臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第452號

原　　告　凱璿不動產事業股份有限公司
法定代理人　許富凱
訴訟代理人　何曜男律師
　　何翊萍律師
　　徐鼎盛律師
被　　告　劉趙阿珠
訴訟代理人　錢裕國律師

上列當事人間請求給付仲介服務費事件，本院於民國109年9月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣肆佰伍拾萬元及自民國一0九年二月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
二、原告其餘之訴駁回。
三、訴訟費用由被告負擔百分之九十七，餘由原告負擔。
四、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣壹佰伍拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣肆佰伍拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠、原告於民國108年7月間獲被告委任銷售其所有坐落高雄市○○區○○段○○○○號土地（權利範圍：7分之1）及○○○區段5522建號建物（即門牌號碼：高雄市○○區○○路○○○號房屋，權利範圍：7分之1，下合稱「系爭房地」），嗣原告居間訴外人林慶雄以新臺幣（下同）2億3,190萬元買受系爭房地，林慶雄與被告並於108年7月15日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），兩造則於108年7月18日補簽專任委託銷售契約（下稱系爭銷售契約）。

㈡、嗣因系爭房地之他共有人即訴外人曾趙金月行使優先購買權，雖致系爭買賣契約解除，但因原告實已替被告媒介成立買

賣契約，是被告當依系爭銷售契約給付居間報酬463萬8,000元予原告，是依系爭銷售契約提起本件訴訟，並聲明：㈠、被告應給付原告463萬8,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠、系爭買賣契約係因「雙方同意本簽約完成後需通知其他共有人優先購買，屆時若有共有人主張優先購買時，本合約終止（終止為「解除」之誤載）所付價金無息歸還。」（下稱系爭約款）此解除條件成就，自始未有效成立，故與買賣雙方事後解約有異，原告應不得向被告請求居間報酬。況系爭銷售契約刻意就「不可歸責於買賣雙方所致契約解除」之報酬給付方式未為約定，顯見被告於該等情事下，並無居間報酬給付義務。

㈡、縱認被告仍須給付報酬，因被告尚未收受尾款，依系爭銷售契約第5條第3項，被告僅需給付70%之居間報酬，即為已足；另觀原告因無庸就後續過戶、付款、點交等流程進行服務，原告所請求之報酬亦屬過高，請求酌減等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠、兩造於108年7月15日有簽立如原證四所示之服務費確認單。

㈡、被告與林慶雄於108年7月15日簽立如原證三、被證一所示之不動產買賣契約書（即系爭買賣契約），當中有：「雙方同意本簽約完成後需通知其他共有人優先購買，屆時若有共有人主張優先購買時，本合約終止所付價金無息歸還。」此特別約款（即系爭約款），系爭約款中之「終止」為誤載，買賣雙方就約款中「終止」一詞之真意為「解除」。

㈢、兩造於108年7月15日「未」討論如有共有人行使優先購買權致系爭買賣契約解除時，雙方之服務費應如何計算。

㈣、兩造於108年7月18日有簽立原證一所示之專任委託銷售契約書（即系爭銷售契約）。

四、得心證之理由：

㈠、被告是否應依系爭銷售契約給付原告居間報酬？

1、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 項定有明文。又居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響。

2、本件被告委任原告銷售系爭房地，嗣原告居間林慶雄以2億3,190萬元向原告買受系爭房地，林慶雄與被告並於108年7月15日簽立系爭買賣契約，兩造於同日簽立服務費確認單，確立被告就該買賣應給付原告之總服務費為463萬8,000元，雙方另於108年7月18日補簽系爭銷售契約等情，均為兩造所不爭執（見本院卷第176 頁），並有系爭銷售契約、系爭買賣契約、服務費確認單在卷可稽（見本院109 年度審訴字第93號卷【下稱審訴卷】第23頁至第29頁、第33頁至第43頁），顯見被告確因原告媒介，得就系爭房地與林慶雄簽訂系爭買賣契約，堪認原告實已完成居間義務。

3、因他共有人曾趙金月於系爭買賣契約成立後行使優先購買權，考量系爭約款文義載有「屆時若有共有人主張優先購買時，本合約終止（雙方不爭執「終止」為「解除」之誤載）所付價金無息歸還。」等詞，併觀原告當庭表示「該條款是表示該買賣契約如有共有人行使優先承買權，便當然解除」等情（見本院卷第37頁），是依系爭約款約定內容及當事人真意（見本院卷第37頁、審訴卷第148 頁），堪認系爭買賣契約係因「系爭房地之他共有人行使優先購買權」此解除條件成就而失其效力。又觀系爭銷售契約既為獨立於系爭買賣契約以外、另由兩造合意簽署之契約，則原告得否依系爭銷售契約請求報酬，仍應綜合考量解除條件之內容、居間契約之特性以及雙方權益而定，不應因該買賣契約係因解除條件成就失效，就蓋然否認原告請求報酬之權，另予敘明。

4、又土地法第34條之1 所定之優先購買權，既是以「共有人業已有效出賣其應有部分予第三人」作為他共有人行使優先購買權之前提，易言之，若共有人與第三人間不存在任何買賣行為，優先購買權根本無從發生，他共有人得以同一價格優先承購共有物，亦是以「共有人與第三人業已形成買賣價金之合意」為基礎。則本件曾趙金月之所以得就系爭房地得行使優先購買權，仍是源自於原告先行居間仲介林慶雄以2 億3,190 萬元向原告買受系爭房地所致，考量原告實已完成居間義務，依法被告仍應給付報酬，不當因共有人曾趙金月嗣後主張優先購買權致系爭買賣契約解除致有影響，始屬合理。

5、再系爭銷售契約雖「僅」有以第8 條第3項第3款及第8條第4項分別就「可歸責於賣方或買方」所致買賣契約解除之情況下，被告應如何給付報酬予原告等部分作有約定（見審訴卷第25頁），而未就如買賣契約是不可歸責於買賣雙方所致解除，被告應如何給付原告居間報酬有明文之約定，但此僅是雙方締結系爭銷售契約時，漏未就此進行協議所致，不當然影響原告依上述說明得向被告請求給付報酬之權利，另予說明。

㈡、原告得請求居間報酬之數額為何？被告請求酌減服務報酬，有無理由？

1、兩造業已以系爭銷售契約第5條第1項約定服務報酬以成交價額百分之2計算（見審訴卷第23 頁），而觀服務費確認單亦已簽立應付服務費為463萬8,000元【計算式：2億3,190萬元X2%＝463萬8,000元】等詞（見審訴卷第43頁），顯見兩造約定之居間報酬總數額為463萬8,000元，如無其他事由，被告本應給付予原告居間報酬463萬8,000元。縱然系爭買賣契約如仍有效成立之情況下，兩造約定服務報酬得自履保帳戶中撥付，且是由買方（即林慶雄）原應給付予被告之購屋價款中，直接由林慶雄給付予原告，且有約定於簽立書面買賣契約時給付70%服務報酬，被告收到尾款時給付30%服務報

酬等情（見審訴卷第43頁，系爭銷售契約第5條第1項、第3項，審訴卷第23頁），但前述內容僅是雙方針對給付方式及給付報酬清償期所為之約定，自不得執此限縮被告應負之報酬給付義務，是被告抗辯因林慶雄不可能給付被告尾款，故原告僅得向被告請求70%之服務報酬等語（見本院卷第48頁），難認有理由。

2、又按約定之報酬，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572條定有明文。此條規定所適用者，是指居間人雖已為委託人完成其居間事務，但經事後審查，認為居間人為委託人所已付出之勞務，其價值與當初訂約時約定之報酬相較，係屬為數過鉅而失客觀公平性時，允許委託人事後請求法院酌減約定之報酬額，衡其立法之規範目的，係在兼顧公益，而對契約自由稍作限制。經查：

⑴、系爭銷售契約承辦之原告仲介人員即證人李忠良業已證述：本件乃林慶雄知悉坐落高雄市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱147號土地）之共有人有意出售，故其自108 年4月開始，耗費約3 個月之時間逐一向各可為聯繫之土地共有人確認有無出售意願，當時因趙福盛住在美國，無法聯繫，趙復田不願出售其持分，我當時實際經營的是劉趙阿珠、曾趙金月、趙福盛、趙福全，且因本件有特定買方，買賣價金甚高、持有人很多，就沒有進行其他如刊登廣告之仲介服務等語（見本院卷第139頁至第141頁），可見系爭買賣契約之締結經過，應係林慶雄委任原告先逐一拜訪147號土地之各共有人，確認其可能具出售意願，始逐步與有意願出售之共有人進行磋商，嗣於達成合意後才行締約，堪屬明確。

⑵、另觀系爭銷售契約第6條、第7條所載原告之義務，尚有確保買賣價金交付及協助過戶等事宜（見審訴卷第23頁至第25頁），而系爭買賣契約既已解除，原告無須再為被告處理前述事項，仍有部分減免相關工作之人事成本及勞務費用開銷。本院綜合上情，認原告所實際付出之勞力、時間、費用，尚

不及系爭銷售契約原先預定之服務內容，故原告若仍得請求被告給付服務報酬463萬8,000元，誠屬過高，顯然有失公平，應將該等報酬數額依職權酌減為450萬元。

⑶、本件被告須負之債務，既屬未定期限之金錢債務，雙方就利率並無約定，亦無其他可據之利率計付規範，依民法第229條第2項、第233條第1項、第203條等規定，原告自得請求被告給付該債務自起訴狀繕本送達翌日（即109年2月18日，見審訴卷第69頁）起計算之法定遲延利息。

五、綜上所述，原告既已完成居間義務，且本院已依職權酌減原告依約可請求服務報酬之數額，則原告依系爭銷售契約請求被告給付原告450 萬元，及自109年2月18日起至清償日止，按週年利率5% 計算之利息範圍，為有理由。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，關於其勝訴部分，核無不合，故酌定相當之擔保金額，予以准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。另依民事訴訟法第392條第2項之規定，依職權宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行如主文第4項所示。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　20　　日

民事第一庭法　官　葉晨暘

以上正本係照原本作成。

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。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　　109　　年　　10　　月　　20　　日

書記官　秦富潔