

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1226號

原告 威升開發建設有限公司

法定代理人 李睿榆

訴訟代理人 劉帥雷律師

複代理人 黃俊儒律師

被告 張阿貴

張振發

張清文

張智翔

張仁謙

張心宜

被告 張家豪

訴訟代理人 李銘洲律師

複代理人 陳妍君律師

被告 張岳為

訴訟代理人 張育銘

上列當事人間請求給付仲介服務費事件，於民國112年11月16日
辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告張阿貴應給付原告新台幣（下同）12萬2,135元，及自
民國112年7月5日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

二、被告張振發應給付原告4萬711元，及自民國112年7月5日起
至清償日止按週年利率5%計算之利息。

三、被告張清文應給付原告4萬,711元，及自民國112年7月17日
起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

四、被告張岳為應給付原告6萬1,067元，及自民國112年7月17日

- 01 起至清償日止按週年利率5%計算之利息。
- 02 五、被告張智翔應給付原告6萬1,067元，及自民國112年7月17日
03 起至清償日止按週年利率5%計算之利息。
- 04 六、被告張仁謙應給付原告6萬1,067元，及自民國112年7月5日
05 起至清償日止按週年利率5%計算之利息。
- 06 七、被告張心宜應給付原告4萬711元，及自民國112年7月5日起
07 至清償日止按週年利率5%計算之利息。
- 08 八、原告其餘之訴駁回。
- 09 九、訴訟費用由被告張家豪以外之被告以如附表「被告應負擔訴
10 訟費用比例」欄所示比例負擔，餘由原告負擔。
- 11 十、本判決第一項至第七項得假執行，但被告如各附表「被告免
12 為假執行之擔保金額」欄所示金額為原告預供擔保後，得免
13 為假執行。
- 14 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

15 事實及理由

16 壹、程序部分：

17 本件被告張阿貴、張振發、張清文經合法通知，無正當理由
18 均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各
19 款情事，爰依原告聲請由其一造辯論而為判決。

20 貳、實體部分：

21 一、原告方面：

- 22 (一)被告張阿貴、張振發、張清文、張岳為、張智翔、張仁謙、
23 張心怡等人（下稱張阿貴等七人），將其等所共有坐落於桃
24 園市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地，張阿貴等七
25 人之權利範圍共計7/8），除被告張家豪（權利範圍1/8）
26 外，委託原告（即住商龍潭國泰加盟店）以土地法第34條之1
27 之規定銷售系爭土地全部，嗣原告居間訴外人周月燕欲以新
28 臺幣（下同）3,758萬元買受系爭土地，並已於112年2月14日
29 簽訂買賣契約（下稱買賣契約一），且於買賣契約第1條約
30 定「本約買賣依土地法第34條之1規定處分共有物之仲介服
31 務費用以買賣總價金（即3,758萬元）4.8%計算，由賣方負擔

01 以總價金1.3%計算，買方負擔以總價金3.5%計算，……」

02 (下稱系爭仲介費約定)。後被告張清文以存證信函通知系
03 爭土地共有人即被告張家豪，關於系爭土地將以土地法34條
04 之1之規定加以處分事宜，並載明上開仲介服務費之約定內
05 容，詎被告張家豪行使共有人優先承買權購買系爭土地而與
06 張阿貴等七人於簽立買賣契約（下稱買賣契約二）後，原告
07 於112年3月15日寄發存證信函及於112年6月15日向被告等人
08 請求仲介服務費，但被告等人竟均置之不理。

09 (二)原告既已依約為被告張阿貴等七人履行媒介居間義務完畢，
10 並由被告張阿貴等七人與原告所仲介之訴外人周月燕成立系
11 爭買賣契約一，其後雖因由被告張家豪行使優先購買權，而
12 使系爭買賣契約一終止（解除），然對原告之仲介報酬請求
13 權並無影響，故原告自得依民法565條、第568條之規定，請
14 求被告張阿貴等七人各給付如訴之聲明所載之服務費。

15 (三)至張家豪與原告間雖無委託關係，然於系爭買賣契約一中，
16 已載明買賣雙方所應負擔之仲介費用，並據以之為買賣條件
17 通知被告張家豪，如被告張家確行使優先承買權，即應以
18 「同一條件」成為契約當事人，依約自應按買賣條件給付仲
19 介費用。

20 (四)並聲明：

21 1.被告張阿貴應給付原告12萬2,135元，及自起訴狀送達之翌
22 日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

23 2.被告張振發應給付原告4萬711元，及自起訴狀送達之翌日起
24 至清償日止按週年利率5%計算之利息。

25 3.被告張清文應給付原告4萬,711元，及自起訴狀送達之翌日
26 起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

27 4.被告張家豪應給付原告131萬5,300元，及自起訴狀送達之翌
28 日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

29 5.被告張岳為應給付原告6萬1,067元，及自起訴狀送達之翌日
30 起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

31 6.被告張智翔應給付原告6萬1,067元，及自起訴狀送達之翌日

01 起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

02 7.被告張仁謙應給付原告6萬1,067元，及自起訴狀送達之翌日
03 起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

04 8.被告張心宜應給付原告4萬711元，及自起訴狀送達之翌日起
05 至清償日止按週年利率5%計算之利息。

06 9.願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告答辯：

08 (一)被告張阿貴未於最後言詞辯論期日到場，但據其曾到庭陳述
09 略以：

10 1.買賣契約一關於買賣雙方應負擔之仲介費比例有經修改。當
11 時是其兒子代理去處理買賣契約的事情。其本人與兒子均不
12 在原證六對話群組內。另訴外人張聖恒確為其小兒子，但沒
13 有參與處理系爭土地買賣事宜。

14 2.並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利之判
15 決，願供擔保請宣告免為假執行。

16 (二)被告張振發未於最後言詞辯論期日到場，但據其曾到庭陳述
17 略以：

18 1.其確有在原證六line對話群組內，對該對話形式上真正沒有
19 意見。群組成員為：代書鄭素如、被告張振發、被告張清
20 文、被告張岳為訴訟代理人張育銘、被告張心宜、被告張智
21 翔、被告張仁謙。另外一位是張聖恒，他應該是代替張阿貴
22 來發言，後來他就退掉了。

23 2.並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利之判
24 決，願供擔保請宣告免為假執行。

25 (三)被告張清文未於最後言詞辯論期日到場，但據其曾到庭陳述
26 略以：

27 1.買賣契約一有經塗改，當初說好的比例是賣方1.3%，買方
28 是0.5%，但後來買方應付比例卻經更改為3.5，該部分並未
29 經兩造全體在塗改處蓋章。其本人有在原證六對話群組內。

30 2.並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利之判
31 決，願供擔保請宣告免為假執行。

01 (四)被告張家豪部分：

- 02 1.依買賣契約一關於系爭仲介費約定，可知買方應負擔部分之
03 仲介費係內含於買賣總價金中，契約中復無約定如以買賣價
04 金履約保證專戶中扣除仲介費用後，買方須另外補足該款
05 項。故原告自不得再向行使優先承買權之買方即被告張家豪
06 請求系爭仲介費。況被告張家豪並未參與買賣契約一之簽
07 立，對於買賣契約一之內容無從置喙，只能依買賣契約一之
08 契約文字履行。
- 09 2.系爭買賣契約一關於仲介報酬比例之記載「4.8%」、「3.
10 5%」，均有事後塗改痕跡，且關於3.5%之修改亦僅有補蓋
11 買方之印章，實有可疑。
- 12 3.並聲明：如受不利之判決，願供擔保請宣告免為假執行。

13 (四)被告張岳為部分：

- 14 1.相關系爭土地之買賣事宜，乃係交由其兒子去處理的，其並
15 不知道。訴訟代理人張育銘有在原證六對話群組內。
- 16 2.並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利之判
17 決，願供擔保請宣告免為假執行。

18 (五)被告張智翔部分：

- 19 1.因為原本的買賣契約一經過共有人行使優先承買權，所以沒
20 有成立，故已經沒有強制給付給原告仲介費的依據，但如果
21 不依照原來的契約，私底協商一個金額，我是願意接受。其
22 本人有在原證六對話群組內。
- 23 2.並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利之判
24 決，願供擔保請宣告免為假執行。

25 (六)被告張仁謙部分：

- 26 1.其本人有在原證六對話群組內。
- 27 2.並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利之判
28 決，願供擔保請宣告免為假執行。

29 (六)被告張心宜部分：

- 30 1.按土地法第34條之1優先買權的規定，並沒有提及賣方仍然
31 需要給付仲介費用部分。況買賣契約一談好買方應負擔之比

01 例總額是1.8%，賣方部分是1.3%、買方是0.5%，雖然賣
02 方的比例沒有經過更改，但是整個契約已經被修改。況系爭
03 買賣契約一並沒有約定如果共有人行使優先承買權時，賣方
04 仍需給付契約原約定之仲介費用，故原告不得訴請清償。另
05 其本人有在原證六對話群組內。

06 2.並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利之判
07 決，願供擔保請宣告免為假執行。

08 三、不爭執事項：

09 被告為系爭土地之原分別共有人，嗣張阿貴等七人（應有部
10 分比例共計7/8）委託原告以土地法第34條之1之規定銷售系
11 爭土地全部，原告並居間媒介訴外人周月燕欲以3,758萬元
12 買受系爭土地，張阿貴等七人並與周月燕於112年2月14日簽
13 訂買賣契約一，後被告張清文以存證信函通知被告張家豪系
14 爭土地以土地法34條之1處分事宜，被告張家豪並行使共有
15 人優先承買權，而於112年3月10日與張阿貴等七人簽立買賣
16 契約二後，已於112年3月25日完成土地所有權移轉登記部
17 分，為兩造所不爭執，並有買賣契約一、存證信函、土地換
18 申請書、系爭土地登記謄本、異動索引資料附本院卷第37頁
19 至第71頁、第129頁至第147頁、第271頁至第291頁可參。

20 四、本院之判斷：

21 本案之爭點為：(一)系爭買賣契約一上所載關於原告與原買受
22 人間之居間報酬約定，是否為買賣契約內容之一部分？是屬
23 被告張家豪行使優先承買權所應接受之同一條件之一部分？
24 原告是否可據以向被告張家豪請求給付？(二)上開買方應負擔
25 居間報酬約定比例之變更是否影響原告與出賣人即張阿貴等
26 七人間居間報酬之約定效力？原告是否可據以請求張阿貴等
27 七人給付？茲分述如下：

28 (一)系爭買賣契約一上所載關於原告與原買受人周月燕間之居間
29 報酬約定，非為買賣契約內容之一部分，不屬於被告張家豪
30 行使優先承買權所應接受之同一條件之一部分，原告無法據
31 該居間報酬約定，向被告張家豪請求給付：

01 1.按共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或
02 單獨優先承購；土地法第34條之1第4項定有明文。上開優先
03 承購權，係指他共有人於共有人出賣共有土地之應有部分
04 時，對於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權，故
05 出賣之共有人與「他人」所訂契約或他人承諾之一切條件，
06 優先承購權人均表接受，當為合法行使優先承購權（最高法
07 院106年度台上字第717號判決參照）。此所謂「他人」，應
08 係指原買受人，不包括原買受人以外之人，意即「原買受人
09 以外之第三人與出賣人」、「原買受人與第三人」間，就與
10 原買賣契約相關之其他契約約定、承諾等，既非屬原買賣契
11 約之內容，自不在優先承買權行使而須履行之範圍內。再按
12 該條所規定之優先承購權為形成權，只要他共有人以同一條
13 件買受之意思表示向出賣共有土地之共有人為之，即生效
14 力，優先承購權人一經表示以同一條件優先承購，則該共有
15 土地或建築改良物之買賣契約即當然於出賣之共有人與優先
16 承購之共有人間成立（最高法院85年度台上字第793號、106
17 年度台上字第345號判決參照）。又按土地法第34條之1第4
18 項所定共有人優先承購權之發生，係以他共有人出賣其應有
19 部分與第三人之買賣契約有效成立為前提，而後共有人始有
20 行使優先承購權之可能（最高法院83年度台上字第271號裁
21 判參照）。

22 2.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
23 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。如依情形，非受報
24 酬，即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬。未定報
25 酬額者，按照價目表所定給付之；無價目表者，按照習慣給
26 付。居間人以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
27 酬。民法第565 條、第566 條、第568 條第1 項分別定有明
28 文。是民法第565 條所定之居間有二種情形，一為報告訂約
29 機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不
30 以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報
31 告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居

01 間而成立契約時，應許其請求（最高法院52年台上字第2675
02 號判決意旨參照）。至媒介居間，則以斡旋於委託人與相對
03 人雙方之間，折衷協調並為之說合，以促成雙方當事人訂立
04 契約，如委託人與相對人因其斡旋而訂立契約，媒介居間人
05 始得請求報酬。是查，被告張阿貴等七人並不否認曾與原告
06 就系爭土地出售事宜，成立民法居間契約，並約定賣方應負
07 擔之仲介服務費比例為以買賣總價金1.3%加以計算，且將
08 此部分登記買賣契約一上；另原買受人周月燕亦到庭證述確
09 有委託原告並由原告所屬員工王文豪去問系爭土地是否要出
10 售，後來簽立買賣契約一，且先於買賣契約一上記載買方應
11 負擔之仲介服務費比例為0.5%，後與王文豪協商後，將0.
12 5%改為3.5%（參本院卷第310頁、第311頁），故可認被告
13 張阿貴等七人確有與原告成立居間契約，訴外人周月燕亦有
14 與原告成立居間契約，且被告張阿貴等七人確與周月燕簽立
15 買賣契約一，亦可認上開居間契約均屬媒介居間之性質。是
16 上開買賣雙方就仲介居間報酬之約定，乃原告分別與系爭土
17 地之出賣人即張阿貴等七人、原告與原始買受人即訴外人周
18 月燕所各別簽立之契約，縱未經原告於該約定旁簽名，仍對
19 原告、出賣人及原始買受人分別生效。再該仲介居間報酬之
20 約定，雖記載在買賣契約一書面上，然居間報酬之約定，非
21 屬要式契約，亦非屬買賣雙方成立買賣契約之必要內容，除
22 去該內容，買賣雙方仍可成立買賣契約；且上開買賣雙方與
23 原告間所各別成立之居間報酬約定，當事人一造為居間業
24 者，另一造雖分別為買賣契約之買方或賣方，但究非買賣契
25 約雙方所簽立者，故此等居間報酬之約定誠難認屬買賣契約
26 之一部，應僅為居間契約當事人為省去另行書立契約書以證
27 約定報酬比例之煩累，始為之便宜措施。意即無法因該居間
28 契約及買賣契約一之內容同寫在一份書面上，即認該居間契
29 約成為買賣契約一契約內容之一部分。是以，就該買賣契約
30 書一之形式上、客觀文字內容及性質觀之，應認成立三份契
31 約，即成立出賣人即被告張阿貴等七人與買受人周月燕意思

01 表示合致之買賣契約一（買賣標的為系爭土地）、出賣人即
02 被告張阿貴等七人與原告間之居間契約一、買受人周月燕與
03 原告間之居間契約二。

- 04 3.從而，被告張家豪雖應以與買賣契約一相同之契約內容，與
05 被告張阿貴等七人等七人訂立買賣契約二，始得行使優先承
06 買權購買系爭土地，然此所謂與買賣契約一相同之契約內
07 容，應係指該契約書上針對買賣契約部分，不包括居間契約
08 一、居間契約二，是原告就此主張「該居間報酬之約定，既
09 已寫在買賣契約書一上，且經被告張清文列為系爭存證信函
10 之內容，通知被告張家豪是否行使優先承買權，嗣張家豪所
11 行使優先承買權之同一買賣條件，即包含此居間報酬之約定
12 在案」部分，即無理由。

- 13 (二)上開買方應負擔居間報酬約定比例之變更並不影響原告與出
14 賣人即張阿貴等七人間居間報酬之約定效力，原告仍可據以
15 請求張阿貴等七人給付：

- 16 1.又上開居間契約一、二乃分別獨立之契約，已如前述，是原
17 告雖與訴外人周月燕將買賣契約一所載關於原買受人應負擔
18 之居間報酬比例，自買賣總價金0.5%而改為3.5%計算，並
19 據此更改買賣雙方負擔總比例自1.8%改為4.8%，此為兩造
20 所不爭執，並經原買受人周月燕及承辦買賣契約一之地政士
21 鄭素如到庭確認無誤（參本院卷第311頁、第307頁），然此
22 乃原告與訴外人周月燕間所成立之居間契約二內容變更，縱
23 有因此就買賣雙方應負擔仲介報酬之總比例總和加以調止，
24 不但不會影響原買賣契約一之效力，自亦不會影響居間契約
25 一，意即居間契約一、居間契約二間並無直接相關，亦非聯
26 立之契約，僅係契約內容同載於買賣契約一而已。是張阿貴
27 等七人一再主張因原告與原買受人周月燕間之居間報酬比例
28 更改，卻未事先告知，亦未於事後得其等同意，更未經其等
29 於更改之文字上用印，故認原告與張阿貴等七人間之居間報
30 酬約定應認為無效部分，即屬無由。

- 31 2.再按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求

報酬，民法第568條第1項定有明文。次按居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響，最高法院亦著有49年台上第1646號判例可循。是以苟當事人間無特別約定者，居間人於契約因其媒介而成立時即得請求報酬，不受其後契約因故解除之影響。是原告確已居間訴外人周月燕為系爭土地之買受人，而與被告張阿貴等七人簽立買賣契約一，足認原告已依約為被告張阿貴等七人履行媒介居間義務完畢，其後雖因由被告張家豪行使優先購買權，而使系爭買賣契約一終止（解除），然對原告之仲介報酬請求權並無影響，故原告自得依民法565條、第568條之規定，依買賣契約一所載以買賣總價1.3%之比例，請求被告張阿貴等七人給付居間報酬，再被告張阿貴等七人對系爭土地之應有部分比例不同，故原告依該比例再細算被告張阿貴等七人每人應給付如訴之聲明所載之金額，確屬有據，被告張清文、張智翔、張心宜等人對於原告請求給付款項數額部分，亦不為爭執，堪認原告該部分請求確屬有據。

五、綜上所述，原告依據居間契約一之約定（內容詳如買賣契約一居間報酬約定），請求被告張阿貴等七人各為給付如附表所示之金額，確屬有據，應予准許。逾此部分之請求，即屬無據，應予駁回。再本判決所命被告各給付原告之金額均未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。此部分原告雖陳明願供擔保請求宣告假執行，惟僅係促請本院為上開宣告假執行職權之發動，毋庸另為准駁之諭知。又本院併依民事訴訟法第392條第2項規定，依聲請及依職權宣告被告預供擔保得免為假執行。另原告其餘之訴經駁回之部分，其假執行之聲請均已失所附麗，應併駁回之。

六、結論：原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項但書，判決如主文。

01 中 華 民 國 112 年 12 月 18 日
 02 民事第三庭 法 官 林靜梅
 03 以上正本係照原本作成。
 04 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。
 05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
 06 中 華 民 國 112 年 12 月 18 日
 07 書記官 劉寶霞

08 附表：元／新臺幣
 09

編號	對系爭土地 應有部分比 例	被告應給付原告金額 (利息起算日)	被告應負擔 訴訟費用比 例	被告免為假 執行之擔保 金額	主文項次
一	1/4	被告張阿貴應給付原告12萬2,135元 (112年7月5日，參院卷第105頁)	100分之7	12 萬 2,135 元	第一項
二	1/12	被告張振發應給付原告4萬711元 (112年7月5日，參院卷第107頁)	100分之3	4萬711元	第二項
三	1/12	被告張清文應給付原告4萬,711元 (112年7月17日，參院卷第109頁)	100分之3	4萬711元	第三項
四	1/8	被告張岳為應給付原告6萬1,067元 (112年7月17日，參院卷第113頁)	100分之3	6萬1,067元	第四項
五	1/8	被告張智翔應給付原告6萬1,067元 (112年7月17日，參院卷第115頁)	100分之3	6萬1,067元	第五項
六	1/8	被告張仁謙應給付原告6萬1,067元 (112年7月5日，參院卷第119頁)	100分之3	6萬1,067元	第六項
七	1/12	被告張心宜應給付原告4萬,711元 (112年7月5日，參院卷第121頁)	100分之3	4萬711元	第七項