

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第1014號

原告 非凡不動產有限公司

法定代理人 榮翠華

訴訟代理人 陳家輝律師

複代理人 蕭惟文律師

被告 陳慶祥

訴訟代理人 任鳴鉅律師

被告 康黃銀鐘

黃聖

黃聖三

黃聖徹

共同

訴訟代理人 董子祺律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國115年1月30日
言詞辯論終結，判決如下：

主文

被告陳慶祥應給付原告新臺幣壹佰肆拾萬元，及自民國一一三年
十月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告康黃銀鐘、黃聖、黃聖三、黃聖徹各應給付原告新臺幣壹拾
萬元，及均自民國一一三年十月二十六日起至清償日止，按週年
利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告陳慶祥負擔百分之二十三，被告康黃銀鐘、黃
聖、黃聖三、黃聖徹負擔百分之七，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾陸萬柒仟元為被告陳慶祥供擔
保後，得假執行；但被告陳慶祥如以新臺幣壹佰肆拾萬元為原告
預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告分別以新臺幣參萬肆仟元為被告康黃銀鐘、

01 黃聖、黃聖三、黃聖徹供擔保後，得假執行；但被告康黃銀鐘、
02 黃聖、黃聖三、黃聖徹如各以新臺幣壹拾萬元為原告預供擔保，
03 得免為假執行。

04 原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 壹、程序方面

07 □按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減
08 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
09 項第3款定有明文。

10 □經查，原告請求被告康黃銀鐘、黃聖、黃聖三及黃聖徹（下合
11 稱康黃銀鐘等4人）為給付部分，起訴時聲明原為：康黃銀鐘
12 等4人各應給付原告新臺幣（下同）102萬5,000元，及均自起
13 訴狀繕本送達之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
14 （本院113年度重訴字第1014號卷〔下稱本院卷〕第9至10
15 頁），嗣變更聲明為：康黃銀鐘等4人各應給付原告97萬5,000
16 元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
17 5%計算之利息（本院卷第405頁）。經核原告上揭所為聲明之
18 變更，為減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准
19 許。

20 貳、實體方面

21 □原告主張：被告陳慶祥前於民國113年初透過證人謝先修向原
22 告表示，欲於臺北市中山區找尋透天厝店面，嗣訴外人即原告
23 所屬業務人員劉振棋發現康黃銀鐘等4人欲出售其等共有之門
24 牌號碼臺北市○○區○○路0段000號建物（建號：臺北市
25 ○○區○○段0○段0000○號，權利範圍：全部，下稱系爭建
26 物）及其坐落基地（地號：臺北市○○區○○段0○段00地
27 號，權利範圍：全部，下稱系爭土地，並與系爭建物合稱為系
28 爭房地）而對外刊登出售系爭房地之資訊後，便積極聯繫康黃
29 銀鐘等4人。隨後原告於113年5月30日與康黃銀鐘等4人締結不
30 動產一般委託銷售契約書（下稱系爭委託契約書），約定由原
31 告為康黃銀鐘等4人居間媒介買受系爭房地之買家，其中系爭

01 委託契約書第5條第1項約定，康黃銀鐘等4人應按成交價額之
02 4%向原告給付報酬，另方面原告亦於同日與陳慶祥締結要約
03 書及確認書（下分別稱系爭要約書及系爭確認書），約定由原
04 告為陳慶祥居間媒介出售房地之賣家，其中系爭確認書第3條
05 第1項約定，陳慶祥應於買賣契約成立時，按成交價額之2%向
06 原告給付報酬。其後經原告居中協調，陳慶祥與康黃銀鐘等4
07 人於同日簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定由陳慶祥
08 以1億250萬元向康黃銀鐘等4人買受系爭房地，嗣康黃銀鐘等4
09 人並於同日簽署賣方給付服務費承諾書（下稱系爭賣方承諾
10 書），承諾願自系爭買賣契約約定之履約保證專戶（下稱系爭
11 履約保證專戶）撥付成交價額之4%即410萬元至原告之銀行帳
12 戶作為報酬，陳慶祥亦於同日簽署買方給付服務費承諾書（下
13 稱系爭買方承諾書），承諾願向原告給付成交價額之2%即205
14 萬元作為報酬，並於簽訂系爭買賣契約後，一次給付至系爭履
15 約保證專戶。詎陳慶祥迄今均未向原告給付上開報酬，而原告
16 目前亦僅自系爭履約保證專戶受領陳慶祥所匯入之20萬元，是
17 康黃銀鐘等4人迄今仍餘390萬元之報酬未為給付。爰依系爭確
18 認書第3條第1項及系爭買方承諾書約定，請求陳慶祥給付居間
19 報酬205萬元，另依系爭委託契約書第5條第1項及系爭賣方承
20 諾書約定，請求康黃銀鐘等4人各給付居間報酬97萬5,000元
21 （計算式： $3,900,000 \div 4 = 975,000$ ），併請求被告給付遲延利
22 息等語，並聲明：(一)陳慶祥應給付原告205萬元，及自起訴狀
23 繕本送達之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)
24 康黃銀鐘等4人各應給付原告97萬5,000元，及均自起訴狀繕本
25 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供
26 擔保，請准宣告假執行。

27 □被告則以：

28 (一)陳慶祥：陳慶祥前係透過謝先修而得知系爭房地之出售資訊，
29 並已由謝先修與康黃銀鐘等4人談妥系爭買賣契約之價金，陳
30 慶祥實無必要再與原告締結居間契約，故陳慶祥係因原告允諾
31 將為陳慶祥向金融機構爭取貸款金額及利率，方與原告簽立系

01 爭要約書、系爭確認書及系爭買方承諾書，且依中華民國不動
02 產仲介經紀商業同業公會全國聯合會（下稱系爭公會）公告房
03 仲業者應提供之服務項目、原告加盟之全國不動產經紀股份有
04 限公司（下稱全國不動產）網站公告內容、系爭要約書、兩造
05 另簽立之不動產買賣價金履約保證申請書（下稱系爭履約保證
06 申請書）、系爭買賣契約及謝先修於本院審理中之證述可知，
07 原告依系爭要約書、系爭確認書及系爭買方承諾書所負之義
08 務，尚包括協助辦理履約保證、辦理貸款、辦理產權移轉登
09 記、設定抵押權及協助陳慶祥對於買賣標的物進行點交，故系
10 爭要約書、系爭確認書及系爭買方承諾書性質上應屬居間及委
11 任之混合契約，原告僅依居間之法律關係請求陳慶祥給付報
12 酬，顯無理由；被告簽立系爭買賣契約後，康黃銀鐘等4人曾
13 以陳慶祥未給付買賣價金為由向陳慶祥為解除系爭買賣契約之
14 意思表示，然此乃原告未成功為陳慶祥向金融機構爭取貸款所
15 致，且原告亦未為買賣雙方提供合格廠商檢測系爭建物氯離子
16 含量是否超標之服務，凡此種種均可見原告未盡其依系爭要約
17 書、系爭確認書及系爭買方承諾書所負有之義務，是原告自不
18 得依系爭確認書及系爭買方承諾書請求陳慶祥給付報酬；原告
19 於被告簽立系爭買賣契約之過程中，僅提供協助被告簽訂系爭
20 買賣契約及協助被告辦理履約保證等服務，且因被告後續已合
21 意解除系爭買賣契約，故原告亦未提供協助被告完成交屋之服
22 務，然原告於此情形下，竟請求被告給付合計高達595萬元之
23 報酬，足見原告提起本件訴訟亦違反民法第148條所定之權利
24 濫用原則及誠實信用原則；縱認原告請求陳慶祥給付報酬為有
25 理由，然考量上揭情狀，應認原告所提供之勞務價值不高，請
26 求法院依民法第572條前段規定酌減原告所得請求之報酬；原
27 告雖主張劉振棋曾陪同陳慶祥及謝先修前往系爭房地實地查
28 看，然此為謝先修私下請託劉振棋提供協助，與原告無關，至
29 於原告所提劉振棋先前找尋臺北市中山區房屋之通訊軟體對話
30 紀錄，亦為原告與陳慶祥簽立系爭要約書、系爭確認書及系爭
31 買方承諾書前所發生，均與此等契約無關等語，資為抗辯，並

01 聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判
02 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

03 (二)康黃銀鐘等4人：系爭委託契約書第8條第2項約定，買方支付
04 定金後，如買方違約不買，致定金由康黃銀鐘等4人沒收者，
05 康黃銀鐘等4人應支付該定金之50%予原告，以作為該次委託
06 銷售服務報酬，且原告不得再向康黃銀鐘等4人收取服務報
07 酬，是被告簽立系爭買賣契約後，既係陳慶祥表明不願買受系
08 爭房地，則依上開約定，原告至多僅能就陳慶祥匯入系爭履約
09 保證專戶之定金20萬元，取得其中50%即10萬元作為報酬，然
10 原告竟已自系爭履約保證專戶受領陳慶祥所匯入之20萬元，是
11 原告除應向康黃銀鐘等4人返還溢領之10萬元外，更不得再向
12 康黃銀鐘等4人請求給付報酬；系爭委託契約書第9條第2款約
13 定，康黃銀鐘等4人與買方簽訂不動產買賣契約後，因可歸責
14 於康黃銀鐘等4人之事由而解除買賣契約者，視為原告已完成
15 居間仲介之義務，是由前揭約定反面解釋可知，倘康黃銀鐘等
16 4人與買方簽立買賣契約後，係因不可歸責於康黃銀鐘等4人之
17 事由而解除買賣契約，即不視為原告已完成居間仲介之義務，
18 而因系爭買賣契約係因陳慶祥未給付買賣價金後，經康黃銀鐘
19 等4人為解除契約之意思表示而解除，則系爭買賣契約業經解
20 除顯非可歸責於康黃銀鐘等4人，依上揭說明，此際原告應尚
21 未完成居間仲介之義務，原告自不得向康黃銀鐘等4人請求給
22 付居間報酬；兩造於系爭賣方承諾書內特別約定原告之服務報
23 酬將自系爭履約保證專戶撥付，係為避免買方違約不買而未將
24 買賣價金匯入系爭履約保證專戶之情形下，康黃銀鐘等4人仍
25 須向原告給付服務報酬之不合理現象，是系爭履約保證專戶內
26 既已無任何陳慶祥所匯入之買賣價金，則康黃銀鐘等4人自無
27 須再向原告給付任何報酬；原告既係以居間為營業，依民法第
28 567條第2項規定，其對於陳慶祥是否有買受系爭房地之能力，
29 自負有調查義務，然陳慶祥竟於被告簽立系爭買賣契約後不及
30 3日，即表示其無能力履行系爭買賣契約，顯見原告促成被告
31 締結系爭買賣契約係未盡上開調查義務而為利於陳慶祥之行

01 為，依民法第571條規定，原告自不得請求康黃銀鐘等4人給付
02 報酬；縱認原告得請求康黃銀鐘等4人給付居間報酬，然考量
03 原告並未對陳慶祥之履約能力為任何調查，難認其所任勞務有
04 任何價值，且原告除與康黃銀鐘等4人締結系爭委託契約書
05 前，曾提供信義房屋刊登系爭房地之出售訊息予謝先修、陪同
06 謝先修與陳慶祥至系爭房地現場查看外，自原告與康黃銀鐘等
07 4人締結系爭委託契約書後至被告簽立系爭買賣契約止，僅歷
08 時約1小時，過程中原告並未提供任何銷售廣告文宣、屋況整
09 理清潔及帶看客戶等服務，足認原告及康黃銀鐘等4人所約定
10 之報酬與原告所任勞務之價值相較，確為數過鉅而失其公平，
11 是法院自應依民法第572條前段規定酌減原告所得請求之報
12 酬，並參酌系爭委託契約書第8條第2項約定之意旨，認上開服
13 務報酬應酌減至10萬元為適當；原告雖提出劉振棋先前為陳慶
14 祥找尋臺北市中山區房屋之通訊軟體對話紀錄，然上開對話紀
15 錄之時間均係於原告居間系爭房地之買賣前，與康黃銀鐘等4
16 人無關，不得作為原告受康黃銀鐘等4人委託居間買賣系爭房
17 地所任之勞務；原告雖主張其曾製作系爭房地之不動產說明書
18 供被告閱覽，然此乃原告依不動產經紀業管理條例所負之法定
19 義務，難謂具有特別之勞務價值，且原告所提出之前揭文件亦
20 僅係依照內政部公布之範例製作，難認須特別耗費心力始能製
21 作完成，故縱將原告所舉上情納入考量，原告請求康黃銀鐘等
22 4人給付之報酬仍屬過高等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之
23 訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保，請
24 准宣告免為假執行。

25 □兩造不爭執之事項（本院卷第409至410、515頁）：

- 26 (一)康黃銀鐘等4人共有系爭房地，其等對於系爭房地之應有部分
27 均為4分之1。
- 28 (二)原告與康黃銀鐘等4人於113年5月30日曾締結系爭委託契約
29 書，約定由康黃銀鐘等4人委託原告銷售系爭房地，嗣於同日
30 簽立契約內容變更合意書，約定將委託價格進行變更。
- 31 (三)原告與陳慶祥於113年5月30日曾簽立系爭要約書及系爭確認

01 書，約定由陳慶祥委託原告仲介購買系爭房地之事宜。

02 (四)被告於113年5月30日締結系爭買賣契約，約定由陳慶祥以1億
03 250萬元之價格，向康黃銀鐘等4人買受系爭房地，陳慶祥並於
04 同日交付現金20萬元予康黃銀鐘等4人。同日兩造另簽立系爭
05 履約保證申請書，約定委由僑馥建築經理股份有限公司（下稱
06 僑馥公司）處理系爭買賣契約之買賣價金履約保證事宜，嗣上
07 開陳慶祥所交付之現金20萬元，經存入系爭履約保證申請書所
08 約定之系爭履約保證專戶內。

09 (五)原告與康黃銀鐘等4人於113年5月30日曾締結系爭賣方承諾
10 書，原告與陳慶祥並於同日曾簽立系爭買方承諾書。

11 (六)陳慶祥與康黃銀鐘等4人曾於113年8月26日簽立如本院卷第195
12 頁所示之協議書（下稱系爭協議書）。

13 (七)陳慶祥前交付、經存入系爭履約保證專戶內之現金20萬元，業
14 經僑馥公司撥付至原告所指定之銀行帳戶。

15 (八)劉振棋為原告公司所屬業務人員。

16 □得心證之理由

17 原告主張其得請求被告給付居間報酬等節，為被告所否認，並
18 以前詞置辯。故本件爭點為：(一)原告與陳慶祥所簽立之系爭要
19 約書及系爭確認書，其契約定性為何？(二)原告以被告已締結系
20 爭買賣契約為由，主張其得請求被告給付居間報酬，有無理
21 由？(三)被告請求法院應依民法第572條前段規定酌減原告得請
22 求之報酬數額，有無理由？茲分敘如下：

23 (一)原告與陳慶祥所簽立之系爭要約書及系爭確認書，性質上應屬
24 居間契約

25 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
26 訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明文。

27 又上開規定所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告
28 居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周
29 旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為
30 已足。至媒介居間，則係斡旋於委託人與相對人雙方之間，折
31 衷協調並為之說合，以促成雙方當事人訂立契約。

01 2.經查，系爭要約書首段係記載「委託人（買方）陳慶祥委託全
02 國不動產板橋加盟店非凡不動產有限公司（以下簡稱受託人）
03 仲介購買下列標示之不動產，經買方審閱受託人提供之『不動
04 產買賣意願書』及『要約書』後願依下列條件承購上開不動
05 產，並立此要約書，同意依下列條款簽立不動產買賣契約書」
06 等旨，而系爭確認書第3條第1項則約定「買方承諾應於買賣契
07 約成立時，給付成交價百分之2之服務報酬予本公司……，於
08 簽訂不動產買賣契約時以現金一次給付，絕無異議……」等
09 語，此業據本院核閱系爭要約書及系爭確認書無訛（本院卷第
10 23至24頁），足認系爭要約書已載明陳慶祥係委託原告為其仲
11 介不動產買賣，且系爭確認書第3條第1項約定陳慶祥與賣方締
12 結不動產買賣契約後，陳慶祥即應按成交金額之2%向原告給
13 付報酬，亦與居間法律關係中，居間人係負責向委託人報告締
14 約機會或促成委託人與相對人成立契約，而委託人則須於與相
15 對人締結契約後，向居間人給付報酬之核心要素相合，是原告
16 與陳慶祥締結之系爭要約書及系爭確認書，性質上應屬居間契
17 約甚明。

18 3.陳慶祥雖抗辯：陳慶祥前係透過謝先修而得知系爭房地之出售
19 資訊，並已由謝先修與康黃銀鐘等4人談妥系爭買賣契約之價
20 金，陳慶祥實無必要再與原告締結居間契約，故陳慶祥係因原
21 告允諾將為陳慶祥向金融機構爭取貸款金額及利率，方與原告
22 簽立系爭要約書、系爭確認書及系爭買方承諾書，且依前述陳
23 慶祥所舉證據可知，原告依系爭要約書、系爭確認書及系爭買
24 方承諾書所負之義務，尚包括協助辦理履約保證、辦理貸款、
25 辦理產權移轉登記、設定抵押權及協助陳慶祥對於買賣標的物
26 進行點交，故系爭要約書、系爭確認書及系爭買方承諾書性質
27 上應屬居間及委任之混合契約等語。然查：

28 (1)謝先修於本院審理中證稱：我與陳慶祥已認識40餘年，並從事
29 不動產仲介工作約10年；當初係因陳慶祥欲於臺北市中山區附
30 近找尋透天厝，所以我就透過仲介同行幫陳慶祥介紹很多間房
31 屋；嗣於113年5月份，原告有向我提供系爭房地欲出售之廣

01 告，後來我就將上開廣告提供予陳慶祥，並聯繫劉振棋陪我與
02 陳慶祥去找黃聖徹，接著當日黃聖徹就帶我與陳慶祥查看系爭
03 房地狀況；我與陳慶祥看完系爭房地後，就買賣價金部分，係
04 由劉振棋與黃聖徹商談，當下雙方所洽談之價格已經很接近，
05 之後被告就相約於113年5月30日在原告公司見面及簽署文件；
06 我於被告簽約當天雖然也有到原告公司，但因為當時我是到原
07 告公司簽立其他合約，所以兩造當日簽署文件時，我都不在
08 場，不過當下簽約時間冗長，於上開簽約過程中場休息時，包
09 括劉振棋在內之原告公司人員及陳慶祥都有出來跟我聊天；陳
10 慶祥前去系爭房地看屋當日，除買賣價金外，雙方當下並沒有
11 談到其他買賣細節，這些買賣細節內容都是後來被告於113年5
12 月30日簽立系爭買賣契約時才談到等語（本院卷第246至248、
13 252頁），依此可知陳慶祥最初雖係先委託謝先修為其尋找坐
14 落於臺北市中山區之建物，然謝先修後續乃經由劉振棋告知，
15 方得知康黃銀鐘等4人欲出售系爭房地之訊息，且陳慶祥前往
16 現場確認系爭房地狀況時，亦係由劉振棋協助陳慶祥與黃聖徹
17 商議買賣價金，後續被告簽立系爭買賣契約時，謝先修更未在
18 場、而係由原告公司人員協助被告締約，而就系爭買賣契約之
19 交易細節，被告亦係簽約當下始達成共識，顯見原告除曾向陳
20 慶祥提供可與康黃銀鐘等4人締結系爭買賣契約之資訊外，陳
21 慶祥最終能與康黃銀鐘等4人成功締結系爭買賣契約，亦係經
22 原告居中協調。故陳慶祥抗辯其前已透過謝先修而得知系爭房
23 地之出售資訊，並由謝先修為其與康黃銀鐘等4人磋商買賣條
24 件，其無必要再與原告締結居間契約等語，洵非可採。

25 (2)又陳慶祥陳稱原告與陳慶祥締結系爭要約書、系爭確認書及系
26 爭買方承諾書時，曾承諾將為陳慶祥向金融機構爭取貸款金額
27 及利率等語，已為原告所否認（本院卷第179至180頁），且謝
28 先修於本院審理中證稱：兩造簽約當日中場休息時，陳慶祥跟
29 我說，如果貸款可以貸到6成，就可以買下系爭房地；當下原
30 告公司人員雖然也有表示貸到6成沒問題，但因為我沒有聽到
31 其他內容，所以我也不確定他們有沒有講好必須要由原告協助

01 陳慶祥取得貸款等語（本院卷第248頁），足見謝先修當下亦
02 僅聽聞陳慶祥表達其期望向金融機構貸得之貸款成數後，原告
03 公司人員曾附和陳慶祥之言詞，至於原告公司人員是否曾應允
04 陳慶祥可為其向金融機構爭取上開貸款成數，謝先修亦表明未
05 曾見聞，又陳慶祥復未舉證證明以實其說，自難遽認其前揭所
06 陳可採。

07 (3)另觀諸陳慶祥提出系爭公會所印製、名為「房仲業者服務項目
08 及消費者應注意事項」之文件，其中雖記載房仲業者應提供之
09 服務包括「協助辦理貸款手續」、「協助辦理產權移轉登記及
10 設定抵押權之手續」及「協助買方對於買賣標的物及賣方附贈
11 設備進行點交」等項目，此有上開文件附卷可佐（本院卷第
12 217頁），又原告為全國不動產之板橋加盟店，此觀系爭確認
13 書及系爭委託契約書內原告用印欄位之記載自明（本院卷第
14 18、23頁），而參諸陳慶祥提出自全國不動產網站所列印、名
15 為「買方權益」之文件，其中雖亦載有「簽訂不動產買賣契約
16 書階段……依買賣雙方之約定協助辦理履約保證……協助辦理
17 貸款手續……協助辦理產權移轉登記及設定抵押權之手續」及
18 「交屋階段……協助買方對於買賣標的物及賣方附隨設備進行
19 點交」等旨，此業據本院核閱上開文件無訛（本院卷第219至
20 223頁），然上開文件既未經原告與陳慶祥透過意思表示合致
21 而成為其等契約之內容，則前揭文件所載內容自不生拘束原告
22 與陳慶祥之效力，自無從遽認原告已依前揭文書所載內容而負
23 有協助辦理履約保證、辦理貸款、辦理產權移轉登記、設定抵
24 押權及協助陳慶祥對於買賣標的物進行點交等義務。

25 (4)再徵諸系爭要約書，其中第5條第3項及第4項雖分別載有「買
26 賣雙方同意受託人可為買賣雙方之代理人」及「本不動產買賣
27 契約成立後，買賣雙方同意由全國總部推薦機構辦理『買賣價
28 金履約保證』……」等文字，此有系爭要約書存卷可憑（本院
29 卷第23頁），惟上開約定皆係表明陳慶祥應遵守之事項，而非
30 規範原告應為何等行為，自無從執上開約定內容，逕認原告負
31 有為被告辦理履約保證或為被告處理一切不動產買賣事務之義

01 務。又兩造間雖已於113年5月30日簽立系爭履約保證申請書，
02 業如前述，惟依照一般不動產買賣流程，應係先由仲介業者居
03 中撮合買賣雙方、嗣買賣雙方合意成立買賣契約後，買賣雙方
04 及仲介業者為管理買賣價金，始有委請他人處理履約保證事宜
05 之需求，由此可見原告、陳慶祥所簽立之系爭要約書、系爭確
06 認書及系爭買方承諾書，與兩造所締結之系爭履約保證申請
07 書，應係規範不同階段之權利義務關係，核屬各自獨立，自無
08 從執被告成立系爭買賣契約後，兩造為處理履約保證事宜而簽
09 立之系爭履約保證申請書，回溯推認原告於促成被告締結系爭
10 買賣契約階段，其依系爭要約書、系爭確認書及系爭買方承諾
11 書所應擔負之義務內容究竟為何。至陳慶祥雖又認系爭買賣契
12 約內之記載內容可作為原告負有為陳慶祥處理上揭事務之依
13 據，惟原告既非系爭買賣契約之當事人，則原告亦無從依系爭
14 買賣契約負有契約義務。

15 (5)又謝先修雖於本院審理中證稱：原告於居間、仲介被告簽立系
16 爭買賣契約後，仍須為陳慶祥提供其他買賣服務，因為我們整
17 個流程都要走到最後的交屋才算完成，以本件而言，原告於被
18 告簽立系爭買賣契約後有幫忙跑貸款流程，也有幫忙繳納土地
19 增值稅及契稅等語（本院卷第249頁）。然謝先修上開所陳原
20 告應為陳慶祥提供之服務，並未見諸於系爭要約書、系爭確認
21 書或系爭買方承諾書。且參照原告與康黃銀鐘等4人簽立之系
22 爭委託契約書，此份契約書下方載有「全國不動產」及「為保
23 障交易安全請指名使用全國不動產總部所印製之契約書……」
24 等印刷文字，此業據本院核閱上開文件無誤（本院卷第17
25 頁），依此可知原告與康黃銀鐘等4人訂立系爭委託契約書，
26 係使用全國不動產製作之定型化契約，而酌以系爭委託契約書
27 第7條第10項係約定：「乙方（按：原告）於仲介買賣成交
28 時，為維護交易安全，得協助辦理有關過戶及貸款手續」等
29 語，足認上開全國不動產所製作之制式契約，雖亦載明不動產
30 仲介業者可協助買賣雙方辦理不動產過戶及貸款事宜，但並未
31 課予不動產仲介業者應為買賣雙方處理不動產過戶事務及協助

01 買方辦理貸款之義務。從而，謝先修上揭所證原告應為陳慶祥
02 處理之事項，究竟僅係不動產仲介業界為服務客戶而提供之額
03 外服務，抑或係基於其等與買賣雙方所締結之契約而負有之法
04 律義務，尚有未明，亦無從執上開謝先修之證述，驟認原告依
05 系爭要約書、系爭確認書及系爭買方承諾書所負之義務，尚包
06 括協助辦理貸款及協助陳慶祥對於買賣標的物進行點交。

07 4.據上所述，原告與陳慶祥所簽立之系爭要約書及系爭確認書，
08 性質上應屬居間契約等情，應堪以認定，陳慶祥抗辯上開契約
09 屬於居間及委任之混合契約等語，難以憑採。

10 (二)原告得請求被告給付居間報酬

11 1.原告得請求陳慶祥為給付

12 (1)經查，系爭確認書第3條第1項約定，陳慶祥承諾應於買賣契約
13 成立時，給付成交價2%之服務報酬予原告，並於簽訂不動產
14 買賣契約時以現金一次給付，已如前述。

15 (2)準此，被告既於113年5月30日締結系爭買賣契約，約定由陳慶
16 祥以1億250萬元之價格，向康黃銀鐘等4人買受系爭房地，且
17 原告與陳慶祥於同日簽立系爭買方承諾書，其中亦載有「緣陳
18 慶祥透過全國不動產板橋加盟店居中仲介，購買座落於台北市
19 中山區（市鎮鄉○○○○路○街○○段000號……成交總價為
20 新台幣壹億零貳佰伍拾萬元整，同意另行給付新台幣貳佰零伍
21 萬元整為服務報酬」等旨，此有系爭買方承諾書在卷可參（本
22 院卷第35頁），則原告主張其得依系爭確認書第3條第1項及系
23 爭買方承諾書約定，請求陳慶祥給付居間報酬，自屬有據。

24 (3)陳慶祥雖抗辯：原告嗣未成功為陳慶祥向金融機構爭取貸款，
25 且原告亦未為買賣雙方提供合格廠商檢測系爭建物氯離子含量
26 是否超標之服務，凡此種種均可見原告未盡其依系爭要約書、
27 系爭確認書及系爭買方承諾書所負有之義務，原告自不得請求
28 陳慶祥給付報酬等語。惟查，原告依系爭要約書及系爭確認書
29 並不負有協助陳慶祥向金融機構取得貸款之義務，業經認定如
30 前，是陳慶祥執此抗辯原告未盡其依上開契約所負之義務，顯
31 然無據。至系爭買賣契約第12條第6項雖約定：「如雙方對於

01 標的房屋有氯離子含量是否超標之疑義，雙方得合意共同指定
02 合格檢測廠商對標的主建物之樑、柱、樓板或牆面等三處取樣
03 進行氯離子含量檢測」等語，此有系爭買賣契約存卷可查（本
04 院卷第29頁），然系爭買賣契約之當事人為被告，原告自無從
05 受系爭買賣契約內容拘束，已如前述，更何況上開約定完全未
06 含有原告應協助被告就系爭建物進行氯離子含量檢測之意涵，
07 是陳慶祥抗辯原告負有為買賣雙方提供合格廠商檢測系爭建物
08 氯離子含量是否超標之義務，並不可採。從而，陳慶祥執前詞
09 抗辯原告不得請求陳慶祥給付報酬等語，無足採取。

10 (4)陳慶祥雖又抗辯：原告於被告簽立系爭買賣契約之過程中，僅
11 提供協助被告簽訂系爭買賣契約及協助被告辦理履約保證等服
12 務，且原告後續亦未提供協助被告完成交屋之服務，然原告竟
13 請求被告給付合計高達595萬元之報酬，足見原告提起本件訴
14 訟亦違反民法第148條所定之權利濫用原則及誠實信用原則等
15 語。然按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主
16 要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第
17 148條定有明文。惟在自由經濟市場機制下，當事人斟酌情
18 況，權衡損益，為追求其經濟效益或其他正當之目的而締結契
19 約，並據以行使其依法取得之權利，除係以損害他人為主要之
20 目的，因此造成他人或國家社會極大之損害，而違背權利社會
21 化之基本內涵與社會倫理外，尚難認其為權利濫用或違反誠信
22 原則（最高法院110年度台上字第2747號判決意旨參照）。經
23 查，原告係依據原告與陳慶祥本於締約自由而簽立之系爭確認
24 書及系爭買方承諾書，請求陳慶祥給付報酬，此乃原告行使其
25 基於契約而生之正當權利，縱使其行使權利之結果將使陳慶祥
26 受有損害，亦難遽認原告有權利濫用或行使權利違背誠信原則
27 之情事，陳慶祥復未說明及舉證原告提起本件訴訟有何以損害
28 他人權利為「主要」目的之情形，自難認原告請求陳慶祥為給
29 付已違背民法第148條規定。故陳慶祥前揭抗辯，顯無可取。

30 2.原告得請求康黃銀鐘等4人為給付

31 (1)按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報

01 酬，民法第568條第1項定有明文。又因媒介居間而成立之契約
02 其後雖經終止或因故解除，惟此與居間契約之有效與否核係二
03 事（最高法院107年度台上字第1592號判決意旨參照）。

04 (2)經查，觀諸原告與康黃銀鐘等4人簽立之系爭委託契約書，其
05 首段已記載：「委託人（即所有權人，以下簡稱甲方）經詳閱
06 並確實知悉本契約內容後，將下列不動產委託全國不動產板橋
07 加盟店非凡不動產有限公司（以下簡稱乙方）居間仲介銷售」
08 等語，且系爭委託契約書第7條第2項及第6項約定原告所負之
09 契約義務包括「乙方於簽約前，應提供本標的物附近最近三個
10 月之類似不動產成交行情，供甲方訂定售價之參考」及「乙方
11 應隨時依甲方之查詢，向甲方報告銷售狀況」等內容，此有系
12 爭委託契約書附卷可參（本院卷第17至18頁），可見系爭委託
13 契約書不僅於首段即載明康黃銀鐘等4人與原告簽立此份契約
14 書之目的係為委託原告處理銷售不動產事宜，且系爭委託契約
15 書要求原告所擔負之契約義務，亦係圍繞著原告應如何協助康
16 黃銀鐘等4人與他人締結不動產買賣契約，此核與居間法律關
17 係中，居間人之契約義務係為促成委託人與相對人成立契約等
18 要素互核一致，再佐以系爭委託契約書第7條第10項並未課予
19 原告應為買賣雙方處理不動產過戶事務及協助買方辦理貸款之
20 義務，業如前述，益徵系爭委託契約書性質上應屬單純之居間
21 契約甚明。

22 (3)準此，被告既於113年5月30日締結系爭買賣契約，約定由陳慶
23 祥以1億250萬元之價格，向康黃銀鐘等4人買受系爭房地，而
24 系爭委託契約書第5條第1項已約定康黃銀鐘等4人應按成交金
25 額之4%給付報酬，此業據本院檢閱系爭委託契約書無訛（本
26 院卷第17頁），且原告與康黃銀鐘等4人曾於同日簽立系爭賣
27 方承諾書，其中亦載有「緣黃聖三、黃聖代、康黃銀鐘、黃
28 聖徹透過全國不動產板橋加盟店居中仲介……成交總價為新台
29 幣壹億零貳佰伍拾萬元整，同意由履約專戶撥付新台幣肆佰壹
30 拾萬元整，至非凡不動產有限公司帳戶作為服務報酬」等旨，
31 此有系爭賣方承諾書存卷可憑（本院卷第33頁），則原告主張

01 其得依系爭委託契約書第5條第1項及系爭賣方承諾書約定，請
02 求康黃銀鐘等4人給付居間報酬，即屬有據。

03 (4)康黃銀鐘等4人雖抗辯：被告簽立系爭買賣契約後，既係陳慶
04 祥表明不願買受系爭房地，則依系爭委託契約書第8條第2項約
05 定，原告至多僅能就陳慶祥匯入系爭履約保證專戶之定金20萬
06 元，取得其中50%即10萬元作為報酬，是原告自不得再向康黃
07 銀鐘等4人請求給付報酬等語。然：

08 ①按「定金」乃契約當事人之一方以擔保契約之成立，或確保契
09 約之履行為目的，而交付他方之金錢或代替物。如在契約成立
10 前交付，用以擔保契約之成立者，為「立約定金」（最高法院
11 96年度台上字第2565號判決意旨參照）。

12 ②經查，系爭委託契約書第8條第2項雖約定，買方支付定金後，
13 如買方違約不買，致定金由康黃銀鐘等4人沒收者，康黃銀鐘
14 等4人應支付該沒收定金之50%予原告，以作為該次委託銷售
15 服務報酬，且不得再收取服務報酬，然系爭委託契約書第8條
16 第3項亦約定，因可歸責於康黃銀鐘等4人之事由而未能簽訂不
17 動產買賣契約書時，康黃銀鐘等4人應加倍返還定金予買方，
18 此有系爭委託契約書在卷可參（本院卷第18頁），是由系爭委
19 託契約書第8條第3項約定可知，系爭委託契約書第8條所稱買
20 方交付之定金，性質上應屬用以擔保買賣契約成立之立約定金
21 甚明，否則即難解釋何以康黃銀鐘等4人是否須向買方加倍返
22 還定金，乃繫諸於康黃銀鐘等4人是否因可歸責於己之事由而
23 未能與買方簽訂不動產買賣契約。而循此脈絡，系爭委託契約
24 書第8條所謂買方交付之定金，既屬用以擔保契約成立之立約
25 定金，則系爭委託契約書第8條第2項所稱之「買方違約不買」
26 等語，應係指「買方支付定金後，卻不願與康黃銀鐘等4人締
27 結不動產買賣契約」而言，如此解釋方能符合系爭委託契約書
28 第8條第2項及第3項所呈現「買方支付定金後，若買方不願締
29 結買賣契約，則康黃銀鐘等4人得沒收定金，若係康黃銀鐘等4
30 人因可歸責於己之事由而無法與買方締結買賣契約，則康黃銀
31 鐘等4人須向買方加倍返還定金」之規範體例。

01 ③從而，被告既已於113年5月30日締結系爭買賣契約，則本件已
02 無從適用系爭委託契約書第8條第2項約定。故康黃銀鐘等4人
03 抗辯依上開約定，原告已不得再向康黃銀鐘等4人請求給付居
04 間報酬等語，難謂可採。

05 (5)康黃銀鐘等4人雖又抗辯：系爭委託契約書第9條第2款約定，
06 康黃銀鐘等4人與買方簽訂不動產買賣契約後，因可歸責於康
07 黃銀鐘等4人之事由而解除買賣契約者，視為原告已完成居間
08 仲介之義務，是由前揭約定反面解釋可知，倘康黃銀鐘等4人
09 與買方簽立買賣契約後，係因不可歸責於康黃銀鐘等4人之事
10 由而解除買賣契約，即不視為原告已完成居間仲介之義務，而
11 因系爭買賣契約係因陳慶祥未給付買賣價金後，經康黃銀鐘等
12 4人為解除契約之意思表示而解除，則依上揭說明，此際原告
13 應尚未完成居間仲介之義務，原告自不得向康黃銀鐘等4人請
14 求給付居間報酬等語。然查，系爭委託契約書第9條約定之標
15 題係記載「違約之處罰」等語，而其中第2款則約定：「甲方
16 （按：康黃銀鐘等4人）如有下列情形之一者，均視為乙方
17 （按：原告）已完成居間仲介之義務，甲方應支付銷售總額之
18 百分之六計算之違約金予乙方：……（2）簽訂不動產買賣契
19 約書後，因可歸責於甲方之事由而解除買賣契約者」等旨，此
20 有系爭委託契約書在卷可查（本院卷第18頁），由此足徵系爭
21 委託契約書第9條所謂「視為乙方已完成居間仲介之義務」等
22 語，僅係意在表明於上開約定各款所列情形下，康黃銀鐘等4
23 人不得推卸其等應對原告為給付之責任，並設有違約處罰，其
24 實際上並非針對何情況屬於原告已完成居間義務之情形進行規
25 範，否則如何說明康黃銀鐘等4人於該當系爭委託契約書第9條
26 各款約定所定之情形時，原告得依上揭約定向康黃銀鐘等4人
27 請求之項目乃違約金、而非居間報酬？從而，系爭委託契約書
28 第9條約定既非意在針對何時原告已完成居間義務之情況為規
29 範，則自無從以系爭委託契約書第9條約定為據進行反面解釋
30 後，認定系爭委託契約書第9條所未臚列之情況，即屬原告未
31 完成居間義務之情形。故康黃銀鐘等4人所為前揭抗辯，洵非

01 有據。

02 (6)康黃銀鐘等4人雖復抗辯：兩造於系爭賣方承諾書內特別約定
03 原告之服務報酬將自系爭履約保證專戶撥付，係為避免買方違
04 約不買而未將買賣價金匯入系爭履約保證專戶之情形下，康黃
05 銀鐘等4人仍須向原告給付服務報酬之不合理現象，是系爭履
06 約保證專戶內既已無任何陳慶祥所匯入之買賣價金，則康黃銀
07 鐘等4人自無須再向原告給付任何報酬等語。惟查，系爭賣方
08 承諾書雖載有「……成交總價為新台幣壹億零貳佰伍拾萬元
09 整，同意由履約專戶撥付新台幣肆佰壹拾萬元整，至非凡不動
10 產有限公司帳戶作為服務報酬」等旨，業如前述，然依照前揭
11 約定之文義，至多僅能推認康黃銀鐘等4人同意藉由自系爭履
12 約保證專戶撥款之方式，向原告給付居間報酬，無法驟然得出
13 康黃銀鐘等4人上開所陳之規範意旨。故康黃銀鐘等4人上開所
14 辯，尚乏所據。

15 (7)康黃銀鐘等4人雖再抗辯：陳慶祥竟於被告簽立系爭買賣契約
16 後不及3日，即表示其無能力履行系爭買賣契約，顯見原告促
17 成被告締結系爭買賣契約係未盡民法第567條第2項所定之調查
18 義務而為利於陳慶祥之行為，依民法第571條規定，原告自不
19 得請求康黃銀鐘等4人給付報酬等語。然：

20 ①按以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立
21 該約之能力，有調查之義務；居間人違反其對於委託人之義
22 務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方
23 法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費
24 用，民法第567條第2項及第571條分別定有明文。惟居間人有
25 否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利之事實負舉證責任
26 （最高法院109年度台上字第1027號判決意旨參照）。

27 ②經查，謝先修於本院審理中證稱：被告締結系爭買賣契約後，
28 我與陳慶祥有去銀行詢問貸款事宜，後來陳慶祥知道會有自備
29 款不足之情形，沒有辦法繼續履約，就有向原告表達希望可以
30 解約等語（本院卷第249至250頁），而系爭買賣契約嗣係因康
31 黃銀鐘等4人於113年7月15日向陳慶祥寄發存證信函表明解除

01 契約而生解除之效力等情，亦據被告自陳在卷（本院卷第
02 107、408頁），由此可知被告嗣未能履行系爭買賣契約，確係
03 因陳慶祥無力依約支付買賣價金，應無疑問。然陳慶祥於簽立
04 系爭買賣契約當日，已同時開立票面金額分別為1,005萬元及
05 6,150萬元之本票供康黃銀鐘等4人收受，此有本票影本、系爭
06 協議書存卷可憑（本院卷第167、195頁），足徵陳慶祥當下已
07 提出票面金額甚鉅之本票，以擔保其將履行給付買賣價金之義
08 務。復酌以不動產屬於價值不斐之交易商品，一般人購買不動
09 產，除自身備有足夠現金外，另透過向金融機構辦理貸款、向
10 親友借款或保單質借等方式籌募資金，所在多有，再參以現今
11 社會個人資料保護意識高漲，要求不動產仲介業者須核實確認
12 買家之財力狀況無虞後，方能撮合不動產買賣交易，亦難謂與
13 交易常情相符，是自難以原告未進一步採取確認陳慶祥財力之
14 措施，即逕認其未盡調查陳慶祥履行系爭買賣契約能力之義
15 務。至康黃銀鐘等4人雖復抗辯：陳慶祥所開立之本票無法存
16 入系爭履約保證專戶、能否兌現亦無絕對保證，故自難以陳慶
17 祥曾開立本票供康黃銀鐘等4人收取，即謂原告已盡調查義務
18 等語。惟按稱本票者，謂發票人簽發一定之金額，於指定之到
19 期日，由自己無條件支付與受款人或執票人之票據；執票人向
20 本票發票人行使追索權時，得聲請法院裁定後強制執行，票據
21 法第3條及第123條分別定有明文。是依上述規定可知，陳慶祥
22 開立上開本票供康黃銀鐘等4人收受後，即可使康黃銀鐘等4人
23 得以迅速方式實現其等權利，且衡情倘若對於自身資力無相當
24 把握者，實難想像其願甘冒執票人迅捷取得本票裁定後、即可
25 對其財產聲請強制執行之風險，而任意開立如此鉅額之本票供
26 他人收受，是自難謂陳慶祥開立前揭本票供康黃銀鐘等4人收
27 取，毫無展現其資力之意義。故康黃銀鐘等4人執前詞為抗
28 辯，無足採取。

29 ③據上所述，尚難認原告有何對於陳慶祥資力未盡調查義務之
30 情。是康黃銀鐘等4人抗辯依民法第571條規定，原告不得請求
31 康黃銀鐘等4人給付報酬等語，並不可採。

01 (三)原告得請求之報酬數額應依民法第572條前段規定酌減

02 1.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
03 者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，但報酬已給付
04 者，不得請求返還，民法第572條定有明文。其立法理由明載
05 因居間人每乘委託人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，本
06 條規定之意旨，即以居間人報酬之數額，雖得由契約當事人自
07 由約定，然居間人所受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相
08 當，方為公允。若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因委託
09 人之請求酌減之（最高法院109年度台上字第1780號判決意旨
10 參照）。

11 2.經查，陳慶祥已自陳謝先修前已為陳慶祥找尋多間位於臺北市
12 中山區之房屋（本院卷第515頁），且徵諸原告提出謝先修與
13 劉振棋間之對話紀錄，可見劉振棋曾於113年4月29日向謝先修
14 傳送東森房屋之網址，並發送「民生東路二段116號」、
15 「4/19剛賣」、「我們32號 土地37.8」、「然後他只有2樓」
16 及「我們到5樓」等文字，此有上開對話紀錄擷取圖片存卷可
17 參（本院卷第430頁），依此可知劉振棋斯時不僅曾向謝先修
18 告知系爭房地欲出售之資訊，且由劉振棋於上開對話過程中、
19 曾將系爭房地與其他不動產相互比較等言詞，足徵劉振棋此前
20 已透過謝先修而提供其他買賣標的供陳慶祥參考。從而，堪認
21 原告至遲於113年4月29日前已開始為陳慶祥找尋位於臺北市中
22 山區之房屋。至原告雖主張劉振棋自113年3月6日起即開始為
23 陳慶祥找尋位於臺北市中山區之房屋等語，並提出通訊軟體對
24 話紀錄擷取圖片為證（本院卷第427至429、431頁）。而觀諸
25 上開對話紀錄，其標題雖係記載「Grand 謝榮…賣中山區透
26 天」等文字，且由畫面左側之一方使用回覆訊息功能回應畫面
27 右側人員之訊息時、顯示畫面右側人員之名稱為「2862劉振
28 棋」等文字乙情（本院卷第431頁），足見上開對話紀錄為劉
29 振棋與他人間之對話無訛，又劉振棋與此人對話之過程中，曾
30 於113年3月6日向對方詢問「謝董」、「有跟家人討論了嗎」
31 及「買方陳先生今天有問我情況」等訊息，其後劉振棋又向對

01 方詢問「……陳先生是否要等待你們這組客戶談完？……如果
02 美國人決定要賣給建商，可以講一聲……他好去看其他案子，
03 因為他的資金一直放著，也不是辦法」等語，此有上開對話紀
04 錄擷取圖片在卷可稽（本院卷第427、429頁），可見劉振棋當
05 時確曾協助陳姓客戶與他人磋商不動產買賣事宜。然審以陳乃
06 極為常見之姓氏，且臺北市中山區之範圍亦非狹小，衡情欲購
07 買此處房屋之買家應不少見，是尚難驟認劉振棋於上揭對話紀
08 錄內所提及之陳姓客戶即為陳慶祥，並執此推認劉振棋係自
09 113年3月6日起即開始為陳慶祥找尋位於臺北市中山區之房
10 屋。故原告主張劉振棋自113年3月6日起即開始為陳慶祥找尋
11 位於臺北市中山區之房屋等語，尚難憑採。

12 3. 又本院審酌原告所屬業務人員至遲於113年4月29日前即開始為
13 陳慶祥找尋位於臺北市中山區之房屋，且由前述謝先修之證述
14 及上開通訊軟體對話紀錄可知，係由劉振棋將系爭房地出售資
15 訊提供予謝先修後，陳慶祥方得知系爭房地之出售訊息，復衡
16 以謝先修於本院審理中已證稱，劉振棋曾陪同陳慶祥前往系爭
17 房地實地查看，且劉振棋當下即曾代表陳慶祥與黃聖徹初步討
18 論買賣價格，而被告嗣簽立系爭買賣契約時，原告人員亦有參
19 與其中，且當下簽約時間冗長，業如前述，再酌以原告於被告
20 簽立系爭買賣契約前，曾製作不動產說明書，其中除有系爭房
21 地之基本資料外，尚包含相關稅賦試算資料、系爭房地附近不
22 動產近年交易價格及系爭房地周圍重要環境設施等分析，此業
23 據原告提出上開說明書為證（本院卷第439至473頁），由此可
24 見原告對於被告最終得以成立系爭買賣契約，應有相當程度之
25 貢獻。然考量原告依系爭確認書第3條第1項及系爭買方承諾書
26 約定，得請求陳慶祥給付居間報酬之數額為205萬元（計算
27 式： $102,500,000 \times 2\% = 2,050,000$ ），原告依系爭委託契約書
28 第5條第1項及系爭賣方承諾書約定，得請求康黃銀鐘等4人給
29 付居間報酬之數額為410萬元（計算式： $102,500,000 \times 4\% =$
30 $4,100,000$ ），而原告開始為陳慶祥找尋位於臺北市中山區之
31 房屋至被告締結系爭買賣契約時，相距僅約1月，另參諸原告

01 提出劉振棋與黃聖間之通訊軟體對話紀錄，劉振棋係於113年5
02 月28日方開始與黃聖接洽系爭房地之出售事宜，此有前揭對話
03 紀錄擷取圖片附卷可參（本院卷第432頁），足認原告開始為
04 康黃銀鐘等4人處理仲介系爭房地出售事宜時，距離被告簽立
05 系爭買賣契約僅有2日，再參酌原告僅提出劉振棋曾於113年5
06 月29日陪同陳慶祥前往系爭房地之現場照片等情（本院卷第
07 475頁），可認原告亦非多次偕同陳慶祥確認系爭房地狀況、
08 居中反覆說合後，始促成被告締結系爭買賣契約。故綜據上開
09 各情，堪認原告與被告所約定之居間報酬，與原告所任勞務價
10 值相較，確有為數過鉅而失其公平之情事，被告抗辯原告得請
11 求之報酬數額應依民法第572條前段規定酌減等語，自屬有
12 據，是本院斟酌上開一切情事後，認原告請求陳慶祥給付之報
13 酬應酌減為140萬元、原告請求康黃銀鐘等4人給付之報酬應酌
14 減為60萬元為適當。

15 4.原告雖主張陳慶祥未依系爭買賣契約約定給付買賣價金後，原
16 告曾為康黃銀鐘等4人出面向陳慶祥寄發存證信函及與陳慶祥
17 商談和解事宜等語，並提出劉振棋與黃聖間及原告為此成立群
18 組之通訊軟體對話紀錄擷取圖片為證（本院卷第434至438
19 頁），惟原告所舉上情核屬原告完成居間義務後如何處理後續
20 事務之過程，並非原告促成被告成立系爭買賣契約時所付出之
21 勞務，尚難將此納為原告履行居間義務付出之勞務進行評價。

22 5.陳慶祥雖抗辯：劉振棋陪同陳慶祥及謝先修前往系爭房地實際
23 查看，乃謝先修私下請託劉振棋提供協助，與原告無關；原告
24 所提劉振棋先前找尋臺北市中山區房屋之通訊軟體對話紀錄，
25 亦為原告與陳慶祥簽立系爭要約書、系爭確認書及系爭買方承
26 諾書前所發生，均與此等契約無關等語。然查，劉振棋為原告
27 所屬業務人員，業經認定如前，且劉振棋於113年5月28日透過
28 通訊軟體與黃聖聯絡時，即曾傳送印有「全國不動產」等字樣
29 之名片供黃聖核閱，此有劉振棋與黃聖間之通訊軟體對話紀錄
30 擷取圖片存卷可憑（本院卷第432頁），由此可見劉振棋居中
31 處理系爭房地買賣事宜時，自始至終均係立於原告代理人之地

01 位提供居間勞務。又劉振棋先前為陳慶祥找尋位於臺北市中山
02 區之房屋時，原告與陳慶祥雖尚未簽立系爭要約書、系爭確認
03 書及系爭買方承諾書，然劉振棋既為原告之業務人員，則劉振
04 棋此前為陳慶祥找尋締約機會或為說合被告簽立系爭買賣契約
05 所付出之勞務，亦屬原告最終得以分別與被告締結系爭要約
06 書、系爭確認書或系爭委託契約書，並完成上開契約所定居間
07 義務而逐漸傾注之成本，自得評價為原告於履行前揭契約義務
08 時所任之勞務。故陳慶祥以前詞抗辯，洵無可採。

09 6. 稽此，堪認原告得依系爭確認書第3條第1項及系爭買方承諾書
10 約定，請求陳慶祥給付居間報酬140萬元。又按數人負同一債
11 務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另
12 有訂定外，應各平均分擔或分受之，民法第271條前段定有明
13 文。經查，原告得依系爭委託契約書第5條第1項及系爭賣方承
14 諾書請求康黃銀鐘等4人給付居間報酬60萬元，已如前述，又
15 原告已自系爭履約保證專戶收取20萬元，而此筆20萬元款項乃
16 陳慶祥依系爭買賣契約給付予康黃銀鐘等4人後，經存入系爭
17 履約保證專戶，業經認定如前，足認上開20萬元原為康黃銀鐘
18 等4人有權受領之買賣價金，嗣則由僑馥公司立於康黃銀鐘等4
19 人之地位而向原告為給付，作為原告得向康黃銀鐘等4人收取
20 之居間報酬，故原告現尚得向康黃銀鐘等4人請求給付之居間
21 報酬為40萬元（計算式： $600,000 - 200,000 = 400,000$ ），又
22 系爭委託契約書或系爭賣方承諾書內並未見康黃銀鐘等4人應
23 如何分擔給付居間報酬義務之約定，則揆諸前揭規定，康黃銀
24 鐘等4人應給付之數額應由其等平均分擔，是原告仍得依系爭
25 委託契約書第5條第1項及系爭賣方承諾書請求康黃銀鐘等4人
26 各給付10萬元（計算式： $400,000 \div 4 = 100,000$ ）。至逾上揭範
27 圍之請求，則屬無據。

28 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
29 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起
30 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之
31 行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標

01 的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之
02 債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，
03 民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明
04 文。經查，原告請求陳慶祥為給付部分，系爭確認書第3條第1
05 項雖已約定，陳慶祥應於與賣方簽訂不動產買賣契約時向原告
06 給付居間報酬，已如前述，而就原告請求康黃銀鐘等4人為給
07 付部分，原告應於被告成立系爭買賣契約時，即得向康黃銀鐘
08 等4人請求給付報酬，此觀民法第568條第1項規定自明，惟法
09 律對於被告應為給付之時期未為規定，原告與被告間亦無應於
10 何時期為給付之約定，堪認原告請求被告給付居間報酬，性質
11 上仍屬未定給付期限之債權，是被告應自受催告而未為給付時
12 起，始負遲延責任。又本件起訴狀繕本皆係於113年10月25日
13 由陳慶祥、康黃銀鐘及黃聖徹具有辨別事理能力之同居人代為
14 收受，並於同日由黃聖及黃聖三本人親自收受等情，為兩造所
15 不爭執（本院卷第406至407頁），並有本院送達證書存卷可佐
16 （本院卷第43至51頁），足認就原告請求被告給付居間報酬之
17 債權，應於是日對被告生催告之效力。從而，原告就前揭請
18 求，併均請求被告應給付自113年10月26日起至清償日止，按
19 週年利率5%計算之利息，即屬有據，應予准許。至原告請求
20 陳慶祥應自起訴狀繕本送達之日起給付利息部分，因陳慶祥於
21 受催告當日仍有給付之可能，是陳慶祥應自受催告翌日時起始
22 負遲延責任，原告主張陳慶祥自起訴狀繕本送達之日起即應給
23 付遲延利息，尚乏所據，此部分請求應予駁回。

24 □綜上所述，原告依系爭確認書第3條第1項及系爭買方承諾書約
25 定，請求陳慶祥給付140萬元，及自113年10月26日起至清償日
26 止，按週年利率5%計算之利息，另依系爭委託契約書第5條第
27 1項及系爭賣方承諾書約定，請求康黃銀鐘等4人各應給付10萬
28 元，及均自113年10月26日起至清償日止，按週年利率5%計算
29 之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，
30 應予駁回。

31 □兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告

01 勝訴部分，與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予
02 以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併
03 予駁回。

04 □本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本
05 院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
06 明。

07 □訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

08 中 華 民 國 115 年 3 月 20 日

09 民事第八庭 法官 黃柏家

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 115 年 3 月 20 日

14 書記官 謝捷容