

臺灣高等法院高雄分院民事判決

111年度上字第318號

上訴人 全球安聯科技股份有限公司

法定代理人 張土火

訴訟代理人 呂郁斌律師

被上訴人 康庭資產管理有限公司

法定代理人 曾季蓁

訴訟代理人 陳煜昇律師

上列當事人間請求返還仲介報酬事件，上訴人對於中華民國111年10月7日臺灣橋頭地方法院110年度訴字第915號第一審判決提起上訴，經本院於112年11月8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：上訴人於民國107年10月4日由法定代理人張土火與被上訴人簽訂土地專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），委託被上訴人銷售如附表所示土地（下稱系爭土地），雙方約定買賣成交時，被上訴人得向上訴人收取實際成交價百分之2計算之服務報酬。嗣被上訴人覓得買方全瑄化工有限公司（下稱全瑄公司），成交總額為新台幣（下同）11億2,335萬元，上訴人已依約給付報酬500萬元。惟系爭土地在履約過程因土壤檢測問題產生爭議，致雙方合意解除契約，故被上訴人實際上並未完成仲介土地之任務，自無向上訴人請領報酬之權利，是被上訴人所受領報酬已無法律上原因，自應依不當得利之規定，返還500萬元之報酬。聲明：(一)被上訴人應給付上訴人500萬元，及自110年8月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被上訴人則以：被上訴人已依兩造居間契約，仲介上訴人與
02 全璫公司就系爭土地簽署土地買賣契約（下稱系爭土地買賣
03 契約），被上訴人受領上訴人給付之500萬元自有法律上之
04 原因，不因嗣後買賣雙方合意解除系爭土地買賣契約而受影
05 響等語置辯。答辯聲明：(一)上訴人之訴及假執行之聲請均駁
06 回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、原審駁回上訴人之請求，上訴人不服提起上訴，上訴聲明：
08 (一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人500萬元，及自110
09 年8月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
10 (三)願供擔保，請准宣告假執行。(四)第一、二審訴訟費用由被
11 上訴人負擔。被上訴人答辯聲明：(一)上訴駁回；(二)如受不利
12 之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 四、兩造不爭執事項：

14 (一)上訴人於107年10月4日與被上訴人簽訂系爭契約，委託被上
15 訴人代理銷售系爭土地。

16 (二)系爭契約第4條約定「買賣成交時，乙方（即被上訴人）得
17 向甲方（即上訴人）收取服務報酬，其數額為實際成交價百
18 分之二」。上訴人與另一位共有人李金城各負擔百分之1。

19 (三)上訴人及全璫公司經由被上訴人居間仲介，於107年10月17
20 日簽立系爭土地買賣契約，成交總價為11億2,335萬元。

21 (四)上訴人已給付被上訴人仲介報酬500萬元。

22 (五)系爭土地於履約過程中，因土壤檢測問題產生爭議，全璫公
23 司、柏松有限公司(下稱柏松公司)及上訴人、李金城於109
24 年2月7日簽立解除契約協議書，合意解除系爭土地買賣契
25 約。

26 五、本院得心證理由如下：

27 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
28 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其
29 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
30 68條第1項分別定有明文。又按居間人於契約因其媒介而成
31 立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並

01 無影響（最高法院49年台上字第1646號裁判意旨參照）。是
02 居間契約乃屬於以從事服務之契約類型，雙方當事人一方為
03 委託人，另一方為居間人。而居間人之報酬請求權乃繫於一
04 定之條件即契約之成立，縱事後該契約因故未履行或解除，
05 亦不影響居間人所應得之報酬。

06 (二)經查：

07 1. 上訴人主張其及李金城就系爭土地，與被上訴人簽署系爭
08 契約，約定服務報酬為實際成交價百分之2，委託被上訴
09 人代理銷售上開土地，嗣上訴人經由被上訴人居間仲介，
10 與李金城將系爭土地以11億2,335萬元出售予全瑋公司及
11 柏松公司，買賣雙方並於107年10月17日簽署系爭土地買
12 賣契約，買方已依約匯款3億元至履約保證專戶內，並經
13 買方同意將履約保證專戶內之款項提出予賣方，而上訴人
14 則已給付500萬元之仲介報酬予被上訴人，後買賣雙方於1
15 09年2月7日簽署解除契約協議書，合意解除系爭土地買賣
16 契約等情，為被上訴人所不爭執，並有系爭契約書、系爭
17 土地買賣契約書、資金異動明細表、支票、存款交易明
18 細、仲介服務費發票及解除契約協議書等在卷可參（原審
19 審訴卷第15頁至第53頁、第79頁、訴字卷第35頁），是此
20 部分之事實，堪信為真。

21 2. 上訴人另主張：系爭契約第4條所稱買賣成交時，並非僅指
22 簽訂買賣契約時，而係指賣方取得全部款項及買方完整取
23 得系爭土地之時，否則系爭契約第5、6、8條即無訂立之
24 必要，另從被上訴人亦將李金城所支付之500萬元報酬退
25 還及服務費確認單所記載服務費從履保專戶扣除，足證被
26 上訴人明知須等完成過戶及付款始得請領服務費等語。惟
27 為被上訴人所否認。查：有關係爭契約第4條係約定：買賣
28 成交時，被上訴人得向上訴人收取服務報酬，其數額為實
29 際成交價百分之2，於成交時以現金一次給付或逕由「交
30 易價金安全專戶」中撥款支付。有該系爭契約書附卷可參
31 （原審審訴卷第15頁），其所訂收取服務報酬時點，僅約定

01 為買賣成交時，並無須待買賣雙方完成過戶及付款完畢始
02 能領取報酬之用語。至系爭契約第5條係約定被上訴人應
03 盡善良管理人之義務、做好買賣交涉及告知銷售狀況、代
04 理收受訂金及於期限內未能成交之相關規定。第6條則係
05 約定上訴人之義務，包含如僅簽定買賣預約，被上訴人得
06 請求報酬之範圍。與第4條係針對被上訴人已讓買賣雙方
07 簽訂買賣契約之約定不同。另第8條第7項則係約定如有物
08 或權利瑕疵，被上訴人認不宜銷售之情形，被上訴人得通
09 知解除系爭契約，雙方互不為請求。是此一條文屬被上訴
10 人得解除系爭契約，而不得為請求之約定。亦與本件係因
11 買賣雙方合意解除買賣契約之情況不同。至被上訴人所提
12 服務費確認單上雖有記載「服務費從履保專戶扣除」，此
13 有該確認單在卷足憑(本院卷第183頁)，惟此與第4條約定
14 「以現金一次給付或逕由交易價金安全專戶中撥款支付」
15 相同，均係指被上訴人得請求報酬時，上訴人應以何方式
16 支付之約定，並非約定履保專戶中未有款項存入時，被上
17 訴人則不可請領報酬，故上訴人上開所辯，顯有誤會，而
18 不足採。再者，有關李金城事後再委託被上訴人出售土
19 地，並減收500萬元報酬部分，被上訴人辯稱是給予李金
20 城之減價優惠，並非返還本件報酬等語(本院卷第125
21 頁)。就此，雖證人李金城亦證稱：被上訴人事後仲介他人
22 買伊的土地，經計算應給付1000多萬元的報酬，扣掉之前
23 與全璫公司簽約時已給付之報酬500萬元後，再給付500多
24 萬元，因此伊認為，伊和全璫公司簽約而支付的居間報
25 酬，被上訴人有還給伊，還的500萬元是一起計算在之後
26 成交的那筆居間報酬內等語(本院卷第92頁)。惟李金城亦
27 證稱：委託銷售契約是伊與上訴人各自簽一份契約書交予
28 被上訴人等語(本院卷第90頁)。是不論被上訴人究係退還
29 500萬元報酬予李金城，抑或因再受李金城委託出售土地
30 而給予之減價優惠，均屬被上訴人與李金城間之另行合
31 意，與系爭契約就兩造之約定無涉，上訴人尚無從因此而

主張被上訴人應退還上訴人500萬元之報酬，是上訴人此部分所辯，亦非可採。

3.承上，系爭契約既僅約定於買賣成交時，被上訴人即得請領報酬，而被上訴人已依系爭契約之約定，為上訴人介紹買方，上訴人亦與買方簽訂系爭土地買賣契約，自屬已完成居間義務，而得向上訴人請求報酬。系爭土地買賣契約後雖經買賣雙方合意解除，然依上開法條規定及說明，系爭土地買賣契約之合意解除，對於居間人所得請領之報酬並無影響，且居間人受領服務報酬之法律上依據為系爭契約，上訴人亦未主張系爭契約有何無效或得撤銷之情事，自不得僅因上訴人與買方間就系爭土地買賣契約經合意解除，即遽謂被上訴人受領500萬元之服務報酬為無法律上之原因。從而，上訴人主張被上訴人尚未完成仲介，不得向上訴人請求仲介報酬等語，自屬無據。

六、綜上所述，被上訴人依系爭契約，居間介紹全瑒公司與上訴人簽訂系爭土地買賣契約後，受領報酬500萬元，為有法律上之原因，上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人返還報酬500萬元本息，為無理由，應予駁回。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 11 月 22 日

民事第六庭

審判長法 官 魏式璧

法 官 徐彩芳

法 官 楊國祥

01 以上正本證明與原本無異。

02 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
03 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
04 （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
05 具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
06 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 112 年 11 月 22 日

08 書記官 曾允志

09 附註：

10 民事訴訟法第466條之1：

11 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
12 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

13 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
14 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
15 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

16 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

17 附表：

18

土地坐落				面積（平 方公尺）	權利範圍
高雄市	岡山區	灣裡西段	743地號	1439.87	全部
高雄市	岡山區	灣裡西段	1245地號	78482.84	236816/0000000
高雄市	岡山區	灣裡西段	1246地號	7567.11	236816/0000000