

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

108年度重簡字第1155號

原告 家澤不動產經紀有限公司

法定代理人 陳亦凡

被告 王普生

上列當事人間請求給付仲介服務費事件，於中華民國108年11月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一) 原告前於民國106年12月16日仲介被告購買座落越南胡志明市第七郡富美興，阮良朋路，辦公大樓GOLDENKING建案一樓店面（下稱系爭不動產），兩造約定被告應給付系爭不動產買賣價金總額之2.5%予原告為仲介服務費。嗣後被告已於107年1月27日就系爭不動產簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），且系爭不動產亦已交屋，詎被告就兩造所約定之仲介服務費反悔，不願支付2.5%，只願支付2%，並於107年1月31日給付新臺幣（下同）70,000元，之後即不願再給付仲介服務費，尚欠330,771元（金額依照當時買賣的成交價換算匯率，再乘以百分之2所得）。

(二) 原告之員工陳亦凡、楊慶昌於106年12月12日至同年月16日間均陪同被告前往越南胡志明市考察房產，並於同年月16日於建商辦公室處就系爭不動產簽訂預定單，後兩造返回台灣並於108年1月27日簽訂系爭買賣契約，原告基於信賴原則，未於當下即請被告簽訂仲介服務費用證明，僅讓原告攜文件回去簽屬，詎被告嗣後僅願支付2%服務費用，後兩造經過數次溝通均無法達成共識，被告更於107年3月12日起至同年7月24日間，對原告所發訊息均已讀不回，僅於107年7月31日至8月1日未透過原告，自行偕同翻譯人員1名及臺灣友人2名至建商辦公室辦理交屋手

續。爰依兩造約定提起本訴，並聲明：被告應給付原告 330,771 元。

二、被告則以：

(一) 本件約於 106 年 12 月間請原告仲介購買越南房地產，兩造起初並未簽訂任何契約，所有責任及約定均為雙方口頭協議，嗣後為避免爭議，兩造始於 108 年 4 月 20 日簽訂協議書（下稱系爭協議書），就原告所稱兩造以口頭約定仲介服務費用為 2.5% 云云，被告予以否認，但原告盡相當的義務後，被告願給付 2% 仲介服務費用，然查：

(二) 原告並未遵守系爭協議書首頁條款：「紅皮書（房屋權狀）的領取，則是由建商替客戶申請與辦理，乙方（即原告）可以從旁協助產權持有人辦理紅皮書之申請。」，及第 4 條：「雙方同意共同努力達成目的，待建商依政府規定辦妥，甲方（即被告）取得房產權證明書（紅皮書）文件後，甲方再一次給付餘款。」等約定：

1、被告約於 107 年中時察覺「以被告自身名義取得系爭不動產之產權」恐有觸犯越南法規之問題，爾後多次請求原告盡速協助，提供辦理合法產權證書事宜之服務，均未獲置理，且亦不願配合提供被告越南相關法規等專業資訊，致被告須另外自行聘請越南律師（花費約 30,000 元）。後於 108 年 5 月 8 日，被告復依系爭協議書約定請求原告協助，要求建商正式答覆被告關於「是否得以個人名義登記紅皮書維權狀所有權人」之疑惑，原告亦於兩造通訊軟體 Line 對話中已讀不回。

2、依越南法律之規定，系爭不動產屬於店面（即非公寓），不得由外國人購買，無法如原告曾告知之「得以原簽署系爭買賣契約之個人名義，取得合法產權證書」，甚至有致系爭買賣契約無效之疑慮，而使被告雖已支付買賣價金，卻無法合法取得產權（詳如下方（三）所述）。被告為解除上開疑慮，請求原告依系爭協議書約定提供協助及越南當地法律知識，應屬合情合理，詎原告卻以尚未收取全款

云云為由，拒絕提供仲介專業服務。

3、被告係因信賴原告之專業，經伊告知：是以個人名義簽署買賣契約，未來也確定可以以個人名義取得系爭不動產之產權證書等語，始決定購買系爭不動產。詎系爭不動產屬非公寓不動產，需另外成立公司後，再以公司名義登記產權，致被告需額外支出上開手續及稅金可能產生之大量金錢。是原告於被告購屋前既未提供專業資訊及責任服務，亦未告知事後如有額外支出需如何處理。

4、自系爭買賣契約簽立至今已逾1年9個月，原告未提供專業服務，致被告至今仍未取得系爭不動產所有權狀，請求被告給付仲介費用云云，自無理由。

(三) 被告與建商就系爭不動產之買賣合約，於越南屬無效買賣契約，故原告顯未完成幫助被告合法取得系爭不動產之所有權之義務：

1、依照越南法律之規定，外國人只能買公寓大樓，只有越南本國人才可以購買非公寓大樓（含商業大樓）等情，已如前述。查原告前曾告知被告，系爭不動產屬「商辦」（非公寓）樓，與被告所聘之越南律師查詢「Golden King 網站」為公寓樓之結果不同，被告始生前開恐有難以合法取得產權之疑慮。

2、依被告向越南律師諮詢之結果：「問題一：目前買賣合約產權所有人登記為『王普生』，依越南法律日後紅皮書是否可以『王普生』個人名義登記為所有權人？」、「情況二：Golden King 非公寓大樓項目。按照房地產法第14條規定第2點『在外國居住的越南人、外資組織可以買、租、租買房屋、建築工程作為辦公室，生產經營服務基地符合其房屋、建築工程的使用功能』，按照此條法律規定若Golden King 是非公寓大樓項目則只能以外資公司名義購買房屋，開發商故意和王先生個人名義簽約房地產買賣合約則違反了法律約定，造成了王先生的損失。」；「問題二：若依越南法律無法以『王普生』個人名義登記，請提

01 供相關法規條文及翻譯，開發商因而涉及違法有賠償問題
02 我方可以要求到何種程度之賠償？」、「情況二：Golden King 非公寓大樓項目。屬於此種情況則開發商只能賣
03 給外資公司，不能賣給王先生個人，此份合約違反法律約
04 定所以應當變成無效。…」等語，及108年9月10日建商
05 來函告知：「此Golden King大樓不是公寓大樓」、108
06 年9月5日稱：「該大樓為具有商業功能大樓」等情，可
07 知系爭買賣契約於越南屬無效買賣契約。依照系爭協議書
08 第5條之約定，原告有協助被告跟建商取得紅皮書之義務
09 原告既未完成上開仲介工作，自無理由請求被告給付仲
10 介費用。

12 3、另依我國不動產經紀管理條例第22、23、24條等規定，仲
13 介商需做不動產說明書，這份不動產說明書視同房屋買賣
14 契約得一部分，且仲介必須就產權部分清楚調查。但原告
15 並未依照規定製作，沒有調查清楚系爭不動產之產權，甚
16 至欺騙被告，稱：外國人可以以個人名義購買此大樓云云
17 最後卻不能買，致被告到現在還沒有拿到越南的產權證
18 明書。被告亦否認當初購買系爭不動產及簽訂系爭買賣契
19 約時，原告有告知系爭不動產為非公寓大樓，外國人無法
20 以個人名義登記取得所有權。

21 (四) 並聲明：原告之訴駁回。

22 三、法院之判斷：

23 (一) 原告主張其於106年12月16日仲介被告購買座落越南胡志
24 明市之系爭不動產，被告已於107年1月27日就系爭不動
25 產簽立買賣契約，被告拒不給付仲介服務費用2%予原告等
26 語，為被告不爭執，僅以前詞置辯，查：

27 1、按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
28 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定
29 有明文。本件原告為不動產仲介公司，為被告媒介系爭不
30 動產之買賣，此為兩造所不爭執，兩造間應成立民法上之
31 居間契約關係，洵堪認定。

- 01 2、被告固不爭執已與賣方簽訂系爭買賣契約，惟抗辯：依越
02 南法律之規定，系爭不動產屬於店面，不得由外國人購買
03 ，原告卻未告知被告，致被告簽約後已支付買賣價金，卻
04 無法合法取得系爭不動產之所有權等語，並提出其所委託
05 越南律師出具之「法理分析報告」及建商EMAIL回函等件
06 影本為證，而系爭不動產係屬店面，依越南之法律規定，
07 不可由非越南國籍之外國個人購買後並登記為所有權人之
08 事實，為原告所自認，被告之抗辯，自屬有據。原告雖另
09 主張於仲介被告購買系爭不動產時已告知此法律規定云云
10 ，惟未舉證以實其說，原告此部分主張，自無可採。
- 11 3、按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求
12 報酬，民法第568條第1項定有明文，次按以不能之給付
13 為契約標的者，其契約無效，同法第246條第1項前段亦
14 有明文；且依系爭協議書所記載：「為仲介赴越南胡志明
15 志等市購買房地產，乙方（即原告）應予提供專業資訊及
16 服務：如帶甲方（即被告）赴當地看查產物，提供當地購
17 產相關法規知識，並協助甲方解決法規等問題避免違法及
18 風險產生，以順利取得產權，完成購產之目的。．．．若
19 甲方完成購買在地房產，雙方同意依進度支付該產價款之
20 2%做為服務費。」及附註第4條記載：「．．．待建商
21 依政府規定辦妥，甲方取得產權證明（粉紅皮書）文件後
22 ，甲方再一次給付乙方尾款餘額新台幣165,385元．．．
23 扣除後實付金額為新台幣155,385元。」等語，兩造亦約
24 定原告係以被告取得系爭不動產所有權為限，得向被告請
25 求給付仲介服務費用；再參以依被告所提其委託越南律師
26 出具之「法理分析報告」記載略以；依照房地產法第14條
27 規定第2點，非公寓大樓項目只能以外資公司名義購買房
28 產，開發商只能賣給外資公司，不能賣給被告個人，此份
29 房地產買賣合約違反法律規定，所以當變成無效等語，可
30 知被告就系爭買賣契約所約定之給付，係屬法律上之給付
31 不能，即客觀之給付不能，依民法第246條第1項規定，

01 系爭買賣契約應屬無效，則揭諸前開說明，原告自不得向
02 被告請求本件仲介服務費用。

03 (二) 從而，原告依兩造間居間契約關係，請求被告給付330,77
04 1元，為無理由，應予駁回。

05 (三) 本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之
06 證據，經斟酌後，認均不影響本判決結果，爰不再逐一論
07 駁，併此敘明。

08 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 108 年 11 月 21 日
10 臺灣新北地方法院三重簡易庭
11 法 官 葉 靜 芳

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本庭（新北市○○區○
14 ○路0段000號）提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示
15 後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（
16 須附繕本），未依上揭期間補提合法上訴理由者，法院得逕以裁
17 定駁回上訴。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費
18 。

19 中 華 民 國 108 年 11 月 21 日
20 書 記 官 林 穎 慧