

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

111年度上易字第36號

上訴人 悠活房屋仲介有限公司

法定代理人 林姜文婷

訴訟代理人 林國泰律師

複代理人 陳映亘律師

被上訴人 吳金典

訴訟代理人 李巧雯律師

上列當事人間請求給付報酬等事件，上訴人對於中華民國111年4月7日臺灣花蓮地方法院110年度訴字第134號第一審判決提起上訴，本院於111年9月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)緣被上訴人委託上訴人仲介銷售其所有坐落花蓮縣○○市○○段000地號土地及其同段0000建號建物（即門牌為花蓮縣○○市○○街00號，下合稱系爭房地），並於民國110年4月4日簽署「一般委託銷售契約書」（下稱系爭契約），委託期間自110年4月4日起至同年12月31日，約定銷售價額為新臺幣（下同）1,450萬元，並同時簽署「買賣委託書內容契約變更／更改附表」（下稱系爭變更書）變更價額為1,300萬元，且被上訴人於系爭契約所附「不動產委託銷售標的現況說明書」之第32項「本標的是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形？」欄位中親自勾選「否」；嗣上訴人之○○員邱宏宇（下逕稱其姓名）於110年4月7日為被上訴人覓得符合其委託條件之買方即訴外人楊

01 士正（下逕稱其姓名），楊士正於同日12時簽署「悠活房屋  
02 買賣斡旋金契約」（下稱系爭斡旋金契約書(一)），並同時交  
03 付斡旋金10萬元，邱宏宇隨即通知被上訴人上情，經被上訴  
04 人於翌日（即同年月8日）12時許同意依斡旋內容及其他約  
05 定出售並將定金暫存悠活房屋或指定之履約保證專戶代為保  
06 管，簽署「文件通訊簽署同意書」及系爭斡旋金契約書(一)。

07 (二)又依系爭變更書、系爭契約第3條第2項及第9條第1、2項之  
08 約定可知，被上訴人已授與代理權予上訴人代為處理銷售事  
09 宜，於上訴人覓得符合底價之買方時，被上訴人授權上訴人  
10 得代受意思表示，並代為承諾，使被上訴人與買方間買賣之  
11 意思表示合致。準此，上訴人得代為承諾，則邱宏宇代收斡  
12 旋金時，該斡旋金即轉作定金，並以LINE通知被上訴人，則  
13 生斡旋轉定之效果，符合系爭契約第8條第5至7項之報告義  
14 務。然被上訴人與楊士正間除標的物與價金外，並未約定系  
15 爭房地移轉登記暨交付、付款方法與時間、稅賦、代書手續  
16 費等細節事項列為必要之點，即無「意定必要之點」之特  
17 約。再系爭契約固為定型化契約，惟系爭變更書非為定型化  
18 契約條款，蓋兩造就各約定內容有變更磋商餘地，且係針對  
19 被上訴人個人情況所擬定，非為上訴人與不特定人訂約之用  
20 而單方預先擬定之契約條款，基此，被上訴人於訂約時非處  
21 於無從選擇締約對象或無拒絕締約餘地之情況，自難認有何  
22 顯失公平之情。

23 (三)本件買賣成交，上訴人依系爭契約、系爭變更書等約定所負  
24 之契約義務即已完成，無再為報告其他出價之義務，當無違  
25 反系爭契約、居間報告與忠實義務。蓋上訴人媒介銷售採單  
26 一斡旋機制，本件雖同時受被上訴人、楊士正之委託，對渠  
27 等間各負居間、委任等契約義務，但依系爭契約第11條第4  
28 款約定取得書面同意，並未違反不動產經紀業管理規則第24  
29 條之2規定。

30 (四)上訴人得依系爭契約第6條第1、2款約定及居間之法律關  
31 係，請求52萬元報酬暨法定遲延利息，縱被上訴人反悔不願

01 履行後續事宜，亦不影響本件請求，即被上訴人拒不辦理相  
02 關手續，自屬以不正當行為阻止清償期之發生，應類推適用  
03 民法第101條第1項規定，視為清償期已屆至，爰依法提起之  
04 訴等語，並於本院上訴聲明：1. 原判決廢棄。2. 被上訴人應  
05 給付上訴人52萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日  
06 止，按週年利率百分之5計算之利息。

07 二、被上訴人則以：

08 (一)上訴人未就被上訴人系爭房地之買賣媒介成立，蓋系爭契  
09 約、系爭變更書中關於契約即為成立內容違反消費者保護法  
10 (下稱消保法)第12條及民法第247條之1規定而無效。本件  
11 上訴人經營房屋仲介○○多年，為企業經營者，使用預先擬  
12 定之系爭契約及系爭變更書與消費者約定房屋買賣事宜，則  
13 系爭契約及系爭變更書均為民法、消保法所定之定型化契  
14 約。況系爭契約及系爭變更書關於契約即為成立之約定限制  
15 被上訴人締約自由，對被上訴人有重大之不利益，亦導致兩  
16 造間訂立委託銷售契約之目的難以達成，且被上訴人就此約  
17 定，全然無變更磋商餘地，甚至無拒絕之可能，據此，本件  
18 系爭房地至多僅成立買賣預約，買賣本約並未成立。又上訴  
19 人引用兩造間之背信案件之刑事不起訴處分遽認被上訴人與  
20 楊士正間已成立買賣契約云云，惟刑事判決所認定之事實，  
21 並非當然有拘束民事判決之效力。再上訴人稱被上訴人有以  
22 消極不正當行為阻止清償期之發生，顯有違誠信原則云云，  
23 然暫且不論本件得否類推適用民法第101條第1項規定，上訴  
24 人及其員工邱宏宇因條件成就而受利益（得獲取高額佣金）  
25 之當事人，卻以對被上訴人隱瞞訴外人彭永麒（下逕稱其姓  
26 名）有較高出價之不正當行為，催促被上訴人簽署楊士正之  
27 斡旋金契約書，以使條件成就，依民法第101條第2項規定應  
28 視為條件不成就。從而，上訴人對被上訴人隱瞞上開情事，  
29 顯未盡善良管理人之注意義務，亦未以誠實信用方法履行其  
30 與被上訴人之契約，違反系爭契約第8條第5款約定、民法第  
31 567條第1項前段及第148條第2項規定之誠信原則與告知義

務。

(二)上訴人不得依系爭契約第6條第1、2款約定及居間之法律關係請求被上訴人給付52萬元暨法定遲延利息，蓋底價僅係委託人授權居間人談判斡旋之最低條件，居間人仍負有為委託人爭取更大利益之忠實義務，居間人應不得主張符合底價即強迫委託人出售不動產，於此交易資訊不公開情況下更顯重要，實屬居間契約之當然本質。承如前述，上訴人對被上訴人隱瞞有更高出價之事實，致被上訴人誤認1,300萬元為最優價格，而簽署楊士正之斡旋金契約，顯非以誠實信用方法履行其與被上訴人間之契約，依民法第567條第1項前段、第571條規定，上訴人自不得請求報酬等語置辯，並於本院答辯聲明：上訴駁回。

### 三、不爭執事項（本院卷第151至152頁）：

(一)兩造於110年4月4日簽署系爭契約，被上訴人委託上訴人銷售系爭房地。

(二)系爭契約第2條約定委託人即被上訴人願意出售之土地、建築、改良物（即系爭房地），總價額1,450萬元；嗣兩造同日簽訂系爭變更書。

(三)訴外人楊士正就系爭房地之買賣，簽署上訴人不動產說明書注意事項內容說明之審閱事項，並簽署系爭斡旋契約書(一)，所出承購系爭房地條件為1,300萬元，並願付斡旋金10萬元。系爭斡旋契約書(一)嗣經被上訴人於110年4月8日簽署，並勾選賣方同意依斡旋內容及其他約定出售，並同意將暫存上訴人或指定之履約保證專戶代為保管，視為賣方已受理買方支付之定金的條款。

(四)訴外人即上訴人所屬仲介邱宏宇於110年4月8日上午10時許，以LINE通訊軟體請被上訴人將「文件通訊同意書」及系爭斡旋契約書(一)（下稱上開文件）簽署後拍照回傳，被上訴人於同日12時許將上開文件拍照回傳；邱宏宇復於同日下午3時58分告知被上訴人已經通知買方斡旋轉訂金成功。

(五)徐婉婷當時是上訴人的員工，亦為房屋仲介。

01 (六)嗣上訴人之○○員稱其於110年4月7日為被上訴人覓得符合  
02 被上訴人委託條件之買方即訴外人楊士正，出價1,300萬元  
03 元，該買方於同日12時簽署即系爭幹旋契約書(一)，並同時交  
04 付幹旋金10萬元予上訴人，上訴人之○○員隨即通知被上訴  
05 人上情，並就該屋是否發生「非自然死亡」等事情進行確  
06 認，被上訴人並表示「若買方介意的話就不勉強，用這件事  
07 情殺價的話，就更不用談」。並於隔日下午12時32分許通知  
08 賣方「買方幹旋轉定金成功，恭喜吳大哥，如果其他仲介打  
09 來，就說成交了」。

10 (七)另同年月日17時許，上訴人之○○員徐婉婷另覓得訴外人彭  
11 永騏出價1,314萬元，高於第一幹旋，並簽署系爭幹旋契約  
12 書(二)，並同時交付10萬元予上訴人，惟未告知賣方。

13 (八)被上訴人前對上訴人法定代理人即負責人林姜文婷、訴外人  
14 即上訴人○○林偉彬、訴外人即上訴人所屬○○○○邱宏宇  
15 提起背信告訴，經臺灣花蓮地方檢察署110年度偵字第2858  
16 號、110年度偵字第2912號為不起訴處分，嗣被上訴人不服  
17 聲請再議，經臺灣高等檢察署花蓮檢查分署檢察長以111年  
18 度上聲議字第43號處分書駁回其再議確定。

#### 19 四、本院之判斷：

20 (一)上訴人所居間之買賣契約尚未成立：

21 1. 系爭契約及系爭變更書中關於契約即為成立內容違反消保法  
22 第12條第1項、第2項第2款、第3款規定而無效。

23 (1)消費者，係指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務  
24 者。而企業經營者，則指以設計、生產、製造、輸入、經銷  
25 商品或提供服務為營業者。至消費關係，乃指消費者與企業  
26 經營者間就商品或服務所發生之法律關係。又定型化契約條  
27 款，係指企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之  
28 用，所提出預先擬定之契約條款，此觀諸消保法第2條第1  
29 款、第2款、第3款、第7款等規定即明。查兩造簽訂系爭契  
30 約及系爭變更書，約定由上訴人為被上訴人銷售系爭房地，  
31 倘系爭房地經上訴人售出後，被上訴人應給付上訴人服務費

01 等情，為兩造所不爭執，職是，兩造間之系爭契約及系爭變  
02 更書係屬消費關係，系爭契約及系爭變更書中關於契約即為  
03 成立條款之約定，係屬消保法第2條第7款之定型化契約條  
04 款，堪予確定。

05 (2)定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，  
06 無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失  
07 公平：□違反平等互惠原則者。□條款與其所排除不予適用  
08 之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。□契約之主要權利或義  
09 務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者，消保法第  
10 12條定有明文。另按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方  
11 報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居  
12 間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，  
13 民法第565條、第568條第1項分別定有明文。審諸系爭契約  
14 及系爭變更書載明「委託銷售」、「服務報酬」、「委託銷  
15 售期間」、「買賣契約之簽訂及產權移轉」等約定文字觀  
16 之，顯見系爭委託銷售契約確有居間契約性質，堪予確定。

17 (3)細繹系爭契約第6條第1款、第2款前段就服務報酬約定：  
18 「買賣成交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為  
19 實際成交價之百分之肆（最高不得超過中央主管機關之規  
20 定），數額空白未記載者，受託人不得向委託人收取服務報  
21 酬。委託人簽認買方之議價委託書或要約書，或賣方簽署買  
22 賣定金收取憑證者，視為買賣成交。」、「買賣契約成立後  
23 只因可歸責於委託人事由或買賣雙方合意而解除買賣契約，  
24 委託人仍應依約給付約定之服務報酬。」，系爭變更書約  
25 定：「1. 本人授權受託人得視市場狀況，於原委託契約書之  
26 委託成交總價格調整至最低新臺幣壹仟參佰萬元以上…，並  
27 可機動調整本人委託售價，並以該價格進行廣告銷售，而該  
28 價格即為本人之委託售價（委託人選擇成交金額需自行負擔  
29 相關費用方式）。」、「3. 委託人同意若受託人居間仲介成  
30 交已達成上述二點委託之價格，即可代為收受定金，買賣契  
31 約已有效成立。」，而系爭契約第9條就定金之效力約定：

「委託人同意受託人代收定金時，若買方同意委託人之銷售條件而簽署『買賣定金收款憑證』、給付定金者，毋庸經委託人簽收，買賣契約已有效成立。買方簽署買賣議價委託書（或要約書），於委託人簽認同意出售時，買賣契約即為有效成立，議價保證金同時轉為購屋定金。」，系爭斡旋金契約書(一)第3條第7款前段約定：「本契約經賣方或其代理人簽名（章）同意出售時，悠活房屋即得代理買方將斡旋金充為定金交付賣方，此契約並即轉為定金收據（如經賣方同意由悠活房屋或指定之履約保證專戶代為保管亦同），買方絕無異議。」之內容可知，倘上訴人於委託期間內，覓得符合底價之買方時，被上訴人即應配合簽訂契約，若委託人違反前開配合義務，或拒絕與受託人依約洽妥之買方客戶簽訂不動產買賣契約書者，即需給付委託銷售總價4%之服務報酬，此等約定顯然壓縮被上訴人是否與上訴人報告之訂約對象締約之自由。易言之，上訴人若僅以委託條件媒介訂約機會，即得不顧被上訴人有無成立契約之意思，顯已剝奪被上訴人選擇優於委託條件或交易對象之自由，而喪失居間契約謀求被上訴人利益之立法意旨。基此，系爭變更書第2條第3點之約定，排除民法568條第1項之規定（成立始得請求報酬），與居間契約之立法意旨矛盾，違反消保法第12條第2項第2款規定，至為明顯。另審酌被上訴人簽訂系爭委託銷售契約之目的，乃透過上訴人報告訂約機會或為訂約媒介，以取得較有利條件始決定是否出售系爭不動產，倘上訴人不論磋商結果是否符合委託人即被上訴人之較佳利益，即得以委託條件強令被上訴人選擇接受或給付服務費，致被上訴人無取捨權利，上訴人即無盡善良管理人義務為磋商之必要，要難達成系爭委託銷售契約之目的，亦與消保法第12條第2項第3款規定有悖。從而，系爭契約及系爭變更書中關於契約即為成立等約定，違反消保法第12條第2項第2款、第3款規定，應推定其顯失公平，違反誠信原則之定型化契約條款。據此，系爭契約及系爭變更書等約定，因違反消保法第12條第1項、

第2項第2款、第3款規定而無效，洵堪認定。

## 2. 系爭房地買賣契約尚未成立：

(1)按買賣契約當事人就標的物及其價金互相同意，買賣契約即為成立，民法第345條第2項固有明文。惟不動產之買賣，與動產之買賣不同，除標的物及其價金，當事人須互相同意外，尚涉及付款方法、稅負、點交、費用及違約等重要事項。故當事人間，除買賣標的物及價金外，尚約定將其他交易上之重要事項列為必要之點，衡諸契約自由原則，尚非非法所不許。買賣預約，固非不得就標的物及其價金，或其他事項之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，惟預約與本約究非同一，其內容未必盡同，通常均由當事人就預約所擬定之範圍進行商議，於獲得具體之結論後，再據以訂立本約。買賣預約，雖非不得就標的物及價金等項先擬定，以作為訂立本約之張本，究不能因此即認買賣契約業已成立（最高法院93年度台上字第441號、79年度台上字第1357號、80年度台上字第1883號及84年度台上字第2295號判決要旨參照）；所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者即為有瑕疵（最高法院90年度台上字第1460號判決意旨參照）。所謂「凶宅」，依房屋市場之通常交易觀念，係指曾發生兇殺、自殺致死或其他非自然身故情事之房屋。此因素雖或未對此類房屋造成直接物理性之損傷，或通常效用之降低。惟依我國社會民情，就一般社會大眾言，對於發生此類非自然身故事件之房屋，仍多存有嫌惡畏懼之心理，對居住其內之住戶，易造成心理之負面影響，礙及生活品質。因此，依諸房地產交易市場實務經驗，曾發生非自然身故情事之房屋或不動產，會嚴重影響購買意願及價格，而造成該房屋或不動產之市場接受程度。易言之，曾發生非自然身故情事之房屋或不動產，不論於心理層面或市場接受度，皆明顯異於相同地段、環境之標的。職是而論，與週遭環境相較，凶宅之買賣價格有顯著低落情事，依估價學理適

合性原則言，非自然身故之情事，將對房屋或不動產之個別條件，產生負面影響，造成經濟性之價值減損，進而影響其市場價格，應認屬物之瑕疵。又按民法所謂代理，係指本人以代理權授與代理人，由代理人以本人名義為意思表示，或受意思表示，而直接對本人發生效力而言。且代理為對外關係，代理人必須以本人名義與第三人為法律行為，其法律效果始直接對於本人發生效力。代理人必須於代理權限內，以本人之名義所為之意思表示，始直接對本人發生效力，此觀民法第103條第1項之規定即明。是以本人縱曾授與代理權於代理人，如代理人未以本人名義為意思表示時，該意思表示仍無從直接對本人發生效力（最高法院79年度台上字第1907號、80年度台上字第2164號、76年度台上字第852號判決意旨參照）。

(2)經查，上訴人員工邱宏宇於收受楊士正幹旋金之隔日即同年4月8日上午方再次聯絡被上訴人，確認楊士正確有購買系爭房地之意，請求被上訴人簽訂幹旋金契約。參前揭最高法院意旨，被上訴人縱曾授與代理權於上訴人，惟尚難認上訴人於收受楊士正幹旋金之當時，以被上訴人名義為同意楊士正出價之意思表示，否則何須請求被上訴人簽訂幹旋金契約，是以，上訴人稱其代被上訴人為承諾，被上訴人與楊士正間買賣契約即有效成立尚屬有疑。

(3)再查，審諸系爭契約之內容僅載明買賣標的物即系爭房地、買賣總價即1,450萬元，另就付款方式則記載為空白；而被上訴人於同日簽署之系爭變更同意書亦僅記載變更後之總價1,300萬元以上，就系爭房地所有權移轉登記暨交付、稅負、費用等事項均未記載（原審卷第21至27頁），且於楊士正交付幹旋金後，兩造亦仍就系爭房地是否為凶宅進行討論，依社會通念，是否為凶宅屬影響系爭房地交易是否成立、買賣價金高低之重大事項。另觀諸上訴人公司員工邱宏宇與被上訴人之LINE對話：（原審卷第137至142頁）

邱宏宇問：這間應該沒有非自然身亡意外的事？（4月7日13

時50分)

吳金典答：十幾年前有意外墜樓，但是不是在家中死亡。

邱宏宇問：請問在醫院幾天，您讓我了解，我好保障您？

吳金典答：應該有兩三天。我是接到通知才從台北趕回來看他。

邱宏宇問：我目前諮詢是不算凶宅，不好意思，我再確認清楚一點過程，所以到院時，還有生命跡象，還是如何？

吳金典答：是吧，但是昏迷中，指數多少我不清楚。

邱宏宇問：好的，我要保護好這個交易，抱歉讓您回憶。

吳金典答：我想就是誠實告知，買方如果介意就不勉強。用這件事情殺價的話，那更不用談。

邱宏宇問：您不用擔心這個流程，您只要給我您回來的時間就好。我們是專業的，會將法律面守好，也會現在告知買方。

吳金典答：據我知道的是我哥哥喝酒坐窗台滑倒，從二樓掉到遮雨棚，就發生了這個不幸的意外。請確認買方意願，有需要的話，我再回去。

邱宏宇問：你要回來，沒問題。請儘快確認時間。

吳金典答：好。

雙方通話：5分25秒。

邱宏宇問：吳大哥早安，方便時間請打給我，謝謝。(4月8日上午9時39分)

雙方通話：4分27秒。

邱宏宇問：(已傳)麻煩您印出、簽名，回寄郵件或照給我，週六請將正本攜回，謝謝(4月8日10時8分)。

吳金典答：好(4月8日10時8分)。如果成交，實價登錄是以扣掉你們的服務費和手續費的價格去登錄，對吧？另外代書費是買方支付，我只負擔該負的一些稅金，對吧？(4月8日12時28分已讀)。

吳金典答：(回傳文件通訊簽署同意書)(4月8日12時28分)

已讀)。

雙方通話：3分38秒(4月8日12時32分)。

吳金典答：(回傳悠活房屋買賣斡旋金契約)(4月8日12時32分已讀)。

邱宏宇問：已經通知買方斡旋轉訂金成功，恭喜吳大哥，如如果其他仲介打來就說成交了，麻煩您，謝謝，周六見(4月8日15時58分)。

吳金典答：好(4月8日16時52分)。

吳金典答：21世紀也有收斡旋剛剛打來，我有說你們這邊有成交(4月8日20時1分已讀)。不過他收的價格高你們20萬耶，你這邊還可以努力一下嗎？(4月8日20時2分已讀)

邱宏宇問：是，我知道，這是我這邊原本第二順位的沒有買到跑過去的，這邊沒有我不知道的投資客(4月8日20時2分)。

吳金典答：哦。

雙方通話：3分55秒(4月8日20時6分已讀)。

吳金典答：有其他仲介說可以爭取到1350，你要不要再幫我爭取？價錢差太多的話，我可能只好違約哦！

雙方通話：8分16秒。

由上可知，自堪認雙方就系爭房地是否為凶宅乙情之交易上重要事項，尚在確認中，顯有可能影響交易價額（我想就是誠實告知，買方如果介意就不勉強。用這件事情殺價的話，那更不用談。）；且內容中多有通話，尚無法得知雙方真意為何？雖前開契約條款明示被上訴人簽署上開文件後，契約已經成立，惟如前述，該定型化契約條款有顯失公平之情事而無效，則該契約是否成立即必須探究雙方對話內容，從被上訴人文字間仍夾雜「如果成交」、「我有說你們這邊有成交」，然話峰一轉卻仍要求邱宏宇「你這邊還可以努力一下嗎？」、「你要不要再幫我爭取？」，而邱宏宇亦回覆「是，我知道」等語，則買賣雙方就價金是否已經由磋商而

達成一致尚屬有疑，且前開定型化契約條款之文字，也易使被上訴人誤認其已無決定是否締約之空間，而勉為同意之情，此均有礙契約自由之精神；且若「成交」一詞即指買賣契約已成立，何以仍須要求被上訴人親自返回花蓮，由買賣雙方再見面磋商，是以本件所涉及為千萬以上之不動產交易，影響雙方利害關係甚鉅，則在買賣成立之時點認定即須謹慎為之，不宜因恐買賣契約雙方因故變卦而以契約條款限制雙方或寬認契約成立時點，而妨礙壓縮雙方意思自由決定之空間，在本件中，因買賣價額、移轉登記暨交付、稅負、費用等事項均未明之前，尚難認系爭房地之買賣契約業已成立。

(4)至上訴人雖主張被上訴人既已於系爭變更同意書簽認，同意若委託人居間仲介成交已達成上述二點委託之價格，即可代為收受定金，買賣契約即已成立；或邱宏宇於110年4月7日12時41分把幹旋金契約以LINE傳給被上訴人，買賣契約即已成立云云，惟查，系爭變更書第2條第3點之約定，已如上述，因違反消保法為無效。再查楊士正雖簽署買賣幹旋金交予上訴人，並由被上訴人於上開文件簽認，然訴外人與被上訴人既對系爭房地之交易上重要事項尚未達成合意確定，猶須買賣雙方協商、確認，顯然系爭房地買賣契約尚未成立，是上訴人據以主張被上訴人已收受定金，買賣契約即已成立云云，難認有據。

(二)上訴人違反居間報告義務，不得請求報酬：

- 1.按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人；居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不向委託人請求報酬及償還費用，民法第567條、第571條分別定有明文。
- 2.經查，本件買賣契約尚未成立，理由已如前述，則上訴人是否得依系爭契約第6條第1款、第2款前段就服務報酬約定向被上訴人請求報酬之給付本屬有疑；且依系爭契約第8條第5項

之約定：「五、如買方簽立要約書，受託人應於二十四小時內將該要約書轉交委託人，不得隱瞞或扣留。」，明定上訴人獲悉有締約機會，即應報告被上訴人知悉，由被上訴人選擇對自己有利之締約機會，始符合居間契約之精神。就本件上訴人之○○員徐婉婷於上訴人收受楊士正斡旋金後，同日另覓得彭永騏出價1,314萬元，高於第一斡旋，並簽署系爭斡旋契約書(二)，並同時交付10萬元予上訴人，惟未告知賣方，此為兩造所不爭執。另經證人即徐婉婷在原審證述：「(是否可以描述何時簽立契約?)在去找彭永騏之前，大約四點多時我向○○林偉彬報告要向彭永騏收斡旋金，並且向○○索取斡旋金契約，因為斡旋金契約不可以隨意拿取，一定要○○同意，同時也有聯繫同公司仲介邱宏宇跟他說明我已經要向彭先生收斡旋金。收完之後大約是7點40分，我把整份斡旋金契約及10萬元給○○，○○就收在抽屜，○○立並聯繫邱宏宇，告知他系爭房屋已經收取斡旋金，然後邱宏宇主動LINE我說我已經收了斡旋。因為這個事件我是彭永騏的經紀人，我無法接觸賣方即被上訴人，所以之後的事情我就知道了」、「(你去找○○拿斡旋金契約及簽完後交給○○時，是否有跟○○報告該斡旋金所載的標的為何?)是，我也有跟○○說我要收斡旋1,314萬元，所以我才會覺得○○把斡旋單拿給我表示我可以收斡旋，沒有單一斡旋」、「(第二順位的斡旋是否要等第一順位的斡旋不成立後才能成立嗎?)這我不清楚，因為我在外縣市的經驗，這個合約是一般委託，所有的仲介都可以賣，只要有授權都是可以銷售的，並且經由邱宏宇同意我才去跟彭永騏收取斡旋金。而且彭永騏在知悉系爭房屋有意外事故的情形下還願意出高於第一斡旋的金額，建議我去向彭永騏收斡旋，因為客戶還不知道屋內有意外事故這件事」、「(你說邱宏宇跟你說的建議是何時的建議?)4月7日下午3點多」等語(原審卷第220至227頁)，綜上可知，上訴人及邱宏宇遲至在被上訴人於4月8日中午簽署上開文件前，已明知並同意證人徐婉婷向彭永騏收受斡旋

01 金，既已收受彭永騏斡旋金，獲悉有對被上訴人較佳之締約  
02 機會，此有利於被上訴人之重大交易資訊（即系爭房地之交  
03 易價格），即應盡忠實告知義務。然上訴人卻對被上訴人隱  
04 瞞前揭重大交易資訊，顯然未盡契約義務且違反誠信原則，  
05 更使被上訴人簽署較低出價之上開文件，由楊士正獲有以較  
06 低價格買受房屋或得向被上訴人收取違約金之利益，損害被  
07 上訴人權益，是依民法第571條規定，上訴人即不得向被上訴  
08 人請求報酬。

09 3.惟上訴人抗辯徐婉婷所收受之10萬元並非斡旋金，理由略以  
10 上訴人採單一斡旋制，買方提出斡旋金表達購屋意願後，上  
11 訴人即不再接受其他斡旋或要約，賣方每次斡旋之買方均為  
12 單一，原則上無第二斡旋情事，且徐婉婷雖於110年4月7日17  
13 時收取其他買方彭永騏10萬元，並提供斡旋金契約交予彭永  
14 騏簽署，惟彼時徐婉婷知悉另有其他買家楊士正所提承購條  
15 件已達委託底價，遂向彭永騏說明不一定會成交，而係「第  
16 二順位」之斡旋，應待先順位買家所提條件無效後，始發生  
17 效力，換言之，系爭斡旋契約書(二)效力之發生，繫諸於將來  
18 成否在客觀上未確定之事實，為附「停止條件」之約定，縱  
19 彭永騏已簽署系爭斡旋契約書(二)並交付10萬元予徐婉婷，該  
20 法律行為尚未發生效力，非屬斡旋。退步言之，依徐婉婷證  
21 述，可知彭永騏簽署系爭斡旋契約書(二)時明知上訴人無欲為  
22 其意思表示所拘束之意，依民法第86條，彭永騏簽署系爭斡  
23 旋契約書(二)之行為亦應為無效，不影響上訴人本件請求云  
24 云。惟本件兩造存在居間契約，被上訴人委託上訴人出售不  
25 動產，係為透過上訴人以求取較高之賣價，故上訴人應以被  
26 上訴人之最佳利益為考量，就上訴人公司內部牽涉收斡旋過  
27 程、制度為何，為被上訴人所難以探知，是否有更佳締約機  
28 會，被上訴人均需仰賴上訴人依誠信告知始得知悉，上訴人  
29 客觀上既有另一較佳之締約機會，無論主觀上認為買賣契約  
30 是否已成立，上訴人均應如實告知，而由被上訴人自己決定  
31 締約與否，此始符合居間契約之立法精神，不容其任意曲解

01 隱瞞而傷害被上訴人之利益，否則居間契約之信賴精神將被  
02 破壞殆盡，將有害於長久建立之不動產買賣交易制度，是  
03 以，不論上訴人收取彭永騏10萬元之金額性質為何，均屬報  
04 告義務之核心內容。上訴人所辯，尚難足採。

05 五、綜上所述，上訴人依系爭契約及系爭變更書之內容，請求被  
06 上訴人給付上訴人居間報酬52萬元，及自起訴狀繕本送達翌  
07 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予  
08 駁回。原審為上訴人敗訴之判決，復因失所附麗，一併駁回  
09 其假執行之聲請，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求  
10 予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

11 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  
12 審酌後認均與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

13 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1  
14 項、第78條，判決如主文。

15 中 華 民 國 111 年 10 月 31 日  
16 民事庭審判長法官 林慧英  
17 法官 謝昀璉  
18 法官 李水源

19 以上正本係照原本作成。

20 本件不得上訴。

21 中 華 民 國 111 年 11 月 2 日  
22 書記官 徐文彬