

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第6479號

原告 富豪國際資產管理有限公司

法定代理人 顏嘉瑩

訴訟代理人 林志豪律師

複代理人 李秀娟律師

被告 長見營造有限公司

法定代理人 周小璞

訴訟代理人 王培安律師

上列當事人間給付服務費事件，本院於民國114年9月10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

一、原告主張：民國113年3月1日原告與訴外人誠群建設股份有限公司、君璽建設股份有限公司、德誠國際開發股份有限公司等簽訂一般委託銷售契約書（下稱委託銷售契約），約定由誠群等公司委託原告於113年3月1日起至113年5月30日止，以新臺幣（下同）310,000,000元價格，仲介出售誠群等公司所有之4筆土地及其上建物（土地地號臺北市○○區○○段0○段0000○000000○0000○000000地號，建物建號臺北市○○區○○段0○段000000000○號門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00號，下稱系爭不動產），雙方約定若仲介成功，誠群等公司應給付買賣成交價2%予原告，作為服務報酬。嗣於113年4月6日，原告與被告簽訂委託斡旋契約書（下稱斡旋契約）、服務費確認書，約定由被告委託原告以被告為第二順位買家，出價325,000,000元（約定斡旋金

01 1,000萬元)，仲介向誠群等公司購買系爭不動產。兩造並
02 約定仲介成功後，被告應給付465萬元服務報酬予原告。嗣
03 原告先尋得第一順位買家誠寬公司有意出價購買，誠群等公
04 司原先同意出售，但最終未能成交。被告作為第二順位買
05 家，出價325,000,000元，並支付斡旋金支票3張共1,000萬
06 元，誠群等公司乃同意將系爭不動產出賣被告。然受到誠寬
07 公司買賣交涉影響，誠群等公司擔心會超過被告提出之斡旋
08 金有效期限，故原告與誠群等公司於113年4月16日以簽訂切
09 結書並將委託銷售契約列為附件，協議解決原告與誠群等公
10 司間委託銷售契約，約定被告為原告所尋得，並將誠群等公
11 司服務費縮減為500萬元（改稱介紹費），誠群等公司亦同
12 意於切結書簽訂之當日與原告解除（實為提前終止）委託銷
13 售契約，並為終止契約之善後事務。故誠群等公司依為終止
14 委託銷售契約所簽訂之切結書約定，減縮為500萬元服務費
15 予原告，惟原告與被告未就被告約定應付之服務報酬465萬
16 元為任何協議，懸而未決。被告見誠群等公司已與原告簽訂
17 切結書，乃就系爭不動產簽訂買賣契約，且於113年7月15日
18 辦妥系爭不動產所有權移轉登記，違背應支付原告465萬元
19 服務報酬之契約義務。原告已居間成功，使誠群等公司與被
20 告就系爭不動產成立買賣契約，依民法第568條第1項及服務
21 費確認書之約定，被告應給付465萬元服務報酬予原告。並
22 聲明：(一)被告應給付原告465萬元，及自113年5月1日起至清
23 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)原告願供擔保
24 請准宣告假執行。

25 二、被告答辯則以：被告因原告介紹得知系爭不動產買賣標的，
26 因而向原告表示有購買意願，請原告代為聯繫，惟原告已於
27 113年4月3日明確表示拒絕仲介被告之出價，致媒介行為中
28 斷，被告遂自行與賣方代表邱秋陽聯繫，表示願以
29 325,000,000元購買系爭不動產。原告見被告已聯繫賣方，
30 擔憂無法賺取仲介報酬，遂於113年4月6日向被告表示，已
31 說服賣方同意總價款325,000,000元（含總價款1%仲介服務

01 費)之買賣條件,即321,750,000元,惟被告應另行支付服
02 務費用140萬元予原告。兩造並於113年4月6日以上開條件簽
03 訂斡旋契約及服務費確認書,斡旋期間為113年4月6日至4月
04 12日止。但被告嗣後與賣方聯繫確認,賣方卻表示從未同意
05 原告上述條件,被告始知悉原告藉由操弄資訊落差,以達促
06 成與其關係較好之誠寬建設交易之目的,當知悉被告已私下
07 與賣方聯繫,無法隱瞞後,又謊稱已獲得賣方同意,被告認
08 原告服務過程違反誠實信用,甚至於113年4月12日原告主動
09 以訊息向被告表示,賣方並未同意斡旋契約之條件,無法貿
10 然與被告簽約,將於周一(113年4月15日)歸還支票與書
11 契,且斡旋期間亦已到期,被告遂自行於113年4月30日與賣
12 方簽定買賣契約,並於113年7月15日完成不動產登記過戶。
13 原告所為僅為報告居間,顯與訂約之媒介居間委託人應盡之
14 居間義務不符,原告請求媒介居間之報酬,自無理由。並聲
15 明:原告之訴駁回,如受不利判決,願供擔保免假執行。

16 三、本院得心證之理由:兩造曾於113年4月6日簽訂斡旋契約、
17 服務費確認書,約定由被告委託原告以第二順位買家,出價
18 325,000,000元(約定斡旋金1,000萬元),仲介向誠群等公
19 司購買系爭不動產,斡旋期間為113年4月6日至4月12日止,
20 約定報酬為購買總價款之百分之一,並於113年4月6日簽訂
21 服務費確認書,約定服務報酬為465萬元,有斡旋契約、服
22 務費確認書在卷可憑,並為兩造所不爭,堪以認定。原告主
23 張已經依約仲介,被告應給付服務報酬云云,已經被告否
24 認,經查:

25 (一)按居間者,謂當事人約定,一方為他方報告訂約之機會或為
26 訂約之媒介,他方給付報酬之契約,民法第565條定有明
27 文。居間有二種類,一為報告訂約機會之報告居間,一為訂
28 約之媒介居間。所謂報告居間,不以於訂約時周旋於他人之
29 間為之說合為必要,僅以為他方報告訂約之機會為已足。而
30 媒介居間,以斡旋於委託人與相對人雙方之間,折衷協調並
31 為說合,以促成雙方當事人訂立契約,居間人應將訂約事項

01 據實報告於當事人。

02 (二)查，依斡旋契約第陸條第1項：「買方於簽訂不動產買賣契
03 約書時，應支付購買總價款之1%為受託人之服務報酬，並
04 於正式簽訂買賣契約之同時壹次付清。」（見本院卷第25
05 頁），可知受託人之服務應自簽訂買賣契約之前斡旋開始，
06 至契約款項付清之日止，非僅提供訂約機會而已，而係包括
07 居間幫忙訂約在內，性質上本件應為訂約之媒介居間，參以
08 原告亦於書狀自述本件屬訂約之媒介居間（見本院卷第11
09 頁），可知原告請求報酬應以斡旋兩造為之說合，促成雙方
10 當事人簽訂買賣契約為要件，非僅報告機會即足。斡旋契約
11 記載之期間為113年4月6日至113年4月12日止，被告係於113
12 年4月30日與賣方簽定買賣契約，並於113年7月15日完成不
13 動產登記過戶，有土地建物登記謄本可憑，被告購買不動產
14 簽約及移轉日均在斡旋期間之後，訂約事項即與原告媒介無
15 關，原告請求報酬自屬無據。再者，訂約之媒介居間應就委
16 託人與相對人雙方間為之說合促成雙方訂立契約始足當之。
17 原告雖稱已斡旋成功，並以證人證言為憑，主張兩造已於
18 114年4月6日簽立斡旋契約、服務費確認書，足證已完成居
19 間云云，但依被證4即兩造114年4月6日電話譯文以觀（見本
20 院卷第183頁以下），雙方於電話中仍就總價及服務費爭執不
21 下，沒有結論，證人雖稱於114年4月6日兩造簽署斡旋契約
22 及服務費確認書時，買賣雙方已談妥買賣條件云云（見本院
23 卷第167頁），並非可採，可見原告之斡旋尚未成功，自不得
24 請求報酬。

25 (三)再者，被告所辯斡旋契約並非專任斡旋委託契約，被告就系
26 爭房地之買賣可選擇由原告居間仲介購買或自為買賣等情，
27 經本院檢視斡旋契約全文，當中確無專任斡旋委託之文字，
28 被告所辯並非無稽，準此，被告亦有權自行從事買賣，被告
29 於斡旋契約期滿後自行與賣方簽定買賣契約，自無違約或不
30 正當行為阻止給付服務報酬可言。

31 四、綜上，原告並無法證明斡旋契約、服務費確認書所定條件已

01 經成就，原告依約及民法第568條第1項規定請求被告給付如
02 聲明所示，為無理由，應予駁回。其假執行之聲請，亦失所
03 依據，應併予駁回。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，經本院斟酌
05 後，認均不足以影響本判決結果，自無詳予論駁之必要，併
06 此敘明。

07 訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 114 年 9 月 24 日

09 民事第五庭法 官 陳正昇

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 9 月 24 日

14 書記官 翁挺育