# 臺灣新北地方法院民事判決

110年度簡上字第85號

上　訴　人　徐葦
訴訟代理人　王子文律師
被　上訴人　和豐國際實業有限公司
000000000000000000
法定代理人　葉建祥
訴訟代理人　陳宜新律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，上訴人對於民國109年12月29日本院板橋簡易庭109年度板簡字第2596號第一審判決提起上訴，本院於民國111年8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負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人不得提出新攻擊或防禦方法，但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充、如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3款、第6款分別定有明文。前開規定，依同法第436條之1第3項規定，於簡易事件第二審程序準用之。本件上訴人於本院審理時始主張依兩造簽訂之不動產買賣價金履約保證申請書（下稱系爭履保申請書），被上訴人不得逕向上訴人請求給付居間報酬，且被上訴人請求之居間報酬過高，應予酌減等語（見本院卷一第43至45頁、卷二第200至201頁），被上訴人則爭執上訴人未於原審時提出上開防禦方法。然查被上訴人於原審時就其本件請求業經提出系爭履保申請書為證（見原審卷第29至32頁），並為上訴人所否認，是上訴人就系爭履保申請書內容所為上開主張，應屬就第一審所提防禦方法之補充；另兩造約定之居間報酬是否過鉅失其公平，攸關上訴人所應給付報酬之數額，如不許上訴人提出亦顯失公平，揆諸上開規定，

核屬有據，均應准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：兩造於民國108年10月間成立居間契約，約定由被上訴人為上訴人居間買賣如附表所示建物（下稱系爭房屋）及土地（以下合稱系爭房地），上訴人應於簽訂系爭房地買賣契約3日內，給付被上訴人報酬新臺幣（下同）25萬元，上訴人並於108年10月12日就此簽立客戶服務費確認單（下稱系爭確認單）核認屬實。而被上訴人為上訴人向訴外人林鴻章、袁儷恩（下稱林鴻章等2人）仲介系爭房地買賣事宜後，上訴人已於108年10月12日與林鴻章等2人就系爭房地分別簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約）、協議書（下稱系爭協議書），約定由上訴人以總價金1,275萬元，向林鴻章等2人購買系爭房地。兩造復另於108年10月12日與林鴻章等2人簽訂系爭履保申請書，約定兩造及林鴻章等2人三方委託訴外人僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）辦理價金履約保證及處理仲介服務報酬等事宜，上訴人並於108年10月14日、108年10月17日，陸續匯付第1期簽約款共計127萬元至履約保證專戶。詎被上訴人已依約媒介系爭買賣契約成立，履行居間契約之義務，上訴人迄今仍未給付上開報酬。再被上訴人在居間系爭房地買賣事宜過程中，曾就系爭房地為調查，並調閱相關資料後作成不動產說明書，且系爭房地原委託銷售價格為1,458萬元，因被上訴人代為議價，而使林鴻章等2人最終同意將系爭房地降價以1,275萬元出售，減少上訴人購買系爭房地之成本，故上開居間契約約定報酬，相較被上訴人所為上開勞務，並無數額過鉅顯失公平之情事，上訴人請求酌減上開報酬，自屬無據。又系爭買賣契約之總價金中，並未包含上開報酬，且上訴人尚未將上開約定報酬25萬元匯至履約保證專戶，故被上訴人自得逕向上訴人請求給付報酬。爰依系爭確認單、民法第565條及第568條第1項之規定，請求上訴人給付25萬元，加計自108年10月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（原審為被

上訴人勝訴之判決。上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：兩造間雖有居間契約，惟被上訴人明知系爭房屋存有不法格局變更、違法二次施工及工業區供住宅使用等情事，竟未在不動產說明書等文件中核實揭露記載相關內容，亦未主動告知上訴人上開情事及潛在法律風險，且被上訴人僅提供住宅區之公寓參考交易價格，未提供系爭房地所處工業區類似不動產之參考交易價格，隱瞞系爭房地買賣交易之重要資訊，而上訴人後續實際簽約過程僅約不到半小時，系爭買賣契約及不動產說明書上雖有蓋印「不動產經紀人許仁禎」之印章，然訴外人許仁禎未曾出現，而訴外人即被上訴人店經理陳振華雖有在場，然未向上訴人說明系爭房地買賣交易之風險，亦無解說系爭買賣契約及不動產說明書等內容，僅由代書吳晏儀將散落文件匆促拿給上訴人簽名，致上訴人未能及時瞭解上開契約文件內容，是被上訴人實有諸多違反據實報告、調查義務及誠實信用方法之行為，依民法第571條規定，自不得向上訴人請求居間報酬。又縱認被上訴人得請求居間報酬，然本件自被上訴人帶看房屋至系爭買賣契約簽訂期間僅有2日，且被上訴人並未向上訴人解釋相關契約內容，亦未告知系爭房地所存潛在法律風險，故被上訴人請求之報酬，相較其所任勞務價值，為數過鉅失其公平，應依民法第572條規定酌減至零，始屬合理。又系爭買賣契約之總價金中，已兼含該居間報酬，是上訴人匯至履約保證專戶之第1期簽約款127萬元中，即已包含上開報酬25萬元，被上訴人不得再向上訴人請求給付報酬。另系爭確認單未經被上訴人簽名，應與系爭履保申請書合併為一完整文件，系爭確認單僅係被上訴人請求僑馥公司給付報酬之依據，且依系爭履保申請書約定，被上訴人應於系爭買賣契約結案時，始得向僑馥公司請求給付報酬，是被上訴人請求上訴人給付上開報酬，自無理由等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之

訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第172至173頁）：

㈠上訴人於108年10月12日與林鴻章等2人簽訂系爭買賣契約，約定由上訴人以總價金1,275萬元購買系爭房地。

㈡上訴人於108年10月12日簽立系爭履保申請書、系爭協議書及系爭確認單。

㈢上訴人於108年10月11日或同年月12日，在不動產標的現況說明書及不動產說明書上簽名。

㈣系爭房屋買賣事宜係經由被上訴人仲介，被上訴人員工陳振華有執行本件買賣仲介業務。

㈤兩造就系爭履保申請書第5條第1項第3款內容，並無另行簽訂當事人禁止先行撥付之書面約定。

㈥上訴人分別於108年10月14日、同年月17日，將第1期簽約款5萬元、122萬元匯入履約保證專戶，上開款項共計127萬元。

㈦上訴人前以系爭買賣契約有無效、撤銷、解除及遭詐欺等情事為由，對林鴻章等2人訴請返還買賣價金127萬元，並以被上訴人未盡受任義務為由，對被上訴人訴請損害賠償127萬元，經本院以109年度訴字第81號判決上訴人一審敗訴，並經臺灣高等法院以109年度上易字第1013號判決（下稱另案）駁回其二審上訴，現經上訴至最高法院審理中。

四、本院之判斷：

被上訴人雖主張其已居間系爭買賣契約成立，據此請求上訴人給付居間報酬25萬元，然為上訴人所否認，並以前詞置辯，故本件應審究者為：㈠被上訴人依民法第568條第1項規定，請求上訴人給付居間報酬25萬元，有無理由？㈡上訴人依民法第572條規定，請求酌減上開居間報酬，有無理由？㈢上訴人抗辯因系爭買賣契約之總價金已兼含上開居間報酬，被上訴人應向僑馥公司請求給付報酬，有無理由？

㈠被上訴人依民法第568條第1項規定，請求上訴人給付居間報酬25萬元，有無理由？

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項分別定有明文。查被上訴人主張兩造前於108年10月間成立居間契約，約定由被上訴人為上訴人居間系爭房地買賣事宜，上訴人應於簽訂系爭房地買賣契約3日內，給付被上訴人報酬25萬元乙節，業據提出系爭確認單為證（見原審卷第39頁）；參以兩造間有成立居間契約，被上訴人亦曾為上訴人居間系爭房地買賣事宜，且系爭確認單確為上訴人所簽立乙節，亦為上訴人所不爭執，審酌兩造間如非就上開約定內容成立居間契約，則被上訴人以仲介買賣為業，應無無償為上訴人仲介買賣事宜，且上訴人亦應無無端簽立系爭確認書之理等情，而上訴人亦未舉證以佐兩造間居間契約實際內容確與上開約定內容不同，故被上訴人主張兩造間已就上開事項達成合意，而有成立上開約定內容之居間契約乙節，洵屬有據。至上訴人徒以系爭確認單未經被上訴人簽章為由，抗辯被上訴人不得據此請求給付居間報酬，尚非可採。

2.次查被上訴人為上訴人向林鴻章等2人仲介系爭房地買賣事宜後，上訴人已於108年10月12日與林鴻章等2人就系爭房地分別簽訂系爭買賣契約、系爭協議書，約定由上訴人以總價金1,275萬元，向林鴻章等2人購買系爭房地，上訴人並於108年10月14日、108年10月17日，陸續匯付第1期簽約款共127萬元乙節，業據前述，是被上訴人主張其已媒介上訴人與林鴻章等2人成立系爭買賣契約，依約履行居間契約完畢，據此依民法第568條第1項規定，請求上訴人給付報酬25萬元，自屬有據。

3.至上訴人雖抗辯被上訴人有違反其對上訴人所負民法第567條所定據實報告、調查義務，或違反誠實信用方法之行為，依民法第571條規定，不得向上訴人請求報酬云云，然查：

⑴按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事

人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務；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567條、第571條分別定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張如抗辯為不實，並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。倘被告對於抗辯並無確實證明方法，僅以空言爭執，應認定其抗辯事實非真正，而為被告不利益之裁判（最高法院110年度台上字第1804號判決意旨參照）。

⑵查系爭買賣契約第1條就系爭房屋之「建物標示」「主要用途」記載為「工業用」（見原審卷第21頁），第2條「增建或占用範圍」欄亦有勾選「其他：室內格局變更」（見原審卷第22頁）；參諸上訴人與林鴻章等2人簽約時，另有簽署系爭協議書載明：「本物件室內格局曾變動，該變動程序若屬未依合法建管程序辦理者則日後有被要求恢復原狀之風險」（見原審卷第36頁）；佐以證人吳晏儀於另案審理中證稱：伊是系爭買賣契約簽約時在場之地政士，簽約過程中有向上訴人說明系爭買賣契約及系爭協議書之內容，且因「室內格局變更」係手寫加註之特別事項，伊有特別說明，系爭協議書也是特約事項，伊一定會先提出來講解內容，並請買賣雙方確認，有問題可以提出來，沒有問題就請雙方簽名；如同伊在上訴人提出之電話錄音中所述，伊有告知上訴人，系爭房屋格局變更雖有遭拆除風險，但多年來從未經主管機關列管，應該不會再去抓這麼久的案例等語，有另案準備程序筆錄附卷可稽（見本院卷一第97至107頁），故依證人所證上情及系爭買賣契約、系爭協議書所載上開內容，被上訴

人主張陳振華已有告知系爭房屋室內格局變更情事及潛在風險，並由證人再予解說後，經上訴人確認後始在系爭協議書上簽名等節，堪以憑採。是上訴人抗辯被上訴人於簽約前向其隱瞞上開室內格局變更情事及其法律風險等詞，尚非有據。

⑶次查上訴人雖抗辯被上訴人於簽約時係由證人將系爭協議書夾在一疊散落文件中交由其簽名，並未向其說明內容等詞。然質諸系爭協議書係於雙方簽約當場提出之個別磋商事項，內容載明系爭房屋變更格局有恢復原狀之風險，文字並無難以辨認之情形，上訴人既已簽名確認，自難認系爭協議書為無效；參以證人上開證稱其於簽約時曾在場特別說明系爭協議書及「格局變更」部分，並說明主管機關應該不會去抓這麼久的案例乙情，業據前述；佐以上訴人年約50餘歲，業據上訴人於另案審理時陳稱在卷（見另案卷二第244頁），而上訴人名下尚有其他房產乙節，亦有全國財產稅總歸戶財產查詢清單附卷可佐（見本院卷一第143頁），是上訴人為具相當智識程度之成年人，並非毫無交易不動產之經驗，則上訴人嗣後抗辯其不知系爭協議書之內容云云，自難採信。

⑷復查上訴人另抗辯被上訴人並未告知系爭房屋違反都市計畫法第79條及都市計畫法新北市施行細則第18條第1項「乙種工業區」不得作為住宅使用等法令，係屬違建，屋主有遭主管機關依都市計畫法第80條等相關法規處罰之風險云云。惟由新北市政府工務局函覆稱：系爭房屋並未查有涉及未經核准擅自變更室內格局之相關陳情案件受理紀錄乙節，有新北市政府工務局109年3月30日新北工使字第1090533849號函附卷可佐（見另案原審卷第397頁），堪認系爭買賣契約簽訂時，系爭房屋並非新北市政府工務局列管拆除之違建標的，則被上訴人在不動產說明書相關表件勾選「無違增建列管」情形，尚難認係隱匿或不實之說明。又新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局以電子郵件回覆檢舉陳情時，僅稱：倘日後經查察，系爭房屋確有違反上開法規之情事，將由城

鄉發展局依都市計畫法相關規定辦理等情（見另案卷一第423至425頁、第513至515頁），益徵主管機關亦未確定系爭房屋有何違法情事，而未為裁罰處分，故被上訴人依照系爭房屋變更格局未經主管機關查察違法且未遭裁罰處分之狀態，在其製作之不動產說明書中勾選「無違建列管」，自難認有何隱匿或故為不實說明情事。上訴人執此抗辯被上訴人並未告知系爭房屋有違建情事及其潛在風險等詞，亦非有據。

⑸再查上訴人雖以林鴻章等2人在不動產標的現況說明書第2頁「建物有無違建、增建情事？其位置、約略面積及建管機關列管情形？（包括未登記之改建、增建、違建及建商二次施工部分）」勾選「無」，並未勾選「格局變更」（見原審卷第34頁），被上訴人亦未要求林鴻章等2人更正或補充正確資訊乙節，抗辯被上訴人未盡據實報告或調查義務云云。然在不動產說明書整本資料中，除上開不動產標的現況說明書外，尚有物件個案調查表、產權調查表、建物登記謄本、建物測量成果圖，均有明確記載系爭房屋之主要用途為工業用、屬乙種工業區、無違增建列管情形（見原審卷第149、153、159、175、177頁）；參以系爭買賣契約、系爭協議書上已有記載格局變更及恢復原狀風險，並經證人在場說明，應足使上訴人知悉系爭房屋雖在工業區內作住宅使用，但尚非經主管機關列管之違建案件，故依被上訴人提出之不動產說明書全本資料及解說內容整體觀之，尚難認被上訴人有何違反據實報告或調查義務之行為。是上訴人執此為辯，洵非可採。

⑹第查上訴人雖抗辯被上訴人僅提供住宅區之公寓參考交易價格，未提供系爭房地所處工業區類似不動產之參考交易價格，隱瞞系爭房地買賣交易之重要資訊，並執被上訴人所提出之成交行情參考表為證（見原審卷第169頁）。惟系爭房屋與同巷弄內數十棟建物，由中松印刷廠等259廠為起造人，登記建物使用用途為廠房等情，有新北市政府工務局109年3月30日新北工使字第1090533849號函所附使用執照存

根、配置圖、平面圖及本件不動產說明書中內附上開各建物之位置圖附卷可稽（見另案原審卷第397至403頁；原審卷第179頁）。而上訴人經陳振華帶看房屋時，經由解說及現場觀察，應可得知系爭房屋及同巷弄內數十棟建物已非當初登記之工業用廠房，實際上已改作住宅使用，故被上訴人因系爭房屋之實際使用現況與公寓無異，而提供鄰近公寓之不動產實價登錄資料作為價格參考，縱兩造間就該參考價格資料是否該當不動產經紀業管理條例第24條之2第1款所定類似不動產之交易價格乙節仍有歧見，亦難憑此認被上訴人有故以不實參考資料誤導上訴人簽訂系爭買賣契約。又系爭房地之建物面積合計約為54.36坪（計算式：【層次面積146.38平方公尺＋陽台面積19.16平方公尺+共有部分3148.6平方公尺×45/10000】×0.3025＝54.36坪，小數點第二位後四捨五入），則以上開面積計算，系爭房地之每坪交易價格約為23萬4,547元（計算式：1,275萬元÷54.36坪=23萬4,547元，元以下四捨五入）。參以上訴人另自行提出之類似不動產交易實價登錄資料中，該處鄰近不動產於系爭買賣契約簽訂1年前後期間，均有部分價格高於每坪23萬元之不動產交易乙情，有該不動產交易實價登錄資料附卷可憑（見本院卷一第249頁），是被上訴人為上訴人居間買賣之系爭房地交易價格，亦未明顯高於上訴人所主張鄰近工業區住宅之實際成交價格，故上訴人執此為辯，亦非有據。

⑺末查上訴人雖另以被上訴人在系爭買賣契約及不動產說明書上僅蓋用未在場經紀人員許仁禎之印文，並未蓋用陳振華之印文，且在不動產說明書首頁「解說經紀人員」欄則無人簽章（見原審卷第28、145、147頁）為由，抗辯被上訴人並未依法向上訴人說明系爭房地使用現況及潛在風險云云。而被上訴人雖不爭執其仲介林鴻章等2人將系爭房地出賣予上訴人時，應依不動產經紀業管理條例第23條第1項規定，以不動產說明書向上訴人解說系爭房地之使用現況，且系爭買賣契約及不動產說明書上僅蓋用許仁禎之印文，並未蓋用陳振

華之印文，而不動產說明書首頁「解說經紀人員」欄亦無人簽章。惟本院綜參系爭買賣契約、系爭協議書、不動產說明書全份資料內容及證人所證上情，認被上訴人主張陳振華曾向上訴人說明系爭房地使用現況及其潛在風險乙節，尚屬可採，業據前述，此已足使上訴人知悉系爭房地之登記用途、變更格局及恢復原狀之風險，堪認上訴人係在瞭解系爭房地使用現況之情形下為買受之意思表示。又縱如上訴人主張被上訴人僅蓋用許仁禎印文或未在不動產說明書解說經紀人員欄上簽章乙節，已有違反不動產仲介經紀業倫理規範之情事，然此與陳振華是否曾以不動產說明書向上訴人說明系爭房地使用現況乙節，仍屬二事，自難憑此逕認上訴人抗辯被上訴人自始未曾向其說明系爭房地使用現況及潛在風險乙節為實。是上訴人執此抗辯被上訴人依民法第571條規定已不得向其請求報酬，要屬無據。

⑻從而，上訴人徒執上情抗辯被上訴人有違反其對上訴人所負民法第567條所定據實報告、調查義務，或違反誠實信用方法之行為，依民法第571條規定，不得向上訴人請求報酬，均非有據，洵無可採。

㈡上訴人依民法第572條規定，請求酌減上開居間報酬，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條定有明文。其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，然居間人所受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相當，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。亦即此條規定所適用者，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。

2.查被上訴人主張其為上訴人居間買賣過程中，曾協助調查資料後作成不動產說明書、帶看房屋及簽訂系爭買賣契約等相關事宜，並盡力代為議價，而使林鴻章等2人最終同意將系爭房地自原委售價格1,458萬元，降以1,275萬元出售等節，有系爭買賣契約、不動產說明書及委託銷售契約書在卷可佐（見原審卷第17至28頁、第141至189頁；本院卷二第15至18頁），堪信為實。又被上訴人並未違反民法第567條所定之據實報告或調查義務乙節，業據認定如前；參以系爭房地之交易價格高達上千萬元，故交易是否成功多數取決於買賣雙方議價磋商過程是否達成合意，倘買賣雙方於議價過程即無法獲致買賣價金之共識，即無再續行磋商其他交易條件之可能，則被上訴人代為議價，使林鴻章等2人同意降低售價183萬元（計算式：1,458萬元-1,275萬元＝183萬元）後，促成上訴人與林鴻章等2人簽訂系爭買賣契約，是本件被上訴人提供之勞務，亦非僅為帶看房屋或協助簽訂系爭買賣契約；佐以被上訴人促成系爭房地買賣時間之長短，與被上訴人之經驗、投入成本及效率，抑或買賣雙方之意願及需求等節均屬相關，亦難單憑被上訴人促成系爭房地交易時間非長為由，逕認被上訴人未提供相當之勞務，是本件上訴人委由被上訴人居間購買系爭房地，經被上訴人居間後以總價1,275萬元與林鴻章等2人簽訂買賣契約，並約定居間報酬為25萬元，該報酬相當於系爭買賣契約總價金之2%（計算式：25萬元÷1,275萬元＝2%，小數點以下四捨五入），尚無顯然過高之情事，應屬適當。是上訴人抗辯被上訴人違反據實報告或調查義務，且本件自帶看房屋至系爭買賣契約簽約期間甚短，故被上訴人所任勞務相較上開報酬為數過鉅且顯失公平，應依民法第572條規定酌減至零云云，尚非有據。

㈢上訴人抗辯因系爭買賣契約之總價金已兼含上開居間報酬，被上訴人應向僑馥公司請求給付報酬，有無理由？

1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎（最高法院108年度台上字第2445號判決意旨參照）。

2.查林鴻章等2人及上訴人所簽訂之系爭買賣契約內，除於第5條中有約定系爭房地總買賣價金為1,275萬元，及其各期價金付款方式外，並無其他關於該總價金已兼含上訴人之應付居間報酬等約定內容乙節，有系爭買賣契約在卷可佐（見原審卷第17至28頁），且上訴人亦未提出其他事證以佐林鴻章等2人及上訴人間已就該總價金包含上訴人應付之居間報酬乙事達成合意，堪認林鴻章等2人並無與上訴人約定系爭房地買賣價金中已兼含上開居間報酬，而應由林鴻章等2人以該總價金從中給付上開報酬之意思，故上訴人匯至履約保證專戶之第1期簽約款127萬元，實與上開居間報酬無關。是上訴人抗辯因系爭買賣契約之總價金兼含上開居間報酬，上訴人嗣後匯至履約保證專戶之第1期簽約款127萬元中已包含本件報酬，被上訴人不得再向上訴人請求云云，自非可採。

3.次查系爭履保申請書第3條第4項約定：「僑馥建經履行保證責任前，若有關買賣之爭議已進入司法程序，則應以確定判決或調處和解之結果作為履行保證責任之依據。」第5條第1項第3款約定：「甲（即上訴人）乙（即林鴻章等2人）雙方同意應給付之仲介服務報酬於買賣契約簽訂成立後，即應由僑馥建經依服務費確認單、委託銷售契約書、委託銷售契約內容變更同意書等相關證明文件之約定金額給付予丙方，除有當事人書面禁止先行撥付之約定，始於結案時由僑馥建經依約給付予丙方（即被上訴人）。」等節，有系爭履保申請書附卷可憑（見原審卷第29至32頁），固堪採信。又上訴人匯至履約保證專戶之第1期簽約金未含本件居間報酬，且上訴人未另將上開報酬25萬元匯至履約保證專戶乙情，業據認

定如前；參以兩造就上訴人是否負有本件報酬給付義務及其數額等節均有爭議，則僑馥公司在上訴人未匯付上開報酬之狀況下，實無從依系爭履保申請書給付本件報酬予被上訴人，故被上訴人自得依兩造間居間契約關係，請求上訴人給付上開報酬，且被上訴人既非依系爭履保申請書，請求僑馥公司給付上訴人已行匯至履約保證專戶之報酬，自不受系爭履保申請書第3條第4項、第5條第1項第3款所定不得先行給付報酬約定之限制。是上訴人抗辯被上訴人依系爭履保申請書約定，應於系爭房地買賣交易結案後，始得向僑馥公司請求給付報酬，不得逕向上訴人請求等詞，亦非可採。

五、綜上所述，被上訴人依系爭確認單及民法第568條第1項規定，請求上訴人給付25萬元，及自108年10月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審就上開應予准許部分，判命上訴人如數給付，並無違誤。上訴人仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　13　　日

民事第七庭　審判長法　官　陳映如

法　官　王婉如

法　官　李宇銘

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　13　　日

書記官　李律廷

附表：

| 編號 | 土地坐落 | | | | | 面積 | 權利範圍 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 縣市 | 鄉鎮市區 | 段 | 小段 | 地號 | 平方公尺 | | |
| 1 | 新北市 | 板橋區 | 仁愛 | | 638 | 10797 | 46/10000 | |
| | 備考 | | | | | | | |

| 編號 | 建號 | 建物坐落地號 | 建物門牌 | 主要建築材料及房屋層數 | 建物面積（平方公尺） | 附屬建物（平方公尺） | 權利範圍 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 707 | 新北市○○區○○段000地號 | 新北市○○區○○路0巷00弄0號3樓 | 鋼筋混凝土造、5層 | 層次面積：146.38 | 陽台：19.16 | 全部 |
| 共有部分：新北市○○區○○段000○號建物，面積3,148.6平方公尺，權利範圍45/10000。 | | | | | | | |