

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第281號

原告 吳麗芬
訴訟代理人 康皓智律師
複代理人 吳鴻奎律師
被告 自然奇蹟行銷有限公司

法定代理人 楊智銘
訴訟代理人 朱正聲律師
陳韶瑋律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國114年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣1,754萬9,000元，及自民國114年3月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣585萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣1,754萬9,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：如附表所示之人原為臺北市○○區○○段○○段○○地號土地（下稱系爭土地）之共有人（下合稱12名地主，分則以附表所示編號稱之），應有部分各如附表所示，應有部分面積合計約28.97坪，由原告居中介紹被告與12名地主簽訂買賣契約。依兩造於民國112年9月14日簽署、性質為類似委任契約之土地買賣補充協議書（下稱系爭契約）第2、3條約定，被告與12名地主買賣完成及移轉登記所有權予被告後，應以每坪70萬元之價差給付原告，其中附表編號10、12之地主已於第一階段將土地移轉登記予被告，被告並已給付合計3.9坪之價差新臺幣（下同）273萬元予原告，惟其餘10名地主於第二階段113年8月29日將土地移轉登

01 記予被告後，被告卻未依約給付原告合計25.07坪之價差1,7
02 54萬9,000元，為此依系爭契約第2條請求被告給付等語。並
03 聲明：(一)被告應給付原告1,754萬9,000元及自起訴狀繕本送
04 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔
05 保，請准予宣告假執行。

06 二、被告則以：原告依112年10月23日另簽立之土地買賣補充協
07 議書，負有協助變價拍賣之協力義務，原告無端拖延直至11
08 3年5月10日才配合辦理。系爭契約之性質為居間契約，當初
09 約定由原告居中媒介整合，方約定12名地主與被告簽立買賣
10 契約後，被告始給付以每坪70萬元計算之佣金義務，然12名
11 地主並不認識原告，其等非出於原告之媒介而與被告簽立買
12 賣契約，原告自不得請求居間佣金。又被告已於113年12月2
13 日將如附表所示之土地應有部分出售予助順將軍廟，僅獲得
14 價差879萬9,000元之利益，縱使原告得向被告請求居間報
15 酬，因原告已受領居間報酬270萬元及同性質之整合服務費3
16 00萬元，共計573萬元，且本件約定之報酬已達買賣總價款
17 之24.35%，接近系爭契約約定報酬之4分之1，顯有為數過鉅
18 且失公平之情，自得依民法第572條請求酌減居間報酬等語
19 資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回；
20 (二)如受不利之判決，願供擔保，請准予宣告免為假執行。

21 三、兩造不爭執事項（卷第186、187頁，並依兩造陳述調整文
22 字）：

23 (一)附表所示12名地主為系爭土地之共有人，系爭土地面積為17
24 7平方公尺。

25 (二)兩造於112年9月14日簽署系爭契約，約定每坪土地買賣價格
26 400萬元，被告與地主之買賣價格為330萬元，其中價差70萬
27 元，於被告完成所有權移轉登記後，將價差以現金支付原
28 告。

29 (三)附表編號10、12地主之土地應有部分已於第一階段移轉登記
30 予被告，被告亦將差額273萬元支付原告。

31 (四)其餘10名地主之土地應有部分已於第二階段移轉登記給被

01 告，但被告未給付原告25.07坪系爭土地之每坪差額70萬
02 元。

03 (五)被告已於112年10月31日給付原告300萬元。

04 四、本院之判斷

05 (一)系爭契約是否為居間契約？

06 1.按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
07 允為處理之契約。稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報
08 告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。民法
09 第528條、第565條分別定有明文。次按民法第529條規定，
10 關於勞務給付之契約，不屬於法律所定其他契約之種類者，
11 適用關於委任之規定。居間契約係指當事人約定，一方為他
12 方報告訂約之機會，或為訂約之媒介；他方給付報酬之契約
13 而言（民法第565條）。是居間契約為勞務給付契約之一
14 種，其與委任契約不同者(一)居間之內容限於他人間行為之媒
15 介，且以有償為原則。(二)居間人報酬之請求，以契約因其報
16 告或媒介而成立者為限。(三)所支出之費用非經約定，不得請
17 求償還（民法第568條），從而居間契約之有關規定應優先
18 於委任契約之規定而適用(最高法院79年度台上字第579號判
19 決意旨參照)。

20 2.查原告自陳因知悉12名地主有意願就系爭土地進行都更，於
21 是居中介紹買家即被告與12名地主簽約（見卷第10頁），且
22 系爭契約第2條約定「以每坪土地買賣價格四佰萬為計算基
23 礎，但甲方（即被告）與賣出地主之買賣契約價格為三百三
24 十萬，其中柒拾萬之價差部分，於甲方買賣完成過戶後，計
25 算價差金額，以現金方式給付予乙方（即原告）。」、第4
26 條約定「出售方式：分二階段過戶 1.出售之十二名地主同時
27 簽訂買賣契約，買賣契約價格為每坪土地三百三十萬元，甲
28 方於簽訂買賣契約後，存入買賣總價10%之簽約金於履保專
29 戶，其中二名地主莊勝得、莊蘊涵依正常買賣程序先行完成
30 過戶。2.其餘十名地主，於前述二名地主完成過戶後，甲方
31 最遲於十個月內（日期以買賣契約書載明為主），必須完成

01 買賣過戶，並付清所有土地餘款。」（見卷第19頁），是依
02 前開內容可知原告受委託之事項為協助被告與12名地主簽訂
03 土地買賣契約並移轉登記應有部分為被告所有，被告即應給
04 付報酬，故依上開文字內容應認兩造所成立者為居間之法律
05 關係。

06 (二)原告請求被告依系爭契約第2條約定給付1,754萬9,000元，
07 有無理由？

08 查被告與12名地主已簽訂買賣契約，並將其等土地應有部分
09 移轉登記為被告所有，此為兩造所不爭執，則居間人即原告
10 於買賣契約因其媒介而成立時，即得請求報酬。被告雖抗辯
11 原告未如期負責協助變價拍賣之協力義務，且12名地主並非
12 出於原告之媒介而與被告簽訂契約，惟均未提出證據證明，
13 不足採信，則被告自應依系爭契約給付25.07坪、每坪70萬
14 元之居間報酬1,754萬9,000元予原告。

15 (三)如本件契約為媒介居間契約，被告依民法第572條主張酌減
16 居間報酬，有無理由？如有，應酌減之金額為何？

17 1.按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公
18 平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但報酬已給
19 付者，不得請求返還。民法第572條定有明文。其立法理由
20 為居間人每乘委託人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，
21 本條規定之意旨，即以居間人報酬之數額，雖得由契約當事
22 人自由約定，然居間人所受之報酬額，必須與其所任勞務之
23 價值相當，方為公允。若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院
24 得因委託人之請求酌減之。但報酬已經給付，即亦不許委託
25 人請求返還，凡此皆所以維持公益也。是民法第572條係以
26 「居間人所任勞務價值」與「約定報酬」有失公平之情形才
27 有予以酌減之必要，以免居間人利用委託人之無知識經驗約
28 取不當高額報酬。

29 2.查被告抗辯其取得系爭土地之價格與出售予助順將軍廟之價
30 格，價差僅有879萬9,000元，原告已向被告領取居間報酬57
31 3萬元，已逾差額之半數為由，請求酌減居間報酬等語，惟

01 被告僅取得系爭土地之應有部分24分之13，未能整合全部地
02 主整合，致其出售系爭土地所獲利潤未如預期，此係被告自
03 身無法達成目標之情事，與原告所任居間人勞務價值無涉，
04 自不能以此認定與本件約定報酬有失公平之情形存在。又兩
05 造間所成立者為居間關係，原告只需媒介被告與12名地主完
06 成簽約及所有權移轉登記即屬完成其契約義務，是原告已完
07 成兩造間所約定之勞務，則被告主張原告已領取573萬元而
08 請求酌減居間報酬乙節，亦非可採。

09 3.從而，被告請求依民法第572條規定予以酌減，自無可採。

10 (四)被告給付原告300萬元是否為系爭契約約定之報酬？

11 被告請求酌減居間報酬為無理由，業經敘明如前，則原告主
12 張系爭契約第5條第2項另行約定「其他約定事項2.出售之十
13 二名地主簽訂買賣契約後，甲方於次日以現金方式給付乙方
14 三百萬元之整合服務費。」（見卷第19、20頁），其意乃是
15 被告給付原告之300萬元不包含在系爭契約約定報酬內，而
16 是另行委任原告說服地主同意寬限給付買賣價金之日期所支
17 付之報酬一節，是否有理由，即無庸再予論述。

18 五、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
19 任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
20 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
21 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、
22 第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告就請
23 求被告給付1,754萬9,000元未定期限債務，併請求自民事起
24 訴狀繕本送達翌日即114年3月22日（見卷第47頁）起至清償
25 日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

26 六、綜上所述，原告依系爭契約第2條請求被告給付1,754萬9,00
27 0元，及自114年3月22日起至清償日止按週年利率5%計算之
28 利息，為有理由，應予准許。

29 七、兩造分別陳明願供擔保請准宣告及免為假執行，經核均無不
30 合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

31 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻防方法及所提證據，

01 經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘
02 明。

03 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 114 年 10 月 2 日

05 民事第八庭 法官 林芳華

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 10 月 2 日

10 書記官 孫福麟

11 附表

12

| 編號 | 原所有權人 | 應有部分 |
|----|-------|--------|
| 1 | 莊賢哲 | 12分之1 |
| 2 | 莊賢亞 | 12分之1 |
| 3 | 莊嫻琦 | 12分之1 |
| 4 | 莊慧芬 | 32分之1 |
| 5 | 莊沐霖 | 32分之1 |
| 6 | 莊佳亨 | 32分之1 |
| 7 | 莊綺雯 | 32分之1 |
| 8 | 周莊幼系 | 32分之1 |
| 9 | 莊富雅 | 32分之1 |
| 10 | 莊蘊涵 | 32分之1 |
| 11 | 莊舒涵 | 32分之1 |
| 12 | 莊勝得 | 24分之1 |
| 合計 | | 24分之13 |