

臺灣屏東地方法院民事判決

108年度潮簡字第69號

原告 仲宸建築開發有限公司

法定代理人 莊雅芬

訴訟代理人 黃同億

被告 王德村

訴訟代理人 藍庭光律師

上列當事人間給付服務費事件，本院於108年6月3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。

事實及理由

一、原告方面：

被告於107年4月13日13時00分許，與原告簽訂買方給付服務費承諾書（下稱系爭承諾書），委託原告居間仲介購買座落於屏東縣○○鄉○○段○○○號之土地（下稱系爭土地），被告亦承諾於買賣契約成立時，給付買賣總價款百分之2的服務報酬予原告，並以現金方式給付。被告在原告居間下，順利與訴外人蔡明地以總價新台幣（下同）1,880萬元整完成上揭土地之買賣，惟系爭土地買賣完成迄今，被告遲遲未給付服務報酬，原告亦多次催告均未獲置理，為此爰依系爭承諾書的約定，請求被告給付買賣總價金1,880萬元百分之2即376,000元（計算式： $18,800,000 \times 2/100 = 376,000$ ）之服務報酬費。並聲明：（一）被告應給付原告376,000元，及自本起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）訴訟費用由原告負擔。（三）原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面：

（一）、原告本為賣方仲介出賣土地，被告經黃合全、徐國仔等人告知訊息引介，而覓得原告，互有簽署系爭承諾書及不動產買賣意願書，依該意願書之約定有效期間至107年4月30日為止

，嗣後未再同意繼續即自動失效。而本件買賣，因價差問題，故當時未能成交，原告亦已返還斡旋金予被告，雙方作罷。嗣原告方面作為賣方仲介，而與被告之介紹人黃合全、徐國仔等再洽，表明出賣人願降價符合被告之出價而出售，然原告聲稱因此賣方不願或將減少給付仲介費予原告云云，故欲向被告要求部分服務費或與被告方面之介紹人黃合全、徐國仔等，朋分自被告取得之仲介費，經被告之介紹人，以只能各取其委託方之仲介費，否則無須成交拒絕朋分等語。原告嗣無再異議，乃為賣主與被告間進行買賣成交事宜，於107年6月6日成立買賣契約書，並為移轉登記。事後，被告於107年9月6日已將2%之仲介費共376,000元，分別給付予黃合全、徐國仔二人。原告則於107年11月12日發函向被告索討服務費，未果，方提起本件訴訟。

(二)、按系爭承諾書雖有給付服務費之約定，然終止失效之後，雙方再洽，已另行議定原告不得再請求被告給付該服務費之條件，原告允受乃有成交，則原承諾書之約定服務費，即已變更，原告當不得再執以請求。再查，承諾書固載委託期間屆滿後二個月內成交時視同受託已完成仲介而得請求服務報酬等約定，惟按，上開屬定型化契約之承諾書條款，主要係：為防止因委託期間內，一方因此得知他方之個資及出價等等，因此刻意不成交，屆期後再利用上開資訊，私下成交，而迴避仲介契約，並規避仲介服務費之給付，故容許在契約屆滿後二個月之期間沿續，乃基於交易公平及誠信原則之本旨而立，若非如此，當無逕予適用之餘地。本件被告在契約屆滿後，並無故意迴避原告私下成交，已給付相當之仲介費予我方之介紹人黃合全、徐國仔，非惡意規避服務費情事。被告之介紹人黃合全、徐國仔，曾為我方引介，並出面與原告斡旋，乃能成交，其等本有受取仲介費之正當事由，此如同被告期滿後另再委託其他不動產經濟業者交易，依內政部委託契約範本之原則，亦不受承諾書之二個月內續存條款之限制。況嗣後原告與我方仲介人先已議定各取所得始有成交，

則上開承諾書之二個月內條款，自無再適用之餘地。

(三)、況依原告提出其與賣方間之委託契約書，賣方委託期間係自107年1月15日起至107年12月31日止。但被告於簽署系爭承諾書時，未獲告知上開賣方之期間，故被告無法遵循系爭承諾書所載：「賣方委託期間屆滿後二個月內」之條款。兩造間在同時所簽署之意願書、承諾書，依整體意旨，契約關係至107年4月30日為止，在該期間內成交者，被告固應依約給付服務報酬。若非在上開期間，則除有第一項所載「賣方委託期間屆滿後二個月內」之情事，以外被告自無給付義務。本件買賣是在107年6月6日成交，核在賣方委託原告至107年12月31日止期間之內，顯與上開賣方委託期間「屆滿後二個月內」條款不符。今兩造間之委託期間屆滿消滅後，雖委由證人黃合全與原告洽商，並無再給付服務報酬之約定，故原告不能逕執前契約之2%，作為依據。且因是賣方委託期間內，此與「賣方委託期間屆滿後二個月內」之狀況不同，故原告不能直接援引上開條款，向被告請求。況該條款之精神、意旨解釋，乃出於誠信、公平原則而立，為避免買方惡意規避服務報酬。然本件被告並非逕自、私下成交，業經說明如上，原告若欲請求相當報酬，自應與被告言明，徵得被告是否同意，再就費率達成合意，始合情理法，否則被告無從預知研判，實剝奪被告爭取報酬費率談判之空間。本件並非原告獨立仲介，其與黃合全之間等之人，如何分工、合作朋分，當自行協議。既其等內部之間自行依約定各向一方收取報酬，當不得於事過境遷，猝然再向內部以外之被告，要求被告再多付2%，原告請求，顯屬無據。

(四)、聲明：(1)原告之訴駁回。(2)訴訟費用負由原告負擔。(3)如受不利之判決，願供擔保求免為假執行。

三、法院之判斷：

原告主張其與被告就系爭土地之買賣，簽立系爭承諾書及意願書，系爭土地於107年6月6日以1880萬元成交並簽立買賣契約書等情，業據原告提出不動產買賣意願書、系爭承諾書

01 及買賣契約書為證（見本院卷第6至11頁），且為被告所不
02 爭執，就此部分之主張足信為真正。原告主張系爭土地買賣
03 已成立，其有請求被告給付總價金2%仲介費之權利，被告則
04 以前揭置辯，是以本件爭執點為原告請求仲介費是否有據？

05 (1)、原告請求仲介費是否有理由？

06 ①、按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
07 允為處理之契約。稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報
08 告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。民法
09 第528條、第565條定有明文。經查，原告主張其得請求被告
10 給付仲介費之依據為系爭承諾書，惟系爭承諾書係於107年4
11 月13日簽訂，而承諾書之有效期日雖未於系爭承諾書上載明
12 ，惟依同一日簽立之不動產買賣意願書，其上載明107年4月
13 30日止為斡旋有效期間，此有不動產買賣意願書第三條第1
14 項可參（見本院卷第6頁），而系爭承諾書與上開意願書既
15 為同一天所簽立，而依一般委託買賣不動產，均有一定的期
16 間，是應認意願書上之終止日與承諾書為相同，即均於107
17 年4月30日終止，於此期日前，均受系爭承諾書及意願書的
18 拘束，原告主張於107年6月30日（原主張於107年4月30日終
19 止）方生終止之效力，未能提出任何證據證明之，礙難為有
20 利於其之認定。是以原告以系爭土地於107年6月6日成立，
21 仍於系爭承諾書有效期之107年6月30日內，而認其得請求仲
22 介服務費，容有誤會。

23 ②、再者，原告主張系爭承諾書約定「於賣方委託期間屆滿後二
24 個月內，就上開房地與賣方成立時，立書人同意視為受託人
25 已完成居間仲介之義務，立書人仍應給付委託人承買價款百
26 分之貳為服務報酬」等語，故認其得依此向被告請求給付服
27 務費云云，按系爭土地係於107年6月6日成立，而原告與賣
28 方的委託期間係至107年12月31日，此有買賣契約書及賣方
29 的土地專任委託銷售契約書在卷可稽（見本院卷第9至11頁
30 、第63頁），則系爭土地買賣的成立，並非於賣方委託期間
31 屆滿後二個內，而係於委託期間，則本件顯與系爭承諾書之

約定不符，原告依此約定向被告請求服務費，容有未洽。又原告主張此約定同時適用於買賣雙方，故得依系爭承諾書為請求等語，惟按系爭承諾書，明白記載「賣方委託期間屆滿」等字，並無買賣雙方之字眼，則所謂「委託期間屆滿後二個月內」如何同時適用於買賣雙方，未據原告提出任何證據證明之，則原告認此約定同時拘束於買方，顯係對契約的內容，擅自增加不利於契約當事人的條件。況此約定係記載「賣方委託期間」，而原告亦當庭自承買方無從得知委託期間，則對於買方而言，將其受到不確定條件的拘束，是否公允有待商確。系爭土地的成交，亦無上開賣方委託期間屆滿後二個月內成立之情，原告依此向被告請求，容有未洽。

③、又按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，始得請求報酬，民法第568條第1項規定甚明。最高法院85年度台上字第1321號民事裁判參酌。原告主張系爭土地買賣之成立，係全由其處理，故其得向買賣雙方請求服務費等語，固據其提出買賣契約書，認其上之立會人僅有原告，別無他人為證，惟買賣契約書之立會人，並非契約之成立要件，契約之成立，僅需買賣雙方就買賣的標的物、價金、意思表示合致即可成立，而單從契約書，顯無從得知居間人為何。而證人黃合全到庭證稱：「○○○鄉○○段○○○○號土地是何人所（？）地是我帶買主王德村去買的，去和原告訴代接洽。（是否有跟地主接洽？）地主都是透過原告訴代，他不要讓我跟地主連絡。（當初買賣過程，都是你處理？）第一次在我家，我帶被告去我家，另外請人找原告到我家（當初有沒有說仲介費如何算？）當初仲介費地主負擔百分之4，買方負擔百分之2。當初是說雙方付出來的仲介費，我和原告平分。（王先生即被告有無把仲介費給你？）有，有給我百分之2，因為後來地主說不要付仲介費。（上開仲介費的協調，原告是否有同意？）上開的條件，地主不同意，因為當初地主還要求我們買其他塊土地，我們買方不同意，只是單純要購買系爭土地，後來原告再回去向地主協調，地主表示只願意

01 付百分之1的仲介費，我就說那你的仲介費向地主要，我的
02 仲介費向買方要，如果這個條件不能接受，就不要成交。（
03 點交跟貸款是否都同一天？）第一次有同一天，但沒有成，
04 因為土地上面有地上物，銀行不同意放款，原告訴代就打電
05 話給我叫我要幫忙處理，因為他說我也有收仲介費，我也有
06 責任。（第二次點交有沒有同天去銀行辦貸款？）有。（被
07 告是在何時開支票給你？）在銀行點交完的時候。（原告訴
08 代是否有在現場？他有沒有表示什麼？）他說他支票為什麼
09 沒有拿到，我跟他說各人拿各人的，你收你的百分之1，我
10 收我的百分之2。..（跟買方接洽，總金額是多少買？）一
11 坪5萬元，總金額不記得，之前是開6萬元，5萬元的條件是
12 我跟原告訴代談的。在談的過程，原告訴代都沒有提到已經
13 跟被告簽約。（被告是否有跟你提過原告去協調系爭土地的
14 價格？）沒有。（是否知道被告之前就想買這塊土地，請別
15 人去協調？）被告都是透過我跟原告連絡。（被告跟原告去
16 你家之後，被告與原告有簽一個委託書，你是否知道？）有
17 ，被告有跟我講。（簽完之後，你有沒有處理買賣的事情？
18 ）有，之前沒有談成，是因為賣方要求一堆附帶條件，所以
19 後來才由我出面協調。」等語（見本院卷第56頁至58頁背面
20 ），是依上開證人證詞可知，系爭土地，前確有談過買賣事
21 宜，惟最後成交，係由證人為被告處理價金事務方成立，原
22 告雖表示買方的簽約，都是在原告公司，故認其有居間而成
23 立本件契約，惟其亦表示的買賣契約上的價金本就是買賣雙
24 方前行商定後而書立，礙難以此即謂有參與買方價金的媒合
25 。況另依證人張簡清吉即本件代書到庭證稱：「（土地點交
26 後，去銀行你有沒有在場？）有，交付尾款的時候我在經理
27 室。（是否聽到他們說仲介費？）有，全仔跟黃同億在爭執
28 仲介費。（爭執內容為何？）我當場聽全仔叫黃同億當場打
29 電話給蔡明地，說仲介費看蔡明地有拿多少給黃同億，爭執
30 點是說全仔拿王德村的仲介費，黃同億拿蔡明地的仲介費，
31 結論我不曉得。（全仔叫黃同億打電話給蔡明地，打這通電

話的目的為何？）看蔡明地拿百分之幾給黃同億，超過部分要拿出來分。」等語（見本院卷第75頁），是依證人證詞可知，於土地點交後，原告尚與黃合全就仲介費發生爭執，若原告確有與被告約定居間的服務，當會約定報酬，自無再發生爭執之必要，是依上所述，實難謂本件土地買賣契約的成立，買方部分是由原告提供服務而成立，其主張得向原告請求服務費，難謂有據。

(2)、綜上所述，原告依據系爭承諾書及居間的規定，向被告請求給付376,000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五計算之利息，為無理由，應予駁回。其假執行之聲請亦失所附麗，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方法與判決之結果不生影響，爰不另贅述，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 6 月 17 日
潮州簡易庭 法 官 吳思怡

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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 6 月 17 日
書記官 鄭美雀