正，見簡字卷第160頁），原告公司員工向被告
31 告稱：「不是說你們家450萬…是當初包你的債務450萬……

你看月負擔2.1-2.2萬…然後三年後可以買回（即一次清償借款）至少我們月負擔可以不用向顏先生一樣收5.4-5.5…」、「如果你覺得金額需要調整 我可以幫你試試看呀！你車貸想包在裡面嗎？如果想的話…我幫你爭取！」、「你能一個月繳2萬多塊就好 收入有5-7萬 你一個月存一些存一些 到時候買回來 又能恢復銀行信用！我覺得才是最好的方法！」、「你給我一個機會你進來公司我們重新談方案 重新把合約完成」、「我真的重頭到尾都沒想騙你 真心想幫你降低月負擔 重新回到銀行體系…」，參酌原告提出其公司員工與被告間之對話紀錄，原告公司員工亦向被告稱：「……再去做我們的買賣回租部分……」、「龍哥，說真的如果是我真的會繼續，基本上我們都不希望客人再借貸，我也跟你說過，我不確定你有沒有記得 我自己身上背著很多筆借貸，如果是我有一間房子，我一定會做這個方案，借貸真的只會越來越大洞」（調字卷第39至41頁），暨原告於本件訴訟審理時自認：被告來找原告是因為自身有私人債務問題，原告給予的方案是買賣回租，就是原告有找到買家即訴外人周莉雯向被告購買系爭房屋所有權持分二分之一，但是被告有居住的需求，嗣後可以用回租的方式繼續住在系爭房屋內，兩造也有約定被告嗣後可以610萬元之價格買回系爭房屋等語（簡字卷第160頁、第165頁）。堪認被告主張其簽立系爭委託書係為整合其私人債務，並非單純委託原告居間售賣被告所有對系爭房屋之應有部分乙節為真，再參酌原告主張兩造間非消費借貸契約關係，原告居間仲介訴外人周莉雯向被告購買系爭房屋等語（簡字卷第40、141、183頁），堪認被告主張兩造簽立系爭委託書之真意，係被告委託原告為被告居間仲介系爭房屋買賣回租事宜等情屬實。

（三）按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第568條第1項定有明文。查本件兩造所簽立系爭委託書第3條第1項固約定：「買賣成交者，乙方得向甲方收取服務報酬，其數額為實際成交價4%。」，原告亦提出經被告

01 簽名之「服務報酬確認單」，其上記載被告應給付原告之總
02 服務費為18萬元（調字卷第69頁）。惟本件被告委託原告之
03 事務為居間仲介買賣回租事宜如前述，原告雖主張其已為被
04 告仲介買主即訴外人周莉雯，並提出系爭協議書為證（調字
05 卷第49至51頁）。然據證人周莉雯到庭證稱：原告公司經理
06 蔡和廷為伊胞兄，為伊介紹系爭房屋，伊信任蔡和廷就同意
07 以450萬元之價格購買系爭房屋，其目的係將來轉售套利，
08 蔡和廷沒有跟伊說過系爭房屋購買後要回租給被告，也沒有
09 跟伊說過之後要讓被告買回等語（簡字卷第72至73頁）。則
10 原告所媒介者並非被告委託之買賣回租契約，而係單純房屋
11 所有權應有部分買賣契約，原告並未成功為被告媒介買賣回
12 租契約成立，其主張其得依系爭授權書第3條第1項、民法第
13 566、568條規定，向被告請求居間報酬18萬元，即無理由。

14 （四）系爭委託書第3條第5項固約定：「甲方於買賣契約成立後，
15 未經乙方同意而終止、解除與買方之買賣契約；或終止、解
16 除與乙方之委託契約者，甲方仍應給付全額報酬。」。惟證
17 人周莉雯與被告所簽立之系爭協議書，證人周莉雯之真意為
18 單純房屋所有權應有部分買賣契約，被告之真意則為買賣回
19 租契約，就此契約必要之點，即契約重要事項，雙方意思不
20 一致，契約並未成立，自無終止、解除之可言，被告嗣後終
21 止、解除與原告之委託契約，亦毋庸依系爭委託書第3條第5
22 項約定給付原告全額報酬。

23 （五）系爭委託書第7條固約定：「如尚未仲介成交前因可歸責於
24 甲方之事由而終止時，甲方應支付乙方必要之仲介銷售服務
25 費用，本項費用視已進行之委託期間等實際情形，由乙方檢
26 據向甲方請領。」。惟原告使被告簽下之系爭協議書，通篇
27 內容未提及買賣回租事項，而被告之真意係以買賣回租系爭
28 房屋之方式處理債務整合事宜，並非以450萬元之價格出售
29 其就系爭房屋之所有權應有部分，原告此舉有可能悖於被告
30 真實意願使被告以450萬元之對價喪失其對系爭房屋之所有
31 權應有部分，被告嗣後察覺有異而終止與原告之居間契約，

01 難認可歸責於被告，故原告主張被告應依系爭委託書第7條
02 約定給付居間報酬，亦屬無據。

03 四、綜上所述，本件原告依民法第566、568條規定，及系爭授權
04 書第3條第1項、第5項、第7條約定，請求被告給付18萬元，
05 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之
06 5計算之利息，為無理由，應予駁回。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經
08 本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必
09 要，附此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 115 年 4 月 17 日
12 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

13 法 官 許嘉容

14 以上正本證明與原本無異。

15 如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明
16 上訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
17 審裁判費。

18 中 華 民 國 115 年 4 月 17 日
19 書記官 李崇文