

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第741號

原告 太禾不動產仲介股份有限公司

法定代理人 薛麗雅

訴訟代理人 陳樹村律師

黃政廷律師

被告 祥群開發有限公司

法定代理人 楊芳銘

訴訟代理人 黃泰翔律師

蕭意霖律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國110年12月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參佰萬元，及自民國一百零八年一月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰萬元供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣參佰萬元預供擔保，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：被告於民國107年11月30日，將其所有坐落高雄市○○區○○段○○○○○○○○號土地，及其上373建號（門牌號碼：高雄市○○區○○路○○號）房屋（下稱系爭不動產）委託原告銷售，約定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，被告仍應支付原約定之服務報酬或沒收已收價金之50%取其低者，給予原告作為服務報酬（下稱系爭契約），兩造並於107年12月5日簽立服務費確認單，約定應付總服務費為新臺幣（下同）300萬元，並由履約保證專戶房屋價金中提撥（下稱系爭確認單）。嗣被告與訴外人翔譽國際資產股份有限公司（下稱翔譽公司）經原告居間仲介，而於107年12月5日就系爭不動產

01 簽立書面買賣契約（約定交屋日為108年1月15日）後，因
02 可歸責於買方即翔譽公司之事由而解除契約，被告依系爭契
03 約及確認單之約定，仍應給付原告報酬300萬元，或由履約
04 保證專戶房屋價金中提撥300萬元予原告，詎被告拒未給付
05 ，爰依系爭契約及確認單、債務不履行等法律關係提起本訴
06 ，並先位聲明：(一)被告應給付原告300萬元，及自107年12
07 月6日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；(二)
08 願供擔保請准宣告假執行；及備位聲明：(一)被告應同意原告
09 向合泰建築經理股份有限公司領取履約保證專戶（銀行別：
10 台新國際商業銀行建北分行、帳號：00000 0000000000 號
11 ）內之300萬元；(二)被告應給付原告前項金額自107年12月
12 6日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；(三)願
13 供擔保請准宣告假執行。

14 二、被告則以：兩造於系爭確認單上所為「交屋完成時」之註記
15 ，為給付報酬之停止條件，被告既因解除契約而未交屋，自
16 無給付報酬之義務。又原告對翔譽公司之銷售內容及解說不
17 實，有違反不動產經紀業管理條例第21條、第23條之情事，
18 且兩造既以「交屋完成時」作為給付報酬之停止條件，具有
19 保護被告履行及固有利益之意，可認被告與翔譽公司之買賣
20 契約發生爭議時，原告負有協助被告與翔譽公司溝通或訴訟
21 之附隨義務或後契約義務，原告捨此未由，其請求給付報酬
22 300萬元即無理由，況原告付出之勞務甚低、期間亦短，其
23 報酬為數過鉅失其公平，應予酌減等語，資為抗辯，並聲明
24 ：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保聲請宣告免
25 為假執行。

26 三、兩造不爭執之事實（訴字卷第141頁、第234頁）：

27 (一)兩造間成立系爭契約及確認單。

28 (二)被告與翔譽公司簽立書面買賣契約（約定交屋日為108年1
29 月15日）後，因可歸責於買方即翔譽公司之事由而解除契約
30 。

31 (三)依系爭契約書第8條第4項及系爭確認單之約定，被告應給

01 付原告報酬300萬元。

02 四、本院得心證之理由：

03 (一)被告應給付原告報酬300萬元之約定，是否因停止條件尚未
04 成就而不生效力？

05 1.民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成就或
06 不成就，決定法律行為效力之發生或消滅之一種附款，倘當
07 事人就既已存在之債務，約定於預期不確定事實發生時履行
08 ，則為清償期之約定，而非條件，在此情形，若該事實之到
09 來確定不發生，應認其期限已屆至，最高法院105年度台上
10 字第999號、108年度台上字第1260號判決可資參照。

11 2.經查，系爭確認單「付款時間」欄固勾選「由履約保證專戶
12 房屋價金中提撥」之項目，並在其右以手寫註記「交屋完成
13 時」等內容（審訴字卷第39頁）。然該欄位既為「付款時間
14 」欄，對照未予勾選之其他項目如「簽訂買賣（租賃）契約
15 時現金給付」、「繳納完稅款時，匯入履約保證專戶」、「
16 於年月日匯入永慶不動產新崛江加盟店」等內容，可知兩造
17 勾選及註記之真意，係在表示：「付款時間：交屋完成時，
18 由履約保證專戶房屋價金中提撥」之意，即就既已存在之報
19 酬債務，約定於預期不確定事實發生時履行，而屬清償期之
20 約定甚明。被告抗辯：該「交屋完成時」之註記為給付報酬
21 之停止條件云云，既違反系爭確認單之體系解釋，復與系爭
22 契約書第8條第4項約定：「在簽立書面買賣契約後，因可
23 歸責於買方之事由而解除契約者，甲方（即被告）仍應支付
24 原約定之服務報酬或沒收已收價金之50%取其低者，給予乙
25 方（即原告）作為服務報酬」等內容矛盾，自非足採。從而
26 ，被告與翔譽公司既因可歸責於買方即翔譽公司之事由而於
27 108年1月17日解除契約（前揭兩造不爭執之事實(二)部分、
28 臺灣高等法院高雄分院109年度重上字第92號判決四、兩造
29 不爭執事項(五)部分參照），則於108年1月17日時，「交屋
30 完成」事實之到來確定不發生，揆諸前揭判決意旨，應認其
31 期限已屆至，被告因而負有給付原告報酬300萬元之義務。

(二)原告有無違反不動產經紀業管理條例第21條、第23條、未協助被告與翔譽公司溝通或訴訟等情事？

1.不動產經紀業管理條例第21條、第23條部分：

(1)經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售，前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱；經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說，不動產經紀業管理條例第21條第1項、第2項、第23條第1項固有明文。

(2)然查，原告店長、員工於翔譽公司簽立買賣契約時在場，並予以提示不動產說明書，而不動產說明書上就5之1地號土地為道路用地之記載，文義清楚明確，翔譽公司無需另加解釋即能清楚知悉，且原告員工郭怡君於買賣契約簽立前業已提供房地地號等相關資訊，翔譽公司自能利用公開網站查知土地之位置及分區使用情形等節，業據臺灣高等法院高雄分院109年度重上字第92號判決認定屬實（該判決書事實及理由欄貳、五、(一)及(二)部分參照），被告復又不能舉證以實其說，則其抗辯：原告對翔譽公司之銷售內容及解說不實，有違反不動產經紀業管理條例第21條、第23條之情事云云，即難遽信。

2.未協助被告與翔譽公司溝通或訴訟部分：

被告雖又抗辯：兩造既以「交屋完成時」作為給付報酬之停止條件，具有保護被告履行及固有利益之意，可認被告與翔譽公司之買賣契約發生爭議時，原告負有協助被告與翔譽公司溝通或訴訟之附隨義務或後契約義務云云。然查，該「交屋完成時」之註記，係屬清償期之約定，而非給付報酬之停止條件等節，已如前述，殊難僅以被告空言抗辯，逕認原告負有協助溝通或訴訟之契約義務。

(三)原告所得請求之報酬，有無民法第572條酌減規定之適用？

1.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。

2. 經查，被告固抗辯：原告付出之勞務甚低、期間亦短，其報酬為數過鉅失其公平，應予酌減云云。然兩造係於107年12月5日（即被告與翔譽公司簽立買賣契約之日）始簽立系爭確認單（審訴字卷第39頁），顯見兩造已就原告於被告與翔譽公司簽立買賣契約之前所任勞務之價值為相當之評價，始約定被告應付總服務費為300萬元，則被告事後再以原告付出之勞務甚低、期間亦短為由，主張其報酬為數過鉅失其公平云云，已嫌速斷。況居間契約約定之報酬有無為數過鉅失其公平之情事，尚須考量契約標的之價額即委託人所能取得之利益而定，本件被告與翔譽公司間買賣契約之價金高達1億4500萬元，被告因翔譽公司債務不履行所得請求之違約金，經臺灣高等法院高雄分院109年度重上字第92號判決酌減後仍高達725萬元（該判決書事實及理由欄貳、五、(三)部分參照），遑論被告尚有系爭不動產之所有權而得再為出售。從而，被告抗辯：原告報酬為數過鉅失其公平，應予酌減云云，實非足採。

(四) 原告先位之訴有無理由？

兩造約定報酬300萬元之給付方式為「由履約保證專戶房屋價金中提撥」乙節，固如前述（前揭四、(一)、2.部分參照），然翔譽公司與被告簽立之價金履約保證申請書第5條記載：「若甲乙雙方對於買賣契約之履行……有爭議且已……提出訴訟……則合泰建經（即合泰建築經理股份有限公司）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……之依據」等內容（訴字卷第219頁），則兩造既就被告「應給付之仲介服務報酬」（前揭價金履約保證申請書第2條第1項第4款參照）有爭議，並由原告提起本訴，合泰建築經理股份有限公司即應暫停款項之撥付甚明。從而，兩造約定由履約保證專戶房屋價金中提撥報酬之給付既已陷於不能，則原告依系爭契約及確認單、債務不履行等法律關係，先位請求被告給付300萬元，自屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭契約及確認單、債務不履行等法律關

01 係，先位請求被告給付300萬元，及自給付期限屆滿翌日即
02 108年1月18日（前揭事實及理由欄四、(一)、2.部分參照）
03 起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息（民法第
04 229條第1項、第233條第1項前段、第203條參照），為
05 有理由，應予准許；其逾此範圍之請求，則無理由，應予駁
06 回。原告先位之訴既經准許，則其備位請求：(一)被告同意原
07 告向合泰建築經理股份有限公司領取履約保證專戶（銀行別
08 ：台新國際商業銀行建北分行、帳號：00000 00000000000
09 號）內之300萬元；(二)被告給付原告前項金額自107年12月
10 6日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，即無
11 再予審究之必要，併此敘明。

12 六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰依民事訴
13 訟法第390條第2項之規定，酌定相當之擔保金額，予以准
14 許，並依同法第392條第2項之規定，職權宣告被告預供擔
15 保得免為假執行，以期衡平；至原告敗訴部分，其假執行之
16 聲請失所附麗，應予駁回。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 111 年 2 月 22 日

19 民事第五庭法官 王耀霆

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 111 年 2 月 22 日

24 書記官 陳莉庭