

臺灣苗栗地方法院民事判決

108年度訴字第513號

原告 永鑫不動產有限公司

法定代理人 李品承

訴訟代理人 張敬鑫

林雅儒律師

上一人

複代理人 李平勳律師

被告 鄭秋燕

鄭安汝

鄭愛卿

共同

訴訟代理人 張瑞明

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國108年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣（下同）557,037元，及自民國108年11月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔70%，餘由原告負擔。

本判決於原告以185,679元供擔保後，得假執行。但被告如以557,037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

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴原請求：被告鄭秋燕、鄭安汝、鄭愛卿（下合稱鄭秋燕等3人）及吳鄭麗卿應共同給付原告新臺幣（下同）742,716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（見本院卷第13頁）。嗣變更請求為：鄭秋燕等3人（另起訴吳鄭麗卿部分，

業於民國108年12月19日和解成立)應共同給付原告742,716元,及自108年11月13日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息(見本院卷第215頁),其利息變更部分,核屬減縮應受判決事項之聲明,揆諸前開規定,應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張:鄭秋燕等3人、吳鄭麗卿、鄭鏡(原經原告起訴,業撤回起訴)及訴外人張瑞明、富佰客企業有限公司(下稱富佰客公司)均為苗栗縣○○鎮○○段○○○號、234地號土地(下合稱系爭土地)所有權人(權利範圍各均七分之一)。而鄭秋燕等3人、吳鄭麗卿、張瑞明(前四人下合稱鄭秋燕等4人,前五人下合稱鄭秋燕等5人)於108年3月5日共同委由張瑞明出名與原告簽訂土地專任委託銷售契約書(下稱系爭居間契約),委託原告以每坪4萬元出售鄭秋燕等5人所有系爭土地之應有部分,委託銷售期間為108年3月5日至同年4月25日,依系爭居間契約第5條約定買賣契約成立時,原告得向鄭秋燕等5人收取以實際成交價額3%之服務報酬。嗣於108年3月30日,鄭秋燕等5人更改委託價款為每坪39,000元,且服務報酬則改由鄭秋燕等4人支付,張瑞明不須支付,鄭秋燕等4人並委託張瑞明與原告簽立契約變更附表。其後,原告於108年3月29日為被告鄭秋燕等5人覓得金豈有限公司、新沃有限公司(下稱系爭買主)願意以每坪39,000元購買鄭秋燕等5人之系爭土地,並由系爭買主委託郭珮珮與張瑞明簽立不動產買賣意願書及特約事項(下稱系爭特約事項),並由張瑞明簽收郭珮珮交付之幹旋金即200萬元支票。鄭秋燕等5人與系爭買主復於108年5月14日簽立系爭土地之不動產買賣契約及信託履約委任契約書(下稱系爭買賣契約)。是以,原告既已於委託銷售期間覓得系爭買主且促成鄭秋燕等3人與系爭買主簽立系爭買賣契約,故依系爭居間契約第5條約定,鄭秋燕等3人則需給付原告實際成交價之3%之服務報酬,不因其後共有人富佰客公司行使共有人優先承買權,以相同條件承買鄭秋燕等

5 人所有系爭土地之應有部分而有影響；爰依民法第 565 條規定及系爭居間契約第 5 條約定提起本訴等語。並聲明：(一) 如上開變更聲明所示；(二) 願供擔保，請准宣告假執行。

二、鄭秋燕等 3 人則以：系爭土地係鄭秋燕等 3 人與富佰客公司於 108 年 6 月 5 日簽立買賣契約，於同年 7 月 22 日移轉持份予富佰客公司，故買方既非原告所仲介，且簽約時間亦逾系爭居間契約之委託銷售期間，況且，鄭秋燕等 3 人與原告仲介之系爭買方所簽立之系爭買賣契約，業經兩方合意解除，故原告請求服務報酬應屬無理等語，資為抗辯。並聲明：(一) 原告之訴駁回；(二) 如受不利判決，願預供擔保，請准宣告免為假執行。

三、下列不爭執事項，兩造同意屬實，法院得逕採為判決基礎：

(一) 鄭秋燕等 5 人、鄭鏡、富佰客公司均為系爭土地所有權人（權利範圍各均七分之一）。

(二) 鄭秋燕等 5 人於 108 年 3 月 5 日共同委由張瑞明出名與原告簽訂系爭居間契約（見本院卷第 37、39 頁），委託原告以每坪 4 萬元出售鄭秋燕等 5 人所有系爭土地之應有部分，委託銷售期間為 108 年 3 月 5 日至同年 4 月 25 日，依系爭居間契約第 5 條約定買賣契約成立時，原告得向鄭秋燕等 5 人受取以實際成交價額 3% 之服務報酬；嗣於 108 年 3 月 30 日，鄭秋燕等 5 人更改委託價款為每坪 39,000 元，且服務報酬由鄭秋燕等 4 人支付，張瑞明不須支付，鄭秋燕等 4 人並委託張瑞明與原告簽立契約變更附表（見本院卷第 41 頁）。

(三) 原告於 108 年 3 月 29 日為被告鄭秋燕等 5 人覓得金豈有限公司、新沃有限公司即系爭買主願意以每坪 39,000 元購買鄭秋燕等 5 人之系爭土地，並由系爭買主委託郭珮珮與張瑞明簽立不動產買賣意願書（本院卷第 43 頁）及特約事項（下稱系爭特約事項，見本院卷第 47 頁），並由張瑞明簽收郭珮珮交付之幹旋金即 200 萬元支票。

(四) 鄭秋燕等 5 人與系爭買主於 108 年 5 月 14 日簽立系爭買賣契約（見本院卷第 53 至 75 頁）。

01 (五)嗣因共有人富佰客公司於108年6月5日行使共有人優先承
02 買權以相同條件即每坪39,000元承買鄭秋燕等5人所有系爭
03 土地之應有部分，並於108年7月22日登記（見本院卷第10
04 7、109頁）。而鄭秋燕等5人與系爭買主並於108年6月
05 10日合意解除契約，及合意終止履約保證之申請。

06 四、本件原告主張被告應給付居間報酬等情，則為被告否認並以
07 前詞置辯。是以，本件之爭點厥為：原告依系爭居間契約請
08 求被告給付服務報酬如聲明第一項所示，有無理由？茲敘明
09 如下：

10 (一)按居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契
11 約因故解除，於其所得報酬並無影響，有最高法院49年台上
12 字第1646號判例意旨可資參照；又按行使權利，履行義務，
13 應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。另依系爭居
14 間契約第5條約定「買賣契約成立時，受託人（即原告）得
15 向委託人（即鄭秋燕等5人）收取以實際成交價額百分之三
16 （含稅）計算之服務報酬。」，有系爭居間契約在卷可憑（
17 見本院卷第37、39頁）。

18 (二)兩造於108年3月5日成立系爭居間契約及於同年月30日簽
19 立契約變更附表，嗣原告於108年3月29日為鄭秋燕等5人
20 覓得系爭買主，張瑞明併代鄭秋燕等4人於同年月30日與系
21 爭買主委託之郭珮珮，簽立不動產買賣意願書及系爭特約事
22 項，並由張瑞明簽收郭珮珮交付之幹旋金即200萬元支票，
23 嗣鄭秋燕等5人與系爭買主於108年5月14日簽立系爭買賣
24 契約等情，業據兩造所不爭執。準此，原告已於委託期間內
25 之同年月29日為鄭秋燕等3人媒介系爭買主購買鄭秋燕等3
26 人之土地，而渠等成立系爭買賣契約之時間雖於同年5月14
27 日，然此係因渠等於系爭特約事項中約定由買方給予賣方時
28 間等待共有人行使優先承買權與否，故鄭秋燕等3人仍依誠
29 信原則履行居間契約第5條之約定。至鄭秋燕等3人以上詞
30 置辯，然揆諸前開說明，居間人即原告於鄭秋燕等3人與系
31 爭買主成立系爭買賣契約後，即得請求居間（服務）報酬，

01 不因其後系爭買賣契約因故解除，而生影響，且鄭秋燕等3
02 人於委託原告出售時，亦已知悉共有人有優先承買之權利，
03 仍委由原告磋商、洽談出售系爭土地，亦難認事後系爭土地
04 由共有人富佰客公司優先承買有何可歸責原告之情，是以，
05 系爭買賣契約雖因富佰客公司行使優先承買權，致鄭秋燕等
06 3人與系爭買主合意解除，尚不影響原告居間報酬之請求。
07 又查，系爭土地由鄭秋燕等5人、鄭鏡共賣得37,135,800元
08 ，故每人實際收取價金為6,189,300元（計算式：
09 37,135,800元÷6人=6,189,300元），而鄭秋燕等3人與
10 原告約定之服務報酬費用依系爭居間契約第5條規定為實際
11 成交價額百分之三，故鄭秋燕等3人共計應給付之服務報酬
12 為557,037元（計算式：6,189,300元×3%=185,679元
13 ；185,679元×3人=557,037元）。故原告依民法第565
14 條規定、系爭居間契約第5條約定，請求鄭秋燕等3人給付
15 557,037元，即屬有據。

16 五、綜上所述，原告依民法第565條規定、系爭居間契約第5條
17 約定，請求鄭秋燕等3人給付557,037元，及自108年11月
18 13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由
19 ，逾此部分，則無理由，應予駁回。

20 六、原告陳明願供擔保後，請准宣告假執行，核無不合，爰酌定
21 相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，假執行之聲請已失
22 所依附，即應駁回之。另被告陳明願供擔保聲請宣告免為假
23 執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審
25 酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 108 年 12 月 31 日
28 民 事 第 一 庭 法 官 黃 思 惠

29 以上正本係照原本作成。

30 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（須
31 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01

書記官 林翰章

02

中

華

民

國

108

年

12

月

31

日