臺灣高等法院高雄分院民事判決

110年度上易字第271號

上　訴　人　顏秀雲

被　上訴人　歆絜建設股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　陳怡君

訴訟代理人　宋羿萱律師

　　廖健智律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國110年9月22日臺灣澎湖地方法院109年度訴字第68號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於111年9月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審及追加之訴之訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人之法定代理人原為陳文華，嗣於民國109年10月9日變更為陳怡君，並經其聲明承受訴訟在案，有公司變更登記表、聲明承受訴訟狀在卷可稽（見本院卷㈠第95、59頁），經核並無不合，應予准許。

二、上訴人主張：訴外人陳文安（歿於108年6月15日）原為被上訴人之負責人，其於104年、105年間代表被上訴人委託伊銷售歆天廈建案（下稱系爭建案），兩造約定伊倘為被上訴人售出1戶房地，可獲得佣金新臺幣（下同）30萬元，被上訴人則應於簽立房屋買賣契約後，給付佣金予伊（下稱系爭佣金契約）。伊經介紹訴外人劉淑美、林秀貞向被上訴人購買系爭建案房地各1戶（各為A3-6、A3-5預售屋），被上訴人依系爭佣金契約應給付佣金共60萬元。又伊於104年12月27日向被上訴人購買系爭建案編號A7-9及A8-9預售屋暨基地（下稱A7-9、A8-9預售屋），雙方簽立買賣契約，並約定由

伊開票按施工進度付款（下稱A7-9買賣契約、A8-9買賣契約，合稱系爭買賣契約），伊已兌付票款共269萬元。惟伊因積欠訴外人吳見良貨款及借款未付，經徵得被上訴人同意後，由兩造及吳見良約定將A8-9預售屋讓售予吳見良，伊所繳之價金其中200萬元轉為吳見良繳納之買賣價金，用以抵充伊積欠吳見良之債務，被上訴人則同意將餘款69萬元退還予伊（下稱系爭退款協議）。詎被上訴人迄今尚積欠129萬元未付（計算式：600,000+690,000=1,290,000），迭經催告亦無結果，爰依系爭佣金契約及系爭退款協議，提起本件訴訟等語。並聲明：上訴人應給付上訴人129萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（按上訴人在第二審基於同一基礎事實追加請求法定遲延利息，於法並無不合，應予准許）。

三、被上訴人則以：兩造間並無系爭佣金契約存在，上訴人應就其主張負舉證責任。又上訴人於105年間寄發存證信函催告伊返還買賣款69萬元時，陳文安仍然在世，卻未見陳文安同意退款，可見兩造間並無系爭退款協議存在，被上訴人執此請求退還預售屋買賣款，係屬無據。再者，上訴人逾期未繳A7-9、A8-9買賣價金餘款，經伊解除系爭買賣契約，並沒收已繳買賣價金，上訴人猶請求退款為無理由等語置辯。

四、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服，提起上訴，並為訴之追加，於本院聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人129萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人則聲明：上訴及追加之訴均駁回。

五、兩造不爭執事項如下：

㈠上訴人於104年12月27日向被上訴人買受A7-9預售屋、A8-9預售屋，並簽訂系爭買賣契約。

㈡上訴人已給付A7-9、A8-9預售屋買賣價金各151萬元、1,685,000元。

㈢吳見良以672萬元買受A8-9預售屋。

㈣被上訴人於105年7月20日、同年8月17日分別寄發存證信函催告上訴人給付A7-9、A8-9預售屋買賣價金餘款，嗣於105年11月14日寄發存證信函通知上訴人解除系爭買賣契約，並沒收已繳納之買賣價金。前開存證信函均寄送至澎湖縣○○市○○里○○路00號，由訴外人即上訴人之承租人李明杰代收。

㈤陳文安為被上訴人之股東，於104、105年間擔任被上訴人之法定代理人，並代表被上訴人銷售澎湖地區建案，嗣於108年6月15日死亡。

六、本件爭點為：㈠上訴人就其介紹林秀貞、劉淑美購屋，請求被上訴人給付佣金各30萬元，有無理由？㈡兩造間有無系爭退款協議存在？上訴人據此請求被上訴人返還系爭買賣契約價金69萬元有無理由？茲將本院判斷分述如下：

㈠上訴人就其介紹林秀貞、劉淑美購屋，請求被上訴人給付佣金各30萬元，有無理由？

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。又當事人主張有居間關係存在，須就其發生所須具備之要件，意思表示互相一致，負舉證之責任，否則即難認有此意思合致存在。

2.上訴人主張：陳文安代表被上訴人就系爭建案與伊訂立系爭佣金契約，雙方約定每戶房屋買賣成交，伊可收取佣金30萬元，當時陳文安的責任額為10間預售屋，被上訴人尚積欠伊介紹林秀貞、劉淑美購買A3-5、A3-6預售屋之佣金各30萬元未付云云。被上訴人則否認兩造間有系爭佣金契約存在，並抗辯：上訴人應舉證證明兩造間有成立系爭佣金契約之合意，縱使陳文安與上訴人有金錢往來，亦不能遽謂為佣金等語。

3.經查：

⑴上訴人主張陳文安曾代表被上訴人與伊訂定系爭佣金契約云云，固提出上訴人與陳文安在107年11月間之數則通訊軟體對話截圖以為佐據（下稱系爭對話截圖，見原審卷㈠第157至162頁）。依系爭對話截圖內容顯示，上訴人於詢問陳文安要如何計算A1-3、A3-3預售屋金額後，陳文安僅回覆：

「這個案子公司在結案了，剩5、6間股東說要分一分」，上訴人則答稱「況且三成200買，你那天也承認私下付我紙張錢，等你回國我們見面說清楚」、「那就成交哦」等語（見原審卷㈠第157、158頁），是由字面文義僅能推知，陳文安係向上訴人表明，系爭建案已經結案，餘屋由被上訴人之股東分配，並未提及同意給付被上訴人佣金，亦未提及佣金計算方式及金額，至於上訴人接續答稱「三成200買」及「承認私下付我紙張錢」云云，既尚待陳文安回國與上訴人見面說清楚，即無從推認雙方已達成「每戶佣金30萬元」之合意。而系爭對話截圖其他內容，則僅涉及訴外人林輝雄購屋斡旋一事（見原審卷㈠第158至161頁），佐以上訴人提出之A3-3預售屋買賣契約固記載買受人為林輝雄（見原審卷㈠第369頁），惟該房地買賣已經解除契約，並撤銷申報移轉現值，有澎湖縣政府稅務局106年12月7日澎稅土字第1060057524號函在卷可稽（見原審卷㈠第153頁），及上訴人於原審自承：林輝雄並不在系爭佣金契約買房客戶之列（見原審卷㈠第213頁）等一切情事，可知系爭對話截圖內容與系爭佣金契約無涉，自無從執此遽謂兩造間有系爭佣金契約存在。此外，上訴人雖主張陳文安不在澎湖期間，悉將事務交由訴外人林世偉處理，林世偉知悉伊與陳文安間之約定云云，惟據證人林世偉證稱：伊只是行政人員，伊雖曾與陳文安前去找過上訴人，但伊不清楚陳文安與上訴人之實際交涉內容等語（見原審卷㈠第414頁），亦無從證明陳文安曾代表被上訴人與上訴人締結系爭佣金契約。

⑵上訴人復主張：伊介紹客戶買屋，均在銷售中心簽約，均經現場錄影存證，並有參與締約之代書足為佐證，復提出劉淑美、林秀貞之臺灣土地銀行託收票據明細表，以證明伊確有介紹劉淑美、林秀貞購買系爭建案房屋等情。惟證人即代書林淑清證稱：系爭建案若有客戶要預定房屋，就到伊那裡簽約，但伊不清楚兩造間有何約定等語（見原審卷㈠第123頁），由其證詞尚無從推認兩造間有系爭佣金契約存在。又證人林秀貞證稱：伊於105年間簽約向被上訴人購買系爭建案房屋，門牌號碼為馬公市○○路00巷0號5樓之1房地（即A3-5預售屋），該房地是上訴人介紹伊購買，上訴人並未向

伊收取佣金，伊不清楚上訴人有無向被上訴人收取佣金等語（見本院卷㈡第30頁），亦無從證明被上訴人曾答應給付上訴人A3-5預售屋佣金。而上訴人介紹劉淑美向被上訴人購屋之情形同林秀貞，亦據上訴人陳明在卷（見本院卷㈡第33頁），可見劉淑美亦不清楚兩造間有無約定佣金。至於上訴人主張：被上訴人為履行系爭佣金契約，曾於104年12月8日匯付佣金72萬元入伊設於有限責任澎湖第二信用合作社漁港分社，帳號00000000000000支票帳戶（下稱系爭支存帳戶），並提出該帳戶對帳單以為憑據（見本院卷第179頁，原審卷㈠第96頁），惟被上訴人否認前開匯款性質為佣金，況金錢給付原因多端，自不能僅憑單純之匯款事實，遽謂被上訴人曾同意給付上訴人A3-5、A3-6預售屋買賣佣金。

⑶再者，上訴人主張其友人呂鳳姿可證明兩造間存在系爭佣金契約云云，固據證人呂鳳姿在原法院109年度訴字第86號請求返還價金事件（下稱他案）證稱：伊於105年5月4日與上訴人、盧和福在餐廳吃飯時，上訴人一直叫盧和福貸款買屋，盧和福說他沒錢，後來上訴人說要自己吃下這個房子，但伊不清楚在上訴人吃下或買下房子後，盧和福是否就不用再對房屋負任何責任等語（見他案卷第154頁），惟其證詞並無隻字提及佣金。參諸盧和福於109年12月3日、110年1月21日他案言詞辯論期日，分別提及「…我有告訴顏秀雲說解約款下來了，我叫她提供我帳戶，我把她欠我的錢，跟我們資金來往所有欠我的錢，包括當初她說要退還我的佣金30萬元扣下來，剩下21萬多，我直接匯給她…」、「…因為她第1間房子跟我買的時候，跟我講說，即使賣不出去，還是比人家賣貴，她要退還我30萬元的佣金，所以我就跟她扣30萬元的佣金下來，…這30萬元的佣金我可以還給她…」等語，雖有原審勘驗他案109年12月3日、110年1月21日言詞辯論期日錄音逐字譯文可稽（見原審卷㈠第54、55頁），惟前開證詞僅能證明上訴人曾承諾退款盧和福30萬元佣金，此乃上訴人與盧和福間之佣金約定，不能證明被上訴人曾同意給付上訴人介紹買賣系爭建案房屋之佣金。況由上訴人於109年12月3日他案言詞辯論期日自承：「這1戶是我第一次開始自己買的，當時還沒有跟歆天廈建商（即被上訴人）合作，我自

己買了3戶，這3戶歆天廈建商沒有給我佣金」等語（見他案卷第152頁），益見上訴人係將自購之房屋轉售予盧和福，斯時兩造間並無系爭佣金契約存在，自無從執此遽為有利上訴人之判斷。

4.綜上，上訴人提出之前開證據均不能證明兩造就系爭建案訂有系爭佣金契約，則上訴人就其介紹林秀貞、劉淑美購買A3-5、A3-6預售屋，請求被上訴人每戶給付佣金30萬元，合計60萬元，即屬無據，其請求為無理由。

㈡兩造間有無系爭退款協議存在？上訴人據此請求被上訴人返還系爭買賣契約價金69萬元有無理由？

1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。民法第229條第1項、第254條定有明文。準此，上訴人向被上訴人購買A7-9、A8-9預售屋，倘原約定付款期限屆至，仍未給付當期價金，自翌日起負給付遲延責任，被上訴人依民法第254條規定，經定相當期限催告上訴人履行，於期限內仍不履行時，即得解除契約。

2.經查：

⑴上訴人向被上訴人購買A7-9、A8-9預售屋，約定買賣價金分別為602萬元、672萬元，上訴人各給付第1至7期款共151萬元、1,685,000元，除銀行貸款外，尚有第8至9期買賣價金各30萬元、335,000元，合計635,000元未付等情，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約付款明細表、系爭建案在臺灣土地銀行澎湖分行設立帳號000000000000預售屋信託專戶往來明細、支票影本，及系爭支存帳戶往來明細為憑（見原審卷㈠229、207、235、289、100頁；原審卷㈠第241、419、247、201、101頁），而系爭買賣契約約定以「結構體完成」為第8期款之付款期限，系爭建案之建築結構體於105年3月17日興建完成，於106年3月20日申報竣工，於106年3月28日獲澎湖縣政府核發使用執照，有建築物勘驗紀錄表、使用執照為憑（見本院卷㈠第359、361頁），可見建築結構體

於105年3月17日已完成。

⑵又依系爭買賣契約第9條第1項、第16條第3項前段約定，買方應依付款約定繳付各期款項，並於賣方通知繳款日起7日內以現金或即期支票逕向賣方指定之處所或指定之行專戶繳付價款，如逾期給付，經賣方以書面催告，於送達5日內仍未給付時，即視為買方違約，賣方得解除契約，並沒收買方已付之價款作為違約金（見本院卷㈠第313、319頁）。查被上訴人於105年7月20日寄發存證信函予上訴人，通知上訴人應於文到15日內繳納A7-9、A8-9預售屋買賣價金共635,000元，否則即按違約處理等語，該存證信函業於105年7月21日送達上訴人之事實，為兩造所不爭執，並有存證信函、送達回執為憑（見原審卷㈠第137、139頁），惟上訴人於接獲前開存證信函之日起15日內仍未繳納，即應自105年8月6日起負遲延責任。被上訴人嗣於105年8月17日再以上訴人逾同年月11日仍未見繳款為由，催告上訴人履行，否則按違約處置，該通知於同年月18日送達上訴人，有存證信函及送達回執為憑（見原審卷㈠第143、145頁），是依前引系爭買賣契約第16條第3項約定，上訴人於受書面催告送達5日內（即105年8月23日以前）仍未繳納，被上訴人即得解除契約。被上訴人復於105年11月14日再以上訴人違約為由，委託律師寄發存證信函，向上訴人為解約通知，並依買賣契約第16條第3項約定，沒入上訴人已繳價金充作違約金，該信函於105年11月16日送達上訴人等情，有存證信函、送達回執為憑（見原審卷㈠第147至149、150頁），堪認系爭買賣契約因上訴人遲延給付買賣價金，經被上訴人於105年11月16日合法解除契約。

⑶再者，兩造於系爭買賣契約解除後，經雙方協商，被上訴人同意上訴人將已繳A8-9預售屋買賣價金1,685,000元，及其繳A7-9預售屋買賣價金中之415,000元，合計210萬元，充作吳見良買受A8-9預售屋已繳買賣款之一部（含暫收款8萬元），餘款由吳見良貸款支付，被上訴人則於106年5月8日

與吳見良簽立買賣契約，由陳文安（時任被上訴人負責人）與吳見良在買賣契約付款明細表之收款人欄用印確認無訛，有買賣契約付款明細表、簽約房地拆款表為憑（見本院卷㈠第297、323、371頁），應認實在。惟由前開事實僅能推認被上訴人於解約後，已返還上訴人A8-9預售屋買賣款1,685,000元、A7-9預售屋買賣款415,000元，尚無從推認被上訴人亦同意退還A7-9預售屋其餘買賣款1,095,000元（計算式：1,510,000-415,000=1,095,000）中之69萬元。至於上訴人主張以系爭買賣契約已繳價金中之200萬元抵償伊積欠吳見良之債務云云，核與前開證據不符，為不足採。

⑷上訴人另聲請調取系爭建案銷售中心監視錄影畫面，以證明陳文安曾同意退還A7-9預售屋其餘買賣款69萬元云云（見本院卷第88頁）。但查系爭建案銷售期間（即104、105年間）距本件訴訟繫屬日期（即109年5月13日，見原審卷㈠第13頁）相隔4年之久，被上訴人抗辯因時間日久，未能保留系爭建案銷售中心監視錄影畫面，尚非無稽（見本院卷第159頁），上訴人復未提出其他積極證據以證兩造間有系爭退款協議存在，其主張即難採信。

⑸此外，被上訴人沒收其餘買賣款1,095,000元作為違約金，是否過高而應酌減違約金等爭議，因不在上訴人起訴範圍內，非本院得予審究。

3.從而，上訴人不能舉證證明兩造間有系爭退款協議存在，上訴人據此請求被上訴人返還系爭買賣契約價金69萬元，為無理由。

七、綜上所述，上訴人依系爭佣金契約及系爭退款協議，請求被上訴人給付129萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審就上訴人請求給付129萬元部分，為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，上訴人猶執前詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。上訴人追加請求被上訴人給付按本金129萬元計算之法定遲延利息，亦為無理由，應予駁

回。

八、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。

九、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　26　　日

民事第六庭

審判長法　官　魏式璧

法　官　郭慧珊

法　官　賴文姍

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　26　　日

書記官　許珈綺