臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第1346號

原　　告　吳婉薇
訴訟代理人　莊乾城律師
複　代理人　林彥妤律師
被　　告　永慶房屋仲介股份有限公司
法定代理人　孫慶餘
訴訟代理人　連根佑
被　　告　合泰建築經理股份有限公司
法定代理人　林淑貞
訴訟代理人　洪宜寧

上列當事人間確認仲介費債權不存在等事件，本院於民國108年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

確認被告永慶房屋仲介股份有限公司就與原告簽訂民國一百零七年一月六日委託事項變更契約書所記載之新臺幣壹佰萬元仲介費債權，於逾新臺幣柒拾萬元部分不存在。

被告合泰建築經理股份有限公司應給付原告新臺幣柒拾萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告各負擔二十四分之七，餘由原告負擔。

本判決第二項於原告以新臺幣貳拾肆萬元為被告合泰建築經理股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告合泰建築經理股份有限公司如以新臺幣柒拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張略以：

㈠原告委託被告永慶房屋仲介股份有限公司（下稱被告永慶房屋公司）出售原告所有之臺北市○○區○○路0段00號3樓房屋及所坐落基地（應有部分183/10,000）及三個車位（下稱系爭不動產）。經被告永慶房屋公司仲介，由訴外人許嘉玲以總價新臺幣（下同）3,950萬元應買，並簽有如下契約：

1.許嘉玲與原告於民國107 年1月6日簽立「不動產買賣契約書

」（下稱系爭買賣契約），其中第4條、第17條第4項、第17條第5項、第12條第2 項後段約定：簽約款390萬元（含定金）於本契約簽訂時支付；甲方（即許嘉玲）支付價款全數存入履約保證專戶，俟交屋時專戶款項結清匯入乙方（即原告）指定銀行專戶；甲方簽約時給付定金10萬元，雙方合意簽約款不足部分（即380 萬元，下稱簽約款差額）以簽發本票方式交付予乙方（票號：AB000000-0），乙方同意該本票由被告永慶房屋公司保管，甲方應於107年1月12日前將簽約款差額存入履約保證專戶，俟甲方依約將簽約款差額匯入履約保證專戶後，乙方同意甲方向被告永慶房屋公司取回上開本票，甲方逾期未存入簽約款差額，經乙方以書面限期催告仍未履行時，乙方得逕向被告永慶房屋公司取回本票並依法行使權利；如甲方毀約不買或有其他違約情事時，乙方於解除本契約後得沒收甲方已給付之全部款項。

2.原告與許嘉玲依被告永慶房屋公司要求，於107 年1月3日簽立「價金履約保證申請書」，同意本件經被告永慶房屋公司居間完成系爭買賣契約之簽立（契約編號：AB887593）及履行，並共同向被告合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰經理公司）辦理不動產買賣價金履約保證事宜，將價金存（匯）入履約保證信託專戶（即台新國際商業銀行建北分行，帳號：00000-00000-0000），其中第1條第2款後段約定：履約保證專戶之買賣價款及所生利息，於扣除第2 條所列款項支出後，於乙方（即原告）產權移轉交屋後或契約解除後，由合泰經理公司撥付乙方或返還甲方（即許嘉玲），同時解除本契約擔保責任。

3.原告與被告永慶房屋公司於107 年1月6日簽立「委託事項變更契約書」（下稱系爭委託變更契約書），其中第4 條約定：賣方實拿3,850萬元；與合約所定賣價3,950萬元，中間差異之100萬元由被告永慶房屋公司收取。

㈡買受人許嘉玲於簽約時給付之簽約款390 萬元，係以10萬元及面額380 萬元之本票給付，惟該本票經提示未獲兌現。嗣

許嘉玲雖於107 年1月26日存入50萬元、同年2月14日存入80萬元於履約保證專戶，惟連同簽約時給付之10萬元，僅共140 萬元，且經原告催告，許嘉玲均置之不理，原告遂依約解除系爭買賣契約，並依該契約第12條第2 項後段約定，沒收其已給付之全部款項140 萬元。又該款項存於履約保證專戶中，依價金履約保證申請書第1條第2款後段約定，被告合泰經理公司應將款項撥付原告。再者，依系爭委託變更契約書第4條條約定，可知被告永慶房屋公司就本件仲介費100萬元之請求附有原告確實收受3,850 萬元之停止條件，本件條件既未成就，依民法第568條第2項規定，被告永慶房屋公司不得請求報酬。

㈢詎原告於107 年10月25日委託律師發函催請被告合泰經理公司給付存於履保帳戶內之沒收款項，卻遭被告永慶房屋公司主張原告應給付仲介費100 萬元，而被告合泰經理公司迄未返還原告沒收價金140 萬元。原告自得依系爭委託變更契約書第4條約定及民法第568 條第2項規定，訴請確認被告永慶房屋公司對原告之仲介費債權不存在；並依價金履約保證申請書第1條第2款後段約定，請求被告合泰公司給付履保專戶內之買賣價款。又被告永慶房屋公司雖抗辯依105年3月23日委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約）第8條第4項約定，其得向原告收取70萬元之仲介費云云。然關於仲介費給付條件之約定，已於系爭委託變更契約書變更。且依系爭買賣契約第10條第4 項約定，土地增值稅由原告負擔，而系爭委託變更契約書係記載原告「實拿」3,850 萬元，亦即買賣價金差額100 萬元，除仲介費用外，尚包含土地增值稅，否則原告即無實拿3,850 萬元之可能，故縱使原告應給付仲介費，尚需扣除土地增值稅等原告應負擔之稅負。

㈣因而聲明：

1.確認被告永慶房屋就與原告簽訂之系爭委託變更契約書所載100萬元仲介費之債權不存在。

2.被告合泰經理公司應給付原告140 萬元，及自訴狀繕本送達

翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。

3.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯略以：

㈠被告永慶房屋公司：

1.原告已於107 年1月6日，因被告永慶房屋之居間仲介，而與許嘉玲簽立系爭買賣契約，依臺灣高等法院97年度上易字第985 號民事判決意旨，被告永慶房屋公司即可請求居間服務報酬。而系爭委託變更契約書第4 條僅係約定系爭不動產買賣契約成立後，原告應給付被告永慶房屋公司之居間報酬數額為100萬元，而非民法第568條第2 項規定之「契約附有停止條件」之情形。

2.縱認被告永慶房屋公司不得依系爭委託變更契約書第4 條向原告請求100 萬元之居間服務報酬。然本件因買方許嘉玲違約致原告解除系爭買賣契約，依原告與被告永慶房屋公司之系爭委託銷售契約第8條第4項約定，原告應支付委託價額4%或沒收之50% 取其低者，即70萬元（即原告沒收許嘉玲已付140萬元之50%）予被告永慶房屋公司作為仲介服務報酬。

3.原告既為系爭不動產之所有權人，其為系爭不動產買賣之有償移轉，自應履行公法上之納稅義務，此有最高法院92年度台上字第207 號民事判決可參，原告主張其依法應負擔之土地增值稅應由給付予被告永慶房屋公司之居間服務報酬內扣抵，並無理由。

㈡被告合泰經理公司：

1.原告與許嘉玲簽立系爭買賣契約，係因被告永慶房屋公司居間仲介，被告永慶房屋公司自有向原告請求居間服務報酬之權，然原告與被告永慶房屋公司現因居間服務報酬之金額尚有爭議，被告合泰經理公司乃依價金履約保證申請書第4 條前段、第5條第2項約定，暫停撥付。

2.況依價金履約保證申請書第2條第1項第4款、第5款約定，買賣價金款項撥付由被告合泰經理公司依本申請書之約定意旨自履保專戶中，依書面進行形式審查（就書面真偽不負認定

之責），代買賣雙方支付仲介服務報酬（支付時機：簽約時支付70%，交屋時支付30%）、其他經被告合泰經理公司審核為買賣過程中應支付之款項，且此係不可撤銷事項。故被告合泰經理公司自得依前開約款進行認定，並扣除應付予被告永慶房屋公司之居間服務報酬後，始將剩餘款項撥付予原告，原告依價金履約保證申請書第1條第2款後段約定，請求被告合泰經理公司全數給付履保專戶內之買賣價款，並不合理。

㈡被告均聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利之判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、確認利益：

按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，此為民事訴訟法第247條第1項前段所明定。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其私法上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年度台上字第1237號民事裁判要旨參照）。本件原告主張其委託被告永慶房屋公司銷售其所有之系爭不動產，並簽訂系爭委託變更契約書，其中第4 條約定被告永慶房屋公司可得之仲介費100萬元，係以原告確實收受買賣價金3,850萬元為停止條件，惟原告嗣因買方許嘉玲違約而解除系爭買賣契約，並未確實收取買賣價金3,850萬元，依民法第568 條第2項規定，原告毋庸給付被告永慶房屋公司仲介費100 萬元等情，為被告永慶房屋公司所否認，則被告永慶房屋公司對原告是否依前揭委託事項變更契約書約定，而有100 萬元仲介費之債權即不明確，且牽涉被告合泰經理公司應否將原告依約沒收許嘉玲就系爭買賣契約存入履約保證專戶之140 萬元簽約款撥付予原告，而有致原告在私法上地位受侵害之危險，而此項危險得以本件消極確認判決除去。是以，原告就被告永慶房屋對其100 萬元仲介費債權之有無，有即受確認判

決之法律上利益，自得提起本件確認之訴，合先敘明。

四、本件經本院整理並與兩造協議簡化爭點後，確認兩造不爭執事項如下（本院卷第143至144頁）：

㈠原告前與被告永慶房屋公司簽訂系爭委託銷售契約書（本院卷第93至94頁），由原告委託被告永慶房屋公司居間仲介銷售系爭不動產，雙方又於107 年1月6日簽訂系爭委託變更契約書（本院卷第35頁）。

㈡嗣經被告永慶房屋公司居間仲介，原告與訴外人許嘉玲於107 年1月6日簽訂系爭買賣契約書（本院卷第27至33頁），許嘉玲於簽約日依約給付簽約款390 萬元之其中10萬元而存入被告合泰經理公司所設履約保證專戶，並就餘額依約簽發同面額之本票交予被告永慶房屋公司保管。

㈢依系爭買賣契約約定，許嘉玲原應於107年1月12日將簽約款餘額380 萬元存入被告合泰經理公司上開履約保證專戶，惟其僅先於107年1 月26日存入50萬元，嗣經原告以107年2月2日台中英才郵局210號存證信函，催告限期收文5日內將餘額330萬元及依約應於107年1月16日給付之用印款390萬元存入上開履保專戶（本院卷第39至44頁），然許嘉玲僅於107年2月2日存入80萬元，原告遂以107 年2月24日台中沙鹿郵局48號存證信函，對許嘉玲解除系爭買賣契約，並副知被告永慶房屋公司及合泰經理公司（本院卷第45至49頁）。

五、本院之判斷：

㈠據前揭兩造所不爭執之事項，可知，許嘉玲既未依系爭買賣契約第17條第5項之約定，給付簽約款差額380萬元，且未依原告107年2月2日台中英才路郵局210號存證信函之催告，而於限期內給付簽約款差額。則原告主張其依系爭買賣契約第12條第1 項：「甲乙雙方其中之一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約……。」及第2 項後段：「……如甲方毀約不買或有其他違約情事時，乙方於解除本契約後得沒收甲方已給付之全部款項……。」等約定，以107年2月24日台中沙鹿

郵局第48號存證信函，對許嘉玲解除系爭買賣契約，並沒收許嘉玲所給付合計140 萬元簽約款，即於法有據。又除上開不爭執事項外，原告與許嘉玲因系爭買賣契約，而於107年1月3 日與被告合泰經理公司簽訂價金履約保證契約，亦有卷附原告提出價金履約保證申請書影本可參（本院卷第29至33頁），且為被告所不爭執，亦堪信屬實。

㈡原告雖依系爭委託變更契約第4條：「賣方實拿3,850萬元整。與合約所訂立賣價3,950萬元整，中間差異之100萬元整由仲介公司收取。」之約定，主張被告合泰經理公司應將許嘉玲給付之140 萬元簽約款給付予伊云云。被告永慶房屋公司則以系爭委託銷售契約第5條第1項：「（服務報酬）支付金額：為成交價額3%（內含營業稅），甲方（即原告）同意以現金或自履保帳戶中撥款支付……甲方並同意由買方應給付甲方之買賣價款中直接由買方給付予乙方……。」第8條第4項：「在簽立書面買賣契約後，因可歸責於買方之事由而解除契約者，甲方仍應支付委託價額4%或沒收價金50% 取其低者，給予乙方作為服務報酬。」等約定，主張被告合泰經理公司應將其中70萬元給付予伊；被告合泰經理公司亦以原告與被告永慶房屋公司因有前揭爭議，而依價金履約保證契約之約定暫停撥款予原告（詳下述）。從而，本件主要爭點厥為：被告永慶房屋公司前揭抗辯有無理由。

㈢查有關原告與被告永慶房屋公司間之委託銷售契約關係，渠等雖於105年3月23日簽訂系爭委託銷售契約書後，於107年1月6 日又簽訂系爭委託變更契約書，然系爭委託變更契約書之前言部分已明訂：「甲乙雙方同意相關權利義務依原委託銷售契約書（編號：AB887593號）（即系爭委託銷售契約）及其委託事項變更契約書約定內容為準，另變更下列事項以資遵守……」等內容，可知，系爭委託變更契約書並非完全取代系爭委託銷售契約書，僅系爭委託變更契約書記載之條款取代相應之系爭委託銷售契約書約定而已，至系爭委託變更契約書所未約定事項，則仍應依系爭委託銷售契約書之約

定甚明。而參諸前引系爭委託變更契約書第4條內容，文義上僅就系爭委託銷售契約第5條第1項前段：「（服務報酬）支付金額：為成交價額3%（內含營業稅）」之報酬數額部分有所變更，並不及於前引第8條第4項有關可歸責於賣方而解除契約所衍生之被告永慶房屋公司服務報酬問題。

㈣原告雖聲稱系爭委託變更契約第4條係因其與被告永慶房屋公司約定100萬元尚包括系爭土地之增值稅亦由被告永慶房屋公司負擔云云，惟此為被告永慶房屋公司所否認。且姑不論原告前揭主張，客觀上根本未呈現在系爭委託變更契約書第4條約定內容中，而原告聲請傳訊代理原告填載上開約定文字之證人江欣怡亦證述：伊接到原告授權簽約之張建榮的電話，系爭委託變更契約書之手寫內容是張建榮唸給伊聽，由伊寫下來，伊再唸給張建榮聽，確伊所寫與張建榮所講一致後，再依張建榮指示傳真給永慶房屋公司；隔了幾天伊遇到張建榮，有問他為何不在簽約時解決上開事情，張建榮說因為當時永慶房屋公司不同意他有關負擔增值稅之要求，後來永慶房屋公司在他回程時有以電話聯絡他說他們同意，所以他才要伊寫那幾句話，但伊就跟張建榮說，那幾句話並未表明增值稅要由永慶房屋公司負擔等語（本院卷第145至146頁）。可見，即使書寫上開約定條款之證人江欣怡，亦不認為前揭手寫文字內容寓有原告所稱之前揭意含。

㈤至證人張建榮雖亦證述證人江欣怡之證詞屬實（本院卷第202至204頁），然其就原本與被告永慶房屋公司磋商時所爭執，且違反土地法第182條有關土地增值稅應由出賣人負擔之唯一主張，即要求由被告永慶房屋公司在該公司取得之100萬元仲介報酬中，承擔系爭不動產之土地增值稅部分，卻陳稱口頭有與店長講好，但文件上忘記填上去云云（本院卷第204頁），顯然悖於常理，無足憑採，則原告主張被告永慶房屋公司之仲介報酬請求權，係附有原告確實收得3,850萬元買賣價金為停止條件云云，亦屬無稽。乃系爭買賣契約雖經原告以許嘉玲違約為由而解除，然被告永慶房屋公司仍得

依系爭委託銷售契約第8條第4項約定請求原告支付仲介報酬70萬元。從而，原告請求確認被告永慶房屋公司就系爭委託變更契約書所記載其對原告之100 萬元仲介報酬債權不存在，僅於被告永慶房屋公司得請求之70萬元外之其餘30萬元部分，核屬有據，逾此範圍之主張，則屬無據。

㈥又依原告與被告合泰經理公司間之價金履約保證契約，其中第2條第1項第4 款：「……甲乙雙方同意買賣價金款項撥付悉由合泰建經依申請書之約定意旨自履保專戶中，代甲乙雙方支付下列款項：㈣乙方應給付之仲介服務費……。」第 4條：「有關第2 條以下所述履保專戶中款項之撥付或……買賣契約有……解除等爭議或其他爭議之認定，均由合泰建經依據甲乙雙方所簽立之不動產買賣相關資料……認定之結果為準……。」第5條第1項：「若甲乙雙方對於……合泰建經所為之認定等有爭議且已……提出訴訟……則合泰建經應暫停款項之撥付，並俟……確定判決……等結果……作為合泰建經款項撥付及履保專戶結算之依據……甲乙雙方均不得對合泰建經另行請求遲延利息或損害賠償等。」併前引系爭委託銷售契約第5條第1項中段之約定，可知，因原告與被告永慶房屋公司間就原告所沒收之許嘉玲簽約款如何撥付有爭議，則被告合泰經理公司暫停將該簽約款撥付予原告，亦於法有據，且毋庸給付原告遲延利息。

㈦至因原告提起本件訴訟，請求確認被告永慶房屋公司就系爭委託變更契約書所記載其對原告之100 萬元仲介報酬債權不存在，而於被告永慶房屋公司得請求之70萬元外之其餘30萬元部分，核屬有據，逾此範圍之主張，則屬無據，業如前述。亦即，被告合泰經理公司依前揭約定及被告永慶房屋公司之請求，有就原告沒收之許嘉玲簽約款140 萬元，給付其中70萬元予被告永慶房屋公司之義務。從而，原告依與被告合泰經理公司間之價金履約保證契約第1條第2項後段：「履保專戶內之買賣價款及履保專戶中所生之利息扣除第2 條所列款項之支出後，於……契約解除後，由合泰建經撥付予乙方

……。」之約定，訴請被告合泰經理公司給付原告依約沒收之許嘉玲簽約款140 萬元，亦僅於其中70萬元之部分，核屬有據，逾此範圍（即應給付予被告永慶房屋公司之其餘70萬元，及原告有關遲延利息之請求），即屬無據。

六、綜上所述，原告訴請確認被告永慶房屋公司就系爭委託變更契約書所載其對原告之100 萬元仲介費債權不存在，於超過70萬元部分，核屬有據，逾此範圍之主張，則屬無據；另原告依其與被告合泰經理公司間之價金履約保證契約關係，請求被告合泰經理公司給付140 萬元，及自訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定利息，亦僅於其中70萬元部分，於法有據，逾此範圍之請求，即屬無據。

七、兩造雖分別陳明願供擔保，而聲請宣告假執行及免為假執行，惟除原告請求被告合泰經理公司給付金錢之勝訴部分，核無不合，爰予酌定相當擔保准為假執行及免為假執行之宣告外，其餘原告請求確認被告永慶房屋公司之債權不存在部分，係確認訴訟，無宣告假執行可言，至原告請求被告合泰經理公司給付金錢之敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所依附，均應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉未經援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，併此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第87條第1項、第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　16　　日

民事第六庭　法　官　陳賢德

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。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　　9　　月　　16　　日

書記官　黃啟銓