

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度豐簡字第318號

原告 大昱山房屋仲介有限公司

法定代理人 曾仲明

訴訟代理人 熊需淳律師

被告 張源江

訴訟代理人 林道啟律師

複代理人 謝雪嬌

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國109年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣417,600元，及自民國108年12月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣4,520元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告得知被告欲購買坐落臺中市○○區○○段○○○○號權利範圍全部及同段722-1、727-1地號權利範圍各2分之1土地（以下逕以地號稱之，並合稱系爭土地），便以居間人身分四處周旋，遊說地主，並於民國106年9月30日促成交易，成功介紹被告與訴外人洪桂香簽訂土地買賣契約書，以新臺幣（下同）2,088萬元之價格買受，兩造並於同日簽署「永慶不動產服務確認單」一份，被告同意支付成交價格2%之仲介服務費即417,600元了原告。詎被告無端毀約，拒付仲介服務費。又被告在106年年底無端毀約拒付買賣價金尾款，經賣方洪桂香訴請給付違約金勝訴確定在案（本院107年度重訴字第176號、臺灣高等法院臺中分院107年度重訴字第176號及最高法院109年度台上字第1463號裁定），被告違約不因此免除其給付仲介服務費之義務。為此，依居間契約之法律關係，請求被告給付仲介服務費用417,600元等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告抗辯：原告公司由負責處理本件不動產買賣事務之專案

01 經理程立漳帶同履勘現場時，被告對於716地號土地之連外  
02 道路為泥土路表示不滿意，程立漳向被告保證可以取得722-  
03 1、727-1地號土地共有人出具同意被告鋪設柏油路面之同意  
04 書（下稱系爭同意書）。是被告雖於「永慶不動產服務確認  
05 單」上簽名，然僅確認應給付原告之金額而已。因被告購買  
06 722-1、727-1地號應有部分2分之1土地現況為未鋪設柏油之  
07 泥土路，被告乃口頭與程立漳約定，應由程立漳負責向前揭  
08 土地共有人取得系爭同意書時，被告才同意支付原告仲介服  
09 務費，故程立漳交付系爭同意書予被告為被告給付原告仲介  
10 服務費之停止條件。原告既未履行取得系爭同意書交付被告  
11 之義務，則被告給付原告服務費之條件未成就，被告拒絕給  
12 付服務費予原告有理由。況被告與洪桂香間就系爭土地之買  
13 賣契約因故解除，雙方最後未成交，被告給付仲介費用之條  
14 件並未成就等語。並聲明：原告之訴駁回。

15 三、得心證之理由：

16 （一）原告主張：被告透過伊居間仲介，於106年9月30日與洪桂  
17 香簽訂土地買賣契約書，以2,088萬元之價格向洪桂香買  
18 受系爭土地，兩造並於同日簽署「永慶不動產服務確認單  
19 」一份，被告同意支付成交價格2%之仲介服務費即417,60  
20 0元予原告之事實，業據原告提出土地買賣契約書及「永  
21 慶不動產服務確認單」等件為證，並為被告所不爭執，堪  
22 信原告此部分主張為真實。茲被告抗辯：伊當時口頭與原  
23 告公司負責系爭土地買賣事務之專案經理程立漳約定，應  
24 由程立漳向722-1、727-1地號土地共有人取得系爭同意書  
25 時，伊才同意支付前開仲介服務費；且伊與洪桂香間之買  
26 賣契約因故解除未成交，伊給付仲介服務費之條件未成就  
27 等語，惟此情為原告所否認。準此，兩造主要爭執在於：  
28 兩造是否約定以程立漳交付系爭同意書予被告，作為被告  
29 給付原告仲介服務費之停止條件？被告與洪桂香之買賣契  
30 約嗣後因故解除，原告是否仍得請求給付仲介服務費？

31 （二）兩造是否約定以程立漳交付系爭同意書予被告為被告給付

原告仲介服務費之停止條件？

被告抗辯兩造約定以程立漳交付系爭同意書予被告，為被告給付原告仲介服務費之停止條件，固據提出被告與程立漳間之錄音檔案暨譯文為證，並聲請訊問程立漳。惟查：

1. 被告提出之錄音檔案暨錄音譯文，係106年12月6日其與程立漳對話所錄音，距其與洪桂香於106年9月30日簽訂土地買賣契約及於同日簽署「永慶不動產服務確認單」已相距數月。綜觀該錄音譯文，並未記載程立漳有向被告保證可取得系爭同意書交付予被告，被告始願給付仲介服務費之情事（見本院卷第99、100頁）。證人程立漳於本院審理時亦結證證述，其於上開對話中，並未跟被告保證其可以取得722-1、727-1地號土地共有人出具系爭同意書給被告之事，簽約前，被告亦未表示若洪桂香沒有辦法出具系爭同意書，被告就不買系爭土地，買賣契約簽立之前完全沒有提到這件事，買賣契約書也沒有寫這件事，只有載明現況交地；被告與原告公司亦未約定，其需交付系爭同意書給被告，被告才要給付仲介服務費給原告等情（見本院卷第130頁）。是被告所舉之證據，無法證明被告前揭抗辯屬實。

2. 至於針對上開對話錄音譯文中記載被告問稱：那你同意書打算怎麼打？被告答稱：應該說我們要把道路就以我們大家持分的範圍的界址把道路整理起來還是怎麼樣吧（見本院卷第99頁）。就此，證人程立漳結證證稱：鑑界完，被告有提到想要把共有的土地的路整理更好，讓大家更好進出，伊說共有的路如果被告整理好，對大家都有好處，應該不用同意書，但被告比較小心，他需要共有人出具同意書，他才可以整理，因為也只有伊有其他共有人的地址及聯絡方式，伊才跟被告說請他把同意書寫好，伊才再去跟其他共有人講；因為鑑界完後被告遲遲不付尾款，伊聯絡不上，所以伊就沒有再去處理這部分的事；簽約前完全沒有提到系爭同意書的事（見本

院卷第131、132頁）。另針對上開對話錄音譯文中記載被告陳稱：那你到時候好，就可能同意書就是請賴先生幫我簽一下。程立漳陳稱：對對對對對。被告陳稱：因為好像也快過戶了嘛。程立漳陳稱：其他人也不會處理啦。被告陳稱：好好好，OK。程立漳陳稱：對。就此，證人程立漳於本院審理時結證稱：伊不是要幫被告取得簽立土地使用同意書，是被告要同意書才放心，伊是幫被告處理，被告說好像快過戶了，其實這都已經過了尾款交付期間，伊等有催被告，被告才打這個電話；伊回答被告說其他人也不會處理，是因為其他人沒有共有人的電話，被告也沒有電話；伊回答說好OK，是伊會幫被告去處理，被告寫好同意書，伊可以去找鄰地共有人，伊會協助去處理；伊沒有跟被告說伊一定會拿到系爭同意書等語（見本院卷第133至135頁）。參以被告向洪桂香買受722-1、727-1地號土地時，該2筆土地上已有碎石子路面之通路，部分鋪設木板，此經證人程立漳證述在卷。被告亦自承：看現場時該2筆土地現況為未鋪設柏油之泥土路等語。則衡諸常情，被告買受該2筆土地後欲在該原有之泥土路上鋪設柏油，以利通行，此對共有人有利，共有人當不致反對。是以被告與洪桂香簽訂之土地買賣契約書，雙方就系爭同意並無約定，被告亦自承：簽約的時候沒有講到系爭同意書這個部分，也沒有跟地主附帶這個條件等語（見本院卷第109頁）。雖被告另抗辯：是程立漳跟伊說可以拿到其他共有人的土地使用同意書伊才簽約等語。然若系爭同意書之取得為被告買受系爭土地之前提，衡情被告當要求洪桂香出具才簽約，應不可能在未取得系爭同意書之情形下即與洪桂香簽約，其後並依約給付簽約款及完稅款合計838萬元（詳如後述）。再綜觀上開錄音譯文，程立漳於對話中確未向被告保證可取得系爭同意書交付予被告，被告始願給付原告仲介服務費，且依被告與洪桂香簽訂之土

地買賣契約書之約定，雙方就點交土地日期訂於106年1月17日，被告應於此日付清尾款1,250萬元（見本院補字卷第13頁），而被告與程立漳之上開對話，係在106年12月6日，已在被告違約未給付尾款之後，難認其抗辯：程立漳向伊保證可拿到系爭同意書，伊才簽約云云為可採。

3.綜合以上各情，堪認證人程立漳前揭證述其僅協助被告處理取得系爭同意書等情，信而有徵，應堪採信。被告抗辯：兩造約定以程立漳交付系爭同意書予被告為被告給付原告仲介服務費之停止條件云云，並非可採。

（三）被告與洪桂香之買賣契約嗣後因故解除，原告是否仍得請求給付仲介服務費？

1.查被告於106年9月30日以2,088萬元之價格向洪桂香買受系爭土地，被告已給付買賣價金838萬元，因被告未依約於106年11月17日前給付尾款1,250萬元，經洪桂香催告未果，洪桂香乃於107年1月2日寄發存證信函予被告合法解除買賣契約，經本院107年度重訴字第176號判決認定在案，該案並認定：被告確係於簽約後，始致電程立漳要求其協助取得系爭同意書，被告既未於簽約前或簽約時，向洪桂香要求於簽約後必須提供系爭同意書，則被告以洪桂香未提供系爭同意書為由，主張洪桂香違反買賣契約之附隨義務，進而拒絕給付買賣尾款，洵屬無據等語，因而判決被告需給付洪桂香435萬元違約金等情，被告不服上訴後，分別經臺灣高等法院臺中分院107年度上字第549號判決及最高法院109年台上字第1463號裁定駁回被告之上訴，有上開一、二審判決暨最高法院主文公告查詢結果在卷可憑（見本院支付命令卷第23至44、本院卷第141頁）。足見被告與洪桂香間就系爭土地之買賣契約，係因可歸責於被告之事由，經洪桂香合法解除在案。

2.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。契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬，民法第565條及第568條分別定有明文。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（最高法院49年台上字第1646號判例參照）。查被告與洪桂香於106年9月30日就系爭土地簽訂之買賣契約雖經洪桂香合法解除，然依前揭說明，不影響原告對被告得請求之居間報酬。且兩造亦未約定以程立漳交付系爭同意書予被告為被告給付原告仲介服務費之停止條件，業如前述。從而，原告依居間契約之法律關係，請求被告給付報酬417,600元，核屬有據。

四、綜上所述，原告依居間契約之法律關係，請求被告給付報酬417,600元，及自支付命令送達翌日即108年12月6日（支付命令於108年12月5日送達被告，見支付命令卷第63頁送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

五、本件判決係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴判決，應適用民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 9 月 2 日  
臺灣臺中地方法院豐原簡易庭  
法 官 黃 渙 文

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
02 應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 109 年 9 月 2 日

04 書記官 蔡伸蔚