

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上易字第35號

上訴人 陳慧真

訴訟代理人 林石猛律師

張羽誠律師

上訴人 林俊彥

訴訟代理人 劉怡廷律師

被上訴人 諄泰富不動產有限公司

法定代理人 黃世清

訴訟代理人 康進益律師

康鈺靈律師

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11月30日臺灣橋頭地方法院110年度訴字第398號第一審判決提起上訴，本院於113年7月9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各自負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人居間仲介上訴人陳慧真將其所有坐落高雄市○○區○○段○○段00000地號土地及其上門牌號碼高雄市○○區○○路0000號房屋（合稱系爭房地）售予上訴人林俊彥。上訴人於民國109年10月31日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣總價新臺幣（下同）4900萬元，上訴人並於同日各自簽署服務費確認單（下合稱系爭確認單），同意給付被上訴人服務報酬。上開買賣契約嗣因林俊彥個人因素無法辦理貸款未能繼續履行，上訴人仍負有給付居間報酬與被上訴人之義務。爰依民法第568條規定及系爭確認單，聲明求為命陳慧真、林俊彥依序給付50萬元、49萬元，及各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；並願供擔保，請准宣告假執行之判

01 決（被上訴人請求陳慧真給付逾50萬元本息部分，經原審判
02 決敗訴，未據聲明不服，茲不贅敘。）

03 二、上訴人方面：

04 (一)林俊彥以：陳慧真之配偶呂文元於109年10月31日與被上訴
05 人簽立一般委任銷售契約書（下稱系爭委任銷售契約）。被
06 上訴人亦於該日帶同林俊彥及其配偶蔡瑾瑜前往看屋，由蔡
07 錦瑜簽立不動產買賣意願書（下稱系爭買賣意願書）及買方
08 給付服務費承諾書（下稱系爭承諾書），隨於當日簽立系爭
09 買賣契約。本件約定報酬相較被上訴人所提供勞務價值，為
10 數過鉅而失其公平；況被上訴人非僅提供締約機會，更應針
11 對房地重要資訊及買賣雙方能否履約等提供風險評估、調查
12 服務。被上訴人雖製作房地不動產說明書，然未給予充足閱
13 覽時間，亦未提供說明及風險評估，致本件交易無法順利完
14 成，被上訴人提供居間服務顯有瑕疵，依民法第572條規定
15 應予酌減等語，資為抗辯。

16 (二)陳慧真則以：被上訴人以居間為業，就林俊彥履約能力負有
17 據實報告與調查義務，被上訴人僅於1日內即完成本件居間
18 仲介，顯然未調查林俊彥之履約能力，亦未對貸款為風險評
19 估，依民法第567條規定，無庸給付報酬。倘認被上訴人得
20 請求服務報酬，林俊彥亦僅給付100萬元，被上訴人在陳慧
21 真領取該款項前提下，可請求服務報酬，並應依民法第572
22 條規定酌減報酬等語置辯。

23 三、原審判命陳慧真應給付被上訴人50萬元，及自111年2月9日
24 起加計法定遲延利息；另林俊彥應給付被上訴人49萬元，及
25 自111年2月6日起加計法定遲延利息；暨為准、免假執行之
26 宣告，並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人不服，提起上訴，
27 上訴聲明：(一)原判決不利上訴人部分廢棄。(二)前項廢棄部
28 分，上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人
29 答辯聲明：上訴駁回。（被上訴人就其餘敗訴部分即原審駁
30 回請求陳慧真給付逾50萬元本息部分，未聲明不服，該部分
31 不在本院審理範圍）。

01 四、兩造不爭執事項：

02 (一)蔡瑾瑜於109年10月31日與被上訴人簽署系爭買賣意願書、
03 承諾書，表明願以4780萬元買受系爭房地，並簽發票面金額
04 10萬元之支票（票據號碼：WM00000000號，發票日：109年10
05 月31日，付款人：兆豐國際商業銀行）為斡旋金。

06 (二)呂文元代理陳慧真與被上訴人於109年10月31日簽訂系爭銷
07 售契約及標的物現況說明，陳慧真表明以4980萬元委託被上
08 訴人銷售系爭房地。

09 (三)被上訴人於109年10月31日帶林俊彥及蔡瑾瑜至系爭房地看
10 屋。

11 (四)林俊彥與呂文元（代理陳慧真）於109年10月31日簽訂買賣
12 契約，約定林俊彥以4900萬元買受該房地，價金分4期給
13 付，簽約款490萬元於簽訂契約時給付；備證用印款490萬元
14 於109年11月30日給付；完稅款980萬元應於稅捐機關核發稅
15 單後3日內即109年12月14日支付，尾款2940萬元應於交屋日
16 即109年12月31日繳納；買賣雙方另於同日簽訂價金履約保
17 證申請書、價金履約保證書、余玲玲地政士事務所買賣交易
18 流程表、余玲玲地政士事務所收費標準、系爭確認單，林俊
19 彥並於標的物現況說明書上簽名確認。

20 (五)林俊彥於109年10月31日簽訂買賣契約同時給付簽約款490萬
21 元予陳慧真，付款方式為將價金100萬元存入履保專戶（開
22 戶銀行台新國際商業銀行建北分行，戶名：台新國際商業銀
23 行受託信託財產專戶，帳號：00000-0000000000號）及簽發
24 票面金額390萬元本票乙紙（票號：WG00000000號，發票人：
25 林俊彥，受款人：陳慧真，發票日期：109年10月31日，到
26 期日：未載）交予被上訴人保管。林俊彥於同日另簽發票面
27 金額2940萬元之本票（票號：WG00000000號，發票人：林俊
28 彥，受款人：未載，發票日期：109年10月31日，到期日：
29 未載）交予被上訴人保管；該390萬元、2940萬元之本票均
30 尚未兌現。

31 (六)原審卷(一)第177至181頁譯文及錄音光碟內容，係林俊彥與被

01 上訴人店長陳揚成於109年12月12日在被上訴人處之對話內
02 容。

03 (七)審訴卷第93頁LINE對話內容，係林俊彥與陳揚成先後於109
04 年11月2日、9日、12日之對話訊息。

05 (八)原審卷(二)第193頁為林清堯律師與劉怡廷律師於110年9月15
06 日之LINE對話紀錄；同卷第107頁為林清堯律師與劉怡廷律
07 師於110年9月28日之LINE對話紀錄；同卷第117頁為陳慧真
08 與被上訴人之員工王世信於109年12月31日前之12月間某日
09 之LINE對話紀錄。

10 (九)呂文元、林俊彥、蔡瑾瑜、王世信及陳揚成於109年12月6日
11 在被上訴人處，就買賣契約之爭議進行協商（上訴人稱陳慧
12 真亦一同在場，被上訴人表示無法確認）。

13 (十)陳慧真、呂文元、林俊彥、蔡瑾瑜、王世信、陳揚成及被上
14 訴人委請之康鈺靈律師於109年12月29日在康進益律師事務
15 所就買賣契約之爭議進行協商。

16 五、本件爭點：

17 (一)被上訴人請求居間報酬，是否有據？被上訴人是否未盡民法
18 第567條所定之據實報告及調查義務，依同法第571條規定，
19 不得請求居間報酬？

20 (二)若上訴人得請求居間報酬，上訴人依民法第572條規定，請
21 求法院酌減居間報酬，有無理由？

22 六、本院得心證之理由：

23 (一)被上訴人請求居間報酬，是否有據？被上訴人是否未盡民法
24 第567條所定之據實報告及調查義務，依同法第571條規定，
25 不得請求居間報酬？

26 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
27 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
28 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
29 68條第1項分有明文。

30 2.陳慧真與被上訴人於109年10月31日簽訂委託銷售契約，委
31 託被上訴人仲介出售系爭房地，蔡瑾瑜亦於同日與被上訴人

01 簽署買賣意願書及承諾書，表明願以4780萬元買受該房地；
02 上訴人並於當日簽訂買賣契約，約定買賣總價為4900萬元，
03 且於同日各自簽署系爭確認單，林俊彥承諾給付被上訴人服
04 務報酬49萬元，陳慧真承諾給付300萬元(內含陳慧真應負擔
05 之土地增值稅65萬7954元及其他相關費用共70萬元)等情，
06 為兩造所不爭執，且有委任銷售契約、買賣意願書、承諾
07 書、買賣契約及確認單附卷供參（原審卷一第267至291
08 頁），可信為真實。是此，兩造間存有居間契約法律關係，
09 上訴人就買賣標的物及價金既已互相同意，買賣契約即為成
10 立，系爭買賣契約既因被上訴人居間仲介而成立，依民法第
11 568條第1項規定，被上訴人得依確認單請求上訴人給付約定
12 之居間報酬。

13 3.民法第567條及第571條固規定居間人關於訂約事項，應就其
14 所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知
15 其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。居間人違反其對於
16 委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠
17 實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報
18 酬及償還費用。居間人不得向委託人請求報酬及償還費用之
19 要件，必須其違反對於委託人義務為有利於相對人之行為，
20 或違反誠實信用方法由相對人收受利益者始屬該當。而顯無
21 支付能力之人指財產不足清償債務之人，因其無法達成當事
22 人契約目的，故明文禁止居間人對其居間媒介。又經營仲介
23 業務者，經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受
24 雙方之委託，公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格
25 等，不動產經紀業管理條例（下稱管理條例）第24條之2亦
26 有明文。惟若經紀人已盡其調查之能事，無可歸責於經紀業
27 之事由時，當無違反上開規定可言。細繹民法第567條及管
28 理條例第22至24條等規定，就關於訂約事項之據實報告及當
29 事人履行能力或訂立該約能力等調查義務究應如何踐行，其
30 方法及範圍均無詳定，即難界定本件之經紀人應盡查核業務
31 之具體實踐內容及程序有何特別約定，是而依民法第567條

01 所規定據實報告及調查義務，應以相當合理之範圍為其限
02 度，倘已盡善良管理人之注意義務而無從查證，自不得認違
03 反調查及告知義務。又居間人有否違反上開忠實義務，應由
04 委託人就此有利之事實負舉證責任。

05 4.陳慧真抗辯被上訴人未盡調查林俊彥履約能力之義務，亦未
06 對買賣雙方為貸款風險評估，依民法第567條、第571條規
07 定，不得請求給付居間報酬云云，為被上訴人所否認。經
08 查：

09 (1)證人蔡瑾瑜於原審證稱：我和林俊彥從事室內設計，包含
10 裝修，我們經營格林實業社，是獨資商號，我是負責人，
11 從2015年開始營業，我們幫被上訴人裝修門市，因此有業
12 務往來，我們有向被上訴人店長陳揚成透露找店面的需
13 求，當時預估我和林俊彥可以拿出來自備款只要1000萬
14 元範圍內都可以（原審卷二第27至29頁）。依蔡瑾瑜證述
15 內容，可認被上訴人與林俊彥前有裝修工程往來，為系爭
16 房地仲介前，已知悉林俊彥有正當之職業、穩定收入，且
17 備妥相當數額之自備款，並非毫無支付能力之人，被上訴
18 人非無就買方履約能力善盡調查義務。況衡諸現今社會極
19 重視個人資料之保障，被上訴人並無公權力得以調查買方
20 林俊彥之資力及貸款、償債能力，僅能藉由林俊彥告知之
21 財產狀況評估分析其貸款及償債能力，林俊彥迄今猶主張
22 其有足夠資力可購買系爭房地（本院卷第131頁、第166
23 頁），且參以林俊彥於109年10月31日簽訂買賣契約時，
24 已將價金100萬元存入履保專戶，並簽發票面金額各為390
25 萬元、2940萬元本票交予被上訴人保管，復於買賣契約明
26 訂買方違約條款，保障賣方陳慧真價金之受領，可認被上
27 訴人已踐行民法第567條規定之調查義務。

28 (2)次查，林俊彥於109年10月31日簽訂買賣契約時，依其手
29 中現金及以系爭房地向銀行申貸數額，有足夠能力購買該
30 房地，林俊彥之所以未支付買賣價款，係其認被上訴人未
31 告知實價登錄價格（按：此抗辯為本院所不採，如後

述），故而拒付，非因無能力給付等情，迭經林俊彥自承。再觀諸林俊彥於不願履行本件買賣契約，先後購入價值分為1600萬元、1400萬元之房屋及合計價值約8、900萬元之2輛車輛，並有價值900萬元股票及流動資金200萬元可運用，有電子閘門財產歸戶資料可稽，益徵林俊彥於109年10月31日簽訂買賣契約時，有履約能力。

(3)雖陳慧真辯稱銀行係依系爭房地鑑價金額為核貸標準，依該核貸數額，林俊彥自備款應為2100萬元，其僅備妥1000萬元，足證其無能力負擔房地價款云云。然一般人購買房屋，除資本雄厚備有足夠現金外，另向金融機構辦理貸款、或向親友借款、出脫手中資產等方式籌募資金，所在多有。依林俊彥資力情形，其流動資金至少達2000萬餘元，足可支付買賣契約第4條所約定簽約款490萬元、109年11月30日備證用印款490萬元、完稅款980萬元（審訴卷第15頁），至於依買賣契約約定需於109年12月31日給付交屋尾款2940萬元，則可透過以房地辦理貸款或信用貸款等方式，以核貸金額支付，縱若仍有不足，亦可循其他管道籌資，尚難以林俊彥於購買房地時，未提出足額自備款，遽謂林俊彥為顯無履約能力之人。

(4)是此，陳慧真抗辯林俊彥於109年10月31日簽訂買賣契約時，欠缺履行系爭買賣契約之能力云云，即無可取。被上訴人就林俊彥之履約能力，已善盡調查之能事，踐行民法567條所定之調查義務。陳慧真復未證明被上訴人有違反對其之居間媒介義務，其辯稱依民法第571條規定無庸給付報酬，亦非可採。

(二)若上訴人得請求居間報酬，上訴人依民法第572條規定，請求法院酌減居間報酬，有無理由？

1.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。但報酬已給付者，不得請求返還，民法第572條固有明文。衡諸該立法理由在於避免居間人乘委託人之無知識經驗，約取不當高額

之報酬，是居間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間所受之報酬額，必須與所認勞務之價值相當，方為公允，若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求酌減之，亦即此規定所適用者，係指居間人雖已為委託人完成其居間事務，惟經事後審查，認為居間人為委託人所已付出之勞務，其價值與當初訂約時約定之報酬相較，係屬為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定之報酬額，衡其立法之規範目的，係在兼顧公益，而對契約自由稍作限制(最高法院57年度台上字第2749號判決意旨參照)。

2. 上訴人於109年10月31日與被上訴人簽署系爭銷售契約及承諾書，約定被上訴人於買賣成交時得分別向陳慧真、林俊彥收取按實際成交價額4%、1%之服務報酬，被上訴人係於同日促成上訴人間就系爭房地以4900萬元價額簽定買賣契約，上訴人並同時簽立承諾書，陳慧真同意給付被上訴人300萬元【內含土地增值稅65萬7954元及其他相關費用70萬元，扣除後服務報酬為164萬2046元（計算式：300萬元－65萬7954元－70萬元＝164萬2046元），依承諾書約定為196萬元（計算式：4900萬元×4%＝196萬元）】，林俊彥則同意給付49萬元，有卷附銷售契約、承諾書及確認單可稽（審訴卷第23至25頁，原審卷一第271頁、第275頁）。據此，上訴人同意給付被上訴人居間報酬數額之多寡，係在其等簽定系爭買賣契約時同時確認，彼時被上訴人已居間上訴人完成系爭房地之買賣，上訴人當時既已實際審查衡量被上訴人居間買賣所付出之勞務，進而同意給付前開數額之報酬，此與事後審查，認為居間人已付出勞務之價值與訂約時約定之報酬不相當之情形尚有不同；佐以管理條例第19條所明文：「經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。」，及內政部訂定不動產仲介經紀業報酬計收標準第1點：「不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣

01 一方或雙方收取報酬之總額不得超過該不動產實際成交價
02 6%。」，承諾書所約定之服務報酬，未高於計收標準所規定
03 之上限，並無不合市場行情及交易習慣，基於契約自由原
04 則，自無酌減上訴人所應給付居間報酬之必要。

05 3.次者，就系爭房地之議價過程，陳慧真原欲以4980萬元出售
06 系爭房地，林俊彥則願以4780萬元購買，後以4900萬元成
07 交，為兩造所不爭執（不爭執事項(一)、(二)、(四)），且據蔡瑾
08 瑜證述：陳揚成店長透過LINE告知我系爭房地要出售，當天
09 就問我願不願意去現場看房子，我在同一天和林俊彥一起前
10 往，看屋時，在場有陳揚成和另一名業務人員，我們去門市
11 見面談價格，屋主依開始報價4980萬元，然後陳揚成建議以
12 4700萬元這個金額開始議價，之後談了大概2、3次，屋主同
13 意以4900萬元這個金額出售，都是陳揚成下去和屋主談完
14 後，才跟我們問這個金額可行不可行，我們同意才簽約等語
15 （原審卷二第23頁）。上訴人就系爭房地之買賣價金，原有
16 280萬元價差，經由被上訴人從中斡旋，方就買賣價金達成
17 共識，嗣後並在被上訴人協助下磋商、簽訂買賣契約，被上
18 訴人因履行居間事務，確有付出相當之勞務。

19 4.林俊彥雖抗辯被上訴人未提供系爭房地附近之實價登錄行
20 情，並未就專業提供說明及風險評估，致高估貸款金額，應
21 酌減報酬云云。但查，兩造對於被上訴人於其等簽訂買賣契
22 約時，確有提供不動產說明書供上訴人閱覽一節，並不爭
23 執，被上訴人於該不動產說明書中確有檢附系爭房地附近成
24 交行情價值供上訴人參考，並經上訴人在該說明書簽名或用
25 印，及蓋用騎縫章等情，業經原審當庭勘驗不動產說明書中
26 所附附近成交行情價值之該頁文件（原審卷一第249頁），與
27 其前、後數頁文件之騎縫章連續，經原審勘驗明確，有不動
28 產說明書在卷足憑（原審卷一第217至265頁、卷二第287
29 頁、第289頁、第299至307頁），被上訴人於上訴人簽訂買
30 賣契約前，確有提供附近成交行情價值予上訴人參考，林俊
31 彥事後執此為辯，洵非可取。

01 5.陳慧真另稱倘認被上訴人得請求服務報酬，林俊彥亦僅給付
02 100萬元，被上訴人在其領取該款項前提下，方請求服務報
03 酬云云。然揆諸民法第568條係規定居間人於契約因其媒介
04 而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報
05 酬並無影響；銷售契約書第8條第4項亦明定：「在簽立書面
06 買賣契約後，因可歸責於買方（即林俊彥）之事由而解除契
07 約者，甲方（即陳慧真）仍應給付原約定之服務報酬或沒收已
08 收價金之50%取其低者，給予乙方（即被上訴人）作為服務
09 報酬。」（原審卷一第271頁），是不論買賣契約是否解除
10 及陳慧真是否可領取林俊彥所給付100萬元，均不影響被上
11 訴人向陳慧真收取服務報酬之權利，陳慧真前開抗辯，自無
12 可採。

13 6.準此，上訴人於簽立確認書，約定給付居間報酬與被上訴人
14 時，被上訴人已完成委任事務，該報酬顯未及實際成交價
15 6%，且為彼等議價合意所為，應屬適當。此外，上訴人未提
16 出任何證據證明被上訴人所付出勞務價值，遠逾服務報酬，
17 有顯失公平情形，上訴人辯稱應酌減被上訴人服務報酬，並
18 不可採。

19 七、綜上所述，被上訴人依民法第568條規定及確認單之約定，
20 請求陳慧真給付50萬元、林俊彥給付49萬元，及陳慧真自11
21 0年2月9日起、林俊彥自110年2月6日起，均至清償日止，按
22 週年利率5%計算之利息範圍內，應予准許。原審判命上訴人
23 給付，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改
24 判，為無理由，應駁回上訴。

25 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
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，附此敘明。

28 九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

29 中 華 民 國 113 年 8 月 9 日

30 民事第三庭

31 審判長法 官 許明進

法官 蔣志宗

法官 張維君

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中 華 民 國 113 年 8 月 12 日

書記官 黃璽儒