臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1306號

原　　告　康桀企業社

000000000000000000

法定代理人　彭俊偉

原　　告　黃雅閔即東禾地政士事務所

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　游嶸彥律師

複　代理人　葉冠彣律師

被　　告　大偉文創事業有限公司

000000000000000000

法定代理人　饒百莉

訴訟代理人　呂丹琪律師

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，本院於民國115年7月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應同意原告康桀企業社向僑馥建築經理股份有限公司領取履約保證專戶（戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，帳號：00000-00000000-0）內之新臺幣伍拾參萬元，及自民國一百一十四年九月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告黃雅閔即東禾地政士事務所之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十三，餘由原告黃雅閔即東禾地政士事務所負擔。

原告假執行之聲請均駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或

減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。查本件原告康桀企業社、黃雅閔即東禾地政士事務所（以下分稱康桀企業社、東禾事務所，合稱原告）起訴時原聲明第一項、第二項均一併請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日起至「本判決確定日」止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷第10頁），嗣於民國114年12月8日本院辯論期日當庭更正利息計算起迄期間為自起訴狀繕本送達翌日起至「清償日」止（見本院卷第123頁），經核屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭法條規定，原告上開訴之變更，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠被告前就其名下桃園市○○區○○段000○000地號土地（以下以地號分稱、合稱系爭土地），委託康桀企業社處理出售事宜，雙方並於111年5月13日簽訂土地一般委託銷售契約書（下稱系爭銷售契約），約定買賣成立時，被告給付成交價百分之4作為服務報酬，雙方復於111年9月20日簽訂委託銷售契約內容變更合意書，約定將委託銷售期間延長至112年9月20日止；嗣經康桀企業社居間斡旋，被告與訴外人何宗威就系爭土地以價金新臺幣（下同）1,550萬元達成合意，並於112年6月2日簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約）及不動產履約保證申請書（下稱系爭履保申請書），何宗威應依約定將各期價金存入訴外人僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥建經）設於中國信託商業銀行之履約保證專戶（戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，帳號：00000-00000000-0）（下稱系爭履保專戶），被告並於同日簽立服務報酬給付同意書（下稱系爭給付同意書），表示同意支付服務報酬53萬元予康桀企業社。

㈡另被告及何宗威就系爭買賣契約之簽約、實價登錄、土地買賣移轉登記、抵押權設定登記及稅務撤銷等事宜，委由東禾事務所之張建軒地政士代為辦理，尚餘地政士費用3萬8,500

元未給付（項目詳如附表編號1至7所示）。

㈢詎被告迄今仍未給付上開款項，爰依系爭銷售契約第5條、系爭給付同意書之約定、民法第568條之規定，請求擇一判決被告給付康桀企業社53萬元之服務報酬，並依系爭履保申請書第8條第1項第4款之約定，請准由原告自系爭履保專戶領取；另依民法第547條、系爭履保申請書第8條第1項第4款之約定，請求判決被告給付東禾事務所3萬8,500元之地政士費用，並得自系爭履保專戶領取等語，並聲明：1.被告應同意康桀企業社向僑馥建經領取系爭履保專戶內之53萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.被告應同意東禾事務所向僑馥建經領取系爭履保專戶內之3萬8,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告雖與何宗威簽訂系爭買賣契約，惟何宗威僅支付第1期簽約款之一部分120萬元，其餘價金均未給付，系爭買賣契約因而解除，故本件係買方違約，應適用系爭銷售契約第8條第1項之約定，而該項約定既未記載被告應支付予康桀企業社之定金比例，故康桀企業社自不得向被告收取服務報酬；又縱認康桀企業社確有居間斡旋而得收取服務報酬，然系爭買賣契約既因何宗威未履行而解除，後續付款、備證、完稅、過戶、貸款、點交等買賣交易流程均未進行，康桀企業社已付出之勞務與訂約時約定之報酬，顯不成比例，是康桀企業社請求給付53萬元之服務報酬實屬過高，故依民法第572條之規定，請求酌減康桀企業社之服務報酬。

㈡另就東禾事務所請求之地政士費用，系爭買賣契約因何宗威未履行而解除，東禾事務所並未辦理實價登錄、土地買賣移轉登記、抵押權設定登記及稅務撤銷等事宜，自無從請求被告支付相關費用；況如附表編號1至6所示之費用，委託人為何宗威，與被告無關，依不動產買賣價金履約保證證書第2

條第2項第1款之約定，系爭履保專戶保證履行之範圍亦僅限於「被告」應支付之代書費，是如附表編號1至6所示之費用，不在系爭履保專戶保證履行之範圍；另如附表編號7所示之項目，東禾事務所並未辦理，被告無需支付該筆費用，故東禾事務所請求被告給付如附表編號1至7所示之費用共3萬8,500元，並無理由等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第125至126頁）：

㈠被告前就其名下系爭土地，委託康桀企業社處理出售事宜，雙方因而於111年5月13日簽訂系爭銷售契約，約定買賣成立時，被告同意給付成交價百分之4作為服務報酬。

㈡被告與康桀企業社另約定將委託系爭土地出售期間延長至112年9月20日止。

㈢嗣被告與何宗威於112年6月2日就系爭土地簽訂系爭買賣契約及系爭履保申請書，約定由何宗威以1,550萬元之價格向被告購買系爭土地，並應依約定將各期價金存入系爭履保專戶。

㈣被告並於同日由訴外人饒克偉代理簽立系爭給付同意書，表示同意支付服務報酬53萬元。

㈤被告及何宗威就系爭買賣契約之簽約、實價登錄、土地買賣移轉登記、抵押權設定登記及稅務撤銷等事宜，同意授權由張建軒地政士代為辦理。

四、得心證之理由：

㈠關於康桀企業社請求被告給付服務報酬53萬元部分：

1.經查，被告前就其名下系爭土地，委託康桀企業社處理出售事宜，雙方因而於111年5月13日簽訂系爭銷售契約，約定買賣成立時，被告同意給付成交價百分之4作為服務報酬；嗣被告與何宗威於112年6月2日就系爭土地簽訂系爭買賣契約，被告並於同日由饒克偉代理簽立系爭給付同意書，表示同意支付服務報酬53萬元等情，為兩造所不爭執（見不爭執

事項㈠、㈢、㈣）。堪認康桀企業社業已完成居間媒介，促成被告與何宗威成立系爭買賣契約，且康桀企業社與被告復已就服務報酬數額合意約定為53萬元，則康桀企業社依系爭給付同意書之約定請求被告給付服務報酬53萬元，應屬有據。

2.被告固辯稱：系爭買賣契約嗣因何宗威未履行而解除，故本件係買方違約，應適用系爭銷售契約第8條第1項之約定，而該項約定既未記載被告應支付予康桀企業社之定金比例，故康桀企業社自不得向被告收取服務報酬云云。經查：

⑴系爭銷售契約第8條第1項約定：「若買方同意本契約之出售條件及出價已達委託價格，**買賣契約視為有效成立**，委託人授權受託人無須再行通知即得全權代理收受定金、通知買方成交、並代為保管定金，**委託人應與受託人所仲介成交之買方另行簽訂『土地買賣契約書』**，於簽約時該定金即轉為買賣價款之一部份。買方支付定金後，如買方違約不買，委託人得沒收定金。如委託人違約不賣，應加倍返還買方所支付之定金。委託人依前項受領沒收之定金，應支付百分之__予受託人，以作為該次委託銷售服務之支出費用（不得逾約定定金二分之一且不得逾約定之服務報酬；沒收定金比例未記載者，受託人不得向委託人請求服務報酬或費用）。受託人不得就該次委託銷售服務再收取服務報酬」（見本院卷第144頁）。

⑵是就上開約定之整體文義觀之，該項約定係規範康桀企業社媒介之買方**於正式簽訂土地買賣契約前**，已支付定金後卻又違約不買，而由被告沒收定金時，康桀企業社得自被告所沒收之定金中收取一定比例費用之情形；倘未記載該比例，康桀企業社則不得依該條約定請求服務報酬或費用。然本件被告與何宗威已於112年6月2日正式簽訂系爭買賣契約，尚非僅由康桀企業社代理收受定金、尚待被告與何宗威另行簽訂土地買賣契約之階段；被告更於同日另由饒克偉代理簽立系爭給付同意書，明確表示同意支付康桀企業社服務報酬53

萬元，此與系爭銷售契約第8條第1項所定之情形明顯有別，自無該項關於未記載沒收定金比例即不得請求服務報酬約定之適用。

3.被告另辯稱：系爭買賣契約既因何宗威未履行而解除，康桀企業社已付出之勞務與訂約時約定之報酬，顯不成比例，應依民法第572條之規定，酌減康桀企業社之服務報酬云云。

經查：

⑴按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第572條定有明文。再按不動產經紀業管理條例第19條第1項規定：「經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。」；又不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條規定：「不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計**不得超過該不動產實際成交價金百分之6**或一個半月之租金」。

⑵經查，康桀企業社自111年5月13日即受被告委託處理系爭土地出售事宜，且經延長系爭土地出售之委託期間後，尋得買方何宗威，隨即在被告與何宗威間斡旋以促使雙方就買賣價金達成共識，並協助雙方於112年6月2日順利簽立系爭買賣契約（見不爭執事項㈠至㈢）。原告因履行居間事務，確有付出相當之勞費；又依系爭銷售契約原約定，被告應按成交價百分之4給付服務報酬，以成交價1,550萬元計算，原約定報酬應為62萬元，嗣兩造另以系爭給付同意書將報酬數額約定為53萬元，已較原約定數額減少9萬元；且53萬元之報酬經計算後占系爭土地成交價即1,550萬元之百分之3.42（計算式：53/1550≒0.0342），並未高於上開不動產經紀業經營仲介業務之報酬計收標準上限；復考量系爭買賣契約嗣未能履行，係因買方何宗威未依約給付其餘價金所致，並非康桀企業社未完成其所負居間義務，尚難僅因系爭買賣契約嗣後解除，即認康桀企業社所任勞務之價值與約定報酬顯不相

當，故尚無酌減之必要。

4.從而，康桀企業社請求被告給付服務報酬53萬元，堪認有憑。

㈡關於康桀企業社請求被告同意其自系爭履保專戶領取上開服務報酬及遲延利息部分：

按有關專戶價金之結算與撥付，應由僑馥建經依三方履約結果進行認證並指示受託銀行作為撥付下列款項之依據…㈣甲乙丙【註：甲方即何宗威、乙方即被告、丙方即康桀企業社】三方間或與特約地政士間尚未結清之款項，系爭履保申請書第8條第1項第4款定有明文（見本院卷第36頁）。查康桀企業社對被告得請求服務報酬53萬元，業如前述，核屬系爭履保申請書第8條第1項第4款所稱被告與康桀企業社間尚未結清之款項；又何宗威所給付之價金120萬元目前仍存放於系爭履保專戶，迄今尚未撥付，有履約保證系統查詢資料附卷足查（見本院卷第133頁），則依上開約定，康桀企業社請求被告同意其向僑馥建經領取系爭履保專戶內之53萬元，使僑馥建經依本判決結果撥付予康桀企業社，自屬有據，應予准許。

㈢關於東禾事務所請求被告同意其自系爭履保專戶領取地政士費用3萬8,500元部分：

1.按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；報酬縱未約定，如依習慣或依委任事務之性質，應給與報酬者，受任人得請求報酬；委任關係，因非可歸責於受任人之事由，於事務處理未完畢前已終止者，受任人得就其已處理之部分，請求報酬，民法第528條、第547條、第548條第2項分別定有明文。

2.經查，如附表編號1、2所示之「土地買賣移轉登記」、編號3所示之「抵押權設定登記」、編號4、7所示之「實價登錄」、編號6所示之「稅務撤銷」等項目，因系爭買賣契約經解除而未完成相關登記，為原告所不爭執（見本院卷第171頁），自難認委任事務已完成；至原告雖主張上開項目所

需之各該文件東禾事務所地政士均已備妥云云，固據其提出系爭土地登記謄本、權利書狀、地籍圖等文件之檔案擷圖為證（見本院卷第191頁），然上開檔案擷圖至多僅能證明東禾事務所曾取得部分辦理登記所需之文件，尚不足證明其已就各該委任事務實際完成何項申報、送件或其他具體工作，實無從認其已處理部分占全部委任事務之比例或得相當報酬之數額。是東禾事務所就附表編號1至4、6、7所示之項目，請求被告同意其自系爭履保專戶領取相關報酬，均屬無據。

3. 至如附表編號5所示之「簽約潤筆費」，東禾事務所既已協助被告與何宗威簽訂系爭買賣契約，固堪認此部分委任事務業已完成。惟依原告所提地政士費用明細表暨收據所示，本件尚未清償之簽約潤筆費係應由買方即何宗威負擔，賣方即被告應負擔之賣方簽約潤筆費則已給付完畢（見本院卷第39、41頁），則東禾事務所就該筆未付報酬所得主張權利之人應為何宗威，而非被告，自不得請求被告同意其自系爭履保專戶領取該筆費用。

4. 原告雖另主張依系爭履保申請書第8條第1項第4款之約定，東禾事務所得自系爭履保專戶領取上開費用云云。惟該款約定僅將買賣雙方、仲介業者或特約地政士間尚未結清之款項，列為僑馥建經於履約結算時得予認證並指示受託銀行撥付之項目，核屬履保專戶內款項之結算及撥付程序，並未變更各該款項原有之債務人，亦無由被告承擔何宗威所負地政士報酬債務，或藉被告同意以專戶款項清償何宗威債務之意旨，是原告自不得僅依系爭履保申請書第8條第1項第4款之約定，請求被告同意東禾事務所自系爭履保專戶領取應由何宗威負擔之簽約潤筆費。

5. 從而，東禾事務所請求被告同意其自系爭履保專戶領取如附表編號1至7所示之地政士費用共3萬8,500元，並無理由，不應准許。

㈣另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權

人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件康桀企業社之服務報酬債權並無確定給付期限，起訴狀繕本於114年9月17日送達被告（見本院卷第71頁），被告迄未給付，自應於送達翌日起負遲延責任。又該遲延利息係服務報酬債權之從權利，亦屬被告與康桀企業社間尚未結清之款項。是康桀企業社請求被告同意其自系爭履保專戶領取53萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年9月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭給付同意書、系爭履保申請書第8條第1項第4款之約定請求被告同意其自系爭履保專戶領取53萬元，及自114年9月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；原告在單一聲明下，為同一之目的，依系爭銷售契約第5條、系爭給付同意書之約定、民法第568條之規定，請求本院依其單一之聲明而為裁判，此為訴之選擇合併，而本院就此部分聲明，既已依系爭給付同意書之約定准許原告請求，即無庸審酌其餘請求權是否有理由，附此敘明。至東禾事務所依民法第547條及系爭履保申請書第8條第1項第4款之約定，請求被告同意其自系爭履保專戶領取地政士費用3萬8,500元及其遲延利息，則無理由，應予駁回。

六、原告固陳明願供擔保聲請宣告假執行，惟本判決所命被告同意康桀企業社向僑馥建經領取系爭履保專戶內之53萬元及遲延利息，性質上係屬命被告為一定之意思表示，依強制執行法第130條第1項規定，視為自判決確定時，被告已為意思表示，核其性質不適於假執行，難以准許；而原告之訴經駁回部分，其假執行之聲請亦失所附麗，均應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　7　　日

民事第四庭　法　官　傅思綺

正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　8　　日

書記官　蔡宜霈

附表：東禾事務所請求之地政士費用項目

編號	項目	金額（新臺幣）	所列客戶名稱
1	土地買賣移轉登記（458地號土地）	9,000元	何宗威（見本院卷第39頁之費用明細表）
2	土地買賣移轉登記（459地號土地）	9,000元	
3	抵押權設定登記（2件）	12,000元	
4	實價登錄	1,500元	
5	簽約潤筆費	2,000元	
6	稅務撤銷	3,500元	
7	實價登錄	1,500元	被告（見本院卷第41頁之費用明細表）
共計		38,500元	