臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第702號

原　　告　寬頻房訊科技股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　游凱翔

訴訟代理人　蔡順雄律師

　　陳怡妃律師

　　許振愿律師

被　　告　大馬建設開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　馬天健

訴訟代理人　李律民律師

複　代理人　張晏瑄律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國115年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新台幣423萬9,216元，及自113年12月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣141萬3,072元為被告供擔保，得假執行；但被告如以新臺幣423萬9,216元為原告預供擔保後，得免為假執行。

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項第3款定有明文。查原告起訴時，訴之聲明第一項原為：被告應給付原告新臺幣（下同）423萬9,216元，及自民國113年12月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息；嗣具狀變更起息日為113年12月31日（本院卷第7、213頁），核原告所為聲明之變更，屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸

首揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠兩造共同參與訴外人國泰人壽保險股份有限公司（下稱國泰人壽）為購買「中壢平鎮都市計劃」私有公共設施保留地容積移轉標案（下稱系爭標案），於民國113年4月12日簽立「合作協議書」（下稱系爭協議），約定被告應於取得地主授權後，將相關土地提供予原告投標，原告則保有就被告提供土地是否參與投標最終決定權。嗣被告與相關地主協商後，原告取得包含地主許崇溥、廖世平在內之61筆授權土地，連同原告自身所有38筆土地，悉數提供並授權訴外人寬平房屋有限公司（下稱寬平房屋）與國泰人壽辦理系爭標案之投標、議價、履約價金信託、代辦土地容積移轉相關手續事宜。

㈡系爭標案由寬平房屋得標後，國泰人壽與寬平房屋約定系爭標案買賣仲介費用為土地成交價之1.13%，國泰人壽並自被告所提供土地，選擇以944萬1,644元購買地主許崇溥所有坐落桃園市○○區○○段0000地號土地1筆、以8,069萬0,584元購買地主廖世平所有坐落桃園市○○區○○段000地號土地共15筆（下合稱系爭土地），並於113年12月23日悉數支付買賣價金完畢，寬平房屋則於113年12月17日開立金額237萬6,823元之發票（編號FU00000000），作為國泰人壽支付系爭標案仲介費之憑證。

㈢詎被告於國泰人壽支付系爭土地買賣價款後，迄未依系爭協議第3條約定支付原告「公告總值1%之容移代辦費」（下稱容移代辦費）；復未依系爭協議第4條約定，理算系爭土地之買賣金額扣除「土地公告總值的75%」及「公告總值1%之容移代辦費用」後，以剩餘金額（即地主佣金，以下與容移代辦費合稱系爭款項）之3分之1支付原告，又系爭款項合計共262萬8,856元（其中地主許崇溥部分，被告應給付原告容移代辦費11萬8,021元、地主佣金15萬7,360元；地主廖世

平部分，被告應給付原告容移代辦費100萬8,632元、地主佣金134萬4,843元），計算式詳如附件（即起訴狀附表2，本院卷第109頁）。

㈣嗣原告於114年1月2日以士林天母郵局第1號存證信函催告被告應於文到7日內，支付系爭款項即262萬8,856元，逾期未支付，依系爭協議第10條約定，被告尚應按未支付款項給付懲罰性違約金211萬9,608元（計算式：262萬8,856元－50萬9,248元〈原告依系爭協議第5條約定給付被告關於國泰人壽支付仲介服務費〉＝211萬9,608元），被告並於114年1月3日收受上開存證信函；另被告於同㈢日寄發存證信函並主張地主許崇溥、廖世平實拿金額約為公告現值78%，及國泰人壽已支付容移處理相關費用等語，而拒絕支付並要求再行協商，原告催討未果，依系爭協議約定，提起本件訴訟等語。

㈤並聲明：1.被告應給付原告423萬9,216元及自113年12月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告則以：兩造簽立系爭協議之合作方式為原告負責與買方國泰人壽進行接洽、投標等事宜，被告則受賣方即地主許崇溥、廖世平專任委託仲介出售系爭土地，為創造雙方最大利益，採取買賣方仲介費用共享制度，亦即買方仲介費用由國泰人壽支付（買賣總價1.13%）、賣方仲介費用為買賣總價減去地主實拿金額之差額。系爭協議第4條明確記載「地主實拿金額」乃指地主最終所取得之實際款項，至於記載（公告總值75%），僅係此為公設地賣方常見之行情價格，由兩造共享利潤，最終地主許崇溥實拿公告總值76.5%、地主廖世平實拿公告總值78%，雙方以此計算利潤。況且，地主許崇溥已自行給付兩造佣金，原告請求被告應給付地主(許崇溥)佣金部分15萬7,360元，並無理由；至地主(廖世平)給付被告仲介服務費201萬7,265元，為公告總額2%，地主廖世平實拿7,867萬3,319元已達公告總值78%，被告於114年1月3日存證信函所述並非虛假，是以此計算地主廖世平佣金部

分，原告得請領之金額應為33萬6,211元，並非其主張133萬4,843元等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、兩造經本院整理及簡化爭點如下（本院卷第157至158頁，依製作判決所須微幅調整文字）：

一、兩造不爭執事項：

㈠兩造於113年4月12日簽立系爭協議。

㈡依系爭協議約定，被告應支付原告為第3條之「容移代辦費」、第4條之「剩餘金額」（即地主佣金）；原告應給付被告為第5條之「仲介服務費」。

㈢容移代辦費部分

1.系爭協議第3條約定，被告應支付原告「容移代辦費」為被告得標量體1%，即被告仲介地主得標各土地公告總值（每平方公尺公告現值　面積　地主持分）1%。

2.被告仲介地主、土地、面積、持分、公告現值，均詳如附件（即起訴狀附表2，本院卷第109頁）所載。

3.若被告抗辯原告自國泰人壽受領之容移代辦費應予扣除為無理由；則被告應給付原告容移代辦費為11萬8,021元（地主許崇溥部分）及100萬8,632元（地主廖世平部分）之總和。

㈣系爭協議第4條之剩餘金額（即地主佣金）部分

系爭協議第4條所稱之「乙方提供量體得標總金額」為944萬1,644元（地主許崇溥部分）及8,069萬0,584元（地主廖世平部分）之總和。

㈤仲介服務費部分

1.國泰人壽支付原告之仲介服務費為237萬6,823元。

2.全案量體為2億1,033萬8,305元。

3.原告應支付給被告仲介服務費為50萬9,248元。

㈥被告就容移代辦費、剩餘金額（即地主佣金）之給付義務於113年12月30日屆期。

二、本件之爭點：

㈠關於容移代辦費用部分：

兩造有無約定倘若原告自國泰人壽受領容移代辦費用後，該金額應自系爭協議書第3條被告應支付給原告的容移代辦費中扣除？如有，金額若干？

㈡關於系爭協議第4條剩餘金額（即地主佣金）部分：

系爭協議第4條所記載之「地主實拿金額」，究係指公告總值75%？抑或地主許崇溥、廖世平實際取得之買賣價金？

㈢地主許崇溥是否已將系爭協議第4條所約定之剩餘金額（即地主佣金）15萬7,360元代被告給付原告？

㈣原告可否依系爭協議第10條請求被告給付懲罰性違約金？

肆、本院之判斷：

一、上開不爭執事項，為兩造所不爭執，且有系爭協議、不動產買賣專任委託書、授權書、議價紀錄、系爭土地買賣契約、國泰人壽歷期支票給付買賣價金紀錄、買賣價金簽收單、國泰人壽給付系爭標案仲介費用發票憑證、系爭土地買賣價金計算表（即起訴狀附表2）在卷可稽（本院卷第21頁、第25至81頁、第109頁），此部分事實，堪信為真。

二、關於容移代辦費用部分：

㈠按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。查系爭協議第3條約定「乙方〈即被告〉提供量體得標後，乙方應於國泰人壽支付得標款後7日內支付甲方〈即原告〉容移代辦費，金額為乙方得標量體1%」（本院卷第21頁），業已載明容移代辦費之計算及給付方式，並未就若原告自國泰人壽受領容移代辦費用應如何為扣除給付之約定；參以國泰人壽分別與地主許崇溥、廖世平所簽訂之不動產買賣契約書，其中第六條關於稅費負擔之《六、容移代辦費用》約定「辦理取得桃園市政府核發送出可移轉之容積函等相關事宜之費用（含容移代辦公司之費用），由乙方〈即地主〉負擔」（本院卷第43、55頁）。足認國泰人壽與賣方約定關於容移代辦費用給付事宜既係由賣方負擔，則國泰人壽當無再向原告支付容移代辦費

用之理。另觀國泰人壽買受系爭土地所發布重大訊息可知，國泰人壽除僅支付寬平房屋經紀費用237萬6,823元外，並無另再支付其他包含容移代辦費用在內之相關費用予原告或寬平房屋（本院卷第101頁），益徵原告並未自國泰人壽受領容移代辦費用之情，堪予認定。

㈡從而，被告辯稱關於原告自國泰人壽受領之容移代辦費應予扣除，並無理由，則依上開兩造不爭執事項㈢第3.點所示，被告應給付原告容移代辦費用共計112萬6,653元【計算式：11萬8,021元（地主許崇溥部分）＋100萬8,632元（地主廖世平部分）＝112萬6,653元】。

三、關於系爭協議書第4條剩餘金額（即地主佣金）部分：

㈠次按解釋契約，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。而探求當事人之真意，應通觀契約全文，依誠信原則，從訂立契約之目的及價值等作全盤之觀察，於文義上及論理上詳為推求，雖不能拘泥文字，亦不得全捨文字而更為曲解。查系爭協議第4條約定「乙方應於國泰人壽支付得標款後7日內，將『乙方提供量體得標總金額』扣除『乙方之委託地主實拿金額(公告總值75%)』及『本契約第三條1%容移代辦費』後之剩餘金額交付甲方、乙方及地主承辦人各1/3」（本院卷第21頁）。則兩造約定就地主出售土地計算佣金之標準，既係以「扣除乙方之委託『地主實拿金額(公告總值75%)』」之接續記載方式而計算，可認為此文字真意，應係以公告總值75%據以計算地主所取得之價金。

㈡且觀被告尚稱兩造簽立系爭協議合作模式為原告負責與買方國泰人壽進行接洽、投標等事宜；被告則受賣方即地主許崇溥、廖世平專任委託仲介出售系爭土地等情，而兩造簽立系爭協議時，對於地主實際上可取得買賣價金既仍屬未知，則基於商業利益明確性考量，關於地主佣金之計算方式接續記載以「公告總值75%」核算，此商業交易模式尚符常理；若否，則兩造何需接續為此蛇足之文字記載。

㈢參以證人劉栗英於本院證述：系爭協議是在原告向國泰人壽報價前簽立的，主要是針對馬天健要提供多少貨源、雙方合作的成本、容移代辦的費用、雙方的分潤、賣方應該配合的事項；被告告知雙方合作的這批土地取得成本是以得標土地的當期公告現值的75%作為地主實拿的金額，這是被告提議的，原告也同意；簽協議書時，馬天健才交付土地明細給我們看，我們事先不知道有哪些地主，所以無法與其他地主確認價格等語（本院卷第193至194頁）。證人即地政士黃建勳於本院證述：原告當時有向被告確認土地成本，馬天健回覆地主要實拿土地公告總現值75%，原告係以此合作條件做後續的合作協議；合作條件是在現場由劉栗英、馬天健告訴我，原告向被告確認土地成本後，才知道去定義投標價格及利潤，所以才會在第四條特別加註公告總值75%等語（本院卷第255至256頁）。足認兩造簽立系爭協議之前，地主實際可獲取之價金既尚未明確，計算地主佣金為浮動狀態，原告為計算交易成本、評估獲利成數，接受被告方所提議以公告總值75%作為計算地主佣金基準，尚屬合理。至被告與地主最終所商談分潤高低，乃係被告本於專業評估而展現之結果，是被告辯稱係以地主最終實際拿取價金據以計算地主佣金，尚難憑採。

㈣是以，系爭協議第4條所記載「地主實拿金額」應係指公告總值75%為兩造簽立系爭協議真意，非如被告所辯以地主實際取得之買賣價金為計算準據。而由附件「公告現值總額」欄所列載價金之75%據以計算「地主實拿金額」之數值，復以系爭土地之買賣價金為基數，扣除「地主實拿金額」、「容移代辦費」數額為系爭協議第4條「剩餘金額」除以3，即為兩造可取得之「地主佣金」數據。循此，原告依系爭協議第4條可取得之「剩餘金額」（即附件「地主佣金核算」欄）為150萬2,203元【計算式：15萬7,360元＋134萬4,843元＝150萬2,203元】。

㈤至證人即地主許崇溥固於本院證述給付12萬元給原告之情；

然其同時證述：伊將服務費交給馬天健，但聽說馬天健沒有給原告，不好意思讓他們做白工，所以補貼12萬元給原告，是匯到游世一個人帳戶，伊出於好意，感謝原告服務而已，並非要代替馬天健還款給原告，伊匯款前沒有跟馬天健、游世一講好，馬天健不知道這個事情，嗣後也不會再向馬天健請求返還等語（本院卷第200至202頁）。足認證人許崇溥給付12萬元服務費乙節，係因得悉馬天健未將服務費交付原告，基於感謝之意始匯款至游世一個人帳戶，且於匯款前並未知會兩造，難認證人許崇溥上開匯款12萬元至游世一之個人帳戶行為，係作為代償被告應給付原告之仲介費，被告此部分辯解，殊難憑採。

㈥原告依系爭協議第3條、第4條約定，請求被告給付容移代辦費112萬6,653元、剩餘金額（即地主佣金）150萬2,203元，共262萬8,856元，為有理由。

四、懲罰性違約金部分：

㈠系爭協議第5條約定「本投標案得標後，國泰人壽支付甲方〈即原告〉之仲介服務費，甲方應於收到仲介服務費後7日內，將『乙方得標量體佔全案比例計算後之仲介服務費』交付甲乙雙方各1/2」，而兩造對於國泰人壽支付原告仲介服務費為237萬6,823元、全案量體為2億1,033萬8,305元，依此據以核算原告應支付被告仲介服務費為50萬9,248元，此並為上揭兩造不爭執事項第㈤項所示。

㈡另系爭協議第10條「若任一方未依本契約第三、四、五條約定交付另一方款項時，應加倍賠償另一方未支付款項，做為懲罰性違約金」，乃兩造依系爭協議第3、4、5條約定之懲罰性違約金條款。是被告依系爭協議第3條、第4條約定尚應給付原告容移代辦費、剩餘金額（即地主佣金），共計262萬8,856元，業如前述；另扣除原告應支付被告關於國泰人壽所給付仲介服務費50萬9,248元，被告尚應給付原告211萬9,608元【計算式：262萬8,856元－50萬9,248元＝211萬9,608元】，惟迄未向原告支付，則原告併依系爭協議第10條約

定，請求被告給付懲罰性違約金211萬9,608元，為有理由。

五、從而，依兩造系爭協議第3條、第4條約定，被告應給付原告容移代辦費112萬6,653元、剩餘金額（即地主佣金）150萬2,203元；另扣除原告應支付被告關於國泰人壽給付仲介服務費50萬9,248元，被告尚應給付原告211萬9,608元。復依系爭協議第10條約定，被告應給付原告懲罰性違約金211萬9,608元，原告依上開約定請求被告應給付423萬9,216元，均屬有據，應予准許。

六、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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，民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233條第1項、第203條有明文。查系爭協議第3條、第4條約定以「國泰人壽支付得標款後7日內」為清償期限，稽諸原告提出原證11「兆豐國際商業銀行受託不動產買賣價金信託專戶支票簽收單」（本院卷77至79頁），足認國泰人壽業於113年12月23日開立付款指示書，指示兆豐國際商業銀行將託管之買賣價金給付地主許崇溥、廖世平等情，堪予認定。是依系爭協議第3條、第4條約定，被告至遲應於113年12月30日前給付上揭容移代辦費、剩餘金額（即地主佣金）款項，原告主張被告應自113年12月31日起負遲延責任，併請求被告應給付自113年12月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息，核屬有據。

七、綜上所述，原告依系爭協議第3條、第4條及第5條約定，請求被告應給付211萬9,608元；另依系爭協議第10條約定，請求被告給付懲罰性違約金211萬9,608，合計423萬9,216元，

及自113年12月31日起至清償日止，按週年利率5%之利息，為有理由，應予准許。

八、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

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

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　20　　日

民事第四庭　法　官　朱曉群

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　　10　　月　　20　　日

書記官　董士熙