

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第408號

原告 興潤資產管理有限公司

法定代理人 李嘉崇

訴訟代理人 江皇樺律師

被告 林仁庭

訴訟代理人 丁巧欣律師

複代理人 簡鳳儀律師

被告 邱柏榮

訴訟代理人 張育銜律師

複代理人 石宗豪律師

上列當事人間請求給付仲介費等事件，本院於民國113年7月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告林仁庭應給付原告新臺幣壹佰陸拾陸萬元，及自民國一百一十二年十二月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、被告邱柏榮應給付原告新臺幣捌拾參萬元，及自民國一百一十二年十二月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、訴訟費用由被告林仁庭負擔十分之六，餘由被告邱柏榮負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣伍拾伍萬元為被告林仁庭供擔保後，得假執行；但被告林仁庭如以新臺幣壹佰陸拾陸萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、本判決第二項於原告以新臺幣貳拾柒萬陸仟元為被告邱柏榮供擔保後，得假執行；但被告邱柏榮如以新臺幣捌拾參萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 事實及理由

02 一、原告主張：原告興潤資產管理公司為台灣房屋西門特許加盟
03 店，於民國112年2月22日與林仁庭簽署不動產一般委託銷售
04 契約書（下稱系爭銷售契約），約定由林仁庭委請原告代為
05 銷售名下門牌號碼臺北市○○區○○路000號15樓房地（下
06 稱系爭房地），委託銷售價格新臺幣（下同）4,980萬元，
07 並約定仲介費用為成交價4%，原委託期限自112年2月22日起
08 至同年6月30日止，期滿後，雙方延長委任期限自112年7月7
09 日起至同年12月31日止。於前開委任期間，原告尋得邱柏榮
10 有意購買系爭房地，於112年7月9日與邱柏榮簽署不動產買
11 賣意願書、權益確認書（下稱系爭意願書、系爭權益確認
12 書），約定由邱柏榮委請原告斡旋購買系爭房地，仲介費用
13 為成交價之2%，斡旋有效期間至同年月15日為止，原告並收
14 取邱柏榮斡旋金5萬元，後經原告幾番斡旋，因林仁庭堅持
15 成交價至少為4,500萬元始願意出售，與邱柏榮當時最後出
16 價4,050萬元有所落差，最終仍未能成交。嗣經林仁庭於112
17 年8月7日告知系爭房地已順利出售，原告亦表達恭喜之意，
18 然原告於112年10月13日查調系爭房地謄本時，竟發現系爭
19 房地已於同年8月10日售與原告先前媒合之買方邱柏榮，實
20 價登錄之成交價格為4,150萬元，顯係被告不欲原告收取仲
21 介費用，約定於原告與邱柏榮斡旋期間過後再行交易。因原
22 告與被告間契約均有約定此情況下仍視為原告完成居間仲
23 介，為此，爰據系爭銷售契約及系爭權益確認書之法律關係
24 訴請被告給付仲介費用等語。並聲明：(一)林仁庭應給付原告
25 166萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
26 利率5%計算之利息；(二)邱柏榮應給付原告83萬元，及自起訴
27 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；
28 (三)願供擔保請准宣告假執行。

29 二、被告答辯：

30 (一)林仁庭部分：林仁庭當初於法院標售拍定系爭房地時，已協
31 議委託訴外人凌陽有限公司（下稱凌陽公司）代為銷售系爭

01 房地，並簽定系爭房地委託銷售契約書，於111年11月1日起
02 即委託凌陽公司代為銷售系爭房地，復經數月因林仁庭見凌
03 陽公司銷售成效不彰，為達盡快出售系爭房地之目的，林仁
04 庭遂決定增加銷售管道，故於112年2月22日起要求凌陽公司
05 所屬之仲介人員林嘉陽（下稱仲介員林嘉陽）代理其委託原
06 告代為銷售系爭房地，兩造因而簽訂系爭銷售契約，委託銷
07 售價格欄位記載「合計新台幣肆仟玖佰捌拾萬元」，然原告
08 除未舉證邱柏榮曾承諾以4,050萬元購買之事實外，縱買受
09 人即邱柏榮曾出價4,050萬元，亦未達林仁庭之底價，自難
10 認林仁庭委託原告銷售條件已成就，故原告請求林仁庭給付
11 服務報酬之條件顯無理由。又系爭銷售契約為一般委託而非
12 專任委託，可見原告於所約定期間內並非具有專任或獨家居
13 間仲介之權利，林仁庭仍可自行或委託其他人仲介銷售，並
14 仍保有自行決定是否成交之權利，不負有當然必須締約成交
15 之義務，縱如原告所述其仲介之買方即邱柏榮曾出價4,050
16 萬元，也尚未達林仁庭要求之4,320萬元底價，且被告二人
17 最後也是以4,150萬元成立買賣契約並移轉登記，應屬林仁
18 庭為維護本身利益之抉擇，核與民法第101條第1項所定之故
19 意不正當行為之規定有間，故兩造間之仲介買賣契約因條件
20 未成就而尚未成立，原告依系爭銷售契約第8條約定，請求
21 林仁庭給付166萬元之金額，自屬無據等語置辯。

22 (二)邱柏榮部分：原告其所屬之不動產經紀營業員黃昱璵（下稱
23 仲介員黃昱璵），與邱柏榮之父親於112年7月9日雙方達成
24 協議，以代理邱柏榮之方式委託原告112年7月15日24時以前
25 在3,900萬元範圍內與林仁庭協商買賣條件，邱柏榮並應原
26 告要求，於112年7月9日上午11點10分許以匯款方式給付原
27 告斡旋金5萬元後，雙方始有斡旋委託之成立，然原告所屬
28 仲介員黃昱璵在3,900萬元範圍內與林仁庭斡旋未果後，仲
29 介員黃昱璵則於000年0月00日下午12時42分將5萬元斡旋金
30 以匯款方式退給邱柏榮，雙方即無委託關係。又邱柏榮同時
31 委託親戚黃士芳尋找合適房屋，於112年4月起即在591房屋

01 交易網（下稱591平台）瀏覽、尋覓欲出售之房屋，並於112
02 年6月1日在591平台得知系爭房地之廣告，黃士芳則於同日
03 撥打至仲介員林嘉陽聯繫電話，二人因而約定於翌日前往看
04 屋，黃士芳復於112年6月13日偕同邱柏榮為第二次看屋，後
05 雙方即針對亦爭房地之銷售問題、屋況、價金等買賣條件多
06 次討論及後續多次帶看房屋，並發現系爭房屋有滲漏水情
07 況，邱柏榮即與仲介員林嘉陽協商關於房屋修復漏水之事
08 項，基此，邱柏榮見仲介員林嘉陽積極為其處理本案房屋修
09 復漏水事宜之態度，且仲介員林嘉陽向邱柏榮表示不會向買
10 家收取仲介服務費，因此邱柏榮可將預期應給付仲介員林嘉
11 陽之2%仲介費成本，加入承購本案系爭房地之總金額內，復
12 原告與林仁庭在3,900萬元範圍內與林仁庭斡旋未果，邱柏
13 榮遂於112年7月16日透過仲介員林嘉陽與其所屬之凌陽公司
14 簽訂買賣斡旋金契約並當場給付10萬元現金作為斡旋金，授
15 權仲介員林嘉陽於112年7月30日18時前，以條件在4,150萬
16 元及賣方需負擔2間臥室、浴廁及客廳之天花板漏水修繕責
17 任之條件，與林仁庭斡旋；嗣後，仲介員林嘉陽於斡旋期間
18 成功與林仁庭達成買賣共識，買賣雙方即透過仲介員林嘉陽
19 於112年8月10日簽訂買賣契約書。故原告未成功居間締結此
20 買賣契約，卻向被告請求給付仲介費用，顯然無據等語。

21 (三)被告均聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回；2.如受
22 不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

23 三、原告主張其與林仁庭於112年2月22日簽立系爭銷售契約委由
24 原告進行銷售系爭房地，委託銷售價格4,980萬元，委託期
25 間112年2月22日起至同年6月30日止，嗣雙方延長委任期限
26 自112年7月7日起至同年12月31日止；原告於112年7月9日與
27 邱柏榮簽署系爭意願書、系爭權益確認書，約定由邱柏榮委
28 請原告斡旋購買系爭房地，仲介費用為成交價之2%，斡旋有
29 效期間至112年7月15日為止，原告並收取邱柏榮斡旋金5萬
30 元，嗣原告於同年月17日將斡旋金5萬元退還邱柏榮；林仁
31 庭與邱柏榮就系爭房地於112年8月10日簽訂買賣契約，並於

01 同年9月25日完成系爭房地所有權之移轉登記，買賣價金為
02 4,150萬元等情，有系爭銷售契約、系爭意願書、系爭權益
03 確認書、買賣斡旋金契約、對話紀錄、建物登記謄本、內政
04 部不動產交易實價查詢服務網資料在卷可稽（見本院卷第19
05 至23頁、第25至26頁、第29至30頁、第31頁、第135至137
06 頁、第141頁），復為被告所不爭執，是此部分事實首堪認
07 定。

08 四、得心證之理由：

09 (一)原告依系爭銷售契約第8條約定，請求林仁庭給付服務報
10 酬，為有理由：

11 1.原告與林仁庭簽署之系爭銷售契約第8條約定：「甲方（即
12 林仁庭）於委託期間或期滿之次日起3個月內，如與乙方
13 （即原告）所曾帶看之客戶或客戶配偶及其二親等之內之親
14 屬私下成交者，亦視為乙方已完成居間仲介之義務，甲方仍
15 應依本契約第5條規定給付乙方仲介服務報酬」，第5條則約
16 定：「買賣成交時，乙方得向甲方收取服務報酬，其數額為
17 實際成交價4%」（見本院卷第20頁）。本件林仁庭與邱柏榮
18 就系爭房地於112年8月10日簽訂買賣契約，而林仁庭委託原
19 告居間仲介之期間係至112年12月31日止（見本院卷第23
20 頁），且原告之仲介員黃昱聰曾於112年7月16日向林仁庭表
21 示：「這幾天我跟買方邱先生談了幾次，邱先生剛剛跟我說
22 他請我問問您有沒有可能4050萬跟您買這個房子？屋況的部
23 分他願意以現況交屋」（見本院卷第27頁），足見原告曾經
24 向林仁庭居間介紹買方邱柏榮。是林仁庭於雙方委託銷售期
25 間內將系爭房地售予原告曾居間介紹之買方邱柏榮，依系爭
26 銷售契約第8條約定，仍應給付原告服務報酬即166萬元（計
27 算式： $4,150 \times 4\% = 166$ ），應予認定。

28 2.林仁庭雖辯稱系爭銷售契約僅為一般委託，林仁庭仍可自行
29 或委託其他人仲介銷售等語。按一般不動產委託銷售契約書
30 可分為「一般委託」與「專任委託」二種，前者僅授與居間
31 人普通報告或媒介權限，委託人保留親自或委請他人買賣之

01 權限，居間人必須較委託人或其他受託人更早完成居間事
02 務，始可請求報酬。專任委託居間人則獲得獨占性授權，於
03 委託期間，僅居間人有權進行相關仲介事務。本件林仁庭於
04 111年10月27日即已委託仲介員林嘉陽銷售系爭房地，並簽
05 訂專任委託契約，固有買賣專任委託書在卷可佐（見本院卷
06 第99至105頁），然此僅係林仁庭專任委託由仲介員林嘉陽
07 銷售系爭房地，林仁庭既自承其授權仲介員林嘉陽與原告簽
08 署系爭銷售契約之延長契約，並授權仲介員林嘉陽與原告溝
09 通系爭房地之買賣事宜（見本院卷第243頁），則仲介員林
10 嘉陽應係以林仁庭之代理人身分，與原告就系爭房地進行聯
11 繫，則其與原告簽署系爭銷售契約，因此取得更多締約報告
12 之機會，自應受系爭銷售契約之拘束，不因系爭銷售契約為
13 一般委託而有所不同。是林仁庭已授權仲介員林嘉陽與原告
14 簽署系爭銷售契約，原告並確實於委託期間內介紹買方邱柏
15 榮予林仁庭，而有向代理林仁庭之仲介員林嘉陽為締約報
16 告，林仁庭與邱柏榮嗣後亦有就系爭房地成交，林仁庭自應
17 依系爭銷售契約第8條約定給付原告服務報酬。是林仁庭此
18 部分抗辯，尚難憑採。

19 3. 林仁庭另抗辯原告仲介員僅告知「邱先生」，不知實際上該
20 名邱先生即為邱柏榮等語。然原告早在112年6月29日即有與
21 邱柏榮父親邱煒傑聯繫，當時邱煒傑即已拍照表達系爭房屋
22 漏水之疑慮，此有原告與邱煒傑之對話紀錄在卷可參（見本
23 院卷第163至165頁），而原告與林仁庭之對話中，林仁庭亦
24 有表示「已經報請社區來處理了」、「滲水的事情，社區會
25 處理」，原告亦有稱「了解，我會再跟買方說明」（見本院
26 卷第115頁），而觀諸上開對話中，原告已提及買方為「邱
27 先生」，且有反應漏水之屋況，復依邱柏榮自承其早在委任
28 原告之前，即已於112年6月2日及6月13日看過系爭房地，並
29 就房屋漏水一事已和仲介員林嘉陽協商，且林仁庭與邱柏榮
30 最終買賣成交之條件之一為「賣方需負擔2個臥室、浴廁及
31 客廳的天花板漏水修繕之責任及費用」（見本院卷第207

01 頁)，足見林仁庭應知悉此一提出漏水情事之買方邱先生，
02 即為嗣後將以修復漏水洽談買賣條件之買方邱柏榮同一人。
03 又林仁庭雖以原告係於112年7月16日向其報告締約機會，已
04 逾越邱柏榮授權原告之斡旋有效期間等語，然原告本無需在
05 斡旋期間始能與原告報告締約機會，即使已經超過斡旋有效
06 期間，原告仍可以居間協商買賣條件，是林仁庭以此抗辯其
07 無從知悉邱柏榮即係原告所介紹之客戶等語，顯然無據。

08 4. 林仁庭雖抗辯邱柏榮之代理人黃士芳自591平台瀏覽仲介員
09 林嘉陽刊登之銷售廣告，即於112年6月1日聯繫仲介員林嘉
10 陽，早於原告之仲介員黃昱璵於112年7月16日向林仁庭報告
11 締約機會等語。然林仁庭既授權仲介員林嘉陽與原告洽談系
12 爭房地之買賣事宜，即係為藉由原告之居間而獲得更多締約
13 報告機會，仲介員林嘉陽雖早於112年6月1日即知悉本件買
14 方邱柏榮有意願洽詢系爭房地，然邱柏榮與林仁庭對於系爭
15 房地之成交條件，尚需磋商，而原告確實在向林仁庭報告締
16 約機會之過程中，居間林仁庭與邱柏榮協商漏水事宜，並有
17 談論買賣價金，此有原告與林仁庭、邱柏榮、邱柏榮父親之
18 對話紀錄可佐（見本院卷第27頁、第109至115頁、第129
19 頁、第141頁、第163至165頁），是尚難以林仁庭先前即已
20 知悉買方邱柏榮，即可否定原告進行居間仲介之努力。況依
21 林仁庭及邱柏榮之抗辯，其等早已有所接觸，為何邱柏榮仍
22 與原告簽署系爭意願書、系爭權益確認書，委請原告斡旋？
23 又為何林仁庭委託之仲介員林嘉陽仍與原告簽署系爭銷售契
24 約，委請原告居間銷售系爭房地？足見邱柏榮當時係考量原
25 告之居間能力，希望委請原告斡旋以談妥可接受之買賣條
26 件，而林仁庭則係考量可獲得更多締約報告之機會，促成買
27 賣成交，是林仁庭抗辯系爭房地最終買賣成交，與原告報告
28 之締約機會無關等語，實難憑採。

29 (二)原告依系爭權益確認書第3條約定，請求林仁庭給付服務報
30 酬，為有理由：

31 1. 原告與邱柏榮簽署之系爭權益確認書第3條第2項約定：「委

01 託期間或期滿之次日起3個月內，如買方或其配偶、二親等
02 以內之親屬，與本公司之賣方私下成交者，亦視為本公司已
03 完成居間仲介之義務，買方應依前開約定報酬給付乙方（即
04 原告）仲介服務報酬」（見本院卷第26頁）。而原告與邱柏
05 榮簽署之系爭意願書，第3條第1項約定服務報酬為實際成交
06 價2%，斡旋有效期間至112年7月15日24時止（見本院卷第25
07 頁），邱柏榮於同年8月10日與原告先前斡旋之賣方林仁庭
08 就系爭房地成交，係於委託期滿之次日起3個月內成交，依
09 上開約定，仍應給付原告服務報酬83萬元（計算式： $4150 \times$
10 $2\% = 83$ ）。

11 2.邱柏榮雖抗辯系爭意願書、系爭權益確認書並未載明得攜回
12 審閱之天數等語。然依原告與邱煒傑之對話紀錄，原告於11
13 2年7月9日即有將上開文件內容發送給邱煒傑，並告知將與
14 邱柏榮相約簽署（見本院卷第163至165頁），而邱柏榮或邱
15 煒傑均未要求攜回審閱，自願放棄審閱期間而於當日簽署，
16 自難以此抗辯系爭意願書、系爭權益確認書之效力。

17 3.另邱柏榮抗辯系爭權益確認書第3條約定加重其責任而顯失
18 公平，然就如何加重邱柏榮之責任，則未見說明。細繹上開
19 約定條款，係因房屋仲介公司居間為不動產買賣雙方報告訂
20 約機會或為訂約之媒介而收取報酬，於實際運作上因恐買賣
21 雙方經仲介公司居間介紹後，為逃避給付報酬，而於委託期
22 間內或屆滿後私下成交，故於委託銷售契約或權益確認書中
23 約定委託期間或期滿之次日起3個月內與本公司之賣方私下
24 成交者，視為已完成居間仲介之服務。上開約定係平衡買賣
25 雙方與仲介之責任，避免買賣雙方規避給付仲介報酬，難認
26 有何顯失公平之情事，是邱柏榮上開抗辯，亦非可採。

27 4.邱柏榮復抗辯原告從未為邱柏榮帶看系爭房屋，邱柏榮知悉
28 林仁庭之締約機會，亦非源於原告之報告訂約機會等語。然
29 倘若原告未曾為邱柏榮帶看系爭房屋，邱柏榮為何簽署系爭
30 權益確認書、系爭意願書，委請原告斡旋購買系爭房地？即
31 使原告確實未曾為邱柏榮帶看系爭房屋，依原告提出其與邱

01 柏榮、邱煒傑之對話紀錄，可知原告仲介員黃昱璉多次居間
02 與邱煒傑電話聯繫，已提供邱柏榮居間仲介服務，將買賣之
03 相關事項居中報告於買賣雙方，原告退幹旋後，邱煒傑亦有
04 表示「辛苦了感謝你的努力」等語（見本院卷第163至165
05 頁），是尚難認原告未盡居間義務，亦無從以此否定其與原
06 告間於系爭權益確認書之約定效力。

07 5.復依邱柏榮所述，仲介員林嘉陽並未向其收取買方服務費，
08 此亦有凌陽有限公司函文在卷可佐（見本院卷第189頁），
09 則本件尚難排除係邱柏榮為免除給付原告仲介費用，方於委
10 任期間屆滿後再與林仁庭就系爭房地成立買賣契約，由此更
11 可認本件林仁庭與邱柏榮私下成交即為系爭銷售契約與系爭
12 權益確認書之條款所為避免之情形。綜上，林仁庭與邱柏榮
13 分別與原告簽署系爭銷售契約、系爭權益確認書，原告並依
14 約居間仲介渠等就系爭房地為買賣，原告居間仲介不成後，
15 林仁庭與邱柏榮在一個月內即私下成交，渠等仍應給付原告
16 服務報酬，是原告請求被告二人分別給付服務報酬，為有理
17 由。

18 (三)原告本件得請求之金額，屬無確定期限之給付，原告請求加
19 計自起訴狀繕本送達被告之翌日起（均自112年12月19日
20 起，見本院卷第53至54頁）至清償日止，按週年利率5%計算
21 之遲延利息，核與民法第203條、第229條第2項、第233條第
22 1項前段規定相符，亦應准許。

23 五、綜上所述，原告依系爭銷售契約及系爭權益確認書之法律關
24 係，請求林仁庭給付原告166萬元，並請求邱柏榮給付原告8
25 3萬元，及均自112年12月29日起至清償日止，按週年利率5%
26 計算之利息，為有理由，應予准許。

27 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核
28 合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
30 本院斟酌後，認均不足以影響本判決結果，爰不一一論列，
31 併此敘明。

01 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但
02 書。

03 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日
04 民事第三庭 法 官 許筑婷

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日
09 書記官 林政彬