臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上易字第97號

上　訴　人　吳盈良

000000000000000000

訴訟代理人　吳任偉律師

　　朱萱諭律師

被 上訴 人　宏陽國際有限公司

000000000000000000

法定代理人　張勝明

訴訟代理人　戴榮聖律師

上列當事人間請求給付報酬事件，上訴人對於中華民國112年3月1日臺灣高雄地方法院110年度訴字第1249號第一審判決提起上訴，本院於112年10月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣肆拾萬元本息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（確定部分除外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一（確定部分除外）、二審訴訟費用由被上訴人負擔三分二，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人於民國108年7月17日簽署不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書，委託被上訴人居間購買高雄市○○區○○段000○000○000地號土地及其上同段957至964建號建物即門牌號碼高雄市○○區○○○街00號地下1樓至7樓房屋（下稱系爭房地），上訴人同意於買賣契約成立時，給付被上訴人買賣總價款2%之居間報酬。嗣於108年7月24日，上訴人經被上訴人居間，以總價新臺幣（下同）1億2,000萬元向訴外人聯合國建設開發有限公司、洪劉燕秋、詹慶炎、詹慶光、詹慶輝、黃俊昇、梁文志等人（下合稱賣方）買受系爭房地，並簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契

約），被上訴人自得請求上訴人給付仲介報酬240萬元。為此爰聲明求為判命：㈠上訴人應給付被上訴人240萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保准予宣告假執行。

二、上訴人則以：本件自被上訴人108年7月6日介紹系爭房地，至上訴人於108年7月24日簽訂系爭買賣契約，期間僅18天，被上訴人所付出之勞力、時間等成本極少，又無須協助處理後續之買賣價金給付、系爭不動產移轉過戶點交等事宜。再者，被上訴人未盡居間責任，致上訴人與賣方就系爭買賣契約發生紛爭，上訴人並因而經法院判命需賠付賣方合計約480萬元，被上訴人請求居間報酬，顯然過高，自應依民法第572條前段規定酌減等語為辯（被上訴人其他抗辯及抵銷部分，因不再主張，爰不予贅述）。

三、原審判命上訴人應給付被上訴人120萬元，及自110年8月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並駁回被上訴人其餘請求。上訴人就其敗訴部分不服，提起上訴，上訴聲明：上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人被上訴人對其敗訴部分，未據聲明不服，已告確定，並於本院答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠上訴人於民國108年7月17日簽署不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書委託被上訴人居間購買系爭房地。

㈡上訴人與賣方經由被上訴人之居間，於108年7月24日在被上訴人永慶不動產高雄大順加盟店簽立不動產買賣契約書，由上訴人以總價1億2,000萬元向賣方買受系爭房地。

㈢上訴人於108年7月24日在系爭買賣契約成立後，於被上訴人永慶不動產高雄大順加盟店簽立系爭買賣契約之服務費確認單，載明「應付總服務費240萬元」。

㈣系爭買賣契約業經本院以110年度上字第111號、112號、上易字第119號、120號、121號確定判決認定成立。

五、本件爭點：上訴人依民法第572條前段規定請求酌減報酬，有無理由？如有理由，酌減的數額應以多少適當？

六、經查：

㈠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、居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項定有明文。本件上訴人經由被上訴人之居間，於108年7月24日以1億2,000萬元向賣方買受系爭房地，上訴人依買方給付服務費承諾書，同意於買賣契約成立時，給付被上訴人居間報酬，且系爭買賣契約業經本院以110年度上字第111號、112號、上易字第119號、120號、121號確定判決認定成立等節，為兩造所不爭，上訴人同意於買賣契約成立時，給付被上訴人買賣總價款2%之居間報酬即240萬元，復有上訴人不爭執真正之買方給付服務費承諾書在卷可稽（見原審卷一第19頁），自堪信為真實。則被上訴人依上開規定請求上訴人給付居間報酬，自有理由。

㈡次按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第572條前段規定明確。本件上訴人主張被上訴人依上開規定請求上訴人給付居間報酬，經原審酌減後，判命上訴人應給付被上訴人120萬元本息，仍屬過高等語，雖為被上訴人否認，惟被上訴人於本院審理時，自承無法就單一仲介案件提出成本分析及報告，也無法計算成本等語（見本院卷第104頁），且依上訴人所述，被上訴人係於108年7月6日始為上訴人居間系爭房地，上訴人方於同年月17日始正式簽署不動產買賣意願書及買方給付服務費承諾書，其後僅相隔一週，上訴人即於同年月24日與賣方簽立系爭買賣契約，堪認被上訴人本件居間期間短暫，所花費之勞力、時間及費用，應非甚高。再佐以上訴人雖於被上訴人居間後短時間內即與賣方簽立系爭買賣契約，然嗣後上訴人旋即與賣方就系爭買賣契約發生爭議，上訴人並因而經本院以110年度上字第111號、

112號、上易字第119號、120號、121號確定判決判命需賠付賣方合計約480萬元，則被上訴人本件居間，顯然未能達到讓交易雙方滿意之程度，上訴人認原審判命上訴人應給付被上訴人120萬元之居間報酬，仍屬過高，自屬有據。本院斟酌上情，認被上訴人請求上訴人給付之居間報酬，應以40萬元為適當，逾此範圍之請求，難認有據，自不應准許。

七、綜上所述，被上訴人求為判命上訴人給付40萬元，及自110年8月24起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，洵屬有據，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　1　　日

民事第五庭

審判長法　官　蘇姿月

法　官　郭宜芳

法　官　劉傑民

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　1　　日

書記官 楊馥華