

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上易字第193號

上訴人 郭寶崇

訴訟代理人 張弘康律師

被上訴人 京城銀國際租賃股份有限公司

法定代理人 林洪立

訴訟代理人 詹智鈞

上列當事人間請求給付居間報酬事件，上訴人對於民國113年5月23日臺灣高雄地方法院112年度訴字第1357號第一審判決提起上訴，本院於113年9月25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：伊為合法之不動產經紀人員，於民國111年5月獲悉被上訴人欲出售所有坐落屏東縣○○鄉○○段000○○00000○○000000○○000000地號土地，及其上門牌號碼同鄉○○路91號廠房（下合稱系爭不動產），乃於111年6月與被上訴人之員工李瑋昱及副理等人聯繫，嗣被上訴人委由伊協助銷售，兩造於111年9月7日簽定委託契約（下稱系爭委託契約），委託銷售金額為新臺幣（下同）7,500萬元（下稱系爭總價金），委託銷售期間自111年9月3日起至同年10月31日止，此勞務服務契約為居間契約。伊並於同年9月29日以系爭總價金，成功媒介被上訴人與訴外人益鎧有限公司（下稱益鎧公司），簽訂「第一建經不動產買賣契約書」（即系爭不動產買賣契約，下稱系爭買賣契約）。又依系爭委託契約第3條約定居間服務報酬為委託銷售總價2%，即150萬元，此金額未超過依不動產經紀業市場賣方普遍支付居間報酬習慣及不動產仲介經紀業報酬計收標準第1條規定，伊因系爭買賣契約有效成立而完成居間勞務，乃依約請求被上訴

01 人給付居間報酬，自屬合理，然被上訴人竟以「買方貸款成  
02 數不足」等由推諉給付。嗣經伊向地政士探詢發現被上訴人  
03 已與益鎧公司私下協議和解解約，伊乃於112年5月29日發函  
04 要求被上訴人給付居間報酬，其仍以存證信函藉詞以買方資  
05 金不足，買賣經雙方合意撤銷或伊未向買方收取系爭買賣契  
06 約價金750萬元等詞回拒。然系爭買賣契約嗣縱因故解除或  
07 終止，亦與伊無涉，被上訴人仍應給付報酬等情。爰依民法  
08 第565、568條規定及系爭委託契約第3條約定，並聲明：(一)  
09 被上訴人應給付上訴人150萬元，及自起訴狀繕本送達之翌  
10 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)願供擔  
11 保，請准宣告假執行。

12 二、被上訴人則以：上訴人主動向其致電舉薦益鎧公司有意購買  
13 系爭不動產，其乃委託上訴人仲介銷售系爭不動產，並於11  
14 1年9月7日與上訴人簽訂系爭委託契約及於同日與益鎧公司  
15 (代表黃清欽)簽立不動產買賣意向書(下稱系爭意向  
16 書)，益鎧公司於同日交付100萬元支票(下稱系爭支票)  
17 予上訴人，作為系爭不動產買賣之定金，雙方再於同年9月29  
18 日簽訂系爭買賣契約書。又依系爭買賣契約約定，益鎧公司  
19 應給付第一期款750萬元，且應將系爭支票兌現匯入系爭不  
20 動產買賣履保專戶(下稱履保專戶)，惟益鎧公司並未依約  
21 為之。而上訴人得知益鎧公司已表達不願履約時，竟未將定  
22 金轉為違約金，且在其不知情下，私自將系爭支票退還予益  
23 鎧公司，顯未善盡居間人之義務，違反一般社會不動產交易  
24 程序，依民法第571條規定，不得向其請求居間報酬。又益  
25 鎧公司前陸續以信函通知承辦系爭不動產買賣之員工李瑋昱  
26 為無權代理，系爭買賣契約無效，拒絕給付款項，其已回覆  
27 李瑋昱經授權之事實，然該公司置之不理。其乃致電上訴人  
28 上情，上訴人竟表示無法處理及後續無庸再對渠通知。則上  
29 訴人舉薦買方益鎧公司承買，且知悉其無違約行為，及益鎧  
30 公司未支付第一期款等情，竟私自將益鎧公司訂金退還，使  
31 該公司違約且拒絕履約，致其無法沒收系爭支票而受有損

01 失，故上訴人訴請居間報酬，顯係惡意及濫用法律權利而無  
02 理由等語置辯。

03 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：

04 (一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人150萬元，及自起  
05 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
06 息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

07 四、兩造不爭執事項如下：

08 (一)兩造於111年9月7日簽訂系爭委託契約，由被上訴人委託上  
09 訴人出售其所有系爭不動產，委託銷售金額為7,500萬元，  
10 委託銷售期間自111年9月3日至111年10月31日止。

11 (二)上訴人於111年9月7日媒介被上訴人與益鎧公司簽立系爭意  
12 向書；被上訴人於111年9月29日與益鎧公司，以總價7,500  
13 萬元簽訂系爭買賣契約。

14 (三)被上訴人於111年10月26日委託「正修科技大學超微量研究  
15 中心」，就系爭不動產進行第一次土壤檢測，111年11月28  
16 日被上訴人再將系爭不動產，委託「中環科技事業股份有限  
17 公司」進行第二次土壤檢測，檢測結果均為合格。

18 (四)益鎧公司於111年11月28日向被上訴人寄發存證信函，主張  
19 被上訴人員工李瑋昱為無權代理，行使撤回權，系爭契約無  
20 效；被上訴人於111年11月30日回函，表示李瑋昱具有合法  
21 授權，系爭契約有效，促請益鎧公司履約。

22 (五)被上訴人於111年11月30日向益鎧公司寄發存證信函，主張  
23 土壤檢測合格，請求益鎧公司履約並給付訂金。

24 (六)被上訴人員工李瑋昱出面代表被上訴人簽訂系爭意向書、系  
25 爭買賣契約，均已取得被上訴人之授權。

26 (七)上訴人為合法之不動產經紀人員。

27 (八)益鎧公司於112年3月23日與被上訴人就系爭買賣簽立協議  
28 書，協議內容如原審卷第59頁協議書所載。

29 五、兩造爭執事項為：上訴人請求被上訴人給付居間報酬150萬  
30 元，有無理由？茲分述如下：

31 (一)按居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或

01 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。次按居間人關於訂約  
02 事項，應就其所知，據實報告於各當事人；以居間為營業  
03 者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，  
04 有調查之義務；居間人違反其對於委託人之義務，而為利於  
05 委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人  
06 收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第56  
07 7條第1項前段、第2項及第571條亦分別定有明文。而居間人  
08 有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利之事實負舉證  
09 責任。

10 (二)經查：

11 1.被上訴人委託上訴人出售系爭不動產，兩造於111年9月7日  
12 簽訂系爭委託契約，系爭委託契約性質為居間契約，為兩造  
13 所不爭執（見不爭執事項(一)、原審卷第44頁）。又系爭委託  
14 契約第3條約定居間服務報酬為委託銷售總價2%即150萬  
15 元，且給付方式約定於「買賣流程完成結案」當天，匯款到  
16 上訴人所指定帳戶（見原審審訴卷第85頁），是若上訴人得  
17 依法請求給付服務報酬，依上開約定，給付時點應在買賣流  
18 程完成結案當日始得請求至明。再參酌系爭買賣契約第3條  
19 至第7條約定有關買賣價金之給付、移轉及點交，暨第8條約  
20 定若任一方發生不依約履行義務之違約情事，經他方定7日  
21 限期催告仍未履行，賣方同意由第一建經遂行最終催告，逾  
22 期仍未履行…者，經未違約之一方以書面通知違約方解除契  
23 約完成等詞以觀，足見被上訴人與益鎧公司簽立系爭買賣契  
24 約時，約定買賣雙方應依約給付價款及履約辦理過戶等事  
25 宜，若任一方未依約履行而違約，經催告後仍未履行，賣方  
26 即被上訴人同意由第一建經人員（指仲介人員）進行最終催  
27 告，直至解約後始屬結案。故由此等約定以觀，堪認買賣雙  
28 方所認定之系爭買賣流程完成，乃雙方依約交付價款及過戶  
29 履約完成，或未依約履行時，被上訴人得由仲介人員進行最  
30 終催告及解約，之後始屬完成結案，堪以認定。則上訴人陳  
31 稱在媒介系爭買賣契約成立時，即已屬「買賣流程完成結

01 案」，即可請求被上訴人給付報酬，與上開約定難認相合，  
02 自無足採。

03 2.其次，兩造於111年9月7日簽立系爭委託契約之當日，並由  
04 上訴人舉薦之買方益鎧公司（黃清欽代表益鎧公司為乙方簽  
05 約）與被上訴人簽立系爭意向書，此為兩造所不爭執。又依  
06 系爭意向書第1條至第3條分別約定：乙方（由黃清欽代表益  
07 鎧公司為之，下稱益鎧公司）購買（系爭不動產）總價格為  
08 7,500萬元；益鎧公司於同日交付100萬元之系爭支票予上訴  
09 人，作為向甲方即被上訴人購買系爭不動產買賣之定金，被  
10 上訴人同意訂金支票暫由仲介之上訴人代為保管；買賣雙方  
11 約定日期時間地點，完成簽訂正式不動產買賣契約書，同時  
12 定金轉為購買價金，逾限簽約者視同違約。若益鎧公司逾限  
13 簽約或違約不買，則被上訴人沒收益鎧公司定金，益鎧公司  
14 不得請求退還定金，如董事會不同意出售，…，定金無息全  
15 額退還益鎧公司（見原審審訴卷第87頁）。是依上開約定，  
16 被上訴人與益鎧公司僅約定如被上訴人董事會不同意出售  
17 時，始能定金無息全額退還，否則系爭定金支票在買賣雙方  
18 簽訂買賣契約時，即轉為價金。益鎧公司若違約不買，被上  
19 訴人可沒收系爭支票，亦堪認定。

20 3.再依系爭買賣契約第9條約定，本契約如有附件，視同本契  
21 約之一部；第12條特約事項並約定附件一之特約，其內約明  
22 買賣雙方應遵守合約書及系爭意向書，是依上開約定，足認  
23 買賣雙方約明系爭意向書約明為買賣契約書之一部。又依系  
24 爭意向書及系爭買賣契約上開約定，足認買賣雙方約明定金  
25 於雙方簽約時，轉為價金之一部（即第一期款之一部分）。  
26 且參酌上訴人原審自承：其於被上訴人與益鎧公司簽訂系爭  
27 意向書時在場聽聞，買賣雙方約定其他金額應存入履保專戶  
28 第一期款750萬元，應包含定金在內，經代書陳美吟向買賣  
29 雙方確認等語（見原審卷第83頁）；及參諸買賣雙方約定除  
30 第一期款外，其餘款項買方不應假手他人等詞（見原審卷第  
31 96頁），是依上開各約定及上訴人所陳，顯見上訴人已知悉

01 益鎧公司交付系爭支票為定金，已於系爭買賣契約成立時，  
02 轉為價金之一部，益鎧公司並應就其他金額一併存入履保專  
03 戶，以給付第一期款750萬元。上訴人身為被上訴人之仲  
04 介，即理應依系爭買賣契約第3條第一期款約定，將系爭支  
05 票交付地政士處理兌現及存匯至履保專戶事宜，不得任意還  
06 給益鎧公司，否則如恣意交還，將損及被上訴人之利益（並  
07 詳後述）至明。

08 4.又依系爭買賣契約第8條第2項約定，如因可歸責於益鎧公司  
09 之事由致本契約解除時，益鎧公司同意被上訴人得沒收已支  
10 付之全部價款做為違約金，並應負擔因此所衍生之全部稅捐  
11 及相關費用等語（見原審審訴卷第94頁）。再依系爭意向書  
12 第4條約定，買賣雙方係由上訴人指定地政士，辦理一切系  
13 爭不動產過戶事宜。而上訴人明知受被上訴人委託保管系爭  
14 定金支票100萬元，又系爭買賣契約已約定系爭意向書亦為  
15 買賣契約之一部，及買賣雙方在簽約後已將系爭支票金額轉  
16 為價金，若益鎧公司違約不買時，被上訴人得將該公司交付  
17 之系爭支票作為違約金而沒收等約定，自不得在委託人即被  
18 上訴人未同意下，恣意將買方交付之支票返還，否則，即害  
19 及被上訴人之權益。故上訴人辯稱：系爭意向書、系爭買賣  
20 契約及居間契約，皆無系爭支票保管、交付與沒收之約定，  
21 亦未提支票是否要列入價款之一部，系爭支票僅擔保買賣雙  
22 方簽約，是否返還益鎧公司不具重要性，其保管義務於買賣  
23 雙方簽約時已消滅，自得依民法第249條第1款規定返還益鎧  
24 公司云云（見本院卷第113-119頁），要無足採。

25 5.再者，依前揭民法第567條第1項前段、第2項規定，上訴人  
26 對被上訴人負有據實報告及調查之義務。而據上訴人自承：  
27 益鎧公司發存證信函給被上訴人，伊向益鎧公司詢問為何不  
28 買，益鎧公司表示知道李瑋昱係有權代理被上訴人，並非無  
29 權代理，但因資金不夠，無法購買土地，才向被上訴人發存  
30 證信函。伊認為這算益鎧公司違約等語（見本院卷第87  
31 頁），足認上訴人已明知益鎧公司有意違約，竟未善盡居間

01 人之協助義務，亦未依前開規定，就系爭不動產之重要訂約  
02 及履約事項，即益鎧公司違約及不願履約或資金不足無法購  
03 買土地，及時並據實向被上訴人報告，顯有違反據實報告及  
04 調查之注意義務，致被上訴人無法與益鎧公司完成系爭買  
05 賣。上訴人復未為被上訴人利益函催促益鎧公司履約交付第  
06 一期款全額，及向益鎧公司表明被上訴人得沒收定金支票作  
07 為違約金，且在未向被上訴人確認是否作為違約金，或經被  
08 上訴人同意下，即在被上訴人尚依約履行土地檢測事宜時，  
09 將系爭支票返還益鎧公司黃清欽，此為上訴人所自承，足見  
10 上訴人顯未善盡居間人為被上訴人保管系爭支票之義務，且  
11 致被上訴人無從依系爭買賣契約（含系爭意向書）約定，向  
12 益鎧公司主張沒收系爭支票作為毀約之違約金，自損及被上  
13 訴人之利益，客觀上構成為有利於買方益鎧公司之行為，明  
14 顯違反誠信原則，依民法第571條規定，上訴人已喪失報酬  
15 給付請求權。故被上訴人抗辯有民法第571條規定適用，上  
16 訴人不得請求服務報酬，即屬正當。上訴人主張其已媒介系  
17 爭買賣契約成立，縱買賣雙方簽立和解協議，仍得依系爭委  
18 託契約第3條及民法第565、568條規定，請求被上訴人給付  
19 報酬150萬元云云，要屬無據。

20 (三)至上訴人於本院雖另為主張縱使本件買賣流程尚未結案，給  
21 付報酬時點尚未屆至，惟本件因益鎧公司單方違約，而被上  
22 訴人未請求益鎧公司繼續履約，私下與該公司簽立和解協議  
23 書，再將系爭不動產出售他人，其所為二行為，均使系爭買  
24 賣無法續行結案之可能，故上訴人居間報酬條件因被上訴人  
25 之故意行為而無法成就，依民法第101條第1項規定，應認給  
26 付報酬時點已屆至，得請求150萬元云云（見本院卷第123  
27 頁）。惟本件係益鎧公司違約不買，而非被上訴人造成無法  
28 履約，已如前述，又被上訴人不論事後係對益鎧公司訴請履  
29 約或請求債務不履行之損害賠償或與其達成和解協議，惟均  
30 無礙本院認定上訴人媒介系爭買賣契約簽立後，因違反民法  
31 第571條規定之行為，不得向被上訴人請求服務報酬之情，

01 自亦無認定給付報酬時點是否已屆至之必要。故上訴人主張  
02 因被上訴人之上開二行為，依民法第101條第1項規定，應認  
03 服務報酬給付時點已屆至，其得請求服務報酬云云，要屬無  
04 據。

05 六、綜上所述，上訴人依系爭委託契約第3條之居間服務報酬法  
06 律關係，請求被上訴人應給付上訴人150萬元，及自起訴狀  
07 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無  
08 理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執  
09 行之聲請，核無違誤。上訴人指摘原判決不當，求予廢棄改  
10 判，為無理由，應駁回其上訴。又本件事證已臻明確，兩造  
11 其餘主張及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不再予斟  
12 酌，併此敘明。

13 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

15 民事第四庭

16 審判長法 官 洪能超

17 法 官 李珮好

18 法 官 楊淑珍

19 以上正本證明與原本無異。

20 本件不得上訴。

21 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

22 書記官 葉姿敏