

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第416號

上訴人 簡安秀

訴訟代理人 陳瑾瑜律師

複代理人 邱怡儒

被上訴人 林冠宇

訴訟代理人 吳莉鶯律師

上列當事人間請求給付報酬事件，上訴人對於民國113年5月31日本院臺中簡易庭112年度中簡字第4312號第一審判決提起上訴，本院於民國114年4月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人下開第二項之訴部分，及訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人新臺幣122,000元，及自民國110年9月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之60，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

本件上訴人於原審主張之請求權基礎為民法第568條、第546條規定。嗣於本院審理時，追加以民法第179條規定為請求權基礎（見本院卷第98頁），核屬請求基礎事實同一，與民事訴訟法第436條之1準用同法第446條第1項、第255條第1項第2款規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、上訴人主張：

（一）伊於冠群管理顧問有限公司（下稱冠群公司）擔任經理，冠群公司為一合法立案之不動產仲介經紀公司，伊則係取得合格不動產經紀業之仲介人員。伊於民國109年間與被上訴人結識，嗣居間仲介臺中市大肚區附近之土地給被上訴人，供

01 被上訴人買受土地後交付予其所負責經營之茂美洋建設股份
02 有限公司（下稱茂美洋公司）建築銷售，因兩造合作融洽，
03 且被上訴人及賣方共同給付之仲介服務費均在標準上下左
04 右，故兩造均習慣僅以口頭方式進行居間仲介之委託，有時
05 並未特別以書面訂明仲介服務費之給付標準，依109年11月
06 至110年2月間之成交案件，其中1.被上訴人向訴外人林俊良
07 等買地案件，成交價新臺幣（下同）450萬元，被上訴人給
08 付6.67%仲介費即30萬元予伊。2.被上訴人向訴外人林進昌
09 等買地案件，成交價1,800萬元，被上訴人給付3.33%仲介
10 費即60萬元、賣方支付2%仲介費即36萬元，合計仲介服務
11 費為5.34%。3.被上訴人向訴外人林永吉買地案件，成交價
12 213萬元，被上訴人給付2.98%仲介費即63,483元、賣方支
13 付1.41%仲介費即3萬元，合計仲介服務費為4.4%。前兩筆
14 乃較為正常之交易，平均仲介費收費標準為一般不動產仲介
15 收費標準6%，第三筆交易因總價金額甚低，故以較低比例
16 收取仲介服務費，足見兩造對於仲介服務費之共識標準應為
17 6%。

18 (二)被上訴人於110年5至6月間急欲收購訴外人陳江水所有坐落
19 臺中市○○區○○段0000○○0000○○0000地號、及慶順段259
20 地號土地（應有部分均為1/36）之土地（下稱系爭土地），
21 得知伊與陳江水認識，即要求伊出面居間仲介系爭土地買賣
22 事宜，且開立面額610萬元、發票日為110年6月16日之支票
23 交付伊，約定關於本件買賣之所有費用均由被上訴人負擔。
24 嗣伊即以此條件進行居間及遊說，惟訴外人陳江水擔心需繳
25 納高額房地合一稅而不願出售，經伊持續溝通，訴外人陳江
26 水始同意於同年月18日進行協商，並要求須有被上訴人授權
27 書始能簽約，經伊向被上訴人請求其出具授權書，被上訴人
28 於同日出具授權書並完成簽約（下稱系爭買賣），足認該授
29 權書係被上訴人委由伊代理以被上訴人名義與訴外人陳江水
30 簽約，伊雖身兼代理人身份，惟並不影響伊居間仲介之事
31 實，依法被上訴人即應在系爭買賣土地完成登記後，給付居

01 間服務報酬予伊，且被上訴人亦於存證信函表示願意給付委
02 任報酬。至被上訴人另行委任伊進行簽約、辦理後續過戶程
03 序等，應由被上訴人另依委任關係，給付各項委任及代墊費
04 用予伊。再系爭買賣於110年6月18日簽約當日共簽兩份買賣
05 契約，一為伊製作之制式契約書（下稱制式契約）、一為訴
06 外人陳江水自行委請代書手寫之契約書（下稱手寫契約），
07 手寫契約第1條並約定訴外人陳江水實得價款即買賣總價款6
08 10萬元，不負擔任何稅費，足見系爭買賣仲介費確係約定由
09 被上訴人負擔；至於仲介費應以成交總價6%計算即366,000
10 元，則約定於制式契約第四條第十項。

11 (三)嗣伊將上開兩份契約書，交付給被上訴人所經營之茂美洋公
12 司代書，供茂美洋公司申報買賣交易成本之用，被上訴人雖
13 僅選擇手寫契約作為申報之用，然被上訴人事後未曾針對手
14 寫契約表示不同意見，可證被上訴人對該兩份契約書之約定
15 均已明知且同意，被上訴人即應受此兩份契約書內容約定之
16 拘束。惟屢經伊催討，被上訴人迄仍拒絕給付此筆仲介服務
17 費，另系爭買賣簽約後辦理申報稅務及過戶，因訴外人陳江
18 水拒絕將其證件交付給被上訴人委任之地政士楊雅惠，經伊
19 協商改由訴外人陳江水以授權公證之方式進行過戶程序，申
20 報土增稅事務，亦改由伊配合之地政士代為辦理，此部分應
21 屬被上訴人另行委任伊辦理過戶事項之代辦費，其中地政士
22 費用4,000元、會計師費用12,000元、公證費用1,000元，共
23 計17,000元，業經伊代墊完畢，依手寫契約約定，亦應由被
24 上訴人返還伊，加計仲介費用366,000，共計383,000元。另
25 本件請求自110年9月24日起計算利息，係被上訴人經伊以存
26 證信函催告後，即於110年9月24日以存證信函回覆，故被上
27 訴人至遲於該日即已知悉應給付上述費用之事。

28 (四)按照往例，由伊仲介均用電腦打字版，簽約當日原本要使用
29 制式契約，但訴外人陳江水要求代書將重要事項手寫摘要下
30 來，始有手寫契約。手寫契約已經約定仲介費由被上訴人負
31 擔，故手寫契約即未寫仲介費費用，兩份契約訴外人陳江水

01 均有簽名亦蓋用印鑑章，兩份契約同等效力，且均已交給被
02 上訴人。其他代墊費用，係因訴外人陳江水不信任被上訴人
03 委任之代書始改為公證，伊係依民法委任、居間規定及契約
04 約定請求報酬。另案有向國稅局調閱房地合一稅申報資料，
05 即有手寫契約，係被上訴人自行向國稅局申報的資料，故被
06 上訴人知悉手寫契約內容，倘被上訴人對手寫契約有爭議，
07 應會要求重新簽立或協商。

08 (五)爰依民法第546條、第568條第1項規定，提起本件訴訟，起
09 訴聲明求為判決：1. 被告應給付原告383,000元，及自110年
10 9月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.
11 請依職權宣告假執行。

12 二、被上訴人則以：

13 (一)伊確有授權上訴人以610萬元向訴外人陳江水買受系爭土
14 地，並約定由伊負擔過戶所需之相關稅費，但伊並未同意負
15 擔買賣雙方之仲介費，亦未與上訴人約定給付仲介費之金
16 額，上訴人請求伊給付仲介費366,000元，顯無理由。上訴
17 人雖舉伊前曾委託其向第三人買入土地有給付仲介費，惟兩
18 造間並無至少以不動產仲介收費標準6%作為收費標準之共
19 識。又上訴人所舉由其仲介買賣土地案例，仲介費金額均不
20 相同，無法作為系爭買賣伊應給付成交價6%仲介費之收費
21 依據。而不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條所定收
22 取報酬之標準，該條所指之「6%」係仲介費最高上限，非
23 主管機關規定之固定收費比率，亦未規定房仲業應向買賣雙
24 方各收取多少比例之仲介費，仍應由買賣雙方自行與房仲業
25 者議價。

26 (二)伊並未收受上訴人所稱之制式契約，且依授權書記載內容，
27 伊承諾負擔之費用為「土地過戶等所有相關稅費（包含房地
28 合一稅）」，不包括仲介費在內。再依伊於110年8月45日出
29 具之承諾書，其上記載「…如過戶移轉後，如仍有本案土地
30 所相關延伸之稅費發生，甲方買方仍應依誠信履行繳
31 納…」，代繳之房地合一稅及其他稅費之稅額不可列入購買

01 成本…」等語。是依上開承諾書所載內容，仲介費並非伊承
02 諾訴外人陳江水要代繳之費用。手寫契約第1條縱有記載
03 「…賣方不負擔任何稅負，均由買方繳納，包含…、仲介
04 費…等」，然該約定除已逾伊授權上訴人之範圍及承諾代繳
05 之費用範圍，且並未載明仲介費之實際金額，伊亦未同意要
06 負擔所有費用，上訴人依制式、手寫契約，均不得向伊請求
07 給付仲介費。另依授權書及承諾書記載內容，伊承諾負擔之
08 費用為「土地過戶等所有相關稅費（包含房地合一稅）」，
09 代辦過戶費用、代辦公證費、公證費等，均非伊承諾訴外人
10 陳江水或授權上訴人同意要代墊之費用。縱上訴人有代墊仲
11 介費、公證費等費用，已逾授權範圍，乃無權代理，非經伊
12 承認，對於伊不生效力，上訴人自不得依民法第546條規
13 定，請求伊償還代墊之地政士費用4,000元、會計師費用12,
14 000元、公證費用1,000元，共計17,000元等詞，資為抗辯。
15 並聲明：1. 上訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判決，
16 願供擔保，請准宣告免為假執行。

17 三、原審判決被上訴人應給付上訴人4,000元，及自110年9月24
18 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，而駁回
19 上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分不服，提起上訴，追
20 加依民法第179條規定，請求擇一為有利於上訴人之判決，
21 並上訴聲明：1. 原判決關於不利上訴人部分廢棄。2. 被上訴
22 人應再給付上訴人379,000元，及自110年9月24日起至清償
23 日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人答辯聲明：上
24 訴駁回（原判決關於命被上訴人給付4,000元之本息部分，
25 未據被上訴人聲明不服，不另贅述）。

26 四、兩造不爭執之事項：

27 (一)被上訴人於110年6月16日簽立610萬元支票交付上訴人。

28 (二)被上訴人於110年6月18日出具授權書（被證1）授權上訴人
29 代理以610萬元向訴外人陳江水購買系爭土地，並且由被上
30 訴人負擔土地過戶等所有相關稅費（包含房地合一稅）。

31 (三)上訴人代理被上訴人於110年6月18日與陳江水簽訂原證9買

賣契約書，由被上訴人向陳江水買受系爭土地，買賣價款為610萬元，由林榮泰擔任契約見證人。

(四)被上訴人於110年8月5日書立承諾書（原證7、被證2），載明：「立承諾書人林冠宇就110年6月18日與出賣人陳江水簽訂之大肚區慶順段259地號及大肚區自強段1572、1606、1607地號土地買賣契約書之合約內容：『如過戶移轉後，如仍有本案土地所相關延伸之稅費發生，甲方買方仍應誠信履行繳納，不得推諉延遲繳納稅費，如經任何通知甲方補繳，仍未繳納，應負擔稅費同額全額之違約金。雙方誠信履行。』，代繳之房地合一稅及其他稅費之稅額不可列入購買成本，若將代繳之房地合一稅及其他稅費之稅額列入購買成本，另需給付應負擔稅費同額全額之懲罰性違約金。」

(五)下列土地買賣由上訴人仲介被上訴人買受，並由被上訴人支付居間報酬：

編號	土地地號（臺中市大肚區）	買方	賣方	居間人	交易日期	成交總價	居間報酬
1	慶順段259地號、自強段1572地號、自強段1607地號	林冠宇	林人傑、林俊良	簡安秀	109年11月	450萬元	30萬元
2	慶順段271地號	林冠宇	林進添、林進昌	簡安秀	109年11月26日	1,800萬元	60萬元
3	慶順段259地號、自強段1572地號、自強段1607地號	林冠宇	林永吉	簡安秀	110年2月5日	213萬元	63,483元

(六)財政部中區國稅局沙鹿稽徵所110年度申報土地交易所得稅之附件為原證9手寫買賣契約書。

五、本院之判斷：

(一)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項各有明文。

(二)上訴人主張被上訴人於110年5至6月間急欲收購訴外人陳江水所有系爭土地，得知上訴人與陳江水認識後，即要求上訴人出面居間仲介系爭土地之買賣事宜，且開立面額610萬元、發票日為110年6月16日之支票交付予上訴人，兩造間成立居間契約等語，業據提出被上訴人所開立票面金額610萬元、發票日為110年6月16日之支票為據（見本院卷第36

頁），佐以證人林進福證稱：陳江水找我協助他們的土地要被拍賣，看價錢合不合理，我跟他說他有優先承買權，後來他們有交易就買回來了，陳江水買完之後有再賣給林冠宇這件事我有參與，這塊土地的聯繫買賣我都是跟簡安秀聯絡，我們只知道她而已。從簡安秀開始來找我們一直到簽約，花了大概3個月時間聯繫、溝通買賣條件等語（見本院卷第139至142頁），可見系爭買賣確係由上訴人負責與陳江水接洽協商，足認上訴人主張其依被上訴人之請求，為其居間媒介，應屬可採。

(三)被上訴人雖辯稱兩造未約定仲介費之給付及數額云云。惟被上訴人確有委由上訴人代為向被上訴人洽談系爭土地買賣之意思甚明，且包括買賣價額及稅費負擔等重要事項，均已載明於授權書內（見本院卷第35頁），可知被上訴人委託居間之標的、買受條件均已明確；縱未約明居間報酬，亦不影響前揭必要之點之意思一致。是基上所述，本件已合於民法第565條所定當事人約定，一方為他方報告締約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之成立要件；縱使兩造尚未就報酬數額達成合致，亦屬當事人未定報酬額時，應如何定之問題，被上訴人以此否認兩造間已就系爭土地之買賣達成居間契約，委無可採。

(四)被上訴人於110年6月18日與陳江水簽立系爭買賣之手寫契約（見本院卷第34頁），且係經由上訴人居間成立，業如前所認定，則上訴人請求被告給付居間報酬，即屬有據。上訴人雖主張依系爭買賣之制式契約第四條第十項約定：「仲介費為總價6%計算，由買方負擔」，仲介費應以成交總價6%計算即366,000元，然被上訴人否認有收受及簽訂此份契約，上訴人復未能舉證兩造有合意被上訴人應給付成交總價6%之約定，是尚難認上訴人請求被上訴人給付系爭買賣成交總價6%之報酬有據。

(五)按未定報酬額者，按照價目表所定給付之。無價目表者，按照習慣給付，民法第566條第2項定有明文。又依不動產仲介

經紀業報酬計收標準規定第1條：「不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金6%或1個半月之租金。」，審諸上訴人自訴就不動產買賣之居間，仲介業契約約定收取報酬之比例有買方2%、賣方4%之商業習慣（本院卷第100頁），再查，兩造於109年至110年間所成立如不爭執事項第五點所示之居間契約，居間報酬分別為成交總價之6.67%（均由買方即被告支付）、5.34%（買方即被告支付3.33%）、4.4%（買方即被告支付2.98%），本院參酌前揭兩造間交易習慣，及本件上訴人實際從事之勞務內容，認定應按成交價百分之2計算本件居間報酬為當。準此，上訴人得向被上訴人請求之居間報酬應為122,000元（計算式為：6,100,000×0.02=122,000），逾此數額之主張即無理由。

(六)接受任人因處理委任事務，支出之必要費用，委任人應償還之，並付自支出時起之利息，民法第546條第1項定有明文。上訴人雖主張其因代辦系爭土地過戶事項而墊付會計師費用12,000元及公證費用1,000元，並提出收據為證（見原審卷第93至95頁），然經被上訴人否認，觀諸上訴人提出之收據，僅得認定上訴人有支出前揭費用，然皆尚不足認係受任處理委任事務而支出關於系爭買賣之必要費用，則上訴人主張曾為被上訴人支出會計師費用12,000元及公證費用1,000元云云，難認有據。上訴人亦未舉證證明有符合不當得利之構成要件，則上訴人依不當得利之法律關係請求被上訴人給付該等金額，亦無理由。

六、綜上所述，上訴人依民法第568條規定，請求被上訴人給付122,000元，及自110年9月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾該範圍之請求，則無理由，應予駁回。原審就上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文

第2項所示。至於上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴判決，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分上訴。另本件因不得再上訴第三審，於本院判決後即告確定，故無庸另依職權宣告上訴人得假執行或被上訴人得供擔保免為假執行，附此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第79條、第85條第1項前段，判決如主文。

中	華	民	國	114	年	5	月	23	日
			民事第五庭	審判長	法官	陳文爵			
					法官	陳冠霖			
					法官	陳雅郁			

正本證明與原本無異。

本判決不得上訴。

中	華	民	國	114	年	5	月	23	日
						書記官	丁于真		