

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第1240號

原告 李建成
訴訟代理人 林時猛律師
被告 益旭建設有限公司
法定代理人 蔡國益
訴訟代理人 劉志賢律師
葉齡琇

上列當事人間請求給付報酬等事件，經本院於民國108年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣壹佰捌拾捌萬元及自民國107年5月24日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之九十四，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣陸拾貳萬柒仟元供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣壹佰捌拾捌萬元預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告主張：(一)被告於民國102年間，就坐落臺北市○○區○○段○○段0000地號之未辦繼承分割登記土地總面積424平方公尺，公同共有全部權利範圍之3分之1潛在應有部分（下稱系爭土地）購買案，委請原告居間及遊說系爭土地之12位地主（含原告）能同意出售系爭土地予被告。原告居間協調後，包括原告共12位地主於102年9月25日與被告簽立系爭土地買賣契約書將系爭土地出賣被告，約定價金為新台幣（下同）600萬元。被告並於同日出具承諾書，承諾於系爭土地買賣契約簽訂時預先支付原告20萬元佣金，另於買賣過戶完成後3日內支付180萬元佣金。(二)其後被告雖有違約情事，但被告於106年8月13日與系爭土地買賣契約出賣人（原為12位，1人死亡，只剩11位）另達成協議，由被告繼續

01 履約並給付尾款。而系爭土地業經臺灣士林地方法院以103
02 年度訴字第46號為分割共有物判決，包括原告在內等11位系
03 爭買賣契約出賣人於取得系爭土地分別共有持分並辦畢登記
04 後，除出賣人廖俊霖所有持分部分外，其餘出賣人均已於10
05 6年12月間將渠等持分移轉登記予被告指定之第三人。原告
06 已完成居間媒介之事務，被告卻未支付原告約定之居間報酬
07 款200萬元，屢經催討仍置之不理，爰依民法居間契約之法
08 律關係提起本件訴訟，並以起訴狀繕本之送達達再向被告為
09 催告給付之意思表示等語。其聲明為：1.被告應給付原告20
10 0萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
11 計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告則抗辯：(一)被告確實曾委託原告整合系爭土地之共有人
13 ，並居間系爭土地之出售事宜，原告除居間被告與系爭土地
14 共有人簽約外，並須確保系爭土地在出售後能依約如期移轉
15 至被告或被告指定之人名下，系爭土地出賣人廖俊霖所有持
16 有部分因遭第三人向法院聲請查封登記，迄今仍無法完成移
17 轉，系爭土地既尚未全部過戶移轉，180萬元佣金給付期限
18 或條件尚未屆至或成就，原告即不得請求該180萬元之佣金
19 。況原告於居間被告與系爭土地共有人簽約後，縱被告有遲
20 延給付買賣價金情事，在系爭買賣契約解除前，原告另行居
21 間系爭土地共有人出售系爭土地予訴外人趙中宜，顯違反居
22 間人之義務，依民法第571條規定，應不得再請求任何居間
23 報酬。(二)縱認原告得請求約定之佣金，其中180萬元佣金原
24 告應僅得請求系爭土地已移轉過戶部分，而系爭土地已移轉
25 過戶部分占系爭土地之比例為15分之14，即原告僅得請求16
26 8萬元。而雙方約定之佣金200萬元，被告除於102年9月
27 25日書立承諾書時已依約交付被告20萬元佣金外，嗣於106
28 年8月13日與系爭土地買賣契約出賣人另行達成協議後，已
29 於106年11月29日給付原告42萬元（其中22萬元為系爭土地
30 買賣價金，20萬元則為本件佣金）。又系爭土地其他共有人
31 授權原告於106年12月4日處理與趙中宜間系爭土地買賣解

約事宜時，系爭土地共有人需賠付趙中宜70萬元、負擔代書費13萬元及原告需退還之20萬元佣金，原告央求被告協助支付，被告遂再給付原告100萬元佣金作為支付趙中宜之解約費用，是被告前後已給付原告佣金140萬元。(三)原告不僅居間系爭土地出售事宜，於系爭土地買賣契約簽訂後尚需協助辦理分割及移轉，待土地過戶完成後始能獲得報酬，故兩造之契約關係應屬居間及委任之混合契約，原告卻違背其受任義務，將系爭土地媒介出售予第三人，是依民法第544條規定，原告應就被告因此所受損害負損害賠償責任。查被告與系爭土地出賣人於106年8月13日簽訂協議書時，已將出賣人廖俊霖之尾款26萬6,700元付清，依該協議書被告本得於106年9月15日前取得廖俊霖之土地所有權狀辦理過戶，卻因原告違背委任義務將系爭土地媒介出售予趙中宜，並於出售時將系爭土地出賣人所有權狀交付趙中宜委任之代書收執，迄106年12月4日處理解約事宜後始取回系爭土地出賣人所有權狀，而廖俊霖所有系爭土地持分部分於106年10月25日即遭其債權人聲請查封，因廖俊霖無力清償，被告為解除查封以便辦理過戶，被迫於107年3月1日支付15萬元代償廖俊霖之欠款，該款項之損害應為原告違背其受任義務所致。詎於107年3月9日廖俊霖所有系爭土地持分又遭其他債權人查封，致被告受有不能取得系爭土地該部分持分之損害，損害額以廖俊霖部分之買賣價金計，合計約30萬6,700元。另原告於代理系爭土地出賣人處理與趙中宜解約時，須賠付總金額為103萬元，原告除以被告給付之100萬元佣金支付外，不足3萬元係由被告支付，該款項亦係原告違背委任義務致原告所受損害，以上損害合計為48萬6,700元（150,000 + 306,700 + 30,000 = 486,700），茲就該損害數額與原告得請求之佣金為抵銷，經抵銷後原告應無佣金債權可得請求等語。其聲明為：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張兩造於102年間訂有居間契約，約定原告為被告居

間媒介向包括原告在內等人購買系爭土地買賣事宜，被告則承諾於系爭土地買賣契約簽訂時預先支付原告20萬元佣金，另於系爭土地過戶完成後3日內支付180萬元佣金，其後系爭土地買賣契約於102年9月25日簽訂，嗣於106年8月13日被告再與系爭土地買賣契約之出賣人另達成協議，同意系爭土地買賣契約之期限延長，被告應繼續履約並給付尾款。而系爭土地出賣人於取得系爭土地分別共有持分並辦畢登記後，除出賣人廖俊霖所有持分部分外，其餘出賣人均已於106年12月間將渠等持分移轉登記予被告指定之第三人之事實，業據提出系爭土地買賣契約書、被告書立之承諾書、被告與系爭土地出賣人之協議書、臺灣士林地方法院103年度訴字第46號民事判決網路列印本、系爭土地登記謄本等件（均影本，見本院卷一第29至61頁）為證，並為被告不爭執，堪信為真實。惟原告主張其已完成居間媒介之事務，被告卻未依約給付原告居間報酬款200萬元乙情，被告則以前揭情詞置辯。

四、本院經審酌兩造攻防後，認本件爭點在於：（一）原告是否得請求居間佣金？如可，得請求之金額為何？（二）被告是否已支付部分佣金？（三）兩造間之契約關係是否為居間與委任之混合契約？被告抗辯原告因違反受任義務致其受有損害48萬6,700元，依民法委任關係相關規定原告應就被告所受損害負賠償之責，並以該損害額與原告得請求之佣金為抵銷，是否有理？茲析論如下述：

（一）原告得否請求居間佣金及得請求之金額為何？

1. 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬，民法第565條、第568條項分別定有明文。

2. 查，依被告書立之承諾書記載：「本公司益旭建設有限公司，向李建成等十二人購買台北市○○區○○段一小段1108地

之土地，權利範圍公同共有全部（推定應有潛在持分三分之一），本人承諾於買賣簽約時預先支付李建成先生新台幣貳拾萬元整佣金，另於買賣過戶完成三日內，支付新台幣壹佰捌拾萬元整佣金」等語【見本院卷一第39頁】，可知原告居間媒介被告購買系爭土地，被告依約應給付原告報酬之時點及金額為：(1)系爭土地買賣契約成立簽訂時20萬元；(2)系爭土地移轉登記完成後3日內180萬元。復查，系爭土地買賣契約係於102年9月25日簽訂，嗣系爭土地出賣人於取得系爭土地分別共有持分並辦畢登記後，除出賣人廖俊霖所有持分部分外，其餘出賣人均已於106年12月間將渠等持分移轉登記予被告指定之第三人等情，被告並不為爭執，是原告確已完成居間仲介系爭土地買賣予被告之契約義務，依前開約定其自得請求第一階段之報酬20萬元，至第二階段180萬元報酬，因該報酬附有以系爭土地過戶完成之停止條件，而系爭土地除廖俊霖所有持分部分尚未過戶外，其他出賣人所有持分部分均已過戶完成，業如前述，足見系爭土地移轉過戶非不可分，衡諸常理，就系爭土地已過戶部分堪認停止條件成就，又廖俊霖持分部分占系爭土地之15分之1，為兩造所不爭執，則扣除尚未成就之廖俊霖部分，原告就第二階段得請求之報酬為168萬元（ $000 - 000 \times 1/15 = 168$ ），據此，原告依約得請求被告給付居間服務報酬即佣金為188萬元。

3. 又被告雖抗辯原告於系爭土地買賣契約簽訂後，另行居間系爭土地共有人與他人訂立買賣契約，顯違反居間人之義務，依法不得向被告請求報酬云云，惟按居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院49年台上字第1646號判例要旨可資參照），原告既已完成居間仲介系爭土地買賣予被告之契約義務，被告即應給付約定報酬，其後縱有其他原因，原告就系爭土地買賣事宜於他人之間再為說合之媒介居間，實與其原已完成之居間契約義務無關，難謂原告有違反對於被告之義

務。況且被告於106年8月13日與系爭土地買賣契約之出賣人另達成協議，雙方同意繼續履行系爭土地買賣契約，系爭土地15分之14持分並已於106年12月間過戶予被告指定之第三人，由此益徵被告上開抗辯顯屬無稽。

(二)被告是否已支付部分佣金？

1.被告辯稱：就雙方約定之佣金，其已於102年9月25日給付20萬元、於106年11月29日給付42萬元（其中22萬元為系爭土地買賣價金，20萬元則為本件佣金）、於106年12月4日給付100萬元，共已給付原告佣金140萬元乙節，業據提出收據影本3紙為證【見本院卷一第97、123、140頁】，原告固不否認有簽立該等收據，但否認該等款項為被告交付之佣金，陳稱：於102年9月25日原告代理系爭土地共有人與被告簽訂系爭土地買賣契約當天所收買賣價金共80萬元（其中支票2張各為10萬元、50萬元及現金20萬元），均已交給訴外人即系爭土地共有人之一李淑貞保管、分配，而系爭土地買賣契約應付尾款尚有520萬元，因被告未於期限內給付，已屬違約，嗣於106年8月13日被告與系爭土地出賣人達成協議，被告願繼續履約給付尾款，並約定預留100萬元之尾款由兩造用來處理系爭土地出賣人與趙中宜間之解約事宜，且解約當天係由被告將該100萬元交付趙中宜，其餘尾款420萬元，被告則於當日開立金額共378萬元支票數紙及於106年11月29日交付42萬元現金以為支付等語。

2.查原告前開陳述核與證人李淑貞到庭證稱：系爭土地買賣價金共600萬元，簽約後我有收到原告轉交的兩張支票共60萬元及現金20萬元，是作為系爭土地出賣人之公基金，目前已用掉70幾萬元了，嗣被告因未繼續依約洽談系爭土地買賣契約展延事，依約我們賣方本可以沒收該80萬元，而於我們賣方找到新買主後，被告表示願意依原價格繼續履約，但原來支付之80萬元不能沒收，經我們賣方同意後方於106年8月13日與被告另簽立協議書。又尾款應還有520萬元未付，協議書記載尾款400萬元，是因我們與新買主已有簽約，要解

約必須賠償，所以我們就向被告表示被告需另支出100萬元用以處理我們地主與新買主之賠償事宜，當時雙方是以口頭約定該金額，另當天被告有應我們要求先開立378萬元之支票給我們地主，餘款42萬元被告後來也有給我們，該42萬元是原告於106年11月29日自張如琳處收受後，扣除他應分得價金20萬元，及我們地主要給張如琳之佣金10萬元（庭呈張如琳簽立之收據正本，閱後發還），剩餘之12萬元原告再交給我處理，與趙中宜解約當天我有陪原告一起過去，被告是派張如琳到場，解約要負擔賠償的費用也是張如琳拿過來，依我們與趙中宜之協議書，共應給付趙中宜103萬元，都是由張如琳付款，因我們地主賠了100萬元，被告方就表示3萬元他們可以自行吸收等語相符【見本院卷二第93至96頁】，參以被告與系爭土地出賣人於106年8月13日簽訂之協議書第3點記載：「乙方曾於106年5月5日授權李建成與趙中宜訂定此標的物之買賣契約，今決定同意解除此份契約，『並全權給李建成和甲方＜即被告＞共同負責處理其後續理賠部分，乙方不再支付任何款項』，若有訴訟情事則全權給李建成作為訴訟代理人」等語【見本院卷一第41頁】、106年11月29日原告簽立之收據係記載：「茲收到益旭建設支付『買賣土地價金』現金新台幣肆拾貳萬元整，交由張如琳代為支付，本人收執無誤，特立此據為憑」等語【見本院卷一第123頁】、106年12月4日原告簽立之收據係記載：「收據茲收到益旭公司『支付價金』新台幣壹佰萬正，特立此據證明立據人：日期：李建成」等語【見本院卷一第140頁】，堪認原告前開陳述及證人李淑貞所為上開證詞應屬可信，準此，被告辯稱其已支付原告140萬元佣金乙節，洵不足採。

（三）兩造間之契約關係是否為居間與委任之混合契約？被告抗辯原告因違反受任義務致其受有損害48萬6,700元，依民法委任關係相關規定原告應就被告所受損害負賠償之責，並以該損害額與原告得請求之佣金為抵銷，是否有理？

- 01 1.按民法第529條規定，關於勞務給付之契約，不屬於法律所
02 定其他契約之種類者，適用關於委任之規定。居間契約係指
03 當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介
04 ；他方給付報酬之契約而言（民法第565條）。是居間契約
05 為勞務給付契約之一種，其與委任契約不同者一、居間之內容
06 限於他人間行為之媒介，且以有償為原則。二、居間人報酬之
07 請求，以契約因其報告或媒介而成立者為限。三、所支出之費
08 用非經約定，不得請求償還（民法第568條），從而居間契
09 約之有關規定應優先於委任契約之規定而適用（最高法院79
10 年度台上字第579號判決意旨參照）。
- 11 2.查被告抗辯兩造間成立之契約應為委任與居間契約之混合契
12 約乙節，已為原告否認，而被告上開抗辯無非以原告於系爭
13 土地買賣契約簽訂後尚需協助辦理系爭土地分割及移轉，及
14 待系爭土地過戶完成後始能請求後續報酬等情為據，然觀諸
15 系爭土地買賣契約內容，可知原告亦係系爭土地之出賣人兼
16 其他出賣人之代理人，且關於協助被告辦理系爭土地分割及
17 移轉事宜，依該買賣契約第5條規定乃系爭土地出賣人之義
18 務，則原告在系爭土地買賣契約簽定後縱需協助辦理系爭土
19 地分割及移轉事宜，顯係基於出賣人之地位為之，與兩造間
20 之契約無涉，至原告待系爭土地過戶完成後始得請求180萬
21 元報酬部分，僅係兩造間之契約就該部分報酬之請求附有停
22 止條件而已，難遽而推論兩造間契約含有委任契約性質，是
23 被告上開抗辯並無足取。
- 24 3.兩造間既僅有單純之居間契約，業如前述，被告即無從依民
25 法委任相關規定主張原告有違背受任義務，並請求賠償。況
26 且，原告既已完成居間仲介系爭土地買賣予被告之契約義務
27 ，其後原告縱就系爭土地買賣事宜於他人之間再為說合之媒
28 介居間，實與其原已完成之居間契約義務無關，且被告嗣因
29 與系爭土地出賣人間另行達成協議進而衍生其他款項之支出
30 及系爭土地出賣人廖俊霖迄未能將其持分移轉過戶之債務不
31 履行問題，亦均與原告無涉，是被告抗辯其因處理系爭土地

出賣人與趙中宜解約事宜支付3萬元、為解除系爭土地廖俊霖持分部分之查封為廖俊霖支出15萬元、已付清廖俊霖價金30萬6,700元卻無法取得該部分土地持分，以上共受有48萬6,700元之損害，係原告違反受任義務造成，並以該損害額與原告得請求之佣金為抵銷云云，並非有理。

五、綜上所述，原告依兩造居間契約得請求之佣金為188萬元，被告迄今未曾支付，且被告對原告無損害賠償債權可為抵銷。從而，原告依居間契約之法律關係請求被告給付188萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年5月24日起至清償日止，按法定利率即年息5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬乏據，應予駁回。又兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部份，經核與民事訴訟法第390條2項、第392條第2項規定相符，爰分別酌定相當金額宣告之，至原告敗訴部份，其聲請假執行因其訴遭駁回已失所依據，應予駁回。

六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 108 年 2 月 26 日
民 事 第 三 庭 法 官 古 秋 菊

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20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 108 年 2 月 27 日
書 記 官 蔡 叔 穎