

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上易字第77號

上訴人 丁堃益(原名：丁俊佑)

訴訟代理人 樓嘉君律師

被上訴人 大賦房屋仲介有限公司

法定代理人 王忠賢

訴訟代理人 宋開源

歐川盛

上列當事人間請求給付仲介服務費事件，上訴人對於民國113年1月8日臺灣橋頭地方法院112年度訴字第170號第一審判決提起上訴，本院於113年5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、被上訴人主張：訴外人蘇睿宇（代理人為蘇晨宇，下稱賣方）委託原審共同原告榮達不動產股份有限公司（下稱榮達公司）出售其所有坐落高雄市○○區○○段00○段0000地號土地（權利範圍：895/100000）及其上同小段0000建號建物【門牌號碼：高雄市○○區○○路000號12樓，權利範圍：全部；含共同使用部分：同小段0000號建物（權利範圍：858/100000）、地下三樓編號72號車位，下合稱系爭房地】。上訴人則於民國111年10月10日委託伊與賣方談價，表示願以新臺幣（下同）1,750萬元購買系爭房地，上訴人並以買方身分，與賣方於同月13日簽訂房地預定買賣協議書（下稱系爭協議書）。嗣經伊協調後，上訴人由其配偶即原審共同被告李水晶之名義，與賣方於111年11月1日就系爭房地簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），上訴人並簽立買方服務費確認單。詎上訴人於111年11月7日突然以貸款條件不符合預期無法履約，惟因伊已居間促使上訴人以配偶李水晶名義與賣方就系爭房地成立系爭買賣契約，上訴人自應給付服務費

01 20萬元等情。爰依民法第568條第1項規定，聲明：(一)上訴人
02 應給付被上訴人20萬元。(二)願供擔保，請准宣告假執行（至
03 榮達公司請求上訴人及李水晶給付612,500部分，經原審判
04 決駁回請求後，未據榮達公司聲明不服而告確定，不在本院
05 審理範圍，茲不贅述）。

06 二、上訴人則以：系爭協議書第4條約定：「因賣方前次成交時
07 間尚不足壹年，恐影響買方後續貸款額度，故同意買方貸款
08 金額若不足成交價八成，雙方再議」（下稱系爭約定）；系
09 爭買賣契約第17條特別約定事項第4項亦約定：「4.其餘規
10 定詳如協議書」，因系爭協議書為系爭買賣契約之附件，依
11 系爭買賣契約書第15條約定，視為契約之一部份，足見系爭
12 買賣契約應附有「李水晶得貸款8成、30年期」之停止條
13 件。又因李水晶向多家銀行協商，均無法貸得8成、30年期
14 （下稱系爭貸款成數年限）之貸款，系爭買賣契約自因停止
15 條件未成就而不發生效力，且上訴人已多次以LINE通訊軟體
16 向被上訴人說明，上訴人與賣方亦未就此再議而成立新的買
17 賣契約，依系爭約定，系爭買賣契約應尚未發生效力，被上
18 訴人不得向上訴人請求給付服務費。其次，被上訴人為上訴
19 人委託之仲介，應協助上訴人與賣方協調，而非與賣方及榮
20 達公司聯手坑殺上訴人，詎被上訴人店長宋開源於111年12
21 月3日協調後，卻對賣方稱「沒有啊～如果還有利息損失，
22 你（指賣方）要跟他（指上訴人）提告啊。」（下稱系爭言
23 語），嗣後亦與榮達公司共同對上訴人提告，被上訴人顯然
24 違反對委託人即上訴人所負忠誠義務，為利於賣方之行為，
25 依民法第571條規定，不得向上訴人請求服務費或得請求酌
26 減之。故被上訴人上開主張無理由等語置辯。

27 三、原審判決丁堃益應給付被上訴人20萬元，並依職權及附條件
28 宣告准、免為假執行。丁堃益就其敗訴部分不服，提起上
29 訴，上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢
30 棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被
31 上訴人答辯聲明：上訴駁回。

01 四、兩造不爭執事項如下：

02 (一)賣方委託榮達公司出售系爭房地。

03 (二)上訴人於111 年10月10日委託被上訴人與賣方議價。

04 (三)系爭協議書第4 條即系爭約定：「因賣房前次成交時間尚不
05 足壹年，恐影響買方後續貸款額度，故雙方同意買方之貸款
06 金額若不足成交價八成，雙方再另議」。

07 (四)李水晶與賣方於111 年11月1 日就系爭房地簽立系爭買賣契
08 約書、價金履約保證申請書，系爭買賣契約第17條、特別約
09 定事項約定：「4、其餘規定詳如協議書」。上開協議書即
10 指系爭協議書。

11 (五)兩造於111 年11月1 日簽立買方服務費確認單（服務費金
12 額：20萬元）。

13 五、兩造爭執事項為：(一)上訴人抗辯因李水晶無法貸得8 成、30
14 年期之貸款，依系爭約定，則系爭買賣契約因條件未成就，
15 未發生效力或不成立生效，有無理由？(二)被上訴人依民法第
16 568 條第1 項規定，請求上訴人給付20萬元，有無理由？茲
17 分述如下：

18 (一)上訴人抗辯因李水晶無法貸得8 成、30年期之貸款，依系爭
19 約定，則系爭買賣契約因條件未成就，未發生效力或不成立
20 生效，有無理由？

21 1.上訴人於111年10月10日委託被上訴人與賣方談價，兩造成
22 立居間契約，嗣經被上訴人居間後，上訴人於111年10月13
23 日以買方身分與賣方簽訂房地預定買賣協議書即系爭協議
24 書，其後上訴人於111年11月1日由配偶李水晶出名與賣方簽
25 立系爭買賣契約，上訴人則簽立買方服務費確認單予被上訴
26 人，有系爭協議書、系爭買賣契約及買方服務費確認單（原
27 審審訴卷第13、15-29、31頁）在卷可稽，並為兩造不爭
28 執，此部分之事實，堪以認定。又被上訴人主張其已居間使
29 上訴人以李水晶名義與賣方簽立系爭買賣契約，上訴人自應
30 依法給付服務費20萬元等語。惟為上訴人以系爭約定為系爭
31 買賣契約之附件，又李水晶與賣方就系爭買賣契約約定已約定

01 以系爭貸款成數年限為條件，因條件未成就，系爭買賣契約
02 不發生效力或已解除，被上訴人不得向上訴人請求給付服務
03 費云云。惟查：系爭約定為：「因賣房前次成交時間尚不足
04 壹年，恐影響買方後續貸款額度，故雙方同意買方之貸款金
05 額若不足成交價8成，雙方再另議」等語，其上並無約定需
06 由買方貸得30年期之分期貸款，且被上訴人亦否認簽立系爭
07 買賣契約時，買賣雙方有約明系爭貸款成數年限之條件，則
08 上訴人以系爭買賣契約第17條第4項之協議書為系爭協議
09 書，足見買賣雙方依系爭約定已約定李水晶得申貸30年期分
10 期付款為條件云云，核與系爭約定文義不符，難以採信。

11 2.其次，上訴人於111年10月13日以買方身分與賣方簽訂系爭
12 協議書，於系爭約定固以買方之貸款金額若不足成交價8
13 成，雙方再另議等語，如前所述，嗣於111年11月1日，上訴
14 人以李水晶名義與賣方簽訂系爭買賣契約，其內則無約定由
15 買方貸得8成為條件之語。又參酌原審勘驗被上訴人提出簽
16 約當日經上訴人、李水晶與賣方、仲介及代書在場磋商買賣
17 契約內容之錄音光碟，當時係經被上訴人之訴訟代理人歐川
18 盛詢問上訴人貸款8成沒問題嗎？被上訴人表示就8成啦、9
19 成啦，我跟你講，應該是說全貸啦。榮達公司之原審訴訟代
20 理人周海娥亦詢問上訴人就貸款額度部分，好像要押一個8
21 成的但書，現在就不用再押但書了？上訴人回覆稱：那個就
22 不用押了，房價這邊OK，…後面這些的買賣金額，全部用現
23 金補足等語；並對代書及周海娥所詢貸款不足現金補足乙節
24 答稱：對對對，簽約金20萬。李水晶在旁亦表示講20萬就20
25 萬等語；又上訴人及李水晶就賣方及代書表示價款1750萬
26 元，借屋裝修應有一成價款進履保帳戶，應再匯用印款155
27 萬元時，上訴人表示8號匯款，李水晶表示匯進去再動工等
28 情，有原審勘驗筆錄可稽（見原審卷第321至326頁），依此
29 足見當時上訴人及李水晶已與賣方、代書共同談妥買賣契約
30 內容，包含總價款為1750萬元，簽約金20萬元、用印款155
31 萬元後，同意買方借屋裝修，其餘尾款應以現金補足。且此

核與買賣雙方於系爭買賣契約第4條約定之系爭房地價款1750萬元，分簽約款20萬元、備證用印款155萬元及尾款1575萬元給付之，並在尾款旁勾選約定於交屋日期111年12月10日交付，辦理交屋；而非勾選於「金融機構貸款核撥時支付」，辦理交屋；同條下方並載明「若本案辦理價金履約保證，但買方未貸款或貸款金額不足支付尾款時，買方應於產權移轉前將尾款或差額部分存入履約保證專戶，並於產權移轉後始辦理代償及及交屋手續」等語（見原審審訴卷第17頁），並與系爭買賣契約第17條特別約定事項第2項約明：「買方貸款不足，於完稅時以現金一次補足」（見原審審訴卷第23頁）意旨相符；另亦與李水晶與賣方共同填載辦理履約保證申請書第1條第4款約明：甲方即買方（指李水晶）若不辦理銀行貸款或買方向金融機構貸款之金額少於尾款者，產權移轉前應將尾款或差額部分存入履保專戶，如未存入造成違約應自負相關債務不履行及損害賠償之責等語（見原審審訴卷第27頁）意旨相合。從而，上訴人、李水晶既於簽立系爭買賣契約前及簽約時均在場，且李水晶對上訴人捨棄貸款8成之約定並無異議，並依原審勘驗當時磋商買賣契約內容，核與雙方之後書立系爭買賣契約及履保文件之約定均相合，顯見上訴人及李水晶均同意毋庸再押系爭約定之貸得8成條件，且均同意在貸款不足時，願以現金一次補足等情，堪以認定。上訴人辯稱當時李水晶並未同意上訴人捨棄貸款8成之約定，又錄音檔是在簽立合約前所錄，不能證明成立買賣時狀況，本件因無法貸款八成，雙方買賣契約不成立或已解除云云，尚難採信。

3.上訴人又辯稱：上訴人簽約當時固有同意不再押8成貸款，但不為李水晶所同意，故於簽訂系爭買賣契約時，將系爭協議書附在系爭買賣契約裝訂為附件，而依系爭買賣契約書第15條約定，視為本契約之一部，且加蓋騎縫章，則依系爭買賣契約第17條第4項約定：「其餘規定詳如協議書」，即指買賣雙方仍為系爭約定，附有以系爭貸款成數年限為買賣條

01 件云云。然亦為被上訴人所否認。而承上所述，系爭協議書
02 之系爭約定，並無貸款年限之約定，難認有以貸款年限為條
03 件。次依系爭買賣契約第4條尾款給付之約定、辦理履約保
04 證申請書之匯入尾款之約定，暨原審勘驗買賣雙方磋商情
05 形，核與系爭買賣契約第17條第2項約定：買方貸款不足，
06 於完稅時以現金一次補足之情相合，並無特別約定買方應貸
07 得8成之條件。又第17條第4項所約定：「其餘規定詳如協議
08 書」，自係指除系爭買賣契約第1條至第17條第1、2、3款已
09 規定外之其他尚未約定事項，諸如系爭協議書之塗銷抵押權
10 等，始約定其餘規定詳如系爭協議書，至於尾款既已約明給
11 付方式，自無此條項及系爭協議書之適用至明。又上訴人、
12 李水晶在場與賣方合意於系爭買賣契約於第4條及第17條第2
13 款約明價金支付方式，同意無須以系爭貸款成數為條件，並
14 在貸款不足時，願以現金一次補足（尾款），已如前述，是
15 上訴人前詞所辯買賣雙方有以系爭貸款成數年限作為系爭買
16 賣契約之條件，至於約定現金一次補足，係指補足逾八成之
17 一成貸款之價金，本件因買方未貸得8成，買賣契約即不成
18 立或不生效力云云，顯與系爭買賣契約文義及前開事證未
19 合，洵無足採。另上訴人雖請求傳訊陪同上訴人到場之台中
20 商業銀行股份有限公司（下稱台中商銀）襄理葉思萱到場，
21 以證明買賣雙方當時有約定系爭貸款成數年限為系爭買賣契
22 約之條件及說明貸款情形。惟經本院函詢台中商銀函覆
23 稱：系爭買賣契約簽約時，本行行員葉思萱在場，惟並無表
24 明及承諾任何貸款條件，其並不知情買賣雙方簽訂之買賣契
25 約有無附金融機構貸款成數及年限之條件等語，有該行113
26 年4月19日函文在卷可稽（見本院卷第225-226頁），顯與上
27 訴人所陳不符，亦無再傳訊之必要，併予敘明。

28 (二)被上訴人依民法第568條第1項規定，請求上訴人給付20萬
29 元，有無理由？

30 1.按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
31 酬。居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相

對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用。民法第568條第1項、第571條分別定有明文。查，系爭買賣契約無法認定附有系爭貸款成數年限為條件，已如前述，而被上訴人居間之系爭買賣契約，業經買賣雙方簽立成立生效，則被上訴人依民法第568條第1項規定，請求上訴人支付服務費，即屬有據。

2.上訴人雖抗辯被上訴人之店長宋開源曾為系爭言語，即屬被上訴人違反對於其之義務，而為利於賣方之行為，依民法第571條前段規定，不得向其請求支付服務費，或請求酌減云云。然查：宋開源雖於111年12月3日協調後，對賣方稱系爭言語即：「沒有啊～如果還有利息損失，你（指賣方）要跟他（指上訴人）提告啊。」，惟此係因李水晶違反系爭買賣契約而拒不履約後所為，因而就賣方因本件買賣所生損失之糾紛，至多使賣方知悉可透過訴訟對上訴人主張權利，至賣方是否對上訴人有相關權利存在，仍應依相關程序主張之，與宋開源系爭言語無涉，難認宋開源系爭言語，屬被上訴人違反對上訴人所負忠誠義務。故上訴人此部分抗辯，難認可採。又上訴人於本院表示若被上訴人得為服務費之請求，上訴人對於被上訴人請求之金額為買方服務費確認單之20萬元並不爭執（見本院卷第125頁），且衡諸兩造約定之報酬，較被上訴人所任勞務之價值，並無為數過鉅失其公平之情，則被上訴人依民法第568條第1項規定，請求上訴人支付20萬元及法定遲延利息，自屬有據。上訴人抗辯被上訴人未努力平息貸款條件紛爭及協助銀行貸款，挑唆賣方提告，違背忠誠義務，請求依民法第572條規定，酌減報酬為2萬元云云（見本院卷第173至175頁），核無足採。

六、綜上所述，被上訴人依民法第568條第1項規定，請求上訴人支付服務費20萬元，為有理由，應予准許，原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並依職權及附條件宣告准、免為假執行，於法尚無不合，上訴意旨指摘原審此部分判決

不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又兩造其餘攻防暨訴訟資料，經審酌後，認不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 5 月 29 日

民事第四庭

審判長法 官 洪能超

法 官 李珮妤

法 官 楊淑珍

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中 華 民 國 113 年 5 月 29 日

書記官 葉姿敏