裁判字號：最高法院 99 年台上字第 388 號民事判決

裁判日期：民國 99 年 03 月 11 日

裁判案由：請求給付報酬

最高法院民事判決 九十九年度台上字第三八八號

上訴人 僑展不動產物業經紀有限公司

法定代理人 乙○○

訴訟代理人 黃淑琳律師

上訴人 倫飛電腦實業股份有限公司

法定代理人 甲○○

訴訟代理人 蔡良靜律師

史錫恩律師

上列當事人間請求給付報酬事件，兩造對於中華民國九十八年十一月二十四日台灣高等法院第二審更審判決（九十八年度重上更(一)字第五四號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

第三審訴訟費用由兩造各自負擔。

理 由

本件上訴人僑展不動產物業經紀有限公司（下稱僑展公司）主張：對造上訴人倫飛電腦實業股份有限公司（下稱倫飛公司）為出賣其所有門牌號碼台北市○○路○○○號大樓（下稱系爭大樓），於民國九十三年二月間與伊訂立居間契約，約定報酬按實際成交價百分之一計算。嗣伊員工卓文元覓得買家台灣人壽保險股份有限公司（下稱台灣人壽公司），倫飛公司於九十四年十月十七日與台灣人壽公司簽訂買賣契約，價金為新台幣（下同）十六億四千八百四十四萬六千四百四十九元，依約倫飛公司給付伊報酬一千六百四十八萬四千四百六十四元，惟倫飛公司拒絕給付等情，依居間契約之法律關係，求為命倫飛公司給付一千五百萬零八百六十三元及自九十五年四月三十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息之判決（僑展公司請求倫飛公司給付一百四十八萬三千六百零一元及加付法定遲延利息部分，業獲勝訴判決確定）。

上訴人倫飛公司則以：伊於系爭大樓外牆張貼之售屋廣告及承辦人對出售系爭大樓所為之說明，僅係要約之引誘，並非要約或承諾，兩造就居間契約必要之點並未意思表示一致，自無居間契約業已成立情事。又依不動產經紀業管理條例第二十二條規定，不動產居間契約為要式契約，兩造既未訂立書面契約，即無有效之居間契約存在。縱認兩造間有居間契約存在，惟伊未自對造上訴人僑展公司受領勞務，僑展公司亦未完成以底價二十三億五千萬成交之任務，其請求報酬之停止條件未成就，且僑展公司違反

忠實辦理義務，而為有利於台灣人壽公司之行為，自不得向伊請求報酬。再僑展公司僅報告締約之機會，對於不動產交易最重要之價格磋商與契約談判過程未提供伊任何協助，依民法第五百七十二條規定，應酌減其報酬為一百萬元等語，資為抗辯。

原審以：系爭大樓原屬倫飛公司所有，倫飛公司於九十四年一月十二日以一億二千零十五萬七千七百三十六元將系爭大樓六樓售予訴外人日欣印刷股份有限公司（下稱日欣公司），倫飛公司並支付居間人超營實業股份有限公司按成交價格百分之四計算之服務報酬，其餘樓層部分，倫飛公司於九十四年十月十七日以十六億四千八百四十四萬六千四百四十九元售予台灣人壽公司；倫飛公司員工張峻榮曾將系爭大樓各樓層之平面設計圖、地籍圖、售價及租金分算表、大樓營建特色概要說明書、使用執照等件影本，交付僑展公司員工卓文元，並告知系爭大樓出售之底價為二十三億五千萬元；九十四年一月間，卓文元曾偕同台灣人壽公司管理部財產科科長李嫚嫚、張峻榮前往系爭大樓參觀，並面見倫飛公司當時負責處理該大樓銷售事務之副總經理孫逸民；李嫚嫚於台灣人壽公司與倫飛公司簽訂買賣契約前，曾將台灣人壽公司若購買系爭大樓將不支付仲介費等情告知卓文元，僑展公司於九十四年八月十日出具承諾書，表示將不向台灣人壽公司收取仲介費；僑展公司曾對孫逸民、張峻榮等人提出詐欺之刑事告訴，經檢察官不起訴處分確定等情，為兩造所不爭執之事實。查孫逸民於上開刑案偵查中供稱：僑展公司有打電話洽詢，張峻榮曾帶他們看一次大樓，有一次我出面與卓文元、李嫚嫚一起看大樓，因卓文元有提到按仲介行規要抽佣金，我有跟他提到佣金的事，大部分是在電話中講佣金的事等語。張峻榮於同案中供稱：第一次見到卓文元是他來拿有關平面圖等資料，第二次是他帶李嫚嫚來，有一次看大樓時，卓文元有問到佣金，我們對外稱佣金百分之一等語。參酌倫飛公司員工張峻榮確將系爭大樓各樓層之平面設計圖、地籍圖、售價及租金分算表、大樓營建特色概要說明書、使用執照等件影本，交付僑展公司員工卓文元，並告知系爭大樓出售之底價為二十三億五千萬元，及九十四年一月間卓文元曾偕同台灣人壽公司管理部財產科科長李嫚嫚、張峻榮前往系爭大樓參觀，並面見倫飛公司當時負責處理該大樓銷售事務之副總經理孫逸民等情，堪認倫飛公司與僑展公司，就居間之銷售標的、銷售價格、報酬計算方式等必要之點已達成合意，兩造間已成立居間契約。而居間為諾成契約，故當事人雖未訂立書面契約，並不影響居間契約之成立。至不動產經紀業管理條例第二十二條第一項第一款規定，不動產委由經紀業仲介出售之委託契約書，應由經紀業指派經紀人簽章，係屬行政管理性質之規範，違反上開規定，僅生經紀業應否受行政處罰而已，居間契約之效力，不因此而受影響。又卓文元尋得有意買受系爭大樓之台灣人壽公司後，即於九十三年底向倫飛公司報告引介，其後並數次偕同台灣人壽公司代表李嫚嫚至系爭大樓察看，並與倫飛公司代表孫逸民、張峻榮接洽見面；台灣人壽公司曾請卓文元向倫飛公司表示報價太高

、應為減價，於達成議價前，倫飛公司於九十四年一月間先將系爭大樓第六層售予日欣公司，台灣人壽公司評估後，仍決定購買系爭大樓其餘樓層；之後，台灣人壽公司與倫飛公司進行至具體契約條件之議約階段時，買賣雙方均認事涉業務機密，決定直接洽談討論價格及回租等買賣條件及細節後訂約，因而未讓卓文元在場，亦無第三人參與仲介斡旋，惟卓元文仍持續與買賣雙方聯絡，得知交易進度等情，經李嫋嫋、孫逸民、卓元文證述無訛。準此，系爭大樓第六層既已售予日欣公司，倫飛公司復係因售價及回租等買賣條款細節涉及業務祕密，乃排除僑展公司參與說合，自係倫飛公司拒絕受領僑展公司提供從議約至訂約階段之勞務給付，而非僑展公司不為給付，倫飛公司不得以系爭大樓出售之價格未達二十三億五千萬元底價，僑展公司未完成任務為由，拒絕支付報酬。但按民法第五百七十二條規定，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。審酌本件買賣標的價值龐大，買家及訂約機會原較稀少，居間困難度高，僑展公司尋覓買家之過程，包括寄發大量信件予各大電子公司、與包含台灣人壽公司承辦人員在內之多家公司負責人員接洽；僑展公司人員引介台灣人壽公司人員與倫飛公司人員見面，於現場陪同勘查，參與初期價格斡旋協商，歷經約一年長時間付出勞務；於最後階段，買賣雙方未由僑展公司協助進行議定價格、簽訂契約等繁瑣事宜，僑展公司因此節省勞力費用；最後階段係雙方是否簽約之關鍵，原因力較重，並參考不動產仲介業之淨利率為百分之三十三等一切情狀，認僑展公司所任勞務之價值占整體交易之貢獻度為百分之四十，僑展公司主張應按台灣人壽公司買受之價金十六億四千八百四十四萬六千四百四十九元之百分之一計算居間報酬，尚屬過高而有失公平，應依倫飛公司之請求酌減為按百分之零點四計算，即六百五十九萬三千七百八十六元（ $1,648,446,449 \times 0.4\% = 6,593,786$ 元，元以下四捨五入）。故僑展公司請求倫飛公司除經判決確定之一百四十八萬三千六百零一元外，再給付五百一十一萬零一百八十五元，及自遲延日即九十五年四月三十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。爰將第一審所為僑展公司勝訴部分之判決，一部予以廢棄，改判駁回僑展公司該部分之訴，一部予以維持，駁回倫飛公司該部分之上訴，及維持第一審所為僑展公司敗訴部分之判決，駁回其附帶上訴，經核於法並無違誤。兩造上訴論旨，各自指摘原判決於己不利部分違背法令，求予廢棄，均非有理由。

據上論結，本件兩造上訴均無理由。依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 九 年 三 月 十 一 日

最高法院民事第六庭

審判長法官 劉 福 來

法官 陳 國 禎

法官 陳 重 瑜
法官 吳 麗 女
法官 簡 清 忠

本件正本證明與原本無異

書 記 官
中 華 民 國 九 十 九 年 三 月 二 十 三 日
v

資料來源：司法院法學資料檢索系統