

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第7306號

原告 仲捷不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 葉秀燕

訴訟代理人 王正宏律師

被告 保羅國際有限公司

法定代理人 蔣正明

訴訟代理人 李宗德律師

蔡毓貞律師

孫煜輝律師

上列當事人間請求給付報酬事件，經臺灣高雄地方法院移送前來，本院於民國111年7月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰貳拾柒萬伍仟元，及自民國一百一十年七月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣肆拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰貳拾柒萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國108年10月間委託伊居間斡旋購買訴外人長順塗料股份有限公司（下稱長順公司）所有之高雄市○○區○○段0000○0000地號土地（權利範圍：全部，下合稱系爭土地），兩造後續並約定居間服務報酬為新臺幣（下同）127萬5,000元（下稱系爭報酬，就兩造間法律關係下稱系爭居間契約）。經伊居間斡旋，被告與長順公司已於108年12月25日就系爭土地簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），伊自得請求被告給付系爭報酬，爰依民法第568條第1項規定及系爭居間契約，提起本件訴訟等語。並聲

01 明：(一)被告應給付原告127萬5,000元，及自起訴狀繕本送達  
02 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔  
03 保請准宣告假執行。

04 二、被告則以：兩造間固有成立系爭居間契約，然兩造另有約定  
05 以「系爭土地點交完成」為給付系爭報酬之停止條件。伊與  
06 長順公司約定須先就系爭土地進行土壤與地下水檢測，確認  
07 土壤與地下水無任何汙染後，始能進行所有權移轉登記與點  
08 交，因系爭土地有土壤及地下水污染情形，伊與長順公司無  
09 法達成共識，已於110年4月9日合意解除系爭買賣契約，故  
10 系爭土地並未完成所有權移轉登記及完成點交。系爭土地既  
11 未完成點交，原告請求給付系爭報酬之停止條件尚未成就，  
12 原告應不得請求系爭報酬。又系爭買賣契約之解除，顯非可  
13 歸責於伊之事由，若仍因此要求伊支付系爭報酬，顯與事理  
14 不符等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁  
15 回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

16 三、本院之判斷：原告主張依民法第568條第1項規定及系爭居間  
17 契約得請求被告給付系爭報酬127萬5,000元，為被告所否  
18 認，並以前詞置辯，茲就本件之爭點分述如下：

19 (一)按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報  
20 酬，民法第568條第1項定有明文。次按居間人於契約因其媒  
21 介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得  
22 報酬並無影響（最高法院49年台上字第1646號、最高法院70  
23 年度台上字第787號判決意旨參照）。

24 (二)經查，原告主張被告於108年10月間委託原告居間媒合系爭  
25 土地之買賣，約定服務報酬為127萬5,000元（即系爭居間契  
26 約），後經原告之居間媒合，被告與長順公司於108年12月2  
27 5日就系爭土地簽立系爭買賣契約，約定總價為8,500萬元等  
28 情，此有一般委託銷售契約書、不動產說明書現況調查表、  
29 附停止條件定金（斡旋金）委託書、買方服務費確認單、不  
30 動產買賣契約書、房屋交易安全保證書在卷可稽（見臺灣高  
31 雄地方法院110年度審訴字第674號卷【下稱審訴字卷】第17

01 至25頁、第63至67頁、第117至119頁），且為兩造所不爭執  
02 （見本院卷第59頁），堪認原告確已居間媒合成立系爭買賣  
03 契約，原告應得請求約定之系爭報酬。

04 (三)至被告抗辯兩造有約定以「系爭土地點交完成」為給付系爭  
05 報酬之停止條件，系爭買賣契約已解除，停止條件並未成  
06 就，且原告知悉系爭買賣契約約定須進行系爭土地之土壤與  
07 地下水檢測，原告有參與中間過程，系爭買賣契約嗣後解除  
08 非可歸責於被告等語，固據被告提出買方服務費確認單、臺  
09 灣檢驗科技股份有限公司土壤樣品檢驗報告、樣品檢驗報  
10 告、品保品管報告、正修科技大學超微量研究科技中心檢測  
11 報告、台北體育場郵局存證號碼001610號存證信函、合意解  
12 約協議書、會議記錄、房屋交易安全制度專戶收支明細表  
13 （買方）、電子郵件截圖、協議書草稿（見審訴字卷第137  
14 頁、第149至171頁、第215至217頁，本院卷第99至103  
15 頁）。惟查，觀諸兩造所簽立之買方服務費確認單（下稱系  
16 爭確認單）記載系爭報酬為127萬5,000元，雖下方註記有：  
17 「雙方同意買方應於點交完成後（結案前）將買方服務費匯  
18 入中信房屋房屋交易安全專戶」等文字（見審訴字卷第137  
19 頁），惟依前開註記之文義，應係兩造約定系爭報酬之給付  
20 時間點為「點交完成後（結案前）」之履行期約定，難認兩  
21 造有約定以系爭土地點交完成為給付系爭報酬之停止條件，  
22 況兩造倘有特別約定「如系爭土地未能點交則原告不得請求  
23 系爭報酬」，自當言明再三或形諸文字，然系爭確認單均無  
24 此記載，是被告此節抗辯，應非可採。此外，被告固已與長  
25 順公司合意解除系爭買賣契約，然揆諸前開說明，即令系爭  
26 買賣契約嗣後因故解除，對於原告所得請求之系爭報酬並無  
27 影響，又原告有無參與被告與長順公司就系爭買賣契約之土  
28 壤與地下水污染之檢測，系爭買賣契約合意解除是否可歸責  
29 於被告，均與原告依系爭居間契約之系爭報酬請求權無涉，  
30 是被告此節抗辯，亦非可採。從而，原告主張依民法第568  
31 條第1項規定及系爭居間契約請求被告給付系爭報酬127萬5,

000元等語，應屬有據。

四、再按給付無確定期限者，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，與催告有同一之效力，民法第229條第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，法定週年利率為5%，民法第233條第1項前段、第203條定有明文。本件原告請求被告給付報酬債權，核屬無確定期限之給付，經原告提起訴訟，起訴狀繕本於110年7月7日送達被告（見審訴字卷第45頁），被告迄未給付，當負遲延責任。是原告請求此部分自起訴狀繕本送達被告翌日即110年7月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，核無不合，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第568條第1項規定及系爭居間契約請求被告給付127萬5,000元，及自110年7月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，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 111 年 8 月 3 日  
民事第八庭 審判長法官 鄭侑瑩  
法官 吳佳樺  
法官 邱于真

以上正本係照原本作成。

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。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 111 年 8 月 3 日  
書記官 邱美嫻