

臺灣高等法院高雄分院民事判決

111年度上易字第333號

上訴人 大昌不動產有限公司

法定代理人 陳泳進

訴訟代理人 陳瑞富

被上訴人 陳廣進

訴訟代理人 陳俊偉律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，上訴人對於中華民國111年9月6日臺灣屏東地方法院111年度訴字第201號第一審判決提起上訴，本院於112年1月3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：被上訴人於民國109年9月初口頭委託上訴人，約定由上訴人銷售其所有坐落屏東縣○○鄉○○段0000○○00地號土地（下稱系爭土地），兩造間就系爭土地成立居間契約。上訴人先於111年1月4日覓得羅姓客戶願以新臺幣（下同）1,590萬元下斡旋金，被上訴人不同意，表示實拿1,600萬元方願意出售，而未成交。嗣訴外人鍾廣森與上訴人簽訂附停止條件定金（斡旋金）委託書，表示願以1,617萬元購買系爭土地，並支付5萬元斡旋金。上訴人旋即通知被上訴人上開資訊，請其配合辦理後續締約事宜，惟被上訴人經多次通知均置之不理，其無故不履行簽訂系爭土地之買賣契約，係以不正當方法阻止條件之成就，依民法第101條第1項規定，視為上訴人已完成居間仲介義務，上訴人得請求被上訴人給付居間報酬或債務不履行之損害賠償，依不動產仲介經紀業報酬計收標準第1條規定，被上訴人應給付系爭土地成交價額6%之服務報酬96萬元。爰依居間契約、債務

01 不履行之法律關係，提起本件訴訟。聲明：(一)被上訴人應給
02 付上訴人96萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
03 按週年利率5%計算之利息。

04 二、被上訴人則以：上訴人營業員陳瑞富於109年9月自行前往被
05 上訴人住所，向被上訴人配偶即訴外人張秀紅表示其願代為
06 銷售系爭土地，並欲攜其客戶前往賞地，張秀紅遂口頭同意
07 陳瑞富得攜帶客戶賞地。惟張秀紅並未委託上訴人出售系爭
08 土地，被上訴人亦未授權張秀紅與上訴人訂立居間仲介契
09 約，兩造未曾約定出售土地筆數、出售價額、仲介報酬等必
10 要之點，並無簽訂任何委託銷售契約，兩造就系爭土地無居
11 間契約關係存在等語，資為抗辯。

12 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原判
13 決廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人96萬元，及自起訴狀繕本
14 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴
15 人答辯聲明：上訴駁回。

16 四、兩造不爭執事項：

17 (一)系爭土地為被上訴人所有，應有部分均為1/1。

18 (二)被上訴人配偶張秀紅曾帶同上訴人營業員陳瑞富及其客戶查
19 看系爭土地。

20 (三)上訴人曾與鍾廣森簽立附停止條件定金（斡旋金）委託書，
21 鍾廣森表示願以1,617萬元購買系爭土地，並支付斡旋金5萬
22 元。上訴人以此通知被上訴人辦理後續締約事宜。

23 (四)兩造並未以書面約定被上訴人應給付上訴人居間報酬、亦未
24 約定應付報酬之比例。

25 五、本件爭點：

26 兩造是否成立居間契約？上訴人得否請求被上訴人給付6%報
27 酬？

28 六、本院判斷：

29 (一)稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為
30 訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明
31 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。本件上訴人主張兩造以口頭約定成立居間契約，為被上訴人否認，自應由上訴人就此事實負舉證責任。

(二)上訴人主張：兩造訂有居間契約，由營業員陳瑞富與被上訴人配偶張秀紅洽談，張秀紅並曾多次前往開門讓上訴人客戶前往賞地，足見被上訴人有授權張秀紅，並委託上訴人出售系爭土地等語。被上訴人則抗辯：張秀紅並未委託上訴人出售系爭土地，被上訴人亦未授權張秀紅與上訴人訂立居間仲介契約，兩造間無委託銷售契約存在等語。經查：

(1)上訴人於原審陳稱口頭約定係與張秀紅洽談等語（見原審卷第108頁），則其接洽對象並非被上訴人，已難認被上訴人本人有委託上訴人出售系爭土地之事實。又證人張秀紅於原審證稱：我不認識陳瑞富，是他主動到我們家，說要看我家的土地，因為他聽人家說我家有土地要賣。我有跟他說系爭土地是我先生的，也跟他說系爭土地要我們全家討論之後再說，而且這件事我先生也不知道。陳瑞富說如果有人想看地，可否讓他帶人來看，我說好阿，你就去看看，我也可以瞭解一下，然後我就留電話給他，他就加我LINE，我們還沒討論到價錢，所以我先生都不知道。我很早就跟陳瑞富說，你不要隨便收定金或斡旋金，因為土地不是我的，我還沒跟我先生講。我沒有授權給陳瑞富，不知道為何他說達到我的底價。陳瑞富說他是我朋友的朋友介紹的，我本來不認識他，後來他多次來找我，我們就熟了，我就拿鑰匙給他，讓他待人去看地，但我沒有委託陳瑞富賣土地，我只是要瞭解我們土地的行情，真正作主的是我先生等語明確（見原審卷第151至153頁），已表明未曾委託上訴人銷售系爭土地或收取斡旋金，亦未經被上訴人授權與上訴人訂立居間契約。

(2)再依卷附陳瑞富與張秀紅之LINE對話紀錄記載，陳瑞富於111年1月6日詢問張秀紅：「如果把成交價寫成1650可以嗎」，張秀紅回覆：「甚麼意思？」（見原審卷第123頁），張秀紅並不清楚陳瑞富所詢成交價之意，難認其二人

01 曾就系爭土地出售價格達成共識；陳瑞富復於111年1月22日
02 告知張秀紅：「張姐我今天有去跟買方延長斡旋時間等您女
03 兒回來見面談，但是價格要維持1600萬元實拿，得再要買方
04 加價」，張秀紅回覆：「我會跟我女兒說」、「我沒有授權
05 你，去拿周旋金，請你不要自作主張」等語（見原審卷第12
06 5頁），而上訴人主張於111年1月17日與鍾廣森簽立斡旋金
07 委託書，陳瑞富於111年1月22日猶稱如欲實拿1,600萬元尚
08 須買方加價，與上訴人起訴主張已達張秀紅底價已有不同，
09 且張秀紅已明白表示未授權陳瑞富收取斡旋金，與其前揭證
10 述大抵相符，張秀紅所為證言應堪採信，依此可認張秀紅並
11 未經被上訴人授權而委託上訴人出售系爭土地，兩造間無居
12 間契約存在。

13 (3)上訴人雖主張：張秀紅曾多次前往開門讓上訴人客戶前往賞
14 地，足見被上訴人有授權張秀紅等語，然張秀紅已證述係因
15 與陳瑞富接觸逐漸熟識，而交付鑰匙使其帶同客戶看地，且
16 觀諸上訴人所提陳瑞富與張秀紅之LINE對話紀錄記載，並無
17 任何關於上訴人仲介服務收費標準、仲介服務報酬之討論或
18 約定，無從認定張秀紅有經被上訴人授權與上訴人成立居間
19 契約。又上訴人於原審陳稱：張秀紅說實拿1,600萬元，1,6
20 00萬元是拿清的，不用支付仲介費，但要出來簽約等語（見
21 原審卷第109至111頁），惟並無證據可認兩造有此約定，上
22 訴人於本院審理時復改稱：被上訴人不出來履約，所以連買
23 方的服務費也要跟被上訴人起請求，最後一次收斡旋金超過
24 那個價錢的時候，就有跟張秀紅講要出來簽約，跟張秀紅說
25 不出來簽約就要負擔買賣雙方服務費等語（見本院卷第47
26 頁），與原審主張歧異，上訴人就兩造約定應由被上訴人負
27 擔買賣雙方服務費亦自承無證據可提出（見本院卷第47
28 頁），且張秀紅未經被上訴人授權委託上訴人出售系爭土地
29 一節，業經本院認定如前，上訴人主張兩造就居間報酬已有
30 約定，應由被上訴人支付系爭土地出售價格6%之居間報酬云
31 云，要無可採。

01 (三)上訴人訴訟代理人陳瑞富於本院審理時另主張：伊與被上訴
02 人有2次坐在他家裡，張秀紅在右邊，被上訴人在左邊，伊
03 與張秀紅講價時，被上訴人都沒有表示意見，他家的事都是
04 張秀紅作主等語，然其於原審審理時詢問證人張秀紅：「我
05 去證人家談土地買賣時，被告本人也有在那邊，被告也沒有
06 反對？」，證人張秀紅就此證述：我們談看土地時，我們都
07 在外面談，從來沒有進去客廳，因為我先生不喜歡接觸外面
08 的人，他都在客廳看電視。我先生不知道陳瑞富去家裡談土
09 地買賣的事，我們車庫那裡，本來就有擺一些椅子，一些鄰
10 居也會坐在那邊聊天等語明確（見原審卷第153至154頁），
11 原審法院亦詢問陳瑞富：「如果被告在場，為何不直接跟被
12 告談？」，陳瑞富則答以：「因為張秀紅說，她先生在客
13 廳。」等語（見原審卷第156頁），與張秀紅前揭證言並無
14 不符，應足認張秀紅所為被上訴人都在客廳，未與上訴人接
15 觸之證言為真，上訴人主張被上訴人在場聽聞買賣事宜且未
16 為反對意思，難以逕認為真。

17 (四)至上訴人另提出系爭土地行銷資料、訴外人羅子涵、鍾廣森
18 與上訴人簽立之附停止條件定金（斡旋金）委託書，111年2
19 月8日存證信函為證（見原審卷第25至37頁），然前開委託
20 書乃上訴人與委託人間之約定，與被上訴人無涉，存證信
21 函、行銷資料均為上訴人片面製作，其復自承未曾刊登任何
22 廣告（見原審卷第95頁），自不足以前揭資料為有利上訴人
23 之認定。

24 (五)依上開說明，本件無從證明被上訴人授權張秀紅委託上訴人
25 出售系爭土地，兩造間就系爭土地並無居間契約存在，被上
26 訴人自無履行簽立不動產買賣契約之義務，難認其有違反居
27 間契約或債務不履行之情事，上訴人主張被上訴人故意拖延
28 不履行買賣契約，係不正當方法阻止條件之成就，依民法第
29 101條第1項規定，視為上訴人已完成居間仲介義務云云，即
30 屬無據，上訴人自不得依居間契約或債務不履行之法律關
31 係，請求被上訴人給付居間報酬。

01 七、綜上所述，上訴人依居間契約、債務不履行之法律關係，請
02 求被上訴人應給付上訴人96萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
03 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬無據，不應
04 准許。原審為上訴人敗訴判決，於法並無不合。上訴意旨指
05 摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

06 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經審酌後認
07 不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

08 九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

09 中 華 民 國 112 年 1 月 31 日

10 民事第三庭

11 審判長法 官 許明進

12 法 官 張維君

13 法 官 周佳佩

14 以上正本證明與原本無異。

15 本件不得上訴。

16 中 華 民 國 112 年 1 月 31 日

17 書記官 戴志穎