

臺灣屏東地方法院民事判決

111年度簡上字第92號

上訴人

即被上訴人 張義發

被上訴人

即上訴人 浩恩不動產有限公司

法定代理人 曾全麗

訴訟代理人 紀龍年律師

被上訴人 張碧惠

上列當事人間請求給付報酬事件，兩造對於民國111年5月4日本
院110年度屏簡字第497號第一審判決，各自提起上訴，本院於民
國111年11月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造上訴均駁回。

二、第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

一、被上訴人張碧惠（下稱張碧惠）未於言詞辯論期日到場，核
無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人即上訴
人浩恩不動產有限公司（下稱浩恩公司）聲請，由其一造辯
論而為判決。

二、浩恩公司於原審起訴主張：

（一）、上訴人即被上訴人張義發（下稱張義發）於民國109年6月9
日與浩恩公司簽立買賣議價委託書與要約書（下稱系爭居間
契約），約定張義發委託浩恩公司承購屏東縣○○市○○段
000地號土地及其上門牌號碼屏東縣○○市○○路00巷00號
房屋（下稱系爭不動產），委託期間至109年6月15日止，委
託承購金額為新臺幣（下同）3,560萬元，服務報酬為成交
價格之百分之1.1。嗣經浩恩公司居間介紹並媒介張義發向

01 訴外人林俊宏購買系爭不動產，由張義發代理被上訴人張碧
02 惠，於109年6月12日林俊宏簽定不動產買賣契約書（下稱系
03 爭買賣契約），並於109年8月26日辦理不動產移轉登記手
04 續。

05 (二)、然張義發迄今尚未支付居間報酬391,600元，且張碧惠雖非
06 系爭居間契約之當事人，然系爭不動產係依系爭居間契約所
07 載之賣方即張義發指定於案件完成後，將系爭不動產登記於
08 張碧惠名下，且張碧惠為系爭買賣契約之買方，應認浩恩公
09 司與張碧惠間有成立居間契約之默示合意，浩恩公司自亦得
10 向張碧惠請求居間報酬。爰依民法第565條、系爭居間契
11 約、系爭買賣契約等法律關係提起本件訴訟等語。

12 (三)、於原審聲明：

- 13 1.張義發應給付浩恩公司391,600元，及自支付命令送達翌日
14 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 15 2.張碧惠應給付浩恩公司391,600元，及自支付命令送達翌日
16 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 17 3.前二項給付，如認依債務人以為給付，於給付範圍內，其餘
18 債務人免同給付義務。
- 19 4.願供擔保請准宣告假執行。

20 三、張義發、張碧惠則以：伊已經將包含仲介費在內之所有款項
21 都匯入履約保證帳戶，且履約保證帳戶已經結案，故伊並未
22 積欠浩恩公司居間報酬等語，資為抗辯。並於原審聲明：浩
23 恩公司之訴駁回。

24 四、原審判決張義發應給付浩恩公司391,600元，及自110年3月1
25 2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。浩恩公
26 司其餘之訴駁回，並就浩恩公司勝訴部分依職權為假執行及
27 供擔保免為假執行之宣告。兩造各就其敗訴部分聲明不服，
28 提起上訴。

29 (一)、張義發之上訴及答辯意旨、張碧惠答辯意旨略以：

- 30 1.關於居間報酬部分，雙方已依約匯入履約保證帳戶，且履約
31 保證帳戶已經結案，浩恩公司應向履保公司請求給付。又浩

01 恩公司未盡仲介服務之專業，竟不知有豪宅條款，導致貸款
02 成數不足，無預警被銀行要求伊增加800萬元自備款，致使
03 伊無故增加巨大之財務壓力。且浩恩公司亦未在簽約時告知
04 鄰近復興南路之出口被私有水利地阻擋，導致伊誤以為購買
05 系爭不動產有出口可以直接連結復興南路，現只能從系爭不
06 動產後面的產業道路進出，也降低系爭不動產之原有價值。

07 2. 整個買賣過程中，張碧惠從未出現，所有簽名皆係由張碧惠
08 授權伊代簽名，在場者為訴外人張碧真等語。並聲明：(1) 原
09 判決不利於張義發之部分廢棄。(2) 前開廢棄部分，浩恩公司
10 在第一審之訴駁回。

11 (二)、浩恩公司之上訴及答辯意旨略以：

12 1. 張碧惠雖未於買賣議價委託書與要約書上買方欄位簽名，然
13 伊公司與張義發簽立系爭居間契約，及洽談系爭交易過程
14 時，張碧惠均全程在場，應知悉伊公司為收取報酬之居間
15 人，且已與張義發成立居間契約。張碧惠依伊公司通知，與
16 張義發一同在伊公司法定代理人曾全麗之見證下，與林俊宏
17 簽立系爭買賣契約，系爭買賣契約書第16條特約事項第2點
18 復記載「雙方現況交屋，雙方仲介費各自匯入履保帳號」，
19 均足徵兩造間已有成立居間之默示合意。

20 2. 又系爭不動產買賣係因伊公司報告訂約之機會並為訂約之媒
21 介始得成交，依上開實務見解，應認伊公司與張碧惠間，亦
22 成立居間契約，張碧惠自應給付伊公司居間報酬。本件居間
23 報酬依買賣議價委託書與要約書二、(一)計算，即原約定承購
24 條件3,560萬元之1.1%，即為391,600元。而張義發係依買賣
25 議價委託書與要約書、張碧惠係依泛太建經不動產買賣契約
26 書，分別負有給付伊公司居間報酬之義務，又其2人具有同
27 一給付目的，伊公司自得依不真正連帶法律關係，請求給付
28 居間報酬。

29 3. 又張義發自承張碧惠全權委託及授權其處理買賣事宜，則張
30 義發為張碧惠之代理人，應無疑義。於系爭居間契約，雖
31 未有張碧惠之簽名，而僅有張義發之簽名，依隱名代理之

01 原則，系爭居間契約自應對本人即張碧惠發生效力。且張義
02 發明知自己名下無任何資產，為規避居間報酬，刻意僅以自
03 己名義與伊公司簽立系爭居間契約，復於整個買賣過程攜同
04 與系爭買賣無關之訴外人張碧真到場，顯係刻意誤導伊公
05 司，依誠信原則，系爭居間契約應認對張碧惠發生效力。

06 4.聲明：(1)原判決不利於浩恩公司之部分廢棄。(2)張碧惠應給
07 付浩恩公司391,600元，及自110年3月12日起至清償日止，
08 按週年利率百分之5計算之利息。(3)前項給付，與原審所命
09 張義發給付部分，如張義發、張碧惠其中一人為給付時，另
10 一人於給付範圍內免除給付義務。

11 五、得心證之理由：

12 (一)、張義發上訴部分：

13 1.按居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或
14 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。又居間人於契約因其
15 報告或媒介而成立時，即得請求報酬，此觀之民法第565
16 條、第568條規定甚明。

17 2.觀諸張義發與浩恩公司於109年6月9日簽訂系爭居間契約，
18 其中第四條約定：「買方承諾有下列情形之一者，同意以買
19 賣成交總價款百分之1.1之現金金額乙次給付受託人作為服
20 務費報酬：1、買方與賣方簽訂不動產買賣契約書之同時，
21 其後因非可歸責於受託人之事由而解除買賣契約者，服務報
22 酬不受影響。2、(1)「買賣議價委託書」書面，賣方已確認
23 同意依買方承購條件出售；(2)或買方已確認同意依調整條件
24 承購；(3)或「要約書」書面，賣方已確認同意依買方要約條
25 件出售。前揭任一條件成就後，買方卻不履行簽定買賣契約
26 書之義務者」（見原審卷第95頁）。

27 3.浩恩公司主張經其媒介居間，使林俊宏願意出售系爭不動
28 產，嗣張義發於109年6月12日代理張碧惠與林俊宏簽訂系爭
29 買賣契約，由張碧惠以4,077萬元買受系爭不動產，並於109
30 年8月26日辦理不動產移轉登記手續等節，業據提出系爭居
31 間契約書、系爭買賣契約書及系爭不動產登記第一類謄本為

證（見原審卷第87至95頁、101至109頁），足證張碧惠與林俊宏間買賣契約確實係因浩恩公司之居間行為始成立。

4.而張義發雖未實際與林俊宏簽訂系爭買賣契約，改由張碧惠作為買受人（由張義發代理簽約），且買賣成交金額4,077萬元與系爭居間契約所載金額3,560萬元不同，然張義發亦於原審自陳：是我決定將不動產登記在張碧惠名下，最後成交的金額也是經過我同意所更改的承購條件等語（見原審卷第263頁），應認浩恩公司已依系爭居間契約完成媒介居間，張義發依約自應給付原約定承購條件即3,560萬元之1.1%之服務報酬（即391,600元）。

5.本件張義發上訴理由雖稱：其已將款項全數匯到履保帳戶，並未積欠居間報酬云云。然查，張義發於原審自陳其於109年6月15日、同年7月30日、同年8月20日、同年8月31日將230萬元、647萬元、760萬元、2,440萬元匯入履保帳戶等語（見原審卷第262至263頁），上開金額合計僅4,077萬元，與系爭不動產之買賣價金數額相同，則張義發匯入履保帳戶之金額應僅為向林俊宏購買系爭不動產之買賣價金，而不包含居間報酬，是張義發此部分上訴理由，顯然無據。

6.張義發復主張浩恩公司不知有豪宅條款，導致其貸款成數不足，以及浩恩公司未在簽約時告知鄰近復興南路之出口被私有水利地阻擋，因此不得請求報酬云云。惟依張義發代理張碧惠與林俊宏簽訂系爭買賣契約書其他約定事項第3點：「買方貸款若未足尾款時，則同意以現金於第二次一併補入履保…」（見原審卷第107頁）等內容，顯然張義發自身早已預料將來持系爭不動產向金融機構辦理貸款時，貸款金額可能有所不足，則其復主張浩恩公司未告知前情云云，難認有理由。至張義發上訴理由雖主張系爭不動產鄰近復興南路之出口被私有水利地阻擋云云，然系爭不動產標的現況說明書並未特別註明系爭不動產可從復興南路通行（見原審卷第109頁），張義發復未能證明於履約過程中有向浩恩公司詢問系爭不動產得否藉由復興南路進出而經浩恩公司為與現況

01 不符之陳述，且其亦自承系爭不動產目前尚有產業道路可供
02 對外通行（見本院卷第77頁），則張義發此部分上訴理由，
03 亦無可採。

04 (二)、浩恩公司上訴部分：

05 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
06 即為成立。所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其
07 他情事，足以間接推知其效果意思而言。又民法第565條所
08 定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為
09 訂約之媒介之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋
10 於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為
11 已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約
12 時，應許其請求（最高法院89年度台上字第2880號判決意旨
13 參照）。

14 2.本件浩恩公司主張其與張碧惠間有居間契約之默示合意，無
15 非以系爭居間契約書、系爭買賣契約書、不動產買賣價金履
16 約保證申請書為證（見原審卷第95至109頁）。然查，依系
17 爭居間契約書，委託人欄位僅記載張義發，而無張碧惠之簽
18 章，實難認定張碧惠有與浩恩公司成立居間合意。又系爭買
19 賣契約書之買受人雖為張碧惠，惟居間契約與買賣契約分屬
20 不同之法律關係，尚不得僅以張碧惠為買賣契約之當事人逕
21 認其即為居間契約之委託人。至系爭買賣契約書第16條其他
22 特約事項第2點雖有記載「雙方現況交屋，雙方仲介費各自
23 匯入履保帳號」等語，然此項記載僅係約定交屋方式及買賣
24 雙方就各自之仲介費應如何給付，為避免交易完成後另生爭
25 議所為之特別註記，浩恩公司主張此條款為張碧惠與其間有
26 默示成立居間契約之證明云云，尚屬無據。

27 3.又浩恩公司上訴理由主張其與張義發簽訂系爭居間契約、洽
28 談系爭交易過程時，張碧惠均全程在場，足認浩恩公司與張
29 碧惠亦有默示居間契約云云。然經張義發於111年9月8日準
30 備程序時反駁稱：張碧惠從未出現過，當時出現的人是我另
31 一個妹妹張碧真等語（見本院卷第73頁）。而後浩恩公司改

01 稱係經張義發誤導，始將在場之張碧真誤認為張碧惠等語
02 （見本院卷第79至80頁）。惟就張義發究係如何誤導浩恩公
03 司等情，未提出任何證據以實其說，所言自難憑採。則張碧
04 惠既從未在場，實無與浩恩公司有成立有默示居間契約之可
05 能。

06 4.浩恩公司再主張簽約過程張碧惠全權交由張義發代為處理並
07 簽名，浩恩公司主觀上亦認定買受人係張碧惠，依隱名代理
08 規定，系爭居間契約自應對張碧惠發生效力云云。然買賣契
09 約與居間契約分屬不同法律關係，已如前述，且浩恩公司亦
10 未證明張義發有代理張碧惠與浩恩公司簽訂系爭居間契約之
11 意思，是系爭居間契約之法律效力僅在張義發與浩恩公司間
12 發生，核與張碧惠無涉。從而，浩恩公司主張張碧惠亦應給
13 付居間報酬，應無理由。

14 六、綜上所述，原審判決張義發應給付浩恩公司391,600元，及
15 自110年3月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
16 利息，並駁回浩恩公司其餘之訴，於法均無不合，兩造上訴
17 論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，均無理由，應予駁
18 回。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
20 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

21 八、本件兩造上訴均無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、
22 第449條第1項、第78條，判決如主文

23 中 華 民 國 111 年 12 月 14 日
24 民事第一庭 審判長法官 陳怡先
25 法官 李育任
26 法官 林政斌

27 正本係照原本作成
28 不得上訴

29 中 華 民 國 111 年 12 月 14 日
30 書記官 戴仲敏