

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

108年度沙簡字第202號

原告 誠意房屋仲介有限公司

法定代理人 蔡惠娥

訴訟代理人 廖清堅

被告 張吟美

兼訴訟代理 林芳穀

人

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國108年7月9日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告張吟美於民國107年6月22日與原告簽立不動
產購買議價書，由被告委託原告買受房屋，委託議價至107
年7月8日止。而原告雖未在107年7月8日之議價期限內完成
被告張吟美與訴外人涂秉滄間就坐落台中市○○區○○段○○
○號（門牌號碼台中市○○區○村路○○○巷○○○○號）房屋及
坐落土地（下稱系爭不動產）訂約之媒介居間，惟被告張吟
美於107年10月16日，私下以600萬元之價金，買下訴外人涂
秉滄所有之系爭不動產，故被告張吟美與訴外人涂秉滄就系
爭不動產之買賣，確係由原告所報告訂約機會，而依最高法
院52年度台上字第2675號判例見解，原告雖未在議價期限內
，完成被告張吟美與訴外人涂秉滄間就系爭不動產訂約之媒
介居間，但仍不影響其已成立之居間報酬請求。又被告張吟
美為規避原告本件居間報酬之請求，而將系爭不動產之所有
權，登記在被告林芳穀名下，致使原告有求償無門之虞，故
被告林芳穀亦應連帶負擔給付責任。原告已與訴外人涂秉滄
和解，且被告購買系爭不動產之價格600萬元與訴外人涂秉
滄出價605萬元接近，依經驗法則判斷，被告刻意規避使原
告之居間報酬條件不成就，故被告等應連帶給付原告居間報

01 酬12萬元。原告依居間之法律關係提起本件訴訟請求被告連
02 帶給付。並聲明：被告應連帶給付原告12萬元及自起訴狀繕
03 本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

04 二、被告抗辯：被告張吟美與原告係成立訂約之媒介居間契約，
05 應以系爭不動產買賣契約於委託議價期間內，因原告之媒介
06 行為而成立時，原告始得請求居間報酬，然被告張吟美於上
07 開委託期間並未與訴外人涂秉滄就系爭不動產成立買賣契約
08 ，且嗣後被告張吟美亦未曾向訴外人涂秉滄買受系爭不動產
09 ，原告空言主張被告張吟美與訴外人涂秉滄間成立系爭不動
10 產買賣云云，並無可採。又被告否認被告張吟美為規避本件
11 原告居間報酬之請求，而將系爭不動產登記在被告林芳穀名
12 下，本件不動產交易係由被告林芳穀與訴外人涂秉滄洽談議
13 價後買受，買賣價金由被告林芳穀個人支出，故被告林芳穀
14 為買受人，並非如原告所稱係由被告張吟美買受而登記於被
15 告林芳穀名下。訴外人涂秉滄與原告簽立之和解書，與被告
16 無關。並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如受
17 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

18 三、本院之判斷：

19 （一）原告主張其與被告張吟美訂立系爭不動產之購買議價書，
20 然於議價期限之107年7月8日內未能達成議價，嗣被告張
21 吟美之子即被告林芳穀於107年10月16日以600萬元之價金
22 向訴外人涂秉滄買受系爭不動產，並訂立買賣契約之事實
23 ，業據提出購買議價書、不動產交易實價查詢資料、建物
24 登記第二類謄本等為證。上開部分之事實且為被告所不爭
25 執，應堪採信。

26 （二）按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
27 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約
28 因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565
29 條、第568條第1項分別定有明文。本件依原告與被告張吟
30 美簽訂之購買議價書內容，係約定原告為訂約之媒介，被
31 告給付報酬（服務費），是被告張吟美與原告業已成立居

01 間契約，要無疑義。而本件居間契約無法達成議價之原因
02 據原告於本院言詞辯論中所稱，出賣人即訴外人涂秉滄
03 欲以605萬元出售，但被告張吟美堅持不願意加價等情。
04 被告於言詞辯論中亦表示，被告張吟美說可以等到600萬
05 元。足認本件居間契約無法達成議價之原因係出賣人欲以
06 605萬元出售，而買受人僅願出價600萬元，故買賣雙方就
07 買賣價金無法達成合意。

08 (三) 嗣於被告張吟美與原告居間契約之委託議價期間經過後，
09 被告林芳穀與訴外人涂秉滄就系爭不動產達成以600萬元
10 成交之合意，並完成交易。故而，本件系爭不動產達成交
11 易之價格為出賣人即訴外人涂秉滄價降5萬元，並非被告
12 提高買價所致。因此，被告並無刻意為規避給付居間報酬
13 故意不提高買價，致造成居間契約無法達成，嗣後再以
14 提高買價之方式與出賣人達成交易。本件係因出賣人即訴
15 外人涂秉滄於事後降低出賣價金至被告張吟美於居間契約
16 之委託議價期內願意給付之買價，是以被告林芳穀與訴外
17 人涂秉滄以600萬元之價格所達成之系爭不動產買賣交易
18 係因訴外人涂秉滄降價之結果，與原告及被告張吟美間
19 之居間服務契約，並無關係。被告2人亦無為刻意規避給
20 付報酬，而故意使委託議價期間無法達成交易，事後再以
21 同樣條件與出賣人達成交易之情形。

22 (四) 從而，原告依系爭居間契約之法律關係，請求被告連帶給
23 付12萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百
24 分之五計算之利息，應無理由，應予駁回；其假執行之聲
25 請亦失所附麗，應併予駁回。

26 四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
27 擊防禦方法，經本院審酌後，認均與本件判斷結果無影響，
28 毋庸再予一一審酌，附此敘明。

29 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 108 年 7 月 23 日

31 臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭

法 官 劉 國 賓

以上為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）；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 108 年 7 月 23 日

書記官 林勝彥