臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度上易字第52號

上　訴　人　何偉新

訴訟代理人　吳漢成律師

被上訴　人　冠霆不動產開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　張書凱

訴訟代理人　蔡浩適律師

上列當事人間請求給付仲介費事件，上訴人對於民國112年9月26日臺灣臺東地方法院112年度訴字第17號第一審判決提起上訴，本院於113年2月6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、被上訴人主張：上訴人欲購買不動產而委託陳建州尋找莊園土地，經陳建州尋找後發現李府緯有意出售其所有臺東縣○○鄉○○○段○○○○○○段○0000○0000○0000地號土地及同段29建號建物即門牌號碼臺東縣○○鄉○○村○○0○0號農舍（下稱系爭房屋），暨其借名登記於沈惠宇之同段1000地號土地（上開4筆土地下合稱系爭土地，與系爭房屋下合稱系爭房地），故將此締約機會告知上訴人，兩人偕同至臺東與李府緯於民國110年2月21日洽談買賣事宜，當日上訴人與李府緯簽立「○○（土地）訂金單」（下稱系爭訂金單），由上訴人支付訂金新臺幣（下同）10萬元予李府緯，並與陳建州口頭約定以成交總價款1%作為報酬，雙方成立居間契約（下稱系爭居間契約）。詎上訴人事後以價金5240萬元向李府緯購得系爭房地，並受讓系爭房地所有權（下稱系爭賣），惟拒絕給付服務報酬524,000元，伊受讓陳建州該報酬請求權並已通知上訴人，爰依系爭居間契約及債權讓與法律關係，求為命上訴人應給付伊524,000元，及自上開債

權讓與通知上訴人翌日即112年8月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行之判決。

二、上訴人則以：陳建州雖有出面協助購地，但系爭訂金單上約定買賣期限為1個月，伊因家人反對及貸款未過而未依限履約，系爭訂金單已失其效力，並被沒收訂金。數月後伊重新與李府緯洽談，將總價壓低後成立系爭買賣，陳建州並未提供服務，且伊與陳建州並未簽立任何書面資料約定服務報酬，雙方應未有居間契約存在等語置辯。並聲明：被上訴人之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原審判決准被上訴人請求，判命上訴人應給付上開本息，並命兩造各供擔保分別為准免假執行之宣告。上訴人不服提起上訴，並聲明：原判決不利其部分廢棄；被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第73頁，就上訴範圍與本案相關部分為適當文字修正）：

㈠○○段1030、1032、1033地號土地原為李府緯所有，於110年10月8日以買賣為原因移轉登記予上訴人，土地登記謄本記載該次移轉原因發生日期為110年9月22日。

㈡○○段1031地號土地原登記為沈惠宇所有，於110年10月8日以買賣為原因移轉登記予上訴人，土地登記謄本記載該次原因發生日期為110年9月22日。

㈢李府緯與上訴人於110年2月21日簽有如臺灣彰化地方法院111年度訴字第1049號民事卷（下稱彰院卷）第45頁之系爭訂金單，約定上訴人向李府緯購買系爭土地，訂金為10萬元。上訴人交付李府緯10萬元訂金，陳建州有於該訂金單上見證人欄簽名。

㈣李府緯於110年2月21日簽有如彰院卷第51頁之系爭土地買賣服務費確認單（下稱系爭確認單），上載服務費為60萬元，上訴人於「見證人甲方（買方）」欄位簽名。

㈤系爭房地於110年9月22日交易之實價登錄為5240萬元。

㈥系爭房屋坐落於○○段1032地號土地上，該屋原為李府緯所有，於110年10月8日以買賣為原因移轉登記予上訴人，建物登記謄本記載該次原因發生日期為110年9月22日，該屋買賣價金已含於第㈤項5240萬元中。

㈦陳建州將其對李府緯及上訴人之居間報酬請求權均讓與被上訴人，被上訴人並於112年8月29日通知李府緯及上訴人上開債權讓與情事。

五、本院之判斷：

㈠陳建州與上訴人間應有成立系爭居間契約：

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訂約之媒介，他方給付報酬之契約。民法第565條定有明文。又居間契約為諾成契約，其成立之方式法無特別規定，依民法第153條規定，經當事人意思之合致即成立。另主張法律關係存在之當事人，固應就該法律關係發生所須具備之要件事實，負舉證責任。惟此要件事實之具備，苟能證明間接事實，且該間接事實與要件事實間，依經驗法則及論理法則已足推認其因果關係存在者，即無不可，非必以直接證明要件事實為必要。故法院審酌是否已盡證明之責時，應通觀各要件事實及間接事實而綜合判斷之，不得將各事實予以割裂觀察。又證人乃向法院陳述其見聞事實之第三人，為不可代替之證據方法。對於證人之證言，應綜合其前後陳述之全部內容加以斟酌，以形成心證，不可僅片斷摭取其有利或不利之部分，即為認定事實之依據（最高法院112年度台上字第1242號判決意旨參照）。

2.經查，證人陳建州於原審證述：上訴人說要找花蓮、臺東的土地做莊園，我就在591房仲網上開發，知道臺東○○有景觀民宿要賣，在591房仲網上的價金是開6680萬元，經比對民宿網後，得知臺東○○景觀民宿農地就是0000 VILLA，之後我就去聯絡地主李府緯，同時也跟李府緯講我有買方，所以他才提供第一類登記謄本及身分證號碼給我，之後我就列

印民宿資料去找上訴人，上訴人看完之後說有興趣，要我帶他到臺東，我們在110年2月20日一起到臺東，隔天21日才去找李府緯洽談購買系爭房地，上訴人看了有喜歡，當日出價5000萬元，但李府緯說價金太低，希望提高價金，但沒有說確定金額，上訴人說他要回去考慮，因為上訴人沒有帶錢，就請他朋友轉帳10萬元到我中國信託的帳號，作為向李府緯購買系爭房地的訂金也就是斡旋金，上訴人有寫系爭訂金單，由我當見證人，而訂金的接收人是李府緯，我們3個人都有蓋手印並寫上身分證號碼，李府緯與上訴人也有提供身分證讓我拍照，我只有帶到制式的委託買賣契約書，但沒有帶到不動產買賣意願書，所以才會用白紙寫系爭確認單，確認李府緯因為這次買賣會給付我60萬元的服務費，因為我跟上訴人認識多年，所以酌收他1%的傭金，公司仲介行情是買方2%，賣方4%，110年2月21日後我有催促上訴人再來臺東跟李府緯簽約，但上訴人說他的錢不夠要慢一點再簽約，之後就再也沒有聯絡，直到我去上訴人哥哥的餐廳吃飯，得知他已經買了系爭房地，經調閱土地謄本才知悉上訴人已在110年10月8日向李府緯購買系爭房地等語（見原審卷第46至52頁），與被上訴人所述及上開兩造不爭執事項㈠至㈥內容相符，且就李府緯應付之服務報酬60萬元部分，亦與上訴人所提李府緯與陳建州之錄音譯文記載「陳建州：我有去調謄本，去年10月初8買賣完成過戶的。李府緯：差不多，他（即上訴人）那時就說全部都他承擔，不然我本來就賣別人，他就說佣金什麼的，都他承擔的，我不用負責就對了，就說這樣。陳建州：他也都沒跟我說，這其實。李府緯：那你要跟他要啦，跟他要。陳建州：其實那時候簽3趴，公司是3趴，最後我也說降到60萬，他也跟我說，大家都是朋友才下去做，我也照他的意思去做了，他我也照他意思下去做了，他現在買賣成交也沒有跟我聯絡。李府緯：啊、啊，這樣不行啦。...」等內容相吻合，又李府緯事後已給付系爭買賣服務報酬60萬元予被上訴人（見本院卷第131至135

頁），足可推知陳建州所述確有相當可信性。

3. 至上訴人稱陳建州是110年在找臺東土地才接觸的仲介。系爭買賣標的係其自行搜尋，並非陳建州開發案件，陳建州只是陪同其來臺東，所以陳建州未向其請求仲介費而僅要求李府緯寫系爭確認單等語（見本院卷第27頁、第171頁）。然陳建州為從事仲介業務之人，為兩造所不爭執（見本院卷第172頁），又一般民眾欲購置不動產時，因無管道，多會委任仲介代為找尋標的物，以節省相關勞力費用等，故委請仲介協助找尋買賣標的為常態，倘如上訴人所述系爭房地非陳建州開發且與陳建州不熟識，則上訴人何必特地邀同不熟悉之仲介自中部遠赴臺東前往洽談交涉購地事宜，此顯不合常理。況且，系爭訂金單與確認單簽立後，不僅與陳建州有居間契約之李府緯外，上訴人亦有提供國民身分證資料予陳建州拍照留存，並借用陳建州帳戶匯入訂金（見原審卷第63頁、第66至67頁），若上訴人非陳建州提供仲介服務對象而僅為見證人，實無提供該涉及個人隱私資料予陳建州之理，並在記載陳建州為系爭土地買賣雙方之介紹人等內容之系爭確認單上以見證人(買方)身分簽名。又居間契約為諾成契約，本不以簽立書面為必要，陳建州既係從事仲介業務獲取報酬之人，依其業務性質非受報酬即不為報告訂約機會或媒介，此可從其在獲悉系爭房地買賣成立後，立即向李府緯探詢、追討服務報酬，並詢問上訴人傭金負擔問題等情可證（見原審卷第71頁陳建州與上訴人間通訊軟體LINE對話截圖資料所示），故陳建州證稱其因與上訴人認識多年，雙方有交情，僅以口頭未另立書面約定服務報酬乙詞，應可採為本件認定事實之憑據。

4. 據此，陳建州既有與上訴人前往臺東勘估系爭買賣房地，並協助上訴人簽立系爭訂金單及提供匯入訂金之帳戶，上訴人亦交付國民身分證資料及於系爭確認單見證人及買方欄簽名，可知上訴人與陳建州間應有成立民法第565條規定之居間契約。而上訴人與李府緯簽立系爭買賣契約，移轉系爭房

地所有權時，仍在陳建州受託銷售系爭房地期間（110年2月11日至110年12月31日，見彰院卷第43頁委託銷售契約），系爭房地最終買賣成交之結果，係陳建州提供訂約機會，曾為居間媒介所致，堪予認定。

㈡被上訴人依居間契約及債權讓與法律關係，請求上訴人給付服務報酬，有無理由？

1.經查，陳建州與上訴人有成立系爭居間契約，且系爭買賣實價登錄總價款為5240萬元，陳建州已將該契約報酬請求權債權讓與被上訴人並已通知上訴人，已如前述，酌以陳建州證述有與上訴人約定仲介服務報酬為成交總價1%，低於一般委託仲介買賣不動產買方通常須給付成交總價款2%服務報酬而未違反內政部不動產仲介經紀業報酬計收標準規定，故被上訴人依系爭居間契約及債權讓與法律關係，請求上訴人給付總價款1%之服務報酬524,000元（計算式：5240萬×1%＝524000），應有理由。

2.又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。被上訴人起訴請求上開給付為無確定期限，上訴人經被上訴人請求給付而未付，被上訴人自得依上開規定，請求加付法定遲延利息。查，上開報酬請求權債權讓與係於112年8月29日通知上訴人，如前所述，則被上訴人請求自翌日112年8月30日起至清償日止之法定遲延利息，自應准許。

六、綜上所述，上訴人與陳建州應有成立居間契約並約定給付其服務報酬即成交總價1%，陳建州已將該債權讓與被上訴人，故被上訴人依居間契約與債權讓與法律關係，請求上訴人應給付其524,000元，及自債權讓與通知上訴人翌日即112年8

月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息等，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴人執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　7　　日

民事第一庭審判長法　官　劉雪惠

法　官　廖曉萍

法　官　鍾志雄

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　7　　日

書記官　蔣若芸