

臺灣士林地方法院民事判決

115年度簡上字第36號

上訴人 薛芝蕙

被上訴人 漫威不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 陳柏任

訴訟代理人 朱政勳律師

梁均合律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，上訴人對於民國114年11月27日本院內湖簡易庭114年度湖簡字第925號第一審判決，提起上訴，本院於民國115年6月18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

按訴之預備合併，有客觀預備合併與主觀預備合併之分。主觀的預備訴之合併，縱其先、備位之訴之訴訟標的容或不同，然二者在訴訟上所據之基礎事實如屬同一，攻擊防禦方法即相互為用，而不致遲滯訴訟程序之進行。苟於備位訴訟之當事人未拒卻而應訴之情形下，既符民事訴訟法所採辯論主義之立法精神，並可避免裁判兩歧，兼收訴訟經濟之效，固非法所禁止（最高法院94年度台抗字第980號裁判意旨參照）。惟關於預備之訴，第一審如就先位之訴為原告勝訴判決，在尚未確定前，備位之訴其訴訟繫屬並未消滅，且在第一審所為之訴訟行為，於第二審亦有效力（民事訴訟法第448條），是該備位之訴，縱未經第一審裁判，亦應解為隨同先位之訴繫屬於第二審而生移審之效力，即原告先位之訴勝訴，備位之訴未受裁判，經被告合法上訴時，備位之訴即生移審效力（最高法院94年度台上字第283號、98年度台上字第1486號裁判意旨參照）。本件被上訴人於原審先位之訴依

兩造間所簽立之委託書及確認書之約定，請求上訴人給付服務報酬新臺幣（下同）38萬元本息，備位之訴分別依被上訴人與陳美璇、郭紘萍簽立之不動產買賣契約之約定，擇一請求陳美璇、郭紘萍給付服務報酬38萬元本息，核其性質為訴之主觀的預備合併，而原審審理後認被上訴人先位之訴為有理由，則被上訴人備位之訴部分，即無庸再為審判，上訴人不服提起上訴，依上說明，被上訴人前揭備位之訴，縱未經原審裁判，即生移審效力。

## 貳、實體方面

一、被上訴人主張：上訴人經被上訴人不動產仲介人員陳柏任居間介紹，於民國113年7月29日，與被上訴人簽立附停止條件定金（斡旋金）委託書與確認書（下稱系爭委託書）、服務報酬給付確認（下稱系爭給付確認書，與系爭委託書合稱系爭委託文件），約定由上訴人委託被上訴人居間仲介，以承購總價1,900萬元向賣方議價購買門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷00號4樓房屋及其坐落基地持分（下稱系爭房屋），買方即上訴人應於系爭房屋買賣契約簽訂當日，支付成交總價2%即38萬元（計算式：1,900萬×2%=38萬）之服務費予被上訴人，作為居間仲介之服務報酬。被上訴人受託議價後，經賣方即訴外人陳品儒、陳姿矜同意以上開總價出售系爭房屋，被上訴人即為雙方安排簽約事宜，復由上訴人出具陳美璇簽名之授權書，表示由陳美璇授權上訴人代理其處理簽約事宜，經陳品儒、上訴人確認不動產說明書並簽名同意後，而於上開日期，由上訴人以陳美璇名義與賣方陳品儒、陳姿矜簽立不動產買賣契約書、增補契約書（下合稱系爭房屋買賣契約）。又上訴人於系爭房屋買賣契約簽立後，突聲稱欲更換買方名義人，經兩造多次協商後達成協議，於113年9月1日，重新確認並簽署不動產說明書後，改以郭紘萍名義作為買受人與賣方重新簽立不動產買賣契約書（下稱新買賣契約），然僅變更系爭房屋點交日期，其餘買賣條件等均不變。系爭房屋買賣契約既已成立，依系爭委託文件之

約定，上訴人自應於113年7月29日給付服務費38萬元予被上訴人。詎上訴人嗣後表示拒絕支付上開服務費，迄未付款，爰依系爭委託文件之約定，先位請求上訴人給付38萬元，及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。如認上訴人無給付義務，則備位請求陳美璇、郭紘萍擇一如數給付等語。

二、上訴人則以：上訴人係因陳美璇欲在臺北市購置房產，受其委託後，經被上訴人仲介人員陳柏任介紹，而於113年7月29日簽立系爭委託文件，並代理陳美璇簽立系爭房屋買賣契約。上訴人已告知陳柏任其為陳美璇之代理人，復經陳柏任要求出具上開授權書，故系爭委託文件上雖僅有上訴人之簽名，且未記載代理意旨，但上訴人係代理陳美璇購買系爭房屋，並為此簽立系爭委託文件，為被上訴人所明知，系爭委託文件之效力自應歸屬於本人即陳美璇，而非上訴人。由於陳柏任強調系爭房屋得作為住家使用，保證銀行估價、貸款可達買賣總價之8成，方經陳美璇同意由上訴人代理簽立系爭房屋買賣契約，惟陳美璇嗣後得知系爭房屋位於工業區，不得作為居住使用，且其估價僅約1,200萬元，與上開買賣總價1,900萬元有嚴重落差，與陳柏任所告知及保證內容不符，故於113年8月8日委請律師寄送律師函予賣方，表示陳柏任顯有故意或違反善良管理人注意義務之過失，得依民法第92條撤銷系爭房屋買賣契約，且簽立系爭委託書時未給予足夠審閱期間，亦有違消費者保護法第11條之1之規定，系爭委託書為無效；系爭房屋買賣契約簽約時已近凌晨1時，被上訴人未考量上訴人身心狀況及對不動產交易無充足經驗，強逼其簽立契約，亦違反民法第74條，顯失公平，亦得訴請撤銷系爭房屋買賣契約，請賣方出面協商處理等語。經買賣雙方及被上訴人協商後，同意解除系爭房屋買賣契約，由被上訴人將已收取之服務費退回陳美璇。是縱認系爭委託文件對於上訴人有效力，陳美璇嗣已將系爭房屋買賣契約解除，應認該買賣契約及居間仲介契約並未成立，被上訴人自

01 無服務報酬請求權。上訴人係陳美璇之代理人，並非以陳美  
02 璇、郭紘萍為人頭，係陳柏任要求須尋找新買方，始同意無  
03 條件解除系爭房屋買賣契約，上訴人才去找郭紘萍，後來簽  
04 立新買賣契約，均係陳柏任與郭紘萍自行接洽處理，並未聯  
05 絡上訴人等語，資為抗辯。

06 三、原審就被上訴人先位之訴部分，為上訴人敗訴之判決。上訴  
07 人全部聲明不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被  
08 上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

09 四、本院之判斷

10 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或  
11 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；如依情形，非受報酬  
12 即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬；居間人，以  
13 契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第56  
14 5條、第566條第1項、第568條第1項分別定有明文。次按居  
15 間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因  
16 故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院49年台上字第16  
17 46號裁判先例意旨參照）。而民法第565條所定之居間有2種  
18 情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居  
19 間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合  
20 為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報  
21 酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求。至於  
22 居間行為就令自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果  
23 時，亦應許居間人得請求報酬之支付（最高法院52年台上字  
24 第2675號判決先例意旨參照）。是依民法第568條第1項之規  
25 定，契約因居間人之報告或媒介而成立者，居間人即得向委  
26 託人請求報酬，不因契約於成立後經撤銷或解除而受影響。  
27 復按委託人委託居間人媒介借款就緒後，而以他人名義訂立  
28 契約者，仍應給付報酬（最高法院70年度台上字第450號裁  
29 判意旨參照）。則居間契約為債權契約，惟當事人間受其拘  
30 束，因居間而成立契約之當事人縱非居間契約之委託人，居  
31 間人亦得向委託人請求報酬，居間契約對於委託人以外之人

01 仍無拘束力，應由委託人負給付報酬之義務。

02 (二)又按買方選擇使用「附停止條件定金委託書」，於賣方簽認  
03 出售時；或買方選擇使用「內政部版要約書」，於賣方簽認  
04 出售並送達買方時；或買賣雙方簽訂買賣契約時，買賣契約  
05 已成立，買方同意以現金1次支付相當於成交總價百分之2之  
06 服務報酬予受託人。如因可歸責於買方之事由，致買賣契約  
07 解除，或買賣雙方合意解除買賣契約，不論有無簽定不動產  
08 買賣契約書，買方仍應支付成交總價百分之2之服務報酬予  
09 受託人；服務報酬給付約定：買方服務費應於買賣合約簽訂  
10 當日給付完成；應付總服務費：新臺幣參拾捌萬元，系爭委  
11 託書第10條、系爭給付確認書分別亦有明文約定（原審卷第  
12 16頁）。

13 (三)經查，系爭委託書之買方記載為上訴人，且由上訴人於「立  
14 書人（即買方）」欄、「買方簽章」欄、「購屋人（即買  
15 方）」欄簽名，系爭給付確認書亦係由上訴人於「立書人簽  
16 章」欄簽名，有被上訴人所提系爭委託書、系爭給付確認書  
17 在卷可稽（原審卷第15至16、19頁），上訴人對於其係經被  
18 上訴人仲介人員陳柏任介紹系爭房屋，並由其簽立系爭委託  
19 文件，且系爭委託文件上均未提及代理或第三人委任之意旨  
20 等節亦不否認（本院卷第20至21頁），足認系爭委託文件即  
21 係由兩造所簽立，而於契約當事人即兩造間成立該居間契約  
22 之法律關係，依前開說明，與上訴人是否係代理陳美璇購買  
23 系爭房屋，及其是否為因居間而成立之系爭房屋買賣契約當  
24 事人無涉。是上訴人抗辯：上訴人僅係代理陳美璇購買系爭  
25 房屋，且為被上訴人所明知，故系爭委託文件之效力應歸屬  
26 於陳美璇云云，參諸前揭說明，顯有誤會，並無可採。

27 (四)次查，上訴人簽署系爭委託文件後，經被上訴人居間仲介，  
28 由賣方陳品儒、陳姿矜同意以1,900萬元總價出售系爭房  
29 屋，遂於113年7月29日由上訴人出具上開陳美璇簽名之授權  
30 書，復經確認不動產說明書並簽名同意後，以陳美璇名義與  
31 陳品儒、陳姿矜簽立系爭房屋買賣契約等情，亦為上訴人所

01 不爭執（本院卷第20至22、71至72頁），並有被上訴人所提  
02 系爭委託文件、授權書、不動產說明書暨其附件、系爭房屋  
03 買賣契約等件存卷為憑（原審卷第15至16、19至699頁），  
04 可堪認定。則上訴人簽立系爭委託文件，委託被上訴人居間  
05 媒介，並因其媒介而於上開日期，由上訴人以陳美璇名義與  
06 陳品儒、陳姿矜簽立系爭房屋買賣契約，足見買賣契約確已  
07 因被上訴人之媒介而成立，揆諸前揭規定及說明，被上訴人  
08 自得依系爭委託文件之約定，向上訴人請求給付服務費即居  
09 間報酬38萬元。

10 (五)至上訴人雖辯稱：陳美璇嗣已將系爭房屋買賣契約解除，應  
11 認系爭房屋買賣契約、系爭委託文件之居間契約均未成立，  
12 被上訴人自無報酬請求權云云。然系爭房屋買賣契約於成立  
13 後，係經契約當事人雙方合意解除，為上訴人所不爭執（本  
14 院卷第22、87頁），且有上訴人所提解約協議書附卷可參  
15 （原審卷第163頁），則依前開系爭委託書第10條之約定，  
16 買賣雙方合意解除買賣契約後，系爭委託書之委託人即上訴  
17 人仍應負給付服務報酬之義務，上訴人所辯並不可採。是  
18 以，本件被上訴人依系爭委託文件之約定，請求上訴人給付  
19 上開服務費，核屬有據。

20 (六)再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
21 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法  
22 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約  
23 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第  
24 1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件上訴  
25 人之服務費給付義務於起訴前即113年7月29日已屆期。是被  
26 上訴人就上開得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達翌日  
27 即114年2月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利  
28 息，亦屬有據。

29 (七)末按主觀預備合併之訴，係以先位之訴有理由為備位之訴之  
30 解除條件，先位之訴無理由為備位之訴之停止條件，是法院  
31 應就先位之訴先為裁判，必先位之訴為無理由，法院始得就

01 備位之訴為裁判。被上訴人先位之訴請求上訴人給付上開服  
02 務費38萬元本息，既有理由，則被上訴人備位之訴擇一請求  
03 陳美璇、郭紘萍給付服務報酬38萬元本息部分，自無庸再為  
04 審理裁判，附此敘明。

05 五、綜上所述，被上訴人依系爭委託文件之約定，請求上訴人給  
06 付上開服務費38萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年2月  
07 21日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，為有理由，  
08 應予准許。原審為被上訴人勝訴之判決，核無不合。上  
09 訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回  
10 其上訴。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，  
12 經本院斟酌後，認均於判決結果不生影響，爰不逐一論列，  
13 併此敘明。

14 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  
15 項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

16 中 華 民 國 115 年 7 月 23 日  
17 民事第二庭 審判長法官 謝佳純  
18 法官 絲鈺雲  
19 法官 高御庭

20 以上正本係照原本作成。

21 本判決不得上訴。

22 中 華 民 國 115 年 7 月 23 日  
23 書記官 楊宗霈