

# 臺灣臺南地方法院民事判決

108年度訴字第302號

原告 全曜不動產開發有限公司

法定代理人 閻梅琪

訴訟代理人 蘇建榮律師

被告 李威辰

訴訟代理人 郭俊銘律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國109年3月23日

言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

被告應給付原告新臺幣叁拾捌萬捌仟元，及自民法一百零八年三月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔二分之一，餘由被告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣壹拾貳萬玖仟叁佰叁拾叁元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣叁拾捌萬捌仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

## 事實及理由

### 一、原告起訴主張：

#### (一)訴之聲明：

- 1.被告應給付原告新臺幣（下同）77萬6,000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。
- 2.願供擔保，請准宣告假執行。

#### (二)被告於民國107年6月19日委託原告居間仲介出售被告所有之

臺南市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（

系爭土地），兩造並於同日簽立土地一般委託銷售契約書（

下稱系爭委託契約）、委託銷售契約內容變更合意書（下稱

系爭變更合意書）。嗣原告於107年8月10日以買賣總價金3,

880萬元居間仲介由訴外人金增光、顏伯諺買受系爭土地，

被告並同意於簽訂買賣契約同時給付原告38萬8,000元之居

間仲介服務報酬，兩造並於同日簽訂賣方定金收款憑證（下

01 稱系爭收款憑證)。嗣金增光、顏伯諺與被告於107年8月20  
02 日簽訂土地買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，依系爭收款  
03 憑證第6條約定，被告應給付原告38萬8,000元。

04 (三)系爭買賣契約簽訂後，因系爭土地上有擋土牆越界之問題，  
05 造成金增光、顏伯諺與被告對於如何履行系爭買賣契約有所  
06 爭執，嗣被告約原告之人員與代書於107年11月21日下午至  
07 林慶鎮議員服務處協調，被告表示其已無意出售系爭土地，  
08 請原告處理解約事宜，並承諾若能順利解除系爭契約而無須  
09 訴訟，被告願意再給付系爭土地成交價各1%之服務報酬，  
10 原告旋即協助解除系爭買賣契約，被告與金增光、顏伯諺因  
11 而於108年1月8日在臺南市新市區公所調解成立，合意解除  
12 系爭契約，依上開協議，被告自應給付原告協助處理解約之  
13 服務報酬38萬8,000元，合計應給付原告77萬6,000元。

14 二、被告則以下列情詞資為抗辯：

15 (一)聲明：

- 16 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。  
17 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

18 (二)原告請求給付仲介費用38萬8,000元，並無理由：

- 19 1.系爭收款憑證第6點、第7點關於「給付總價款1%服務報酬  
20 費用」之約定及系爭委託契約、系爭變更合意書，均違反消  
21 費者保護法第11條之1第1至3項關於契約審閱期之規定，應  
22 不構成上開契約之內容。  
23 2.原告知悉被告急需現金週轉，亦知悉金增光、顏伯諺日後在  
24 臺南有多筆投資方案須購買工業用地，原告為取得日後仲介  
25 土地之機會，竟將被告急需資金週轉乙事告知金增光、顏伯  
26 諺，讓渠等趁機壓低價格，得以工業區農業用地之偏低價格  
27 每坪4.5萬元購買系爭土地，並依買方金增光、顏伯諺之要  
28 求，未徵詢被告同意下，擅自增訂系爭買賣契約第13條其他  
29 特約事項第9點，對被告相當不利，且與交易常情有違。又  
30 金增光、顏伯諺於簽訂系爭買賣契約時，同意被告提出之「  
31 被告可提前動用履約保證帳戶內之500萬元」之條件，雙方

才簽訂系爭契約。嗣該二人又因擋土牆問題不同意動撥，被告始會申請調解。而原告在買賣雙方於107年11月15日在臺南市永康區調解委員會調解不成立後，又未將「同意被告提前動用1000萬元」之條件告知金增光、顏伯諺，造成被告與金增光、顏伯諺嚴重誤解，未盡居間協調之義務，閻梅琪卻拍桌子離席。嗣被告與金增光、顏伯諺澄清誤會，方得合意解除系爭契約。依系爭委託契約第6條、民法第571條規定，原告不得向被告請求仲介費38萬8,000元。倘認被告應給付原告仲介費，請審酌原告無任何支出或提供勞務，其請求仲介費38萬8,000元，實屬過高，顯失公平，應依民法第572條規定酌減之。

(二)原告主張其順利解除系爭收款憑證，被告應給付服務報酬38萬8,000元，並無理由：

- 1.原告提出之錄音譯文「被告：議員我剛想說，因為講真的其實梅琪（指原告法代）在這方面其實很辛苦，我這邊，我1%（仲介費）我會幫忙付，但是對方（指買方）的1%，也要吐還，我想說買方那邊的1%，【議員：你要承擔？】我也承擔，啊然後但是伊（指買方）要解約掉，解約掉後，但是伊（指買方）如果硬上法院，就沒有了。」、「議員：上法院，就沒有了。」
- 2.然金增光、顏伯諺已於107年12月25日對被告起訴，嗣因調解成立，金增光、顏伯諺始撤回訴訟。故被告無須再支付解除系爭買賣契約之1%的費用。

### 三、兩造不爭執事項：

- (一)兩造於107年6月19日簽立系爭委託契約，由被告委託原告出售其所有之系爭土地，出售價格為4742萬元，委託銷售期間自107年6月19日至同年12月31日（本院卷第191至199頁）。
- (二)兩造於107年6月19日簽立系爭變更合意書，其上記載出售價格變更為4397萬元，一般買賣仲介服務費為成交價百分之4，成交價每坪4.5萬仲介費1%，4.7萬2%，4.9萬3%，5.1萬4%（本院卷第201頁）。

01 (三) 107年8月10日之系爭收款憑證，係由原告填載除立書人賣方  
02 、甲方欄簽章、身分證字號、電話、住址以外之資料後，於  
03 該日下午傳真給被告，被告於同日下午填妥立書人賣方、甲  
04 方欄簽章、身分證字號、電話、住址之資料後，再傳真給原  
05 告（補字卷第19頁）。

06 (四) 被告與訴外人金增光、顏伯諺於107年8月20日簽立系爭買賣  
07 契約，約定由金增光、顏伯諺向被告購買系爭土地，買賣價  
08 金為3880萬元。第一期款（簽約款）389萬元，第二期款（  
09 備證用印款）208萬元由顏伯諺給付，第三期款（完稅款）  
10 由金增光給付557萬6500元、顏伯諺給付725萬7450元，第四  
11 期款（尾款）由金增光給付2000萬元。買賣價金應匯入臺灣  
12 中小企業銀行建成分行之受託信託財產專戶（帳號：0000-0  
13 000000000號）（本院卷第47至49頁）。

14 (五) 系爭買賣契約第7條第8點記載：買賣標的雙方同意至遲應於  
15 107年10月20日前或於地政機關產權移轉登記後5個工作日內  
16 點交完畢，違者即視同違約。第13條第9點記載：雙方合意  
17 產權移轉至買方名下後，以買方名義申請變更丁種建築用地  
18 ，若無法變更丁種建築用地，雙方解除契約，回復買賣標的  
19 的原狀，賣方返還價金互不要求賠償，但解約產生回復買賣標  
20 的原狀相關費用由買方負擔。但上述期間最遲於於產權移轉  
21 後4個月內完成，若因可歸責於買方個人因素致無法完成，  
22 由買方自行負責與賣方、地政士、仲介公司無關（本院卷第  
23 53、59頁）。

24 (六) 兩造與地政士王子琳於107年11月21日，曾至林慶鎮議員服  
25 務處溝通系爭買賣契約是否解除之事宜。

26 (七) 被告與顏伯諺之代理人張寶蕊、金增光於108年1月8日，在  
27 臺南新市區調解委員會達成和解，和解條件如下（本院卷第  
28 301頁）：

29 1. 兩造就本件系爭買賣契約合意解除。

30 2. 合意解除之條件如下：

31 (1) 聲請人（即賣方被告）支付對造人（即買方顏伯諺、金增光

- 01 ) 18萬元，不含代書費、泛太建經履約保證費用、仲介費。  
02 (2) 仲介費用由賣方與仲介公司（原告）另行協議。  
03 (3) 賣方同意買方取回泛太建經履約保證專戶之全部買賣價金。  
04 3. 兩造其餘相關費用各自負擔，並拋棄法律上相關請求權。

05 四、兩造爭執事項：

- 06 (一) 原告主張依系爭變更合意書第3點成交價額每坪4.5萬仲介費  
07 1%、系爭收款憑證第6條前段，被告給付38萬8,000元，有  
08 無理由？  
09 (二) 原告主張兩造於10年11月21日在市議員林慶鎮服務處，協議  
10 原告居間協助解除系爭買賣契約後，願再給付買賣價金1%  
11 之仲介費38萬8000元，有無理由？

12 五、得心證之理由：

- 13 (一) 按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之  
14 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型  
15 化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項規  
16 定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍  
17 構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型  
18 化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，  
19 公告定型化契約之審閱期間，消費者保護法第11條之1定有  
20 明文。被告固抗辯其簽立之系爭委託契約、系爭變更合意書  
21 及系爭收款憑證，查內政部於92年06月26日以內授中辦地字  
22 第0920082746號函，公告「不動產委託銷售契約書範本」之  
23 契約審閱期間至少為3日。而被告於107年6月19日簽立之系  
24 爭委託契約及所附之系爭變更合意書，其上所載之審閱期間  
25 並無不同，且被告亦簽名於上，實符合消費者保護法第11條  
26 之1第4項之規定（本院卷第191頁），難認有違上開法律規  
27 定。至系爭收款憑證係由原告於107年8月10日傳真給被告閱  
28 覽後填寫，其上並無約定被告需於何時回傳，然被告既於當  
29 日下午填寫賣方資料後傳真予原告，即表示其已詳閱並同意  
30 其上記載條款，其抗辯無足夠審閱期間，尚屬無據。故兩造  
31 簽立之系爭委託契約、系爭變更合意書及系爭收款憑證應屬

有效成立。

(二)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，民法第565條、第568條第1項分別定有明文。次按甲方（被告）同意於簽訂不動產買賣契約之同時，以買賣成交總價款百分之一之現金金額（即38萬8,000元整）一次給付乙方（原告）作為服務報酬費用；倘買方屆時不買則定金由甲方沒收；倘甲方屆時不賣則應加倍返還定金予買方，且仍需以買賣成交總價款百分之一之現金金額一次給付乙方作為服務報酬費用，系爭收款憑證第6條前段、第7條定有明文（補字卷第19頁）。查兩造簽立系爭委託契約、系爭變更合意書及系爭收款憑證，由被告委託原告仲介出售系爭土地，嗣被告既與訴外人金增光、顏伯諺於107年8月20日簽立系爭買賣契約，縱於108年1月8日合意解除契約，然依系爭收款憑證之上開約定，被告仍需給付原告38萬8,000元之報酬。

(三)按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用；約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第571、572條前段分別定有明文。被告固抗辯原告未盡善良管理人注意義務，擅自在系爭買賣契約上增訂有利於買方之第13條第9點，且被告欲提前動用履約保證帳戶內款項，原告亦未盡居間協調義務，有違民法第571條、系爭委託契約第6條規定，應不得請求上開報酬或依民法第572條酌減之云云。經查：

1.證人即地政士王子琳於本院審理中具結證稱：系爭買賣契約是我所製作，第13條第9點也是我所書寫，當天是依買賣金額、條件，系爭土地當時還是用農地的方式買賣交易，有提到合約的第13條第9項雙方合意產權移轉到買方名下後，再去變更使用目的，才會加註在合約上，當時買賣雙方都在場

01           ，我都會解釋合約、違約條款，再請雙方簽名等語（本院卷  
02 第207、211頁）。顯見被告就加註上開條款之內容知悉甚詳  
03 並簽名於上，表示同意買賣雙方應受該條款之約束，並非原  
04 告擅自加註其上，難認係原告違反其對於被告之義務，而為  
05 有利於買方之行為，並由相對人收受利益。

06 2.次查，被告於107年11月16日以LINE通訊軟體傳送訊息給原  
07 告法定代理人閻梅琪，內容略謂：「星期一（即同年11月19  
08 日）麻煩買方將完稅款773萬3,950元匯入履保專戶。同時同  
09 意賣方提前動撥1000萬元款項，並須於107年11月22日中午  
10 12點匯入被告土地銀行白河分行帳戶，否則我方依昨日協調  
11 結果請法官判決解除合約。請maggie（閻梅琪）務必協助完  
12 成此事...若買方無意購買，我也希望事情就此結束，不要  
13 再浪費雙方時間：」閻梅琪：「好的，我會轉達」等情，有  
14 被告提供之LINE對話紀錄附卷可參（本院卷第283頁），堪  
15 認屬實。

16 3.又證人即買方顏伯諺之母張寶蕊於本院審理中具結證稱：我  
17 們簽約時，被告說要動撥500萬元，我們有簽名同意動撥500  
18 萬給被告，後來有擋土牆的問題，金增光跟我說履保公司不  
19 同意動撥，因為這件事情爭執不下，調解兩次。第一次在永  
20 康調解，當時大家不歡而散，被告是堅持要解約，我是代書  
21 通知我匯款我就匯款，其他到底什麼地方有問題我真的不知  
22 道，在永康時被告有說我們要一個禮拜內，把所有的尾款不  
23 包含貸款部分，匯到專戶裡，我也馬上去匯款。原告法定代  
24 理人閻梅琪有告訴我被告於11月16日有傳LINE給他，要她跟  
25 買方告知第三期完稅款11月19日前要匯入，並同意被告動撥  
26 1000萬，被告就會依約完成土地過戶。但我問她金增光的意思  
27 呢？她說金增光說沒有必要了，我請她問代書，我們已經  
28 把錢都提撥到專戶了，到過戶還有幾天？她說代書說5到7天  
29 ，我就說那就5到7天再完成這個案件，沒有必要再動撥，我  
30 跟金增光都不同意動撥。我自己猜測可能被告覺得這方面她  
31 沒有得到尊重，所以她要解約，至於真正解約的原因，我真

的不清楚。我們後來有退而求其次，我跟金先生講擋土牆沒有關係，我們自己處理，但她還是要解約，後來在新市我們才達成解約的條件等語（本院卷第321-323頁）。另證人金增光具結證稱：簽立系爭買賣契約後，被告有說要動撥500萬元，我口頭上說如果交易安全上沒有問題，我同意動撥。後來被告是以我未同意動撥1000萬元主張解約，實際上我們法務的考慮是因為有擋土牆的問題，如果同意動撥資金可能會損失，履約保證匯款銀行特別打電話告訴我，因為有擋土牆的問題，不能動撥，我們逐漸將錢匯到履約保證帳戶時，我也同意擋土牆拆除費用由我承擔，後退10公分，後來仲介有跟我說隔天被告要動撥1000萬不然要解約的事情，因為時間太急迫，我們是股份有限公司跑公文程序也要4-5天，超過我的權限，所以我不同意。後來代書他們沒過戶，說地主不賣給我們，我跟代書說這是片面解約可能有賠償的問題，我們簽完約，依約把該付的款項都付了，我已經開始做基礎的發包工程，人家也已經承包這些工作，必須要賠償人家，不能說停就停，仲介告訴我地主希望無償解約，公司的法務跟律師都不同意，後來採取行動提告，律師有寫起訴狀，還沒開庭前，地主有要求再調解一次，所以還有協調，顏伯諺那邊主張要調解，後來在新市區公所達成調解等語（本院卷第327-331頁）。足認原告確實有將被告上開以LINE傳送之內容告知顏伯諺之母張寶蕊、金增光，惟依該二人證述其不同意動撥1,000萬元之原因，實與系爭土地上擋土牆有關，並非原告未盡居間協調義務或善良管理人注意義務之故。

4. 至兩造約定之原告之居間報酬為系爭土地成交價之百分之1即38萬8,000元，既為兩造於系爭變更合意書及系爭收款憑證上所明文約定，而由上開證人之證述及被告提出之LINE對話紀錄（本院卷第283-289頁）觀之，原告確已盡力協調買賣雙方履行系爭買賣契約，難謂上開報酬為數過鉅失其公平，而有酌減之必要。基上，被告上開抗辯，尚屬無據。

(四) 再查，兩造於107年11月21日在市議員林慶鎮服務處之對話

內容約略如下：「被告：議員我剛想說，因為講真的其實梅琪（原告法定代理人）在這方面其實很辛苦，我這邊，我1%（仲介費）我會幫忙付，但是對方（指買方）的1%，也要吐還，我想說買方那邊的1%，【議員：你要承擔？】我也承擔，啊然後但是伊（指買方）要解約掉，解約掉後，但是伊（指買方）如果硬上法院，就沒有了。」、「議員：上法院，就沒有了。」等情，有原告提供之錄音光碟及譯文在卷可佐（本院卷第361頁），堪信為真。足認兩造係協議倘系爭買賣契約得以解除，且買方未告上法院，被告願再給付原告系爭土地成交價百分之1之仲介費即38萬8,000元。又查，買方即金增光、顏伯諺曾因系爭買賣契約之糾紛，對被告提起民事訴訟，嗣因調解成立始撤回等情，有本院案件索引卡查詢、被告提出之民事起訴狀附卷足參（本院卷第365、393-397頁），堪認屬實。準此，金增光、顏伯諺既已對被告起訴，兩造合意之上開條件即未成就，原告主張依上開協議，請求被告再給付38萬8,000元之仲介費，核屬無據。

六、綜上所述，原告依系爭變更合意書第3點、系爭收款憑證第6條前段，請求被告給付38萬8,000元，及自民事起訴狀送達翌日即108年3月7日（本院卷第21頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。至兩造均陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告及免為假執行，經核於法並無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項規定，併准許之。至原告其餘部分假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

七、兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無庸再逐一予以論列，併此敘明。

八、訴訟費用之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 109 年 4 月 24 日  
民事第五庭 法官 陳尹捷

01 以上正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表  
03 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送  
04 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

06 中 華 民 國 109 年 4 月 24 日

07 書記官 曾美滋