

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第1061號

原告 鼎陽開發股份有限公司

法定代理人 洪武龍

訴訟代理人 江肇欽律師

王禹傑律師

被告 旭寶建設股份有限公司

法定代理人 宋鑛滿

訴訟代理人 周天泰律師

林大鈞律師

何嘉昇律師

上列當事人間給付服務報酬事件，本院於民國113年9月19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

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不甚礙被告防禦及訴訟終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項定有明文。本件原告於訴訟進行中追加備位請求(詳後述)，有民事綜合辯論意旨狀可憑(見本院卷第360頁)，經核其請求之基礎事實大致相同，且不甚礙被告防禦及訴訟之終結，自應准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：被告於民國000年00月間委託原告銷售被告所有門牌號碼臺北市○○○路0段00號1樓房地(下稱系爭房地)，約定委託銷售期間自110年11月5日起至111年2月28日

01 止，委託銷售單價每坪新臺幣(下同)250萬元，總價6億105
02 萬元。原告即積極尋找買方，分別於萬寶週刊刊登廣告，並
03 於110年11月15日上午9點49分以微信向被告法定代理人宋鑛
04 滿回報，於111年1月14日向宋鑛滿繼續回報，原告就委託銷
05 售事宜積極提供市場資訊並進行廣告推播尋找買方。由於系
06 爭房地原本想依危老都更程序重建，原告法定代理人洪武龍
07 早在108年間就與訴外人亞昕國際開發股份有限公司(下稱亞
08 昕公司)討論投資報酬分析，因被告委託原告代為銷售，洪
09 武龍於110年11月中旬向亞昕公司法定代理人姚連地詢問購
10 買意願，姚連地代表亞昕公司表示有購買意願並出價4億
11 5000萬元，遭宋鑛滿拒絕，經洪武龍居中協調仍無結果，雙
12 方沒有共識。委託銷售期滿後，原告法定代理人洪武龍仍不
13 放棄，持續利用自己人脈找尋買家，並於112年1月20日與宋
14 鑛滿、姚連地相約在三井日本料理敦南店見面洽談，當日宋
15 鑛滿提出總價5.5億價格並包括6個車位之出售方案，亞昕公
16 司提出總價5.5億元並包括12個車位之購買方案，宋鑛滿於
17 000年0月00日下午11點54分以微信詢問洪武龍，試圖了解12
18 個車位持分土地價值為何，以作為是否同意出售之評估，洪
19 武龍於112年1月31日上午6點23分以微信傳送訊息回覆宋鑛
20 滿，並於同日上午9點57分將訊息轉給亞昕公司之職員王昱
21 敏知悉，王昱敏當日即回覆洪武龍，但雙方仍未達成共識。
22 因原告積極銷售系爭房地，被告乃於112年2月23日與原告簽
23 署土地買賣仲介一般銷售委託書(下稱系爭委託書)，委由原
24 告自112年2月23日起至112年12月31日止繼續銷售系爭房
25 地，且將委託銷售價格調降為每坪229萬元，總價5億5000萬
26 元，後來在洪武龍居間協助下，雙方達成共識，亞昕公司同
27 意以總價5億5000萬向被告購買系爭房地及6個車位，並於
28 112年6月19日發佈公司重大訊息，雙方並於112年7月5日簽
29 定買賣契約書並經公證在案。上開交易完成後，原告即依系
30 爭委託書第四條之約定，請求被告給付服務報酬2200萬元
31 (5億5000萬元x4%=2200萬元)，然宋鑛滿竟以其與亞昕公

01 司在同一棟辦公大樓，系爭房地交易無需透過原告居間促成
02 為由，拒絕給付服務報酬，為此，原告委請律師催告被告給
03 付服務費，被告收受催告滿5日後即同年10月10日起陷於給
04 付遲延。準此，原告先位依系爭委託書第四條之約定、民法
05 第568條，備位依民法第184條第1項、給付遲延法律關係請
06 求被告給付2200萬元及遲延利息。並聲明：(一)被告應給付原
07 告2200萬元，及自112年10月10日起至清償日止按年息百分
08 之5計算之利息。(二)原告願以現金或等值之合作金庫銀行可
09 轉讓定期存單供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告則以：系爭委託書為定型化契約，違反民法第106條、
11 不動產經紀業管理條例第24條之2、消費者保護法第12條第1
12 項、第2項第2款、第11條之1等規定而無效，原告自不得向
13 被告請求居間服務報酬。退步言之，若法院認為系爭委託書
14 有效，然被告委託原告銷售系爭房地之對象並不包含亞昕公
15 司，原告周旋於被告與亞昕公司間，係因原告受亞昕公司委
16 託，協助亞昕公司推進系爭房地危老重建事宜，原告自不得
17 向被告請求服務報酬。再退步言之，若法院認為系爭委託書
18 關於委託媒介銷售之對象並未排除亞昕公司，其性質亦屬媒
19 介居間契約，非僅以報告機會即足請求居間服務報酬，被告
20 與亞昕公司間並非因原告之媒介居間而成立系爭房地買賣契
21 約，系爭房地之買賣交易過程，全然未見洪武龍有為被告利
22 益作出任何努力，原告亦未提出可資佐證洪武龍有為被告爭
23 取利益之相關證據資料，僅斷章取義強調只要被告成功出售
24 系爭房地，原告即得向被告請求居間服務報酬，原告對於系
25 爭房地交易進度全然不知，實與媒介居間常情不符，原告對
26 系爭房地買賣交易並未有媒介居間之事實。再退萬步言之，
27 縱法院認為，原告對被告出售系爭房地有提供媒介居間或報
28 告訂約之機會，惟系爭房地交易條件與被告委託之銷售條件
29 不符，原告自不得依系爭委託書第四條之約定向被告請求給
30 付居間服務報酬。又原告主張被告以違背善良風俗方式刻意
31 規避給付居間報酬，依民法第184條第1項後段請求損害賠

01 償，應屬無理。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判
02 決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、本件兩造曾簽訂房屋買賣仲介委託書，被告委託原告出售系
04 爭房地，委託期間自110年11月5日至111年2月28日，委託期
05 間屆滿後，兩造又簽訂系爭委託書，被告委託原告出售系爭
06 房地，委託期間自112年2月23日至112年12月31日，嗣系爭
07 房地由被告出售予亞昕公司，雙方於112年7月5日簽訂買賣
08 契約，亞昕公司以5億5千萬元之價格購入系爭房地加上6個
09 停車位等情，有房屋買賣仲介委託書、系爭委託書、亞昕公
10 司重大訊息公告、律師函等件為證，並為兩造所不爭，堪以
11 認定。

12 四、本院得心證之理由：原告主張系爭委託書已約定原告可得之
13 銷售服務報酬為總價款之4%，被告已就系爭房地出售予亞昕
14 公司，自應依約給付原告服務報酬2200萬元，已經被告否認
15 並以前詞置辯，是本件爭點為系爭委託書是否有效？原告是
16 否已履行系爭委託書所定義務？系爭房地之出售是否基於原
17 告之仲介行為？茲敘述如下：

18 (一)系爭委託書應屬有效：按不動產經紀業管理條例第24條之2
19 已規定，經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同
20 意，得同時接受雙方之委託，公平提供雙方當事人類似不動
21 產之交易價格及提供買受人或承租人關於不動產必要之資
22 訊，已在仲介執行業務之合理範圍內，允許雙方代理行為存
23 在。本件原告公司登記之營業項目包含不動產仲介經紀業在
24 內，有公司登記資料可憑，原告自得為系爭房地仲介行為，
25 並有上開規定之適用，本件系爭委託書應屬有效。至被告辯
26 稱系爭委託書為定型化契約，依消保法規定應為無效云云，
27 但原告已否認系爭委託書為定型化契約，經核系爭委託書並
28 無證據可認為定型化契約或條款，且本件系爭房地仲介個案
29 為特定土地買賣，涉及都更開發價值評估，過程長達數年，
30 亦經被告與亞昕公司充分磋商，系爭委託書乃依附於本件個
31 案而簽訂，並非一般消費者房地委託仲介買賣可比，自非定

01 型化契約或條款，被告抗辯有消保法適用云云，自非可採。

02 (二)原告並未舉證證明其已完成系爭委託書所定義務，亦未證明
03 其媒介系爭房地之買賣，自不能請求服務報酬：

04 1. 原告雖主張其已完成系爭委託書所定義務，系爭房地因其
05 仲介努力而由被告出售予亞昕公司云云，已經被告否認，
06 被告已提出諸多說明，表示以洪武龍與亞昕公司之關係，
07 洪武龍係為亞昕公司之利益，積極說服宋鑛滿同意亞昕公
08 司所提出之合建方案，而與系爭房地買賣無關等情，且證
09 人姚連地亦稱其與洪武龍熟識，108年間洪武龍曾就系爭
10 房地為亞昕公司分析危老重建之投報問題，亞昕公司意願
11 都有，本來要用合建，但沒有談成，改成一樓買賣、五樓
12 合建，這樣子談成，農曆年時在三井吃飯，飯局後到成交
13 約有半年等情(見本院卷第340至343頁)，可見洪武龍確與
14 亞昕公司原負責人姚連地情誼非淺，與亞昕公司關係密
15 切，原告對被告抗辯原告公司與亞昕公司在同棟大樓辦公
16 之情，亦不否認，足見被告抗辯原告係為亞昕公司之利
17 益，積極說服被告同意合建方案等情，並非無稽。

18 2. 又系爭委託書其性質應屬媒介居間契約，此觀系爭委託書
19 之契約抬頭及前言中明示「委託...居間仲介銷售」文字
20 自明，原告自應完成系爭委託書所定之居間仲介義務，而
21 非僅單純報告成交機會予被告為已足，尚須斡旋於雙方當
22 事人之間為之說合(最高法院105年台上字第692號裁判意
23 旨參照)。原告對此固稱其受委託時起即積極撮合，包含
24 刊登廣告、微信報告進度等，證人姚連地亦證稱一般小事
25 由被告與亞昕公司之人員對口，重要的事情如車位個數、
26 買賣金額就會請洪武龍協助等情(見本院卷第344頁)，但
27 刊登廣告、微信通聯記錄(見本院卷第19至42頁)，均係發
28 生於系爭委託書簽署日即112年2月23日之前，而證人姚連
29 地雖為上開證述，但證人姚連地亦證稱一樓買賣的話題是
30 宋董(即宋鑛滿)所提起(見本院卷第347頁)，而當被告訴
31 訟代理人當庭詢問證人姚連地關於洪武龍之仲介角色時，

01 證人姚連地僅稱洪武龍是亞昕公司之仲介，而對於洪武龍
02 是否有代表被告與亞昕公司磋商，及洪武龍是否曾代表被
03 告之利益與亞昕公司磋商等節，均答稱不知(見本院卷第
04 348頁)，可見洪武龍雖名義上為亞昕公司及被告公司之仲
05 介代理人，但實際上係為亞昕公司之利益而為代理，足認
06 原告(洪武龍)雖擔任雙方之不動產仲介代理人，但被告所
07 辯應屬可採，原告並未舉證證明其已盡公平提供雙方當事
08 人交易價格及必要資訊之義務，自不能請求服務報酬。

09 3. 況系爭委託書並非專任銷售委託契約，此觀系爭委託書抬
10 頭已將「專任」二字刪除，並以「一般」替代，其上並有
11 洪武龍之簽名(見本院卷第45頁)，足見系爭委託書當中預
12 擬之專任約定(如排他性仲介買賣特權及違反時視同報酬
13 條件成就等約定)，應不適用，被告就系爭房地之買賣自
14 可選擇由原告居間仲介出售或自為買賣，自不能單以系爭
15 房地買賣成立即視同報酬條件成就。而參酌一般居間仲介
16 買賣之常情，仲介業者除報告成交機會與當事人外，尚需
17 為當事人處理買賣簽約事宜，簽訂買賣契約並見證或陪同
18 公證，保管價金或提供履約保證，或就雙方不動產移轉過
19 戶或價金交付等程序提供代書等服務，類此義務之約定，
20 系爭委託書第7條以下亦有相關約定，足見原告之義務並
21 非僅向當事人報告締約機會而已，而原告對上開服務過程
22 並未提出任何證據以實其說，自難認原告已履行系爭委託
23 書所定義務，原告自不能請求服務報酬。

24 4. 況依被告法代宋鑛滿與姚連地於112年2月14日之微信對話
25 紀錄：「(宋鑛滿：)...，希望這是最後報價，可以的話我
26 就回去簽約。1樓店面加6個車位持分面積過戶給亞昕，亞
27 昕支付購買金額共55000萬元，其中5000萬以優惠價買馬
28 六甲的房子。(姚連地：)這個案子真的不是以賺錢為目
29 的，真的沒什麼利潤，...，沒有12個車位的持分真的會
30 賠錢。(宋鑛滿：)這報價已是底線了，不會再變了。…」
31 (見本院卷第243至247頁)，可見宋鑛滿早已於112年2月

01 14日即簽訂系爭委託書之前，即向姚連地表示以5億5千萬
02 元出售系爭房地加6個車位，並強調不可能再變卦，而雙
03 方最後成交價格亦同此，已如前述，可見系爭房地之買賣
04 係經由亞昕公司與被告之磋商、最後決定而成交，原告法
05 代洪武龍雖於過程中多次幫忙傳遞訊息，但未介入斡旋，
06 與居間仲介之性質不符，原告自不能請求服務報酬。

07 5. 另原告備位主張被告以違背善良風俗之方式刻意規避給付
08 居間報酬，依民法第184條第1項後段請求損害賠償云云，
09 原告並無法舉證證明被告於系爭房地交易過程中有何悖於
10 公序良俗之情形，況系爭委託書並非專任仲介，僅為一般
11 非排他性之仲介契約，已如前述，被告選擇自己與亞昕公
12 司磋商、成交，亦無違反系爭委託書之義務，原告依侵權
13 行為規定請求，自屬無據。

14 五、綜上所述，原告並未履行系爭委託書所訂之契約義務，故原
15 告先位依系爭委託書第四條之約定、民法第568條，備位依
16 民法第184條第1項、給付遲延法律關係等請求被告給付2200
17 萬元及遲延利息，均無理由，均應駁回。原告之訴既經駁
18 回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，核與判決結
20 果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

21 訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日
23 民事第四庭法 官 陳正昇

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日
28 書記官 翁挺育