

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度簡上字第592號

上訴人 梁秦瑋

被上訴人 富聯不動產有限公司

法定代理人 黃綵瑗

訴訟代理人 詹志宏律師

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10月21日本院沙鹿簡易庭113年度沙簡字第890號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國115年5月8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：

一、林怡君律師於民國115年5月8日言詞辯論期日到庭陳稱受上訴人之委任，經本院命其於當日補陳委任狀而暫准予代理，惟林怡君律師逾期未補正委任狀到院，應認上訴人並未合法代理，本院准予代理之諭知應予撤銷，先予敘明。

二、上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列事由，爰依被上訴人之聲請，依同法第436條之1第3項、第463條準用第385條第1項前段規定，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。當事人提出新攻擊或防禦方法者，應併記載之。判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之。民事訴訟法第454條定有明文，上開規定於簡易訴訟程序之上

01 訴，依同法第436條之1第3項規定亦準用之。本件兩造於原
02 審之陳述及對於兩造於原審之攻擊防禦方法之意見與法律上
03 意見，均與原判決相同，茲引用原判決所載之事實及理由。

04 二、原審為上訴人全部敗訴之判決，判令上訴人應給付被上訴人
05 新臺幣（下同）29萬元，及自113年10月31日起至清償日
06 止，按週年利率5%計算之利息，並依職權為假執行宣告。
07 上訴人提起上訴，並聲明：(一)原判決關於上訴人部分廢棄；
08 (二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均
09 駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回（被上訴人及原審被告曾
10 乾庚就其等於原審敗訴部分，均未聲明不服，業已確定，非
11 本院審理之範圍）。

12 三、得心證之理由：

13 (一)本件上訴人係於113年2月20日與被上訴人簽署一般委託銷售
14 契約書，委託被上訴人以868萬元之價格（包含土地增值稅
15 及服務報酬）出售門牌號碼臺中市○○區○○路00巷00弄0
16 號房屋暨其基地（下稱系爭房地），曾乾庚則於同年3月24
17 日就系爭房地與原告公司簽署不動產買賣意願書（下稱系爭
18 意願書），約定曾乾庚擬承購系爭房地，因承購條件與賣方
19 之出售條件尚有差距，委託被上訴人以750萬元代為斡旋，
20 並於簽訂系爭意願書時，同時支付現金10萬元作為斡旋金，
21 斡旋有效期間為113年3月24日起至同年月31日止，嗣上訴人
22 與曾乾庚於113年3月25日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭
23 買賣契約），約定以739萬4000元出賣系爭房地乙節，此有
24 一般委託銷售契約書、不動產買賣意願書、不動產買賣契約
25 書、LINE對話紀錄（見原審卷第23至30、101頁），此部分
26 事實，堪以認定。

27 (二)上訴人於法定期間對原審判決提起上訴，於115年4月2日準
28 備程序、同年5月8日言詞辯論程序均未到庭陳述意見，亦未
29 提出上訴理由書狀或任何證據以供本院調查。兩造前揭爭執
30 之事項，經原審判斷後，認上訴人與曾乾庚因被上訴人之居
31 間仲介，於113年3月25日就系爭房地簽訂系爭買賣契約，約

01 定買賣總價為739萬4000元，係由上訴人與曾乾庚2人自行磋
02 商決定，上訴人主張被上訴人未據實報告買賣價格，並無理
03 由，另上訴人雖提出終止履保協議書、解約協議書、LINE對
04 話紀錄等為據，主張其與曾乾庚已於同年3月29日解除系爭
05 買賣契約，並終止與被上訴人間之委任關係，然居間人於契
06 約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，
07 於其所得報酬並無影響，是被上訴人依兩造簽訂之一般委託
08 銷售契約書第5條之約定，請求上訴人給付居間報酬29萬元
09 （計算式：739萬4000元 $\times$ 4%=29萬5760元，被上訴人僅請
10 求其中29萬元），核屬有據。上訴人提起上訴續為爭執，本
11 院綜合兩造全辯論意旨及卷證，認本件結論與原審判斷結論
12 相同，故引用原審判決所記載之理由，另補充本院心證之理
13 由。

14 (三)上訴人主張被上訴人未告知曾乾庚委由上訴人斡旋之最高出
15 價750萬元，未據實報告訂約事項，依民法第571條規定，不
16 得請求報酬，並無理由：

17 1.按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對
18 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
19 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明
20 文。又按經營仲介業務者經買賣雙方當事人之書面同意，得
21 同時接受雙方之委託，並公平提供雙方當事人類似不動產之
22 交易價格；經紀人員對於因業務知悉或持有之他人秘密，不
23 得無故洩漏，不動產經紀業管理條例第24條之2第1款、第25
24 條分別定有明文。是雙方居間之經營仲介業務者，固負有據
25 實告知雙方當事人訂約事項之義務，但為兼顧保護買賣雙方
26 利益，對於交易價格，得僅公平提供類似不動產之交易資
27 訊，而不將雙方底價直接向他方揭露，否則將使買賣雙方遭
28 受未能透過議價斡旋獲得合理利益之損害，非屬公平提供資
29 訊。

30 2.上訴人固提出LINE對話紀錄為證（見原審卷第101頁），主
31 張被上訴人於113年3月24日傳送LINE訊息予上訴人時，表示

01 「客戶出價680萬元」、「已盡最大努力拉到700萬元」、
02 「服務費減半客戶才願意加價」，未據實告知曾乾庚委由上
03 訴人幹旋之最高出價為750萬元，係為有利於買受人而不利
04 於出賣人，且有違誠實信用原則之行為，依民法第571條規
05 定，不得請求報酬云云。然被上訴人除受上訴人委託銷售系
06 爭房地，亦受曾乾庚委託幹旋購買系爭房地，被上訴人既同
07 時接受買賣雙方之委託，依前述不動產經紀業管理條例之規
08 定及說明，被上訴人尚無向上訴人揭露曾乾庚願意買受系爭
09 房地之最高價格之義務，且揆諸不動產交易常情，買方出價
10 可能斟酌市場行情、本身資力、賣方求售之原因等客觀因
11 素，亦可能以低價試探賣方之底線，藉以磋商出對己有利之
12 價格，依證人周燕琳於原審證稱：曾乾庚是詢問700萬元有
13 無可能，伊說不太可能，如果曾乾庚願意的話，伊能保證買
14 到價錢區間大概在700萬元到750萬元之間，所以我們取最高
15 的，收了的幹旋金是750萬元計算等語（見原審卷第164
16 頁），曾乾庚實際委託幹旋金額為700萬元到750萬元之間，
17 是縱被上訴人知悉曾乾庚之最高出價為750萬元，為兼顧曾
18 乾庚期望以較低價格買受系爭房地之利益，在上訴人委託銷
19 售價格與曾乾庚之願買價格尚有相當差距之情況下，被上訴
20 人先以700萬元向上訴人出價幹旋購買系爭房地，再安排買
21 賣雙方見面磋商有利於己之價格，尚屬合理。本件上訴人與
22 曾乾庚就系爭房地達成買賣總價739萬4000元之合意，亦係
23 雙方直接見面磋商之結果，則上訴人以被上訴人未告知曾乾
24 庚委由上訴人幹旋之最高出價750萬元，即認被上訴人未據
25 實報告訂約事項，依民法第571條之規定，不得向上訴人請
26 求報酬云云，尚難憑採。

27 (四)次按居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後
28 契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院70年度台
29 上字第787號判決意旨參照）。上訴人既已於113年3月25日
30 與曾乾庚簽訂系爭買賣契約，約定以739萬4000元出賣系爭
31 房地，堪認被上訴人已完成其居間義務；縱上訴人嗣後於11

01 3年3月29日解除系爭買賣契約，並終止與被上訴人間之委任
02 關係，亦不影響被上訴人對上訴人之報酬請求權。

03 (五)末按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其
04 公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第57
05 2條前段定有明文。本件被上訴人係不動產仲介業者，以勞
06 務之提供及資訊之交換，付出相當勞力、時間及成本賺取仲
07 介報酬為其主要獲利來源，兩造本於契約自由原則簽訂委託
08 銷售契約書，其中第5條「服務報酬」之(1)約定：「為成
09 交價額百分之肆（內含營業稅），甲方同意以現金或自履保
10 帳戶中撥款支付而乙方應開立統一發票為憑據，甲方並同意
11 由買方應給付甲方之購屋價款中直接由買方給付予乙方（最
12 高不得超過中央主管機關之規定）」，自不能於履約時任意
13 以給付過高為辯。本件上訴人主張被上訴人未據實告知曾乾
14 庚委由上訴人斡旋之最高出價750萬元，有違反民法第571條
15 規定之情事，並無足取，已如前述，上訴人復未提出被上訴
16 人於居間仲介之過程中，被上訴人所提供勞務之價值，相較
17 於所得請求之居間報酬，有何為數過鉅而有失公平之證據，
18 且依現今一般仲介業市場行情，被上訴人請求成交總價4%
19 之居間報酬，亦無過高情形，本院斟酌上情，認為尚無上訴
20 人所稱應依民法第572條酌減服務報酬之情事。

21 四、綜上所述，被上訴人依居間契約法律關係，請求上訴人給付
22 29萬元，及自113年10月31日起至清償日止，按週年利率5%
23 計算之利息，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分
24 判命上訴人如數給付，並無違誤或不當。上訴論旨指摘原判
25 決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯等攻防方法及卷附
27 其他證據，經本院斟酌後，咸認與判決結果不生影響，均毋
28 庸再予一一論述，附此敘明。

29 六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

30 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日
31 民事第六庭 審判長法 官 巫淑芳

01
02
03
04
05
06

正本係照原本作成。
本判決不得上訴。

中 華 民 國 115 年 5 月 29 日
書記官 資念婷

法 官 莊毓宸
法 官 孫藝娜