

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第696號

原告 安成不動產仲介有限公司

法定代理人 黃証洋

訴訟代理人 曾琬鈴律師

被告 東方包裝股份有限公司

法定代理人 陳淑珍

訴訟代理人 張右人律師

上列當事人間給付服務費用事件，本院於民國108年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣187萬2750元，及自民國108年3月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣62萬4000元為被告供擔保後得假執行。但如被告以新臺幣187萬2750元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、原告自民國106年1月起近四個月間，陸續由員工李英華與訴外人寶成集團旗下子公司澳門商意式澳門離岸商業服務有限公司台灣分公司（下稱澳門離岸公司）投資與生產等部門接洽帶看多筆租賃廠房，並針對各別屋況、使用執照、電力、空調、設廠環工等問題與集團各部門會議並提出租賃契約內容之修改方向，期間與多位屋主協調溝通，獲得寶成集團多數參與員工之信賴與肯定，然因遍尋不著合適廠房後轉租為買，讓原告有機會將被告欲出售之臺中市○○區○○段○○○號、面積2,252平方公尺（約681坪）媒合給寶成集團。過程中並曾因寶成集團急需設廠等緣由，協調被告將該地建築執照延展，接手續建變更設計，以爭取縮短興建廠房時程，成功吸引寶成集團購買該地，待價格合意後，又因被告營造團隊及其建築師要求註銷建照等，原告均配合達成媒合雙方

01 註銷雜項執照及建築執照等服務要求，最後雙方就買賣價金
02 及重要買賣土地條件達成合意，成立買賣契約。嗣原告與被
03 告於106年3月8日所簽訂之不動產出售委託書，約定委託底
04 價及主要買賣條件等（包含委託出售底價及期間、出價條件
05 、稅費負擔、付款期程、買方出價提出保證金、訂金或斡旋
06 金、預計簽約時期、地點、服務報酬等專任委託等特約條款
07 等），原告為完成被告委託義務，多次前往寶成集團與公司
08 代表協談，克服營建、法務單位及其承辦代書之要求與意見
09 ，並協助被告與寶成集團法律團隊審閱文件，達成如賣方同
10 意買方議價之價格時，反悔不賣時須賠償買方所交付斡旋金
11 兩倍之違約金，以確定賣方能依承諾出售不動產。同樣地，
12 被告要求議價之金額與委託金額合致時，買方承諾履約並提
13 出高額達600萬元之斡旋金，議價成功後買賣雙方反悔賠定
14 等約定完成簽認。原告同時依約將買方出價及斡旋金支票含
15 文件送回給被告簽認，再將賣方同意議價條文及簽收斡旋金
16 確認書面送回買方完成任務。

17 (二)、按系爭不動產出售委託書第7條約定：「買方出價達甲方（
18 即被告）底價或交易成功時，甲方應支付以出售總價額百分
19 之一計（稅金外加）計算的服務費用於乙方（即原告），並
20 於簽訂不動產買賣書面之同時給付…」。本件買方出價27.5
21 萬已達賣方底價，且買方出具600萬元斡旋金，於賣方同意
22 議價金額後依約履行購地，否則，同意讓賣方沒收該600萬
23 充為懲罰性違約金，實已達成該條「買方出價達甲方底價」
24 應給付系爭土地總價金1%計算服務費之要件，核計1,872,75
25 0元【計算式：27.5萬× 681坪× 1%= 1,872,750元】，故原
26 告自得請求被告依不動產出售委託書第7條約定給付服務費
27 用。嗣因澳門離岸公司違約不買，經原告協助被告發函催告
28 後，被告不選擇請求買方澳門離岸公司履行購地承諾，而選
29 擇沒收其所繳付之600萬元斡旋金，契約因而解除不再續行
30 ，致使約定給付之時點已無法實現，故視為給付無約定期限
31 ，原告自得於催告期滿請求被告負給付服務費用之義務。另

參依系爭不動產出售委託書第7條約定：「...因可歸責於甲方之事由（包括與買方合意後反悔不出售情形等），致買賣契約解除者，不論有無簽訂書面契約，甲方仍應支付前開服務費」，故在買方出價達賣方底價或交易完成，不論有無簽立買賣書面契約，被告依該約定均應給付上開1%之服務費用。前此原告委請律師限期催告被告給付，被告仍未履行，不得已只能起訴請求之。

(三)、並聲明：(1)被告應給付原告1,872,750元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分五計算之利息。(2)願供擔保請准予宣告假執行。

二、被告主張：

(一)、本件嗣後係因澳門離岸公司不願購買系爭土地，故被告與澳門離岸公司並未就系爭土地成立買賣契約，從而依系爭委託書第7條之約定，被告自無給付服務費用之義務。又觀之系爭委託書第7條後段約定，業已表明在「因可歸責於甲方之事由（包括與買方合意後反悔不出售情形等），致買賣契約解除者，不論有無簽訂書面契約」之情，原告始得請求服務費，原告主張在買方出價達賣方底價或交易完成，不論有無簽立書面買賣契約，被告依該約定均應給付上開1%之服務費用云云，原告捨契約文字而更為曲解，顯與前開約定條件之文義不合，不應採信。

(二)、本件原告為不動產仲介有限公司，以居間為業，本應就其居間業務之成敗負經營之責。原告如於所居間之不動產契約成立前，已為買賣雙方磋商、協調而已支出之成本及人事等相關費用，於買賣不成立時，自應視為原告經營居間業務之風險，亦為原告所明知，並得自其他於居間而成立之業務所收取之報酬中獲得補償，並不當然應由委託之一方即被告負擔，此由民法第565條、第568條第1項、第569條第1項規定自明。查本件係因澳門離岸公司不願購買系爭土地，非可歸責於被告，原告起訴主張，亦與民法前開規定不符，應不足採。

01 (三)、退萬步言，查本件被告並未與澳門離岸公司簽訂不動產買賣
02 書，已於前述，被告縱取得600萬元之違約金，但與不動產
03 出售價格差距過大，依民法第572條之規定，本件原約定之
04 報酬1,872,750元，較原告所任勞務之價值，為數過鉅失其
05 公平者，應予酌減。

06 (四)、並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利之
07 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 三、兩造同意爭執及不爭執事項如下：

09 (一)、不爭執事項

- 10 1.兩造於106年3月8日簽立原證一之不動產出售委託書，約定
11 由原告受專任委託出售被告所有坐落臺中市○○區○○段
12 ○○○○號、面積2252平方公尺（約681坪）土地【系爭土地】
13 」，委賣底價1億9仟萬元，並於契約第七條約定：「買方出
14 價達甲方（即被告（底價或交易成功時，甲方應支付以出售
15 總價額百分之一計（稅金外加）計算的服務費用於乙方（即
16 原告），並於簽訂不動產買賣書之同時支付。因可歸責於甲
17 方之事由（包括與買方合意後反悔不出售情形等），至買賣
18 契約解除者，不論有無簽訂書面契約，甲方仍應支付前開服
19 務費」。
- 20 2.原告與訴外人澳門離岸公司於106年4月11日簽立原證二買賣
21 議價委託書，由澳門離岸公司同意以每坪27萬5000元作為購
22 買系爭土地之要約單價，並委託被告代為議價，並交付600
23 萬元幹旋金支票予原告。
- 24 3.被告於106年4月13日簽立原證三「賣方同意出售確認」，由
25 被告同意並確認以每坪27萬5000元之價格（即總價1億8727
26 萬5000元）出售予訴外人澳門商意式澳門離岸商業有限公司
27 台灣分公司（下稱澳門離岸公司），並收取澳門離岸公司上
28 開600萬元支票。
- 29 4.嗣因訴外人澳門離岸公司確定表示不簽約，經被告以郵局存
30 證信函催告後沒收上開600萬元。
- 31 5.原告前訴請訴外人澳門離岸公司給付服務費事件，經本院

01 106年度訴字第2294號判決駁回其訴確定。

02 (二)、爭點

03 原告依據不動產出售委託書第七條請求被告給付服務費用
04 187萬2750元，有無理由？

05 四、得心證之理由

06 (一)、上開兩造不爭執事項，有兩造簽立之不動產出售委託書、原
07 告與訴外人澳門離岸公司簽立之買賣議價委託書、賣方同意
08 出售確認書面、存證信函、本院106年度訴字第2294號判決
09 書等為證，堪為本件判決所據之事實。

10 (二)、居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為
11 訂約之媒介，他方給付報酬之契約。又居間人於契約因其報
12 告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565條、第568
13 條固有明文。惟當事人本其契約自治原則，在不違反強制規
14 定或違背公序良序，自得特別約定符合渠等契約目的之契約
15 條款。而查，兩造於106年3月8日簽立之不動產出售委託書
16 第七條約定：「買方出價達甲方（即被告）底價或交易成功
17 時，甲方應支付以出售總價額百分之一計（稅金外加）計算
18 的服務費用於乙方（即原告，並於簽訂不動產買賣書之同時
19 支付。因可歸責於甲方之事由（包括與買方合意後反悔不出
20 售情形等），至買賣契約解除者，不論有無簽訂書面契約，
21 甲方仍應支付前開服務費」。本件被告雖辯稱：訴外人澳門
22 離岸公司與被告之買賣契約未成立，且未簽訂不動產買賣契
23 約，不符合上開給付服務費用之事由等語。惟按解釋契約，
24 固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但
25 契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反
26 捨契約文字而更為曲解。最高法院17年上字第1118號民事判
27 例要旨參照。依據系爭不動產出售委託書第七條定明：在買
28 方即訴外人澳門離岸公司出價達被告之底價『或』交易成功
29 時，被告應支付出售總價百分之一計算之服務費用。倘若如
30 被告所述須以買賣交易成立，始負給付服務費用之義務，又
31 何必約定「或買方出價達甲方底價」之文字。則依上開契約

文字所指被告應給付服務費用之情形有二：一、訴外人澳門離岸公司出價達被告底價；二、交易成立時。上開約定無非係因買賣價金往往為買賣雙方最終且最重要之決定因素，原則上買方須完全了解系爭不動產之狀況後方願意出價，因此如「買方出價達甲方底價」時，顯示原告關於系爭不動產買賣之相關事項、條件已為雙方進行一定程度之磋商，雙方價格已確定時，雙方契約已接近成立（如契約重要之點均已合致，亦得逕認契約業已成立），大多僅須再正式簽立不動產買賣契約，是本件於「交易成功」外，再約定「買方出價達甲方底價」為給付服務報酬之條件，自不以最終契約成立為必要。且觀之訴外人澳門離岸公司與原告簽立之買賣議價委託書第一條(二)約定：甲方同意於簽署本委託書時一併交付幹旋金支票新台幣陸佰萬元整乙紙予乙方（即原告），乙方應於賣方依於依本委託書各項約定議價成功且賣方簽署本委託書所載之「賣方同意出售確認」，交付賣方收執。第二條(二)約定：「乙方發出議價成功通知後，甲方違約不買或不依本委託書約定履行者，賣方得沒收已收受之幹旋金支票作為甲方違反本委託書之約定」（見本院卷第26頁），則以如議價成功即由訴外人澳門離岸公司支付高額之600萬元幹旋金，如買方反悔，被告即可全數沒收，足見兩造及訴外人離岸公司關於系爭不動產議價成功（即買方出價達賣方底價）乙節賦予相當期待及效力，益徵，本件兩造於約定不動產出售委託書第七條時，確有特別約定「買方出價達甲方底價」做為給付服務報酬之條件，而不須以事後成立契約為必要，應可認定。

(三)、而查，依據原告提出之被告簽署之變更底價同意書記載：被告原約定每坪28萬元變更為每坪27萬元出售系爭土地（見本院卷第101頁）。而據訴外人澳門離岸公司簽立之買賣議價委託書記載：「甲方即澳門離岸公司願以下列買賣條件以及每坪新台幣貳拾柒萬伍仟元做為購買系爭土地之要約單價，委託乙方代為向賣方進行議價」（見本院卷第25頁），顯見

01 訴外人澳門離岸公司之出價已高於被告之底價甚明，符合兩
02 造不動產出售委託書第七條：「買方出價達甲方底價」之情
03 形，則應認原告請求服務費用之條件已成就，被告自有給付
04 之義務。又雖然於不動產出售委託書第七條約定：「於簽訂
05 不動產買賣書之同時支付」，惟此應指交易成立之情形，本
06 件交易未成立，亦無簽訂買賣契約，自不可能於簽立不動產
07 買賣書時支付，而應認給付未定期限，依由原告定期催告後
08 給付。

09 (四)、又依據被告在106年4月13日簽立之「賣方同意出售確認」之
10 書面（見本院卷第29頁），確認以每坪27萬5000元之價格，
11 即總價1億8727萬5000元出售，則原告依據不動產出售委託
12 書第七條，請求被告支付出售總價百分之一即187萬2750元
13 之服務費用，自屬有據。

14 (五)、被告雖又抗辯，本件約定之報酬，較原告所任勞務之價值，
15 為數過鉅失其公平，請求依據民法第572條酌減等語。按約
16 定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者
17 ，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。民法第572條前
18 段定有明文。惟按不動產買賣之居間仲介，以受託人受託後
19 尋覓適當買主、從中磋商雙方買賣價格、條件，並積極促成
20 交易為其主要任務，此亦為收取報酬最重要之對價因素。此
21 勞務付出之價值，與所約定之報酬相較，必須有相當差距而
22 認失其公平時，始得依其情形予以酌減。又對於酌減之理由
23 及其有利事證，應由主張之債務人負舉證之責。本件原告已
24 磋商完成雙方願買及願買之價格，且兩造約定之報酬為總價
25 之百分之一，並未逾一般仲介行情，被告，辯稱服務報酬過
26 高而應予酌減云云，為原告所否認，且未提出相當之舉證及
27 說明，則被告所為抗辯，自屬無據。從而，原告依系爭不動
28 產出售委託書第七條之約定，請求被告給付187萬2750元之
29 服務費用，自屬有據。

30 五、綜上所述，本件原告請求被告給付187萬2750元，及自起訴
31 狀繕本送達（見本院卷第51頁送達證書）之翌日即108年3月

01 15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有
02 理由，應予准許。

03 六、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，均核
04 無不合，爰分別酌定相當之金額後准許之。

05 七、本件為判決基礎之事證已甚明確，兩造其餘攻擊防禦方法及
06 舉證，經核均於判決結論不生影響，無庸逐一論述，附此敘
07 明。

08 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
09 第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

10 中 華 民 國 108 年 10 月 31 日
11 民事第五庭 法 官 李慧瑜

12 以上正本係照原本作成

13 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
14 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。

15 中 華 民 國 108 年 10 月 31 日
16 書記官 張雅如