

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第1697號

原告 王守約

訴訟代理人 林亦書律師

被告 汪立陽

訴訟代理人 汪哲論律師

上列當事人間請求給付酬金事件，於中華民國108年12月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰伍拾萬元，及自中華民國一百零八年七月四日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾萬元為被告預供擔保後，得假執行；被告以新臺幣壹佰伍拾萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、當事人之主張：

一、原告方面：

聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）150萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至給付日止，按年利率百分之五計算之利息。原告願供擔保，請准宣告假執行。

其陳述及所提出之證據如下：

（一）原告於108年3月間經被告於其所有坐落於新北市○○區○○段○○○○段0000000000地號之兩筆土地（以下稱系爭土地）之現場，先以口頭委託原告協助尋找買方出售後，原告歷經2個月之努力，始於同年5月間尋得願以每坪8,000元承購上開土地之買方。再經由第三人即21世紀不動產淡水竹圍加盟店正航房屋仲介公司之業務人員陳健樺，轉知被告若願支付原告仲介費150萬元，原告將引介買方出面簽立買賣契約。經第三人陳健樺回覆被告同意上開條件後，原告為保障於買賣成交後，得順利向被告收取已議定之仲介費150萬元，遂要求被告應於買賣雙方108年5月5

01 日簽約前，必須事先簽立承諾書（參原證一）予原告收執
02 ，原告方願偕買方出面簽約。為此被告始於系爭土地之買
03 賣契約（原證二）簽約前，先於新北市○○區○○路○○
04 ○○號之正航房屋仲介公司簽約室，在前開公司之店長白
05 章珍、負責人李建鵬、業務陳健樺、土地代書簡清洲等人
06 共同在場，且經陳健樺向被告逐字複誦系爭承諾書之內容
07 ，經被告確認無誤後，被告始親筆簽立系爭承諾書。而原
08 告嗣於被告簽署並交付系爭承諾書（原證一）予原告收執
09 後，即將買方偕同到場，並依原告前與被告原交涉議定之
10 每坪8,000元之價位，簽立系爭土地之買賣契約（原證二
11 ）及泛太建經不動產買賣價金履約保證申請書（原證三）
12 。被告明知確有簽立系爭承諾書予原告，竟仍於本件訴訟
13 之初，試圖悔約而以系爭承諾書為遭人偽造，信口否認簽
14 署系爭承諾書。惟嗣經原告提出被告於正航房屋仲介公司
15 簽署系爭承諾書及買賣契約等相關過程之全程錄音錄影光
16 碟（原證六）及翻拍照片（原證七）後，被告始不爭執系
17 爭承諾書之真正，合先敘明。

18 （二）本件請求之依據：依被告於108年5月5日親筆簽立後交付
19 原告收執之承諾書，載明：「立書人汪立陽先生今擬透過
20 王守約先生銷售坐落：新北市○○區○○段○○○段00
21 000地號及63-16地號二筆土地，其權利範圍為全部。賣方
22 汪立陽先生承諾前開土地若以每坪捌仟元成交時，立書人
23 願意在收買方匯入第二期款後動支買賣價金新臺幣：壹佰
24 伍拾萬元整匯至王守約先生之帳戶」等旨（原證一）。又
25 上開土地確經原告尋得買方並以被告所要求之每坪新臺幣
26 八仟元，總價二仟四佰萬元順利出賣予第三人陳有平先生
27 ，並經被告與買方於同日完成簽立土地買賣契約（原證二
28 ），另向泛太建經經理股份有限公司（以下稱泛太建經公
29 司）申請不動產買賣價金履約保證（參原證三），買方即
30 第三人陳有平併已簽署同意賣方必要之動支需求。另，系
31 爭土地之買方即第三人陳有平嗣已依約於108年5月27日將

01 第二期款即完稅款一仟二百萬元匯入買賣價金履約保證專
02 戶，並於同年6月14日經由履約保證人泛太建經公司與買
03 賣雙方就收支明細完成點交確認而結案（原證四）等事實
04 ，為被告所不爭執。被告依上開承諾書之約定，本應於10
05 8年5月27日即買方陳有平匯入第二期款後，即須誠信履行
06 將原告應得之酬金壹佰伍拾萬元匯入原告名下帳戶之義務
07 。惟被告嗣後竟蓄意失聯，無故拖延付款。縱經原告委託
08 訴訟代理人代為發函催告被告應依上開承諾書之約定，履
09 行給付酬金予原告之義務（參原證五），惟迄未獲被告置
10 理，迫使原告須訴請給付，以維權益。

11 （三）對被告抗辯各項，一一駁斥如下：被告辯稱原告於系爭土
12 地買賣契約期間，除告知訴外人陳有平願購買系爭土地外
13 ，未見原告有任何付出勞務、時間等成本居間協調，亦不
14 能證明系爭土地成交之總價2,400萬元係因原告折衝樽俎
15 所獲致之買賣雙方共識金額，原告依原證一承諾書之數額
16 向被告請求居間報酬，顯然高於內政部不動產仲介經紀業
17 報酬計收規定之標準（144萬元，2,400萬元×0.06=144
18 萬元），而應依民法第568條之規定酌減原告報酬至0元等
19 語。惟：

20 1、系爭土地係因原告於受被告口頭委託後，在歷經二個月不
21 間斷的勘察現場與買方持續聯繫、溝通，並以無償為買方
22 提供規劃、整理及改良系爭土地等諸多勞務為條件後，方
23 促使買方願以每坪高出原出價近2,000元，總價2,400萬元
24 之高價承買系爭土地進而成交。上開事實除業經親自見聞
25 相關過程之證人陳健樺於鈞院108年10月29日言詞辯論
26 期日證述：「【（提示原證1即108年5月5日承諾書）你是
27 否知道被告曾經委託原告銷售承諾書上記載○○○區○○
28 段63-14、63-16兩筆土地之事？為何會簽訂承諾書？】我
29 們在賣這兩筆土地時有廣告，被（原）告看了我們的網路
30 廣告找我們帶他去看，因為土地現場有廢棄的豬圈、建築
31 物，有鐵門，原告要來看的時候，我們必須請被告開門，

01 開門時原告就看（和）被告碰面，並告知被告其有客戶適
02 合這塊地，被告有請原告好好去賣土地，盡量賣高價。買
03 方起初出價時，只有出到一坪約6,200，5月份時把價格拉
04 到一坪8,000，並要求被告寫承諾書，要給報酬150萬元，
05 被告聽到有多2,000的價差就很開心，所以就馬上答應承
06 諾。」、「原告是在3月初來的，大概2週上下他就來找我們，
07 3月到5月中間，他都有在協調買方來出價，前後共跟我
08 約了7次，後因我繁忙，後來都是他自己去，有問題的話
09 他也都會打給我，我估計他至少去了10幾次。我有現場
10 帶看時，他有跟買方說土地上有嫌惡設施，有豬圈很臭，
11 所以買方有要求他要把這個建築物整理，變成買方理想的
12 鐵皮屋，並且在後面的坡地跟香蕉園都有所規劃，故原告
13 也有帶一些測量器具，他做滿多功課的，主要是我們之前
14 在賣這塊地時，起初帶了接近10組客戶，出價只有10組，
15 因為地真的太臭，當時出價都不到6,000元。」、「（你
16 有無親自聽到原告對於買方做的任何改善土地的承諾以致
17 於買方願意提高買價？）有。買方跟我們自己帶的買方情
18 況都一樣，所以買方有跟原告說很多改善條件，我個人認為
19 有點過份，買方要求包含建築物重建、鐵皮搭建、植栽，
20 我當時一度懷疑原告這樣有無虧錢，所以我認為被告沒有
21 照承諾書履行太不應該。」、「（買賣雙方簽約後，原告
22 還有處理何事？）我們只有在簽訂正式合約跟帶看時看過
23 買方，就2、3次，故簽約後所有要的證件、後續的整地、
24 鑑界事宜，都是請原告負責。」、「這塊地跟豬圈都讓我們
25 印象深刻，銷售過程中，原告其實就已經做很多正常仲
26 介不會做的事情，比如說丈量土地、了解地質土壤，我都
27 陪同且看在眼裡，當然事後的事情我沒辦法確定是否是他
28 親自做的，但買賣之前我有聽到，原告會把這件事處理
29 好。」、「成交後…我們到現場有看到原告在整地，拆除
30 鐵皮時他人在現場。」等情明確外；復經證人陳健樺依
31 鈞院指示於庭後寄達鈞院附卷之有關係爭土地於買賣前

01 後之實況照片，以及原告參與鑑界、製作界樁並與鄰地地
02 主溝通界址時所拍攝之實況照片為佐。依上明確卷證，堪
03 認原告為促使系爭土地得以每坪8,000元成交，故於買賣
04 前後確已實際付出遠超過一般仲介所能付出之勞務、成本
05 與代價。依上證人所述，被告確因原告之努力付出，而多
06 獲取高達600萬元（3,000坪×2,000元）之價金，乃竟於
07 成交後卻悔約不付約定之報酬予原告，反空言辯稱原告就
08 系爭土地之居間買賣未付出勞力、時間、成本等情，無一
09 屬實。被告依上藉口，進而主張應將原告之報酬減至0元
10 一節，核無理由。

11 2、另依證人陳健樺所述，原告係以從事植栽工作為業，本非
12 不動產仲介之從業人員，故有關被告所引內政部不動產仲
13 介經紀業報酬計收標準，有關「單次買賣契約居間人所請
14 求之酬金，應以成交價金之6%為限」之規定，對原告本
15 無適用之餘地，當無足拘束兩造就系爭土地已有效成立若
16 以每坪8,000元之價位成交後，被告即應給付原告150萬元
17 報酬之約定，而不得據以減少原告應得報酬之數額。況若
18 依成交價金6%之報酬上限計算本件應付之報酬亦已達144
19 萬元（2,400萬元×6%=144萬元），與兩造系爭約定之
20 150萬元實相差無幾。祈請鈞院衡酌被告就系爭2筆土地得
21 以每坪高於市場出價2,000元成交，進而多獲得高達600萬
22 元之買賣價金，悉應歸功於原告於買賣成交前、後，歷經
23 數月期間，為買方無償提供規劃、整理、改良，耗費無可
24 計數之勞務與心力而來等事實，憑認原告就本件請求被告
25 依系爭承諾書應給付之報酬150萬元，尚無過高之嫌，核
26 無酌減之必要。

27 二、被告方面：

28 聲明：請求駁回原告之訴及假執行之聲請；如受不利之判決
29 願供擔保請求免為假執行。

30 其陳述及所提出之證據如下：

31 （一）不爭執事項：

01 1、被告與訴外人陳有平於108年5月5日間簽署有關新北市○
02 ○區○○段○○○○段00000000000地號土地（下稱系爭
03 土地）買賣契約及向泛太建經申請價金履約保證契約；又
04 訴外人陳有平已履行其給付價金義務，並已匯款至本件履
05 約專戶。

06 2、對原告所提之書證之形式真正，被告不爭執。

07 （二）本件原告顯非為被告利益進行居間，縱使原證1契約合法
08 成立而致被告應依承諾書文義承擔居間報酬給付責任，被
09 告請求依民法572條規定，酌減原告報酬至0元：

10 1、按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求
11 報酬。約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅
12 失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但
13 報酬已給付者，不得請求返還，民法第568條第1項及第57
14 2條分別定有明文。

15 2、原告於系爭土地買賣契約期間，除疑似有向被告原委任之
16 仲介（訴外人陳健樺）告知訴外人陳有平願購買系爭土地
17 外，原告並未基於為被告服務之意思付出勞務、時間等成
18 本居間協調，再依證人陳健樺之證述（詳後），原告均是
19 受買方指示進行改善工作，顯見服務之對象係其客戶而非
20 被告，則原告執原證1請求被告支付居間報酬150萬元，顯
21 然失其公平而有依前開法律規定酌減之必要。

22 3、而證人陳健樺於108年10月29日庭期就被告與原告初次見
23 面之過程：「原告訴訟代理人（提示原證1即108年5月5日
24 承諾書）：你是否知道被告曾經委託原告銷售承諾書上記
25 載○○○區○○段63-14、63-16兩筆土地之事？為何會簽
26 訂承諾書？證人：我們在賣這兩筆土地時有廣告，被告（
27 似應為原告）看了我們的網路廣告找我們帶他去看，因為
28 土地現場有廢棄的豬圈、建築物，有鐵門，原告要來看
29 時候，我們必須請被告開門，開門時原告就看被告碰面，
30 並告知被告其有客戶適合這塊地，被告有請原告好好去賣
31 土地，盡量賣高價。買方起初出價時，只有出到一坪約62

00，5月份時把價格拉到一坪8000，並要求被告寫承諾書，要給報酬150萬元，被告聽到有多2000的價差就很開心，所以就馬上答應承諾」，依其所言，原告係看到被告委託之仲介張貼廣告，為原告自身客戶需求故前來與被告委任之仲介接洽，而非為被告出售土地之需求周旋，且依前開證詞，當時原告與被告並未就居間標的、居間期間及居間報酬等有何約定，顯見原告當時尚未與被告成立任何契約，被告所謂之好好賣，僅係期許原告可以促成交易，而無產生法律效果之意思，原告顯係完成其自身客戶要求後，始另行要求被告支付報酬，其主張一開始被告就有委託其銷售土地，尚與事實有間。

4、而證人陳健樺亦證稱原告出力改善系爭土地均是受買方（應係訴外人陳有平）之指示，甚至是到了成交後仍然依買方指示而進行作業「原告訴訟代理人：據你所知，原告是從何時開始看本兩筆土地？為了使買賣成交他有做什麼付出？證人：我們簽的委託合約書是108年2月26日，原告是在3月初來的，大概2週上下他就來找我們，3到5月中間，他都有在協調買方來出價，前後共跟我約了7次，後因我繁忙，後來都是他自己去，有問題的話他也都會打給我，我估計他至少去了10幾次。我有現場帶看時，他有跟買方說土地上有嫌惡設施，有豬圈很臭，所以買方有要求他要把這個建築物整理，變成買方理想的鐵皮屋，…。」、「被告訴訟代理人：豬圈拆除等改善工程也包含在原告處理的範圍內嗎？有無證明？證人：基本上成交後我們不會再去干涉他們私底下的作業，只是事後我們到現場有看到原告在整地，拆除鐵皮時他人在現場。」，既是買方提出要求，且成交後仍有持續進行買方要求之改良工程，則其無論是否有付出，是否能認為屬於為被告利益促成此筆土地交易所付出之勞務，非無疑問。

5、再由證人陳健樺於108年10月29日庭期中所為證詞「被告訴訟代理人（提示被證3存證信函）：信函中提及你都有

01 固定向被告聯繫回報銷售情況，原告是全部透過你回報給
02 被告嗎？還是曾經有直接向被告聯絡？證人：沒有，都是
03 透過我回報。被告訴訟代理人：既然所有事情都是透過你
04 回報，是否代表原告與被告間其實沒有存在委任契約或居
05 間契約？為何不直接與被告聯絡？證人：因為原告本身工
06 作是做植栽，不是專門仲介，只是這塊地適合這個客人，
07 原告也是淡水在地植栽工作者，他知道被告是我們仲介公
08 司負責的，原告對土地有問題還是會透過我跟被告了解狀
09 況。」、「被告訴訟代理人：你提及買方有提出改善要求的
10 原告有無跟你提過買方提及這些要求？你有無把買方的
11 要求轉告給被告？證人：部分轉告，因為買方要求通常是
12 跟賣方沒有相關，我們通常不會去講，但像豬圈這個比較
13 麻煩，我們就有跟被告講，應該是4月份時被告天天打給
14 我，我覺得這個案子應該要撮合他們。被告訴訟代理人：
15 你剛才說被告聽到你轉告這個消息，被告說他可以考慮降
16 價賣，你有無轉達此事給原告？證人：因為被告雖然天天
17 打給我，但價格一直在變，一下降價、一下漲價，是波動
18 的，但打電話打到我很煩，所以我想趕快處理掉。」，顯
19 見原告與被告間就系爭土地之買賣並無直接聯絡，其真意
20 僅係為其客戶需求居間，而非為被告利益所居間。

21 6、再審酌「證人：因為被告雖然天天打給我，但價格一直在
22 變，一下降價、一下漲價，是波動的，但打電話打到我很
23 煩，所以我想趕快處理掉。」之證述，顯見證人陳健樺當
24 時應對被告有相當程度之不滿，其又係原告所聲請傳喚，
25 則其所為不利於被告之證述，是否完全基於客觀事實，亦
26 有疑問。

27 7、經審酌原告係為其客戶找尋土地之需求，於公開渠道發見
28 證人陳健樺代被告提出之土地買賣廣告，為其客戶尋找土
29 地，而非基於被告出售土地之需求，始對土地買賣居間付
30 出勞力、時間、成本，縱有客觀上對被告之土地出售產生
31 反射利益，然原告所為終非本於被告所委託所致，原告對

被告得請求之服務費應酌減為至0元始為適當，至原告得否對其客戶請求相當報酬，則非被告所應所過問。

(三) 退步言之，縱認原告報酬請求權並未酌減至0元，然原告得請求之報酬仍應依法酌減至相當數額：

- 1、按內政部不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第一點「不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之六或一個半月之租金」，是政府所認可單次買賣契約居間人所請求之酬金，應以成交價金之6%為限，且依仲介實務一般係向賣方收取成交總價金之4%。
- 2、然原告依原證一承諾書向被告請求居間報酬，在其付出勞務顯係為其客戶利益下，仍向賣方要求高達150萬元之報酬，已然高於內政部規定之標準（144萬元， $2400萬 \times 0.06 = 144萬$ ），亦遠超過仲介實務上向賣方收取價碼（96萬元， $2400萬 \times 0.04 = 96萬$ ），顯見原告要求之酬金顯然為數過鉅且有失公平，祈請鈞院予以審酌，依民法第572條規定，酌減原告得請求之報酬至合理程度。
- 3、原告訴代雖辯稱前開內政部標準不拘束以植栽為業之原告，又稱150萬元與144萬元相差無幾，不應酌減云云。然內政部所頒定居間報酬標準既係規範居間行為所可取得之報酬，本可視為法理而適用，不因原告非為不動產仲介經紀業而有不同，否則專業人員尚須受報酬總額限制，而非持有專業證照人員反不受拘束而可取得顯不相當報酬，此顯非事理之平。
- 4、其次，原告費心力找尋土地，付出改良之時間、勞務，均係為其客戶所付出，已如前述，其又係契約最後要達成共識前始拋出居間報酬應給付150萬元之要求，而非一開始就明示其要求按此等標準計算之居間報酬。倘若原告於開始與被告（及其仲介）接觸時即開出此等條件，被告尚有機會考慮是否要繼續與原告之客戶締約，然原告並未給予被告此等機會，其目的顯係利用契約即將成立前後一般人

01 心理會希望盡快完成交易，對於仲介提出要求多半難以拒
02 絕之情境而提出，致使被告為盡快成交而同意之。足見原
03 告行使權利義務難認符合民法第148條第2項之誠信原則，
04 自無所謂不應酌減問題，原告主張，尚非可採。

05 (四) 綜上，原告係為其客戶尋找土地，並非為被告出售利益目
06 的；如認原告得單以承諾書為請求權基礎向被告為請求，
07 審酌其就系爭土地買賣是否曾付出任何勞力、時間等成本
08 ，僅有立場並非中立之證人陳健樺之證述，是否屬實尚非
09 無疑；縱認屬實，其付出之目的亦係為其自身客戶所需，
10 原告難認有立場向被告請求居間報酬，原告居間報酬自應
11 酌減至零元，是原告請求應為無理由，為此祈請鈞院依法
12 駁回原告之訴及假執行聲請，以維權益，實感德便。

13 貳、得心證之理由：

14 一、本件原告主張被告前於108年5月5日簽署「承諾書」記載：

15 「立書人汪立陽先生今擬透過王守約先生銷售坐落：新北市
16 ○○區○○段○○○段00000地號及63-16地號二筆土地，
17 其權利範圍為全部。賣方汪立陽先生承諾前開土地若以每坪
18 新台幣捌仟元成交時，立書人願意在收到買方匯入第二期款
19 後動支買賣價金新臺幣：壹佰伍拾萬元整匯至王守約先生之
20 帳戶。21世紀淡水竹圍店之仲介服務費貳拾萬元加上差價柒
21 拾伍萬元扣除補貼地主貳拾柒萬元整之增值稅，總計服務費
22 共陸拾捌萬元整亦於履保價金專戶請領。恐口無憑，立書為
23 證。此致王守約先生」等語，並提出「承諾書」影本在卷可
24 參，並為被告所不爭執，則原告此部分主張自堪信為真實。
25 又關於前揭「承諾書」所載之新北市○○區○○段○○○
26 段0000000000地號等2筆土地之買賣，被告亦於108年5月5
27 日與訴外人陳有平簽定買賣契約，及向泛太建築經理股份有
28 限公司（下稱泛太建經公司）申請價金履約保證契約，買受
29 人陳有平並已履行其給付價金義務，已匯款至履約保證專戶
30 內等節，亦為兩造所不爭執，且有土地買賣契約書、不動產
31 買賣價金履約保證申請書專戶收支明細暨點交確認單等影本

在卷可參，則此部分事實亦堪以認定。而據被告與陳有平簽定之買賣契約書，及泛太建經專戶收支明細暨點交確認單影本所載，買賣標的物除上開2筆土地外，尚有門牌號碼新北市三芝區番子崙21之2號○○○區○○段番子崙小段10建號）之未辦保存登記建物於該土地上，買賣總價金為2,400萬元，買受人陳有平分別於108年5月7日支付簽約款720萬元、108年5月27日支付完稅款1,200萬元、108年6月4日支付尾款480萬元，合計共2,400萬元買賣價金已經匯入前揭履約保證專戶內等事實，亦堪以認定。再查，前揭由被告出售○○○區○○段番子崙小段63-14地號及63-16地號等2筆土地面積分別為2810平方公尺、7108平方公尺，合計9918平方公尺，合約3000坪左右，如以每坪8千元計算，總價金本應為24,001,560元，而被告與訴外人陳有平所成立之買賣契約總價金為2,400萬元，則原告主張前開2筆土地最終以每坪8千元價格成交一節，亦堪以採信。

二、原告主張依據被告於108年5月5日所簽立之前揭「承諾書」，請求被告依該「承諾書」所載內容將150萬元給付原告等語；但為被告所否認，並以前詞資為抗辯。經查：

（一）依原告所提出之前揭被告並不爭執其真正之「承諾書」所載內容，固僅有被告一人簽名後交付與原告，形式上似為被告允於該承諾書所載之條件成就後，給付原告150萬元之意思，然解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，此為民法第98條所明定，而依據該「承諾書」記載之內容，必須於前揭2筆土地以每坪8千元價格出售，被告始需給付原告150萬元，而該「承諾書」係被告於108年5月5日簽署，與被告與土地買受人陳有平簽立土地買賣契約同一天，可見被告簽署該「承諾書」之同時，原告或受被告委託出售該土地之仲介人員即證人陳健樺業已覓妥買受人，並談妥買賣價格，且該價格亦為被告所同意，方能進行簽立買賣契約階段，而被告於同日仍願簽署該允為給付原告150萬元之「承諾書」，可見被告應有

承認被告於上開2筆土地買賣過程之中對於成交價格得以提高至每坪8千元結果所付出之勞力，因而於土地買賣成交同日為給付原告150萬元之允諾。然而，此一「承諾書」雖為被告一人簽署，而無雙方簽署之契約書形式，但因兩造之真意乃在作為由被告以書面證明其願意給付原告對於促進土地交易成交之酬金，原告所負擔之義務為使買受人願意以較高之價格買受，使被告得收取較高之價金而受利益，乃屬於被告對於雙方之間就此一委由原告以尋覓適當買方人選，或改善土地狀況，以提高成交價格，倘若賣方即被告因而能賣得較高價金時，被告願意給付酬金與原告之契約關係內容所為承認之聲明文件，尚非屬於被告所為之單方行為。又因被告係於其與買方簽立買賣契約之同日簽署該「承諾書」，可見雙方於事前雖無以書面將雙方間之契約內容形諸於文字，但於原告完成雙方間約定之契約義務即原告業已將其契約義務履行完畢後，被告以該「承諾書」表明其對於雙方間契約義務並約定其給付之時間為買方支付第二期款之時。故而，兩造間既然有前揭契約關係存在，倘無其餘使契約無效或經撤銷之事由存在，原告自得本於雙方間之契約關係，依據被告所簽署之前揭「承諾書」所載內容，請求被告依約給付，原告此部分主張自堪以採取。

(二) 又據證人即受被告委託代售前揭2筆土地之仲介人員陳健樺朗到庭所陳：「108年2月份我們有在網路上看到被告的土地在銷售，故我們找到他的土地，去他三重住處拜訪，2月底簽訂委託銷售一般契約書。」、「我們在賣這兩筆土地時有廣告，被告看了我們的網路廣告找我們帶他去看，因為土地現場有廢棄的豬圈、建築物，有鐵門，原告要來看的時候，我們必須請被告開門，開門時原告就看被告碰面，並告知被告其有客戶適合這塊地，被告有請原告好好去賣土地，盡量賣高價。買方起初出價時，只有出到一坪約6200，5月份時把價格拉到一坪8000，並要求被告寫

01 承諾書，要給報酬150萬元，被告聽到有多2000的價差就
02 很開心，所以就馬上答應承諾。」、「我們簽的委託合約
03 書是108年2月26日，原告是在3月初來的，大概2週上下他
04 就來找我們，3月到5月中間，他都有在協調買方來出價，
05 前後共跟我約了7次，後因我繁忙，後來都是他自己去，
06 有問題的話他也都會打給我，我估計他至少去了10幾次。
07 我有現場帶看時，他有跟買方說土地上有嫌惡設施，有豬
08 圈很臭，所以買方有要求他要把這個建築物整理，變成買
09 方理想的鐵皮屋，並且在後面的坡地跟香蕉園都有所規劃
10 ，故原告也有帶一些測量器具，他做滿多功課的，主要是
11 我們之前在賣這塊地時，起初帶了接近10組客戶，出價只
12 有10組，因為地真的太臭，當時出價都不到6000元。」、
13 「（原告訴訟代理人問：你有無親自聽到原告對於買方做
14 的任何改善土地的承諾以致於買方願意提高買價？）有。
15 買方跟我們自己帶的買方情況都一樣，所以買方有跟原告
16 說很多改善條件，我個人認為有點過份，買方要求包含建
17 築物重建、鐵皮搭建、植栽，我當時一度懷疑原告這樣有
18 無虧錢，所以我認為被告沒有照承諾書履行太不應該。」
19 、「我們只有在簽訂正式合約跟帶看時看過買方，就2、3
20 次，故簽約後所有要的證件、後續的整地、鑑界事宜，都
21 是請原告負責。」、「因為原告本身工作是做植栽，不是
22 專門仲介，只是這塊地適合這個客人，原告也是淡水在地
23 植栽工作者，他知道被告是我們仲介公司負責的，原告對
24 土地有問題還是會透過我跟被告了解狀況。」、「這塊地
25 跟豬圈都讓我們印象深刻，銷售過程中，原告其實就已經
26 做很多正常仲介不會做的事情，比如說丈量土地、了解地
27 質土壤，我都陪同且看在眼裡，當然事後的事情我沒辦法
28 確定是否是他親自做的，但買賣之前我有聽到，原告會把
29 這件事處理好。」、「基本上成交後我們不會再去干涉他
30 們私底下的作業，只是事後我們到現場有看到原告在整地
31 ，拆除鐵皮時他人在現場。」、「部分轉告，因為買方要

01 求通常是跟賣方沒有相關，我們通常不會去講，但像豬圈
02 這個比較麻煩，我們就有跟被告講，應該是4月份時被告
03 天天打給我，我覺得這個案子應該要撮合他們。」、「因
04 為被告雖然天天打給我，但價格一直在變，一下降價、一
05 下漲價，是波動的，但打電話打到我很煩，所以我想趕快
06 處理掉。」、「賣方很急，就算標的很差，我們認為沒有
07 賣不出去的東西，只是價格問題，我設定約在6000上下，
08 如果賣方可以接受就賣掉，我們不可能去主動終止合約，
09 因為再差的東西都會有人買。」、「主要是和他說標的及
10 豬圈改善、植栽、地形改變。」、「第一次有拍照，改善
11 後也有拍。照片部分應該可以提供給鈞院。」等語（見本
12 院108年10月29日言詞辯論筆錄），並參照證人陳健樺提
13 供之原告就前揭土地進行改善前後之照片，原告主張其對
14 於促成買方以每坪8千元價格成交，對於買賣標的物前揭2
15 筆土地進行改良等節，應堪以採取。

16 （三）又衡諸一般交易常情，顧客對於商品現況未必全部滿意，
17 常有進行修改之必要，故於交易之磋商階段，常有賣方允
18 諾買方之要求對商品進行修改，以合乎買方之要求，促成
19 交易成交，或增加商品價值以提高出售價格，於此種情形
20 ，賣方於口語上固常稱為買方之利益修改商品，然實際上
21 ，促成交易成功或提高賣價均是為賣方之利益，並非真實
22 為賣方之利益而修改商品。於本件被告與訴外人陳有平之
23 土地買賣交易過程中，原告提供費用及勞力，改善出賣之
24 土地狀況，以符合買方陳有平之要求，而於改善完成之後
25 ，買方果然以每坪8千元價格向被告買受前揭2筆土地，而
26 據前揭證人陳健樺所證稱情節，此筆土地買賣交易之土地
27 面積合約3000坪，如係以原來較差狀況出售，僅約能以每
28 坪6千元出售，而僅能賣得1,800萬元，乃因原告對於該2
29 筆土地之改善，得以每坪8千元價格成交，總價金得以提
30 高至2,400萬元，使被告能多賣得600萬元價金，能獲得額
31 外利益之人乃被告，可見原告對於土地之改善措施，固係

01 迎合買方之要求條件，但其本意應在為賣方即被告爭取更
02 佳之買賣條件，而非如其口頭宣稱為買方改善土地而為買
03 方之利益從事土地之改善措施，蓋若原告係為買方之利益
04 從事土地改善措施，當建議買方以每坪6千元價格買受，
05 再向買方以150萬元承攬為買方改善土地之報酬，當可為
06 買方節省支出450萬元價金，如此方得稱之為買方之利益
07 從事土地改善措施。故而，於本件原告對於前揭被告與訴
08 外人陳有平間買賣標的土地進行改善之行為，乃基於為被
09 告之利益所為，並使被告獲得增加出售價金之利益，則被
10 告基於因買賣價格提高而獲得較多之價金收入，提取其中
11 一部分作為對於促成前揭土地買賣交易成交之原告酬謝之
12 用，應符合交易一般常情。

13 (四) 至於被告抗辯原告並非前揭土地買賣之居間人，且其請求
14 之居間報酬過高，請求予以酌減等語。然查，被告就前揭
15 土地與訴外人陳有平成立買賣契約，其居間人為陳健樺及
16 所屬之正航房屋仲介有限公司，而原告乃為被告出售之土
17 地進行改良，以使買方滿意而願意買受，前揭由被告簽署
18 之「承諾書」所表彰之兩造間之契約內容並非典型之居間
19 契約，且原告對於被告出售前揭土地過程確有貢獻，使被
20 告獲益提高本來價格的三分之一，貢獻程度不低，被告因
21 此多獲得600萬元收入，扣除允給原告之150萬元後，仍多
22 得450萬元價金，並無被告主張依民法572條規定酌減原告
23 報酬之理由，且原告並非以不動產經紀業或經紀人員經營
24 仲介業務為其職業，僅係於被告出售前揭土地交易過程付
25 出勞力及費用，提高土地價值，使被告得以獲得較高出售
26 價金之利益，並無主管機關訂定之收費標準限制問題，被
27 告此部分抗辯均無可採。

28 (五) 綜上，被告所簽署之前揭「承諾書」所載之契約關係，既
29 無經撤銷或無效之事由存在，且原告就雙方間契約所約定
30 之義務亦已經履行完畢，使被告最終獲得以每坪8千元價
31 格出售之結果，則原告主張被告應依約給付其允諾給付之

01 報酬等語，即屬可採。

02 三、綜上所述，原告主張依據契約之法律關係，請求被告給付其
03 所承諾之報酬150萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即108
04 年7月4日起至清償日止按法定利率年息百分之五計算之遲延
05 利息等節，為有理由，應予准許。

06 參、假執行之宣告：兩造均陳明願預供擔保聲請宣告假執行或免
07 為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當金額俱准許之。

08 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，
09 經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論列
10 附此敘明。

11 伍、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條
12 第2項、第392條第2項，判決如主文。

13 中 華 民 國 109 年 1 月 7 日
14 民事第五庭 法官 許瑞東

15 以上正本證明與原本無異。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 109 年 1 月 7 日
19 書記官 曾怡婷