

臺灣苗栗地方法院民事判決

106年度簡上字第45號

上訴人 溫雪春

訴訟代理人 陳帝均

訴訟代理人 陳連章

被上訴人 鴻山不動產仲介經紀股份有限公司

法定代理人 劉招娣

訴訟代理人 張智宏律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，上訴人對於民國106年5月26日本院苗栗簡易庭106年度苗簡字第215號第一審判決提起上訴，本院於108年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：上訴人前於民國105年8月10日委託被上訴人居間仲介銷售上訴人所有坐落苗栗頭份市○○段○○○號土地，及其上同段173建號建物即門牌號碼為苗栗縣○○市○○里0鄰○○0000號房屋（下合稱系爭房地，分稱543號土地、173號建物），兩造並於同日簽立專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定委託方式為專任委託、委託期間自105年8月10日起至同年月17日、委託銷售金額為新臺幣（下同）1220萬元，其後，兩造於105年8月19日另簽訂委託事項變更契約書（下稱系爭變更契約書），再行約定委託期間自105年8月19日起至同年10月31日止，且委託方式由專任委託改為一般委託，其餘約定如系爭契約。嗣被上訴人居間仲介訴外人詹益樑於105年9月16日與上訴人就系爭房地簽署不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），然因受限於農舍基地坐落土地需與其他配合農地併同移轉始得辦理所有權移轉登記之規定，致上訴人無法辦理系爭房地所有權移轉登記，上訴人及詹益樑遂於105年10月3日合意解除

01 系爭買賣契約，惟被上訴人既以居間而促成上訴人與詹益樑
02 簽立系爭買賣契約，契約之解除對於被上訴人所應得報酬並
03 無影響，且解約亦可歸責於上訴人，故上訴人仍應依委託銷
04 售價1200萬元之百分之四給付服務報酬予被上訴人，被上訴
05 人多次函催上訴人給付，上訴人均置之不理，爰依民法第56
06 8條及系爭契約第8條第3項第4款約定，提起本件訴訟，
07 求為判決：(一)上訴人應給付被上訴人48萬元，暨自起訴狀繕
08 本送達上訴人翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
09 之利息。(二)願供擔保請准予假執行。

10 二、上訴人則以：被上訴人為不動產仲介經紀公司，對於進行土
11 地買賣業務，應有高於一般人的注意義務，本件173號建物
12 為農舍，須就坐落土地一併移轉，不能僅僅就坐落土地之一
13 部即543號土地移轉，被上訴人並未告知上訴人，導致系爭
14 買賣契約事後解除，此部分係可歸責於被上訴人。再者，17
15 3號建物為農舍，須就坐落土地即543號土地及苗栗頭份市
16 ○○段○○○ ○號土地（下稱549號土地）一併移轉，始符農
17 業發展條例第18條第4項關於農舍應與坐落土地一併移轉之
18 規定，故系爭買賣契約既無連同549號土地一併出賣，則17
19 3號建物及543號土地即無法移轉，系爭買賣契約為自始給
20 付不能而為無效，則無完成居間，自不得向上訴人請求報酬
21 等語置辯。

22 三、原審判決命上訴人給付被上訴人48萬元及自106年2月23日
23 起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，上訴人提
24 起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴
25 及假執行之聲請均駁回。被上訴人則於本院審理中補充理由
26 ：上訴人於105年10月間又與詹益樑私下成交，並於106年
27 3月14日將系爭房地出售予詹益樑，並於同年4月25日完成
28 登記，故依系爭契約第8條第3項第5款之約定，上訴人於
29 委託期滿後2個月內又與被上訴人所介紹之人成交，亦應依
30 系爭契約約定給付報酬等語，並聲明：上訴駁回。

31 四、被上訴人主張兩造於105年8月10日簽訂系爭契約，由上訴

人專任委託被上訴人居間仲介銷售上訴人所有系爭房地，委託期間自105年8月10日起至同年月17日，委託銷售金額為1220萬元，又兩造另於105年8月19日簽訂系爭變更契約書，約定系爭契約之委託期間自105年8月19日至105年10月31日止，並將委託之方式由專任委託改為一般委託，其餘約定同系爭契約，嗣被上訴人仲介詹益樑於105年9月16日以價金1200萬元，向上訴人購買系爭房地，並簽訂系爭買賣契約，惟系爭房地因法令規定無法辦理移轉，上訴人與詹益樑遂於105年10月3日簽立解除契約協議書等情，有被上訴人提出之專任委託契約書、委託事項變更契約書、不動產買賣契約書、解除契約書等件在卷可憑（見原審卷第23至45頁），並據上訴人所不爭執（見原審卷第127至129頁），堪信為真實。

五、本件被上訴人主張依民法第568條規定及系爭契約第8條第3項第4款、第5款請求上訴人應支付仲介費48萬元等情，惟為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。故本件爭點厥為：被上訴人依民法第568條規定及前揭系爭契約條款約定請求上訴人給付報酬，有無理由？茲敘明如下：

(一)系爭買賣契約為無效契約：

1.按「第一項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。」，農業發展條例（下稱農發條例）第18條第4項定有明文；又「以不能之給付為契約標的者，其契約為無效。但其不能情形可以除去，而當事人訂約時並預期於不能之情形除去後為給付者，其契約仍為有效」，民法第246條第1項亦有明文。

2.查173建物為農業發展條例所定之農舍，坐落在543號土地與549號土地上，此有173建物謄本、543號土地與549號土地之土地登記謄本在卷可憑（見本院卷第58至63頁），揆諸前開農發條例之規定，係為避免農舍與農地之所有權分離，而有礙土地及農舍之利用，故規定農舍應與其所坐落之農

地併同移轉，核屬強制規定，故173建物必須與543號土地、549號土地應一併移轉，不得僅就系爭房地（173建物、543號土地）單獨移轉，始為適法，此併有苗栗縣頭份地政事務所函文在卷可憑（見本院卷第199頁）。本件上訴人與詹益樑所簽訂之系爭買賣契約，既僅約定出賣及移轉系爭房地，已違反農發條例第18條第4項之強制規定，屬法律上之給付不能即自始客觀不能，依民法第246條第1項規定，系爭買賣契約即屬無效。至系爭買賣契約之其它特別約定事項第2項雖約定「本出售農地建築基地地號：山下段543、549、1053地號三筆，現賣方僅出售建號173及山下段543地號全部，若因法令規定致無法登記及辦理貸款時，雙方同意無條件（解除）解決本契約，買方所支付之價款無息退還。」，然此約定僅係就上訴人及詹益樑日後如不能辦理登記之後續回復原狀加以約定，並非係就預期不能之情形除去後為給付之約定，且該約定亦無法除去「僅移轉系爭房地造成不能登記」之給付不能情形，故被上訴人爰引民法第246條第1項但書之規定認系爭買賣契約有效，洵屬無據。本件上訴人及詹益樑雖於105年10月3日簽立解除契約協議書，然契約之解除係指當事人之一方行使其本於法律或契約所定之解除權，使契約自始歸於消滅而言，故契約應以有效成立為前提，倘契約自始無效即如本案系爭買賣契約，則不生契約解除之問題。是以，渠等簽立之解除契約協議書，實質上係就系爭買賣契約無效後所為回復原狀之約定，尚不得因該協議書有約定「解除」二字，而認發生解除契約之效力，附此敘明。

(二)被上訴人不得依民法第568條規定請求上訴人給付報酬：

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條定有明文；而依民法第568條之立法理由並記載「查民律草案第759條理由謂居間之報酬，俟居間

人報告或媒介契約成立後支付，此當然之理，亦最協當事人
當事人之意思。故契約無效，或契約已成而撤銷者，居間人
不得請求報酬。」，故參以上開條文規定及民法第568條之
立法理由以觀，居間人須其所媒介之契約為「合法有效成立
」，始得請求報酬。查被上訴人雖居間詹益樑與上訴人於10
5年9月16日簽訂系爭買賣契約，然系爭買賣契約既因給付
不能致契約無效，如前所述；從而，居間媒介之目的既未能
達成，被上訴人自無法依民法第568條請求居間報酬。

(三)按系爭契約第8條第3項第4款、第5款雖約定「有下列情
形之一者，均視為乙方（即被上訴人）已完成居間仲介之義
務…甲方（即上訴人）仍應支付委託銷售價百分之四服務報
酬，並應立即全額一次支付乙方。…④簽立書面買賣契約後
，因可歸責於甲方之事由而解除契約者。⑤委託期間屆滿後
貳個月內，甲方與乙方曾經介紹之客戶或其配偶、二親等內
之親屬成交時。」，然查：

1.系爭買賣契約係因違反法令而自始無效，並非因上訴人個人
行為所造成，且據上訴人所稱：因為詹益樑錢不夠，只能買
系爭房地，不願意買其他土地，所以才這樣訂約等語（見本
院卷第226頁），亦與證人季廷芳於本院審理中證述：伊當
初看中系爭房地及549土地等物件，也知道詹益樑之前沒有
買成，有去詢問詹益樑上開物件如何，詹益樑說總價兩千多
萬他買不起等語（見本院卷第170頁）相符。故難認系爭買
賣契約無效有何可歸責於上訴人之事由；再者，系爭契約第
8條第3項第4款係約定「解除契約」，惟系爭買賣契約既
係無效而不成立，則無契約成立後之解除問題，已如前述。
從而，被上訴人依系爭契約第8條第3項第4款約定向上訴
人請求報酬，尚屬無據。

2.又依兩造所簽立系爭變更契約書約定，委託期間為105年8
月19日起至同年10月31日止，是以，上訴人倘於105年12月
31日前，有與詹益樑就系爭房地完成買賣交易，始有依系爭
契約第8條第3項第5款約定給付報酬之義務。又查，上訴

人於106年3月14日與訴外人李廷芳簽立買賣契約，由上訴人將系爭房地及549土地出賣予李廷芳，並約定上訴人應將系爭房地及549土地移轉登記予買方指定之第三人，而系爭房地及549土地之所有權均於106年4月25日登記為李廷芳及詹益樑所有（權利範圍各二分之一），有不動產買賣契約書、系爭房地及549土地之土地、建物謄本在卷可憑（見本院卷第58至69頁），另證人李廷芳則於本院審理中證述：伊有向上訴人購買系爭房地及549土地，購買起因係透過一個朋友知道這些物件，也知道詹益樑之前有要購買但沒有買成，伊因為工作的關係也認識詹益樑，就打電話向其詢問上開物件如何，詹益樑說總價兩千多萬他買不起，大概於106年1月多，伊就提議要跟詹益樑合夥購買此物件，一開始詹益樑沒有拒絕，但之後又認有貸款跟產權的問題，中間有好幾次打退堂鼓，伊是認為這物件不錯，兩人合買應該沒有問題，就想辦法去解決，最後用2,100萬元買下，我們各付一半的貸款，購買房地的過程幾乎都是伊在主導等語（見本院卷第170至171頁）。是據前開證據足見，上訴人簽約之對象為李廷芳，其是否知悉詹益樑亦有出資購買系爭房地乙節，並未能證明，又縱認上訴人知悉詹益樑同為實際買主，惟據證人李廷芳證述係自106年1月間始與詹益樑提議合夥購買系爭房地，且上訴人完成系爭房地買賣之簽約、移轉所有權登記時間亦為106年3、4月間，顯已超過兩造委託期間後2個月內即105年12月31日，難認上訴人就系爭房地有於委託期間屆滿後2個月內，再與被上訴人仲介之詹益樑成交等情。從而，被上訴人依系爭契約第8條第3項第5款請求上訴人給付報酬，仍屬無據。

3. 至被上訴人雖主張上訴人訴訟代理人即上訴人之夫陳連章於105年11月初，偶遇被上訴人仲介何素端，並向何素端表示事後已將系爭房地出賣予詹益樑，經何素端告知被上訴人經理陳奕宏後，被上訴人乃發存證信函予上訴人表示「今又得知台端於105年10月30日，已變更不動產標的及買賣價金方

式，再次跟上開本公司介紹之買方私下成交」等語，請求上訴人給付報酬，但上訴人接獲上開存證信函後，並未否認，足認上訴人有與詹益樑就系爭房地私下成交云云。然存證信函內所言，均僅為被上訴人之一面之詞，並無證據可佐，亦無法僅以上訴人消極不回應之反應，推論被上訴人之存證信函內容為真實。另被上訴人又提出陳連章及陳奕宏於105年12月1日在被上訴人公司會議室會談之錄音光碟及譯文為證，認陳連章於會談當日並未否認有與詹益樑事後成交，足見上訴人已於委託期間2個月內，再與詹益樑私下成交系爭房地之買賣云云。惟觀之該等錄音內容，幾乎均係陳奕宏單方發表言論，陳連章並未出言坦承有與詹益樑私下成交等情或有類此語句，亦難以其未積極否認而即能推斷有此情。況且，上訴人實際出賣系爭房地之時間為106年3、4月間，有前開證人證述買賣契約書、系爭房地謄本在卷可憑，已如前述，被上訴人前開主張及提出之錄音光碟及譯文，均不足證明上訴人與詹益樑於105年12月31日前已完成系爭房地買賣，故其依系爭契約第8條第3項第5款請求上訴人給付報酬，並無可採。

六、綜上所述，被上訴人本於民法第568條及系爭契約第8條第3項第4款、第5款約定請求上訴人給付48萬元及自起訴狀繕本送達上訴人翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為無理由，不應准許。原審為被上訴人勝訴之判決並為假執行之宣告，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰予廢棄改判如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經審酌與本院前揭判斷不生影響，毋庸再予審酌，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第78條，判決如主文。

中華民國 108 年 4 月 3 日
民事第二庭 審判長法官 陳秋錦

01
02
03
04
05
06

以上正本係照原本作成。
本判決不得上訴。

法官 申惟中
法官 黃思惠

書記官 林翰章

中 華 民 國 108 年 4 月 3 日