

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度重訴字第445號

原告 經典土地開發股份有限公司

法定代理人 鄭名峯

訴訟代理人 郭睦萱律師

複代理人 林沛彤律師

張郁姝律師

被告 謝金興

黃惠蘭

共同

訴訟代理人 邱英豪律師

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，本院於民國109年5月20日辯論終結，判決如下：

主 文

被告謝金興及黃惠蘭應分別給付原告新臺幣貳佰萬元，及各自民國一百零八年十月十日、一百零八年十月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分六，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告各以新臺幣陸拾柒萬元分別為被告謝金興及黃惠蘭供擔保後，得為假執行。但被告謝金興及黃惠蘭如各以新臺幣貳佰萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告經典土地開發股份有限公司所屬經紀營業員陳映清於民國108年1月2日知悉門牌號碼為桃園市○○區○○○路○段000巷0號之建物，以及桃園市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○號等4筆土地（下合稱系爭不動產）欲出售，旋即與長期有投資不動產之被告黃惠蘭約定隔日至現場勘查，嗣後被告黃惠蘭通知有另一共同買家即被告謝金興欲與其合資購買系爭不動產。兩造因而於108年1月28日簽訂不動產買賣意願選擇確認書（下稱系爭確認書）及

要約書（下稱系爭要約書，合稱系爭契約），約定承購總價款為新台幣（下同）3億1000萬元，要約期間至108年2月11日，並特別要求賣方須提供永久有效之搭排許可。108年1月30日原告安排被告黃惠蘭與系爭不動產所有權人會面討論買賣條件等細節，而賣方亦同意提供搭排許可，然被告黃惠蘭突告知其等不願買受，惟近日原告發現系爭不動產遭被告分別以遠流物業有限公司（下稱遠流公司，法定代理人為被告謝金興）、祥隆開發有限公司（下稱祥隆公司，法定代理人為被告黃惠蘭）之名義承購，被告私下與系爭不動產所有權人買賣交易，顯然違反系爭確認書關於被告不得私下與原告所仲介之賣方為交易之約定。為此，爰依民法第250條第1項、第271條、第568條、系爭確定書第4條第2項之規定請求被告共同負擔服務費310萬元和違約金310萬元，共620萬元等語。並聲明：（一）被告謝金興應給付原告310萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被告黃惠蘭應給付原告310萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：依系爭確認書第4條第1項約定可知，買方即被告應於契約成立時，始有給付報酬之義務，是兩造所簽立之系爭確認書屬於媒介居間，而非報告居間。又原告既未能促成買賣雙方達成3億1000萬元價金之合意，亦未促使賣方取得永久有效之搭排許可，系爭不動產買賣自屬尚未媒介就緒，原告自不得請求給付服務報酬。且被告係透過訴外人游麗卿仲介成立買賣契約，應有系爭確認書第4條第2項但書之除外條款適用。況系爭確認書第4條第2項之約定亦違反民法第247條之1、消費者保護法12條等規定，應屬無效，故原告自不得對被告請求給付服務費和違約金等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查兩造於108年1月28日簽立系爭確認書及系爭要約書，約

01 定被告2人願各自負擔一半以3億1000萬元價購系爭不動產
02 ，要約期間至同年2月11日止，被告並承諾契約成立時，願
03 給付承購價款1%服務報酬予原告；嗣系爭不動產因買賣於
04 108年6月25日以應有部分各1/2分別登記至遠流公司和祥
05 隆公司名下，而遠流公司和祥隆公司之法定代理人分別為被
06 告謝金興、黃惠蘭等情，有系爭確認書、系爭要約書、系爭
07 不動產第一類謄本及遠流公司、祥隆公司變更登記表等件附
08 卷可憑（詳本院卷第33、69-97頁），兩造就此不爭執，堪
09 信為真實。

10 四、原告主張其已完成居間仲介之任務，然被告為惡意脫免給付
11 服務費各以遠流公司和祥隆公司之名義承購系爭不動產，顯
12 違反系爭確認書之約定，被告應共同給付服務費310萬元、
13 違約金310萬元，共620萬元予原告等情，為被告否認，並
14 以前揭情詞置辯。則本院應審究者厥為：(一)系爭契約性質為
15 媒介居間或報告居間？(二)若為媒介居間，原告是否已完成或
16 視為已完成居間義務？(三)系爭確認書第4條第2項之約定是
17 否違反民法第247條之1或消費者保護法第12條之規定？
18 (四)原告請求之違約金是否過高？

19 五、本院判斷：

20 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
21 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約
22 因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565
23 條、第568條第1項分別定有明文。又民法第565條所定
24 之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為
25 訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他
26 人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已
27 足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時
28 應許其請求。至於居間行為就令自始限於媒介居間，而
29 僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付
30 （最高法院52年台上字第2675號判決意旨參照）。經查，
31 系爭確認書第4條載明：「買方（即被告）承諾應於契約

成立時，給付承購總價款1%之服務報酬予本公司（即原告）…若可歸責於買方之事由導致無法簽訂契約時，買方仍應依前開規定給付服務報酬予本公司」（第1項）、「委託期間或期限屆滿後三個月內，如買方或其配偶、二親等內之親屬或買方以第三人名義或本公司提供買方曾經仲介之賣方名單，就上開房地與賣方成交時，亦視為本公司已完居間仲介之義務，買方仍應依上述規定給付服務報酬，並應支付承購總價款百分之二予本公司作為損害賠償。但經其他不動產經紀仲介公司仲介成交者，不在此限」等語（第2項，詳本院卷一第33頁）。從上開條款第1項可知被告給付報酬之義務係於買賣契約成立時即原告完成斡旋、協助至契約簽訂等義務後始發生，要非僅報告締約機會為已足；且同條第2項亦有買方於一定時間內，以第三人名義與賣方成交時，視為已完居間仲介義務之約定，足見上開約定非僅限於報告訂約之機會而已，佐以證人陳映清（買方仲介）及黃章宇（賣方仲介）均證述買方（即被告）仲介陳映清有提及系爭土地總價金3億1千萬元或一坪10萬元等情（詳本院卷一第266頁、270頁），足見兩造合意成立之系爭契約性質上應屬媒介居間無疑。

（二）原告固未於系爭要約書約定期限內即108年2月11日前，就系爭不動產促成買方即被告與賣方成立買賣契約，然系爭不動產嗣因買賣於108年6月25日以應有部分各1/2分別登記至遠流公司和祥隆公司名下，而遠流公司和祥隆公司之法定代理人分別為被告謝金興、黃惠蘭乙節，已如前述，並為兩造所不爭，上開系爭不動產移轉登記之時間固於系爭要約書約定期限（108年2月11日）3個月以後，惟買賣原因發生日期則為108年5月7日，有不動產買賣契約書及系爭不動產第一類登記謄本存卷可稽（詳本院卷一第79-97頁、127-137頁）。而系爭確認書已約定「委託期間或期限屆滿後三個月內，如買方以第三人名義，就上開房地與賣方成交時，亦視為本公司已完居間仲介

之義務，買方仍應依上述規定給付服務報酬」等情，亦如前述，足認被告於系爭要約書所定期限屆滿後3個月內，以第三人名義向賣方購得系爭不動產，合於兩造前開約定，自應依上開約定給付服務報酬。被告雖抗辯其透過訴外人游麗卿仲介成立買賣契約，合於系爭確認書第4條第2項但書之約定，並提出服務費收據1紙為證（詳本院卷一第247頁）。然前開約款之但書，限於不動產經紀公司仲介，尚不及於無經紀公司之自然人仲介，而從該收據上無從得知經紀公司為何，自難認符合前揭但書之約定。況本件買賣價金高達3億1282萬多元（詳本院卷一第127頁），依一般仲介服務費行情，至少應收取成交價1%即310多萬元，然訴外人游麗卿僅收取10萬元仲介費，遠遠不及仲介服務費之行情，若謂被告系透過訴外人游麗卿仲介完成交易，顯與常情有悖，故亦難據此為有利被告之認定。基此，被告嗣後以第三人遠流公司、祥隆公司之名義向賣方購買系爭不動產，已符合系爭確認書第4條第2項本文之約定，又無但書之除外事由，故縱有被告所稱未能協助買賣雙方達成3億1000萬元之價格合意，亦未促使賣方取得永久有效之搭排許可等情，仍不影響該條件之成就，被告自應依約給付服務費和違約金。

（三）按定型化契約，指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約，或謂依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約；定型化契約條款，指企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，消費者保護法第2條第9款、第7款前段分別定有明文。次按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為加重他方當事人責任之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效，為民法247條之1第2款所明定。所謂加重他方當事人之責任，乃係指一方預定之契約條款，為他方所不及知或無磋商變更之餘地者而言，所稱按其情形顯失公平者，則係

指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷，有顯失公平之情形而言。經查，從系爭確認書第2條承購總價款、同時履行條件及其他要約條件、第4條第2項服務費之比例從原定之百分之二降為1%和第5條特約事項之記載均為手寫記載（詳本院卷一第33頁），顯為兩造經磋商或變更後而為記載，難認被告是於不及、不知或無力磋商變更之前提下而與原告簽立系爭確認書和要約書，故原告抗辯該約款為定型化契約且違反消費者保護法和民法第247條之1云云，要非可採。

（四）按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條、第252條分別定有明文。又違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減。經查，本院審酌系爭契約約定原告居間期限自108年1月28日起至同年2月11日止，僅為14日，期間不長，且賣方需備足之搭排證明，原告協力亦有限，又原告依約已能取得約定總價3億1000萬元之1%服務報酬等一切情狀，依一般客觀之事實、社會經濟狀況，考量原告實際所受損害，及被告可享受之利益等因素，認原告請求承購總價1%即310萬元之違約金，尚嫌過高，應酌減為90萬元方屬適當。

（五）未按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之；其給付本不可分而變為可分者亦同，民法第271條定有明文。經查，系爭契約載明被告承諾願各自負擔一半價金承購系爭不動產（詳本院卷第33頁），且系爭不動產嗣後

亦分別登記在被告分任負責人之遠流公司和祥隆公司名下應有部分各1/2，俱如前述，足見原告向被告請求給付服務報酬及違約金，為可分之債無疑。故前開應給付予原告之服務報酬及違約金，自應由被告2人平均分擔之。

(六)從而，原告可依約向被告請求服務報酬310萬元及違約金90萬元，共400萬元，此金額並由被告各自負擔200萬元，洵可確定。

六、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件被告所負債務不履行債務，其給付並無確定期限，是原告依上開規定請求自被告謝金興、黃惠蘭分別收受起訴狀繕本翌日即108年10月10日、108年10月16日（見本院卷第49、51頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬有據。

七、綜上所述，本件原告依民法第250條第1項、第271條、第568條、系爭契約第4條第2項之規定請求被告謝金興、黃惠蘭各給付原告200萬元，及分別自108年10月10日、108年10月16日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段

01 。
02 中 華 民 國 109 年 6 月 17 日
03 民 事 第 三 庭 法 官 吳 為 平
04 以 上 正 本 係 照 原 本 作 成 。
05 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 。
06 如 委 任 律 師 提 起 上 訴 者 ， 應 一 併 繳 納 上 訴 審 裁 判 費 。
07 中 華 民 國 109 年 6 月 18 日
08 書 記 官 劉 育 秀