

臺灣高等法院高雄分院民事判決

111年度上字第192號

上訴人 陳文忠

訴訟代理人 柯彩燕律師

林畊甫律師

被上訴人 文傳不動產有限公司

法定代理人 尤澤平

訴訟代理人 蔡將葳律師

上列當事人間請求給付價金事件，上訴人對於中華民國111年5月26日臺灣屏東地方法院110年度訴字第511號第一審判決提起上訴，本院於111年10月12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：上訴人於民國110年間將其所有坐落屏東縣○○市○○段○○○○○地號土地（下稱系爭土地）委託伊居間出售，兩造約定仲介服務費為買賣成交總價百分之4。嗣經伊居間斡旋，於同年3月15日與訴外人王燕蘭簽訂買賣總價新臺幣（下同）38,558,000元之土地買賣契約書（下稱系爭契約），王燕蘭並當場交付發票日110年4月15日、票面金額3,850,000元之支票乙紙（下稱系爭支票）予上訴人，上訴人則交付土地所有權狀予承辦之地政士收執，並約定於同年6月4日備妥一切過戶所需證件資料，且完成用印手續交予地政士辦理所有權移轉登記作業及後續付款事宜，上訴人亦因此於當日簽訂服務費確認單（下稱確認單）予伊，約定本件應付總服務費為1,542,000元（下稱系爭仲介費）。然上訴人事後竟委託訴外人吳家保向伊表明將出售系爭土地予他人，希望伊代向王燕蘭轉達擬解除契約之意思，伊即予拒

01 絕，嗣伊多次請求上訴人給付系爭仲介費均未獲置理。伊既
02 已完成系爭土地買賣之居間行為，且系爭契約並無解約事
03 由，上訴人自應給付系爭仲介費。爰依居間契約法律關係提
04 起本件訴訟，聲明：(一)上訴人應給付被上訴人1,542,000元
05 及自起訴狀繕本送達翌日即110年10月9日起至清償日止按週
06 年利率5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

07 二、上訴人則以：伊就系爭土地原與訴外人永慶不動產三禾加盟
08 店（下稱永慶三禾店）簽訂土地專任委託銷售契約書（下稱
09 專任銷售契約），委託期間自109年10月9日起至110年4月10
10 日止。王燕蘭因見系爭土地後市看漲，遂委被上訴人與伊接
11 洽，並不斷向伊遊說改委託被上訴人仲介，伊即告知上情並
12 予拒絕，然被上訴人仍不斷鼓吹，更與王燕蘭應允在系爭契
13 約於110年4月15日生效前，伊可隨時無條件返還系爭支票而
14 作廢系爭契約，且被上訴人亦不收取任何仲介服務費（下稱
15 系爭約定），伊因信賴此約定始於110年3月15日與王燕蘭簽
16 訂系爭契約，並將土地所有權狀委由代書保管。惟事後伊仍
17 感不妥，即於同年4月14日委託伊女陳惠如通知被上訴人及
18 施淵中作廢系爭契約，並請被上訴人轉知王燕蘭，且以存證
19 信函返還系爭支票。系爭契約既經伊通知作廢，被上訴人依
20 約自不得向伊請求給付系爭仲介費，縱認被上訴人仍得請
21 求，然被上訴人付出之服務與取得之對價顯不相當，應予酌
22 減，且其未盡善良管理人注意義務督促王燕蘭付款至履保專
23 戶，已損伊之權益，且致其無法自履保專戶內取償，自不得
24 再向伊請求給付等語，資為抗辯。

25 三、原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人提起上訴，聲明：(一)原
26 判決廢棄；(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯
27 聲明：上訴駁回。

28 四、兩造不爭執事項：

29 (一)上訴人與王燕蘭實際簽訂系爭契約日期為110年3月15日，惟
30 契約上之署押日期為同年4月15日，雙方並簽訂第一建經價
31 金信託履約保證申請書。

01 (二)被上訴人所提出之確認單為真正，並經上訴人簽名確認，兩
02 造間已成立仲介服務契約。

03 (三)上訴人前就系爭土地已與永慶三禾店簽訂專任銷售契約，委
04 託期間自109年10月9日起到110年4月10日止，且為被上訴人
05 所明知。

06 五、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

07 本件兩造主要爭點為系爭約定是否存在，及被上訴人得否向
08 上訴請求給付系爭仲介費等點，敘述如下：

09 (一)兩造間並無系爭約定存在：

10 (1)按居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或
11 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。又居間人於契約因其
12 報告或媒介而成立時，即得請求報酬，此觀之民法第565
13 條、第568條規定甚明。又因居間人媒介而成立之契約其後
14 因故解除，固於其所得報酬並無影響，惟當事人間若另行約
15 定以某一事實之發生，即應為報酬返還之條件，法律既無禁
16 止之規定，本於契約自由原則，自不能謂其不發生法律上之
17 效力，惟主張此有利於己事實之當事人，就其事實應負舉證
18 責任。

19 (2)被上訴人主張兩造就系爭土地之委託出售已成立仲介服務契
20 約，上訴人並經伊居間而與王燕蘭於110年3月15日簽訂買賣
21 總價38,558,000元之系爭契約，並於當日簽立確認單予伊，
22 約定本件仲介服務費為1,542,000元等節，業提出系爭契
23 約、信託履約保證申請書、確認單為證（原審卷第23至35
24 頁），且為上訴人所不爭執，堪認系爭契約係因被上訴人居
25 間媒介而成立，被上訴人已得依確認單所定，請求上訴人給
26 付系爭仲介費之報酬。而上訴人於此另辯以兩造及王燕蘭間
27 就系爭買賣另定有系爭約定，其已於系爭契約生效前通知作
28 廢，被上訴人不得再請求給付系爭仲介費云云，然已為被上
29 訴人否認，依上開說明，自應由上訴人就此利己之事實，負
30 舉證責任。於此，上訴人固舉證人即其女陳惠如、女婿潘吉
31 川為證，並提出被上訴人負責此事之鄭景鴻的Line對話截圖

為據（原審卷第113頁）。惟查：

- ①證人陳惠如雖證稱：「被上訴人店長鄭景鴻一直說有買主要買系爭土地，我說我們已經簽專任契約至110年4月10日，鄭景鴻說沒關係，可以將買賣契約日期訂在110年4月10日之後，還說在這段期間如果我們不賣，可以隨時解除，就算簽了確認單，只要把王燕蘭簽的支票交給他，他也不會向我們要仲介費，上訴人因此才同意」等語（原審卷第183至184頁）、潘吉川於另案（台灣屏東地方法院110重訴字第91號王燕蘭訴請所有權移轉登記事件）證稱：「永慶三禾店簽的約是每坪17萬元，被上訴人說每坪21萬元，但有說先不要跟別人講，要閃永慶三禾店的專任銷售契約，等110年4月15日合約生效後才跑流程。被上訴人大約是在3月12日或13日簽約前私底下跟我們說至4月15日前都可隨時無條件解除契約，簽約時並未當著買賣雙方之前說，但買方當時應該知道契約要在4月15日才生效，因施淵中有說合約先放在他那保管，待生效後流程再繼續走」等語（本院卷第147至151頁），惟與其等洽談之證人鄭景鴻則為相反之證述稱：「日期押4月15日僅係為讓上訴人省服務費，在簽約前後均未討論說至該日才生效，我不可能向上訴人或陳惠如說可隨時無條件作廢，否則何不等到4月再簽約，且如有此討論，就會寫在特約條款，沒寫就代表沒討論」等語（原審卷第245至246頁）。審酌陳惠如、潘吉川為上訴人之女、女婿，其等證詞難免有偏頗之虞，且核系爭契約除特約事項記載：「一、本案買賣雙方議定，如建築線無法核發或已被套繪作為其他建物之空地比或需提供路權同意書賣方無法提供時，暨無法建造房屋使用，買賣雙方同意，買方所支付之價款全數退還買方，雙方互不負違約責任暨和平解約。二、鑑界如有糾紛由賣方負責排除，未排除完成前買方可暫停付款…」等內容外（原審卷第31頁），並無任何有關於系爭約定之記載，且參證人即承辦本件簽約之地政士施淵中亦證稱：「賣方因之前有簽訂專任銷售契約，為避開這時間，簽約日期才會訂在

01 4月15日，而買方購買系爭土地是要建築使用，所以才在特
02 約事項約定是否有套繪管制以及鑑界，我在場時沒有聽到他
03 們言及系爭約定，且這是屬於比較特殊的情形，如果有，我
04 們會在契約上加註，且由雙方簽名，但現場都沒有提到這件
05 事情」等語（原審卷第121至123頁），以買賣雙方在磋商期
06 間，就系爭土地如有套繪管制或無法指定建築線等有礙買方
07 使用之情均列明為解約事由，若確有證人陳惠如所稱上訴人
08 係因有系爭約定始答應簽約，以此可隨時、無條件「作廢」
09 系爭契約，並不付系爭仲介費的系爭約定，對上訴人極重
10 要且更有利，衡情其應不可能不要求於契約內特予載明者，
11 證人施淵中所述應符事實而可採信，證人陳惠如、潘吉川所
12 言尚無可取，難據為有利於上訴人之認定。

13 ②又上訴人固提出證人鄭景鴻於110年4月14日傳予潘吉川之內
14 載：「合約時間還沒到」等語的Line對話截圖，證明兩造確
15 曾約定系爭契約於110年4月15日前尚未生效，且可隨時作廢
16 云云。惟該「合約時間還沒到」之語，對照雙方傳訊日期，
17 雖係指系爭契約上之署押日期即110年4月15日尚未屆至而
18 言，然此倒填日期如各證人所言，係為避免上訴人違反永慶
19 三禾店專任銷售契約而受違約罰始為，亦或須因待屆期始得
20 執以辦理後續過戶事宜均有可能，況該語與系爭契約尚未生
21 效之義非同，亦無從依此導出上訴人可於此前隨時作廢系爭
22 契約之意，且觀鄭景鴻於該句之前係稱：「但是被告的人是
23 你們不是建商不是曾小姐，真的不要簽」、「簽名了變一地
24 二賣」，句後係逕接：「但是已經簽名收錢了，事情沒有像
25 他們說的那麼簡單」、「被告的，有刑責的是地主，不是其
26 人，到時候拍拍屁股是你們自己的事」等勸告潘吉川若毀約
27 另賣將會有官司纏身之語（原審卷第93頁），如此，何來有
28 允上訴人可隨時不負責任作廢系爭契約之情，上訴人所辯不
29 足為採。

30 (3)綜上，上訴人並不能證明兩造間有系爭約定存在，自不得任
31 意解除或作廢系爭契約，且其亦應受確認單約定之拘束，被

01 上訴人請求上訴人給付仲介費，自屬有據。

02 (二)被上訴人得向上訴請求如數給付系爭仲介費：

03 (1)上訴人抗辯被上訴人付出之服務與取得對價顯不相當，應酌
04 減其報酬云云。惟按約定之報酬，較居間人所任勞務之價
05 值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求
06 酌減之，民法第572條本文固定有明文。考其立法理由在於
07 避免居間人乘委託人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，
08 是居間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間
09 人所受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公
10 允，若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求
11 酌減之。亦即此條規定所適用者，係指居間人雖已為委託人
12 完成其居間事務，惟經事後審查，認為居間人為委託人所已
13 付出之勞務，其價值與當初訂約時約定之報酬相較，係屬為
14 數過鉅而失客觀公平性時，允許委託人事後請求法院酌減約
15 定之報酬額，衡其立法之規範目的，係在兼顧公益，而對契
16 約自由稍作限制。本院審酌居間行為本不以刊登廣告等為
17 限，居間人利用自身積累之客源，逐一洽談交易事宜本亦屬
18 之，且被上訴人所覓買家購買系爭土地之價格為每坪21萬
19 元，已大幅高於上訴人原訂專任委託契約之委託價格每坪17
20 萬元，而上訴人與永慶三禾店之約定報酬亦為買賣總價4%，
21 此為證人陳惠如證述在卷（原審卷第188至189頁），並有專
22 任銷售契約可稽（原審卷第203頁），又兩造約定之居間報
23 酬亦未高於不動產仲介經紀業報酬計收標準，尚符於交易常
24 情，其數額並未過鉅，亦無顯失公平之情形，自無酌減之必
25 要。

26 (2)上訴人復以被上訴人未考量其與永慶三禾店定有專任銷售契
27 約，且未向亦委任被上訴人之王燕蘭傳達兩造間有系爭約
28 定，更放任王燕蘭違約遲延給付價金，再向伊請求給付居間
29 報酬，顯未盡善良管理人注意義務及違誠信原則，被上訴人
30 已違民法第567條第1項前段、第571條規定，自不得請求報
31 酬云云。惟被上訴人已為上訴人覓得出價更高之買家，並因

01 考量上訴人與永慶三禾店定有專任銷售契約，為規避委託期
02 間至110年4月10日止之違約罰，始由買賣雙方將系爭契約締
03 約日期押為110年4月15日，已如上述，且迄此前永慶三禾店
04 就系爭土地亦未仲介成交，為上訴人所自承（本院卷第134
05 頁），被上訴人於本件居間自無未考量上訴人所冒風險而不
06 顧其利益之情。又上訴人於永慶三禾店專任銷售期間屆期後
07 數日之111年4月14日，因欲再將系爭土地賣予訴外人研醫建
08 設開發有限公司，乃委託該公司人員即訴外人吳家明、吳家
09 保向鄭景鴻表示要終止、解除或廢止系爭契約，此經證人吳
10 家明證述在卷（原審卷第178至181頁），並有上開Line對話
11 截圖可稽，且為上訴人所不爭（本院卷第134頁），上訴人
12 並因此寄還系爭支票予鄭景鴻，且要求施淵中返還其所保管
13 之土地所有權狀，亦有存證信函、支票影本足佐（原審卷第
14 39至45頁）。以兩造間就系爭土地之買賣並未存在系爭約
15 定，業經認定如前，被上訴人自無須告知王燕蘭此情，上訴
16 人亦不得任意解約，惟上訴人竟於甫脫永慶三禾店專任銷售
17 期間之際，為圖更高價格而逕退還系爭支票並通知解除系爭
18 契約，且拒不履行過戶事宜，致王燕蘭經告知後暫未付款而
19 與上訴人爭訟（屏東地院上開所有權移轉登記事件），自可
20 歸責於上訴人之事由，被上訴人並無未盡善良管理人注意義
21 務之情，上訴人自不得反以被上訴人於系爭居間已違反民法
22 第567條第1項前段、第571條規定而拒不給付系爭報酬，所
23 辯並無理由。

24 六、綜上所述，被上訴人依居間契約之法律關係請求上訴人給付
25 1,542,000元及自起訴狀繕本送達翌日即110年10月9日（原
26 審卷第61頁）起至清償日止按週年利率5%計算之利息，自屬
27 正當，應予准許，原審判命上訴人如數給付，並假執行之宣
28 告，並無不合，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
29 為無理由，應駁回上訴。又本件事證已臻明確，兩造其餘之
30 攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足
31 以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

01 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

02 中 華 民 國 111 年 10 月 26 日

03 民事第二庭

04 審判長法 官 黃國川

05 法 官 何佩陵

06 法 官 黃宏欽

07 以上正本證明與原本無異。

08 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，其
09 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（
10 均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具
11 有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律師
12 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 111 年 10 月 26 日

14 書記官 梁美姿

15 附註：

16 民事訴訟法第466 條之1：

17 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
18 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

19 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
20 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
21 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

22 第1 項但書及第2 項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。