

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第715號

原告 吉富不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 陳榕鳳

訴訟代理人 游嶸彥律師

複代理人 徐易呈律師

葉冠矜律師

被告 黃振奎

黃振賢

共同

訴訟代理人 王煥傑律師

上列當事人間請求給付居間報酬等事件，本院於民國114年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應共同給付原告新臺幣51萬4,000元，及自民國113年7月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔29%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣17萬1,400元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣51萬4,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國111年5月10日與被告黃振奎簽訂土地一般委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約），由原告仲介銷售被告黃振奎、黃振賢及其等與訴外人黃振良、連玲珠等人所共有之桃園市○鎮區○○段000○000○000地號土地（下併稱系爭土地），委託期間自111年5月10日起至111年12月31日止，並約定服務報酬為成交價額之2%。嗣經原告覓

01 得訴外人張朝政有意購買系爭土地，原告遂居間仲介張朝政
02 與被告黃振奎、黃振賢及黃振良、連玲珠等人於111年7月24
03 日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由張朝
04 政以新臺幣（下同）9,000萬元向被告黃振奎、黃振賢及黃
05 振良、連玲珠購買系爭土地；被告黃振奎、黃振賢並於簽訂
06 系爭買賣契約同日簽立服務費確認單（下稱系爭確認單），
07 確認被告黃振奎、黃振賢應共同給付原告服務費用180萬
08 元。然於系爭買賣契約成立後迄今，被告黃振奎、黃振賢仍
09 未依約給付服務費用予原告，原告遂以本件起訴狀繕本送達
10 被告為催告之意思表示，為此，爰依系爭委託銷售契約、系
11 爭確認單及民法第568條之規定提起本件訴訟等語，並聲
12 明：(一)被告黃振奎、黃振賢應共同給付原告180萬元，及自
13 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
14 息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：系爭買賣契約之買家張朝政於系爭買賣契約簽訂
16 後，僅於111年7月25日、同年月29日分別匯款2萬8,000元、
17 100萬元共102萬8,000元至系爭買賣契約所約定之合泰建築
18 經理股份有限公司之台新國際商業銀行受託信託財產專戶
19 （帳號：000000000000000號，下稱履保帳戶）內，其餘款項
20 均未於系爭買賣契約約定之期限內給付，系爭買賣契約因買
21 家張朝政給付價金遲延，經被告黃振奎、黃振賢及黃振良、
22 連玲珠依法催告未果後，業經被告黃振奎、黃振賢及黃振
23 良、連玲珠於112年2月1日依法解除系爭買賣契約，上開事
24 實並經鈞院112年度訴字第1070號民事判決認定屬實在案。
25 是以，依系爭委託銷售契約第8條第4項約定，被告黃振奎、
26 黃振賢僅需給付原告「原約定之服務報酬（即180萬元）」
27 或「沒收已收價金之50%」取其低者，作為原告之服務報
28 酬。又於系爭買賣契約解除時，張朝政僅給付買賣價金102
29 萬8,000元，被告黃振奎、黃振賢及黃振良、連玲珠依系爭
30 買賣契約第10條第2項約定，得沒收張朝政已給付之款項即
31 為102萬8,000元，故本件原告得請求之服務報酬應僅為51萬

01 4,000元（計算式：102萬8,000元 $\times$ 1/2=51萬4,000元），原
02 告逾此範圍之請求金額，洵屬無據。另原告就買方即張朝政
03 之履約能力未善盡調查義務，造成被告黃振奎、黃振賢損失
04 系爭買賣契約之履行利益至少500萬元等語，資為抗辯。並
05 聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣
06 告免為假執行。

07 三、原告主張被告黃振奎委託原告仲介銷售系爭土地，並簽立系
08 爭委託銷售契約；原告並居間仲介張朝政與被告黃振奎、黃
09 振賢及黃振良、連玲珠等人簽訂系爭買賣契約；被告黃振
10 奎、黃振賢於111年7月24日即系爭買賣契約簽訂同日簽署系
11 爭確認單予原告，承諾支付原告服務報酬180萬元等事實，
12 業據原告提出與其所述相符之系爭委託銷售契約、系爭買賣
13 契約及系爭確認單等件為證（見本院卷第17-29頁），經核
14 無訛；且為被告所不爭執，原告主張之上開事實，自堪信為
15 真實。

16 四、本院之判斷：

17 原告依民法第568條規定及系爭委託銷售契約第8條第4項約
18 定，請求被告黃振奎、黃振賢共同給付服務費用51萬400
19 元，為有理由；逾此範圍之請求，則為無理由：

20 （一）按債務承擔，有免責的債務承擔及併存的債務承擔之別，
21 前者於契約生效後原債務人脫離債務關係，後者為第三人
22 加入債務關係與原債務人併負同一之債務，而原債務人並
23 未脫離債務關係。且第三人承擔債務並非要式行為，祇須
24 得債權人之同意，其契約即成立（最高法院111年度台上
25 字第583號判決意旨參照）。又民法第303條第1項所稱承
26 擔人得援用債務人之對抗事由，包括債務之成立、存續或
27 履行上之阻礙事由，無論為權利不發生（債之原因違法或
28 無效）或權利消滅（業經清償、免除或拋棄）或拒絕給付
29 （同時履行或消滅時效）之抗辯事由均屬之，且此項規
30 定，於併存的債務承擔之情形，自應類推適用之（最高法
31 院95年度台上字第2032號判決意旨參照）。經查，系爭委

託銷售契約之當事人為原告與被告黃振奎，依契約相對性原則，原告因居間仲介張朝政與被告黃振奎、黃振賢及黃振良、連玲珠簽訂系爭買賣契約，而得請求居間報酬之對象亦應僅限於系爭委託銷售契約之當事人即被告黃振奎，惟被告黃振賢於系爭買賣契約成立同日即111年7月24日，另與被告黃振奎共同簽立系爭確認單（見本院卷第29頁），確認依系爭委託銷售契約應給付予原告按系爭買賣契約總價金9,000萬元之2%計算之服務報酬費用180萬元（計算式：9,000萬元×2%=180萬元），足認被告黃振賢有以系爭確認單與被告黃振奎共同承擔被告黃振奎原依系爭委託銷售契約應給付予原告之服務報酬180萬元債務之意思，屬併存之債務承擔，即被告黃振奎、黃振賢共同負擔依系爭委託銷售契約應給付予原告之居間仲介報酬債務，堪予認定。又依上揭意旨，被告黃振賢得類推適用民法第303條第1項規定，被告黃振奎依系爭委託銷售契約所得對抗原告之事由，被告黃振賢亦得以同一事由對抗原告，先予敘明。

（二）按居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；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565條、第568條第1項分別定有明文。經查：

- 1、系爭委託銷售契約第5條雖約定服務報酬為成交價額之2%；惟第8條第4項約定：「在簽立書面土地買賣契約後，因可歸責於買方之事由而解除契約者，甲方（即被告黃振奎）仍應支付原約定之服務報酬或沒收已收價金之50%取其低者，給予乙方（即原告）作為服務報酬」等情（見本院卷第18頁）。是以，若系爭買賣契約事後因可歸責於買方之事由，而由出賣人依法解除時，原告依系爭委託銷售契約所得請求之服務報酬即應依系爭委託銷售契約第8條第4項約定計算，而不得再主張仍依系爭委託銷售契約第5條約定以成交價額之2%計算，堪予認定。

01 2、系爭買賣契約因買方張朝政遲延支付價金，經出賣人即被
02 告黃振奎、黃振賢與黃振良、連玲珠等4人於111年11月28
03 日寄發存證信函催告張朝政於函到10日內給付剩餘價金79
04 7萬2,000元，逾期逕為系爭買賣契約之意思表示，惟張朝
05 政逾上開催告期限後仍未給付，已符合系爭買賣契約第10
06 條第1項約定「經他方定7日以上期間催告通知仍不履行，
07 他方得逕行解除本契約」之要件（本院卷第24頁），被告
08 黃振奎、黃振賢及黃振良、連玲珠即於112年1月12日以存
09 證信函向張朝政為解除系爭買賣契約之意思表示，並於11
10 2年2月1日合法送達張朝政，系爭買賣契約業經原告黃振
11 奎、黃振賢及黃振良、連玲珠於112年2月1日依法解除等
12 事實，業經本院112年度訴字第1070號確定判決認定無訛
13 （本院112年度訴字第1070號判決於113年5月6日宣判後，
14 前經張朝政提起上訴，惟於114年3月3日撤回上訴而告確
15 定），此有上開判決影本附卷可稽（見本院卷第157-166
16 頁），並經本院依職權調閱相關卷宗核閱屬實，堪認系爭
17 買賣契約確係因可歸責於買方即張朝政之事由，而由出賣
18 人依法解除；又出賣人即被告黃振奎、黃振賢與黃振良、
19 連玲珠依系爭買賣契約第10條第2項約定，於依法解除系
20 爭買賣契約後得沒收張朝政已給付之全部款項，是以，系
21 爭買賣契約合法解除時，出賣人得予以沒收張朝政已給付
22 至履保帳戶內之款項即102萬8,000元，堪予認定。

23 3、依系爭委託銷售契約第8條第4項約定，被告黃振奎應支付
24 予原告之服務報酬數額，即應以為原約定之服務報酬或沒
25 收已收價金之50%，二者取其低者為依據，經計算結果原
26 約定之服務報酬為180萬元（即系爭買賣契約總價金9,000
27 萬元之2%），出賣人即被告黃振奎、黃振賢與黃振良、
28 連玲珠依系爭買賣契約得沒收張朝政已給付之價金為102
29 萬8,000元，業如前述，該數額之50%即51萬4,000元（計
30 算式：102萬8,000元×50%=51萬4,000元），顯然較低，
31 是以，原告依系爭委託銷售契約第8條第4項約定，僅得向

01 被告黃振奎請求服務報酬51萬4,000元，逾此範圍之請
02 求，洵屬無據。又被告黃振賢既以系爭確認單與被告黃振
03 奎共同承擔系爭委託銷售契約應給付予原告服務報酬之債
04 務，屬併存之債務承擔，被告黃振賢自得援引系爭委託銷
05 售契約第8條第4項約定對抗原告，是以，原告依系爭委託
06 銷售契約第8條第4項約定，請求被告黃振奎、黃振賢共同
07 給付服務報酬之數額為51萬4,000元，應予准許；逾此範
08 圍之請求，為無理由，應予駁回。另被告雖抗辯原告就買
09 方張朝政之履約能力未善盡調查義務，造成被告黃振奎、
10 黃振賢損失系爭買賣契約之履行利益至少500萬元，而受
11 有損害等語，然被告迄本院言詞辯論終結前均未舉證具體
12 受有何等損害，並表示不再主張抵銷抗辯等語（見本院卷
13 第187-188頁），是本院未予審酌，併此敘明。

14 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
15 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
16 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
17 相類之行為者，與催告有同一之效力；前項催告定有期限
18 者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；遲延之債務，以支
19 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
20 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
21 週年利率為5%，民法第229條第2項、第3項、第233條第1項
22 前段、第203條分別定有明文。查本件原告對被告黃振奎、
23 黃振賢之居間報酬債權，其給付並無確定期限，既經原告提
24 起民事訴訟，且起訴狀繕本已於113年7月17日送達於被告黃
25 振奎、黃振賢，此有本院送達證書2紙在卷可佐（見本院卷
26 第47-49頁），被告迄未給付，自應負遲延責任。是原告請
27 求被告黃振奎、黃振賢應給付自起訴狀繕本送達翌日即113
28 年7月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬
29 有據。

30 六、綜上所述，本件原告依系爭委託銷售契約第8條第4項約定及
31 民法第568條規定，請求被告黃振奎、黃振賢共同給付51萬

01 4,000元，及自113年7月18日起至清償日止，按年息5%計算
02 之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則為無理
03 由，應予駁回。

04 七、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
05 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
06 告之；原告其餘假執行之聲請因訴之駁回而失所依據，不予
07 准許。

08 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
09 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

10 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

11 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日
12 民事第二庭 法 官 陳俐文

13 正本係照原本作成。

14 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日
17 書記官 藍予伶