

臺灣士林地方法院民事判決

112年度簡上字第244號

上訴人 興達發不動產有限公司

法定代理人 周得仁

被上訴人 李伯祥

上列當事人間請求給付報酬等事件，上訴人對於中華民國112年5月1日本院內湖簡易庭111年度湖簡字第493號第一審判決提起上訴，本院於民國113年5月22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、被上訴人起訴主張：兩造於民國110年9月5日簽立不動產物件流通合作契約書（下稱系爭合作契約），約定被上訴人將門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷0號9樓房屋（下稱系爭房屋）轉介予上訴人代為作業（過手），就銷售所得服務費（下稱系爭服務費）按被上訴人8成，上訴人2成之比例分配，後來兩造再協議被上訴人分配比例調降為7成，上訴人提高為3成。然上訴人於系爭房屋成交並收取服務費新臺幣（下同）28萬9500元後，未依約定給付被上訴人服務費之7成即20萬2650元，僅給付5萬6820元，扣除應由被上訴人負擔之電線更新費3萬元，尚積欠11萬5830元。經被上訴人催討，上訴人拒絕給付，爰依系爭合作契約起訴請求上訴人給付11萬5830元，及自聲請調解狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語（被上訴人請求逾此範圍部分，業經原審駁回，未據被上訴人聲明不服，不在本院審理範圍）。

二、上訴人則以：系爭合作契約第2條約定明文上訴人可抽傭8成，況系爭房屋無論是簽約、帶看房屋、斡旋買賣雙方甚至調查標的物現況，均由上訴人為之，且上訴人要承受斡旋失

01 敗風險及後續法律責任，被上訴人單純介紹系爭房屋予上訴
02 人，焉有抽傭高達8成之理等語，資為抗辯。

03 三、原審判命上訴人應給付被上訴人11萬5830元，及自111年1月
04 4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。上訴人就其
05 敗訴部分聲明不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決不利於上
06 訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁
07 回。被上訴人則答辯聲明：上訴人之上訴駁回。

08 四、兩造不爭執之事項（見本院卷第86頁）

09 (一)兩造於110年間簽立系爭合作契約，約定被上訴人將系爭房
10 屋轉介予上訴人代為作業（過手）。

11 (二)其後，雙方依上述約定於110年11月就系爭房屋居間完成買
12 賣，上訴人並收取服務費28萬9500元。

13 (三)上訴人嗣退還上開服務費中3萬元予系爭房屋買方，作為電
14 線更新之費用。此部分費用於兩造間應由被上訴人負擔。

15 (四)上訴人已就系爭合作契約給付被上訴人5萬6820元。

16 五、兩造之爭點：系爭合作契約就居間販賣系爭物件所得報酬約
17 定如何分配予兩造？被上訴人可分得成數為何？

18 六、本院之判斷

19 (一)解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭
20 句，民法第98條定有明文。又按解釋契約，應探求當事人立
21 約時之真意，而探求當事人之真意，本應通觀契約全文，並
22 斟酌訂立契約當時及過去之事實暨交易上之習慣，依誠信原
23 則，從契約之主要目的及經濟價值等作全般之觀察（最高法
24 院79年度台上字第1778號判決意旨參照）。

25 (二)系爭合作契約第2條約定：「乙方（即被上訴人）轉介業主
26 物件給興達發（甲）由興達發代為作業（過手），興達發可
27 抽傭8/2折，因風險管理原則，可因不同物件斟酌拆帳方
28 式。」（下稱系爭契約條款，見原審卷第15頁）。系爭契約
29 條款就系爭服務費之分潤僅言「興達發可抽傭8/2折」，固
30 無從單由此一條款之文字，判斷上訴人與被上訴人間何人分
31 得8成、何人分得2成，然非不得斟酌締約當時及過去之事

實、交易習慣、契約目的與經濟價值等事實，加以判斷。

(三)兩造簽立系爭合作契約後，於110年11月1日訴外人即上訴人之店長張家浩曾傳訊向被上訴人表示「跟你報告一下.對於東方望族（即系爭房屋）的稱抽傭部分 周董（上訴人之法定代理人）有裁示 因狀況不斷.衍生很多爭端 未來可能也會有官司產生.周董這裡要求摻拆帳5 5拆.如果到時候賣方不給服務費 也是個很大的問題」（訊息內容有錯贅字均照錄，見原審卷第177頁），可見系爭合作契約約定上訴人分配成數低於5成，上訴人才會以仲介狀況不斷、可能產生訴訟為由，向被上訴人要求將其分配成數提高為5成。是則被上訴人主張系爭合作契約中「興達發可抽傭8/2拆」，係指上訴人分得2成，被上訴人分得8成等語，應較為可採。

(四)被上訴人此後於110年11月7日向張家浩提出「 $1158 \times 0.025 = 28.95$ ／支出：74200（電線）我已支付／支出：30000（和解）／ $28.95 - 7.42 - 3 = 18.53$ ／ $18.53 \times 0.7 \times 95\%$ （發票稅）／12.32我的傭金／ $12.32 + 7.42 = 19.77$ ／禮拜一再麻煩給我19.77萬」。其中就其應得之傭金，係以18.53萬元乘以7成計算。就此，張家浩僅回覆「有傳給周董？」（見原審卷第125頁）；又被上訴人於110年12月30日與上訴人之負責人談論之對話中，被上訴人提及：「那我的訴求剛剛有提了，七成，跟您告知，七成還有我的水電費」，上訴人之負責人亦僅表示：「嗯，嗯」（見原審卷第131頁）。則被上訴人對上訴人之店長張家浩及上訴人之負責人迭次提及以系爭服務費之7成計算其應分得之比例時，均未有任何異議。益徵被上訴人就系爭服務費約定之分配成數，並非如上訴人主張之2成，否則被上訴人突然向上訴人要求分配7成，達其原本得分配成數之3.5倍，上訴人之人員豈有毫無反應之理？自此更見被上訴人主張：原先與上訴人約定由其分得8成，之後因與上訴人交涉後，其分得之成數降為7成等語，係屬有據。

(五)證人即當時受僱於上訴人之王宥天復於原審證稱：兩造間係

01 約定由被上訴人分得8成，上訴人分得2成，一般業界如果是
02 透過他人轉介紹，促使仲介成交之分潤比例行情，通常都是
03 介紹方較多等語（見原審卷第183頁至185頁），益見兩造間
04 原本約定系爭服務費被上訴人受有成數為較多之8成，亦與
05 一般交易習慣相符。綜合上述，依照兩造於締約後之交涉過
06 程與一般交易習慣，系爭合作契約中「興達發可抽傭8/2
07 拆」等語，當係指上訴人分得2成，被上訴人分得8成而言。
08 其後兩造於締約後再行交涉，方調整為上訴人分得3成，被
09 上訴人分得7成。至上訴人抗辯系爭合作契約中「興達發可
10 抽傭8/2拆」，係其（興達發）分得8成，被上訴人僅分得2
11 成等語，則非可採。

12 (六)張家浩雖於原審中亦證稱：系爭合作契約第2條所指「興達
13 發可抽傭8/2拆」，係指上訴人分得8成，被上訴人分得2成
14 等語（見原審卷第227頁）。然其於證述中經詢及其與被上
15 訴人間上開110年11月7日對話中計算式「0.7」意義為何
16 時，沈默以對（見原審卷第232頁）；又於詢及其傳送予被
17 上訴人之「同業物件流通合作意向書」中「甲（上訴人）4
18 乙（介紹方）6」之涵義時，先稱：此應該不是指上訴人4成
19 被上訴人6成等語，後來又稱照字面上的意思就是甲4乙6沒
20 錯等語（見原審卷第232頁），前後證述自相矛盾。由此可
21 見張家浩證詞當係因受僱於上訴人而容有偏袒上訴人之情
22 事，自難採取其證詞為對上訴人有利之認定。

23 (七)上訴人雖抗辯就系爭房屋無論是簽約、帶看、斡旋買賣雙方
24 甚至調查標的物現況，均由上訴人為之，且上訴人要承受斡
25 旋失敗風險及後續法律責任，故應由其取得分潤8成等語。
26 然斡旋失敗至多買賣不成立，居間仲介者並無何風險可言。
27 另系爭合作契約特別聲明條款第1條約定：「如若發生一切
28 糾紛由乙方（即被上訴人）承擔完全責任。」（見原審卷第
29 15頁），此與上訴人稱係由其承擔後續法律責任完全不同。
30 況系爭房屋於完成買賣交易後，曾發生電線更新之消費爭
31 議，雖由上訴人先行給付3萬元之修繕費用予系爭房屋之買

01 方，然此費用應由被上訴人負擔為兩造所不爭執（參不爭執
02 事項(三)），更見系爭房屋買賣發生糾紛或爭議，確實係由被
03 上訴人負責。上訴人抗辯其需負擔風險及法律責任，因而得
04 分配系爭服務費之8成等語，自非有據。

05 (八)綜上所述，系爭合作契約原約定兩造就系爭房屋收取服務費
06 之分配比例，為被上訴人8成，上訴人2成，而兩造嗣後協議
07 將系爭合作契約上開分配比例更改為被上訴人7成，上訴人3
08 成。今上訴人已收取系爭服務費共28萬9500元（參不爭執事
09 項(二)），被上訴人自可分得系爭服務費之7成即20萬2,650
10 元，扣除應由被上訴人負擔之電線更新費3萬元，與上訴人
11 已給付之5萬6820元（參不爭執事項(四)）後，尚積欠11萬583
12 0元，被上訴人即得依據系爭合作契約請求上訴人給付11萬5
13 830元，及自聲請調解狀繕本送達翌日（即111年1月4日，見
14 原審卷第243頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利
15 息。

16 七、從而，被上訴人依系爭合作契約請求上訴人給付11萬5830
17 元，及自111年1月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之
18 利息，為有理由，應予准許。原審命上訴人如數給付，並依
19 職權宣告假執行，經核並無違誤，上訴人上訴意旨指摘原判
20 決不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

21 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
22 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

23 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
24 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 6 月 19 日
26 民事第三庭 審判長法官 王沛雷
27 法官 黃柏仁
28 法官 江哲瑋

29 以上正本係照原本作成。

30 本件判決不得上訴。

31 中 華 民 國 113 年 6 月 19 日

