

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上字第219號

上訴人 東宮戲院股份有限公司

法定代理人 廖志山

訴訟代理人 劉憲璋律師

複代理人 賴書貞律師

被上訴人 長盟不動產有限公司

法定代理人 黃陳冬梅

訴訟代理人 陳浩華律師

上列當事人間給付居間報酬事件，上訴人對於中華民國110年4月6日臺灣臺中地方法院109年度訴字第2756號第一審判決提起上訴，本院於110年月日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付超過新臺幣192萬元，及自民國109年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨該部分假執行之宣告，並訴訟費用負擔之裁判，均廢棄。

前開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔百分之63，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國102年7月1日簽訂「銷售委託書」（下稱系爭居間契約），約定由上訴人委託伊仲介出售坐落臺中市○○區○○段000○○000○○000○○000○○000○○000地號土地及同段122建號建物（下合稱系爭不動產），委託期間自102年7月1日起至103年6月1日止，仲介服務佣金為成交總價4%。嗣經由伊居間，上訴人與訴外人○○○於102年9月30日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金為新臺幣（下同）7680萬元。雖系爭買賣契約

其後因上訴人違約而未繼續履行，惟上訴人仍負有給付居間報酬之義務，伊自得請求上訴人給付按成交總價7680萬元4%計算之居間報酬307萬2000元。爰依系爭居間契約之法律關係，聲明求為如原審判決主文第1項所示之判決，並陳明願供擔保，請准宣告假執行。（原審判決被上訴人全部勝訴，上訴人不服，提起上訴）並於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人辯稱：上訴人經由被上訴人居間媒介而與000簽立系爭買賣契約後，查得000於94年、97年間犯有偽造文書罪，復於100年、101年間犯有詐欺罪；另000自身及其擔任實際負責人之松園建設開發股份有限公司（下稱松園公司）於98年5月間均負債累累，債信欠佳，且松園公司於93年間僅有3萬元之營業收入，於94年11月間至96年10月間均無交易紀錄；再000於102年間遭債權人000聲請原法院以102年度司拍字第274號裁定拍賣抵押物，且000企圖抬高契約所載價金用以向銀行辦理高額貸款，以支付系爭買賣價金，而與上訴人簽訂兩份買賣契約，一份記載系爭買賣價金為7680萬元，一份則虛偽記載買賣價金為9728萬元，益可證明其履行能力有所不足。雖000稱系爭買賣要辦理履約保證，然上訴人在未充分掌握000履約能力下與其簽約，一旦000違約，即需耗費人力、物力進行解約或訴請履約，且尚須支付被上訴人高額居間報酬，即為上訴人之損害。被上訴人以居間為營業，對於買方000有無履約能力，自有詳加調查之義務，否則即屬不完全給付，而依000證述可知被上訴人根本未調查其經濟狀況，則被上訴人未盡依民法第567條規定所示之報告義務及調查義務，上訴人自得依同法第571條規定拒絕給付居間報酬。況系爭居間契約第6條第5項關於簽訂買賣契約時須先支付佣金50%，餘額交易完成支付之約定，應屬清償期之約定，而系爭買賣契約既未完成交易，上訴人自無支付報酬餘額之義務。縱認被上訴人得請求給付居間報酬，被上訴人所耗費人力、時間、費

01 用甚微，本件約定報酬較被上訴人所任勞務價值，為數過鉅
02 而失其公平，上訴人亦得依民法第572條規定，請求酌減報
03 酬等語。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審
04 之訴及假執行之聲請均駁回。

05 三、本院會同兩造整理並簡化爭點，結果如下（本院卷第120
06 頁、原審卷第275-276頁，部分文字依本判決用語調整之）

07 (一)兩造不爭執之事項：

- 08 1. 兩造於102年7月1日簽訂系爭居間契約，約定由上訴人委託
09 被上訴人仲介出售系爭不動產，委託期間自102年7月1日起
10 至103年6月1日止，仲介服務佣金為成交總價4%。
- 11 2. 上訴人經由被上訴人之居間仲介，於102年9月30日與000
12 就系爭不動產簽訂系爭買賣契約，約定買賣價金為7680萬元
13 。
- 14 3. 000前以上訴人不履行系爭買賣契約為由，對上訴人提起
15 請求給付違約金訴訟，經原法院103年度重訴字第637號及本
16 院105年度上易字第30號民事判決（下稱前案確定判決），
17 認定上訴人拒絕履行系爭買賣契約，構成系爭買賣契約第12
18 條所定賣方不履行契約之情形，而判令上訴人應給付000
19 違約金70萬元本息確定。

20 (二)本件之爭點：

- 21 1. 被上訴人是否未盡民法第567條所定之據實報告及調查義務
22 暨系爭居間契約第4條之善良管理人注意義務？被上訴人是
23 否有同法第571條所定違反忠實辦理義務之情事而不得請求
24 居間服務報酬？
- 25 2. 若被上訴人得請求居間報酬，上訴人依民法第572條規定，
26 請求法院酌減佣金，有無理由？

27 四、得心證之理由：

28 (一)上訴人抗辯被上訴人未盡調查買方000履約能力之義務，
29 有違反民法第576條所定之據實報告及調查義務暨系爭居間
30 契約第4條之善良管理人注意義務，依民法第571條規定，應
31 不得請求給付居間報酬云云，為被上訴人所否認，並以前詞

置辯。經查：

1. 按民法第567條及第571條規定居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用。故居間人不得向委託人請求報酬及償還費用之要件，必須其違反對於委託人義務為有利於相對人之行為，或違反誠實信用方法由相對人收受利益者始屬該當。而顯無支付能力之人指財產不足清償債務之人，因其無法達成當事人契約目的，故明文禁止居間人對其居間媒介。
2. 證人000於原審證稱：伊從事營造業30幾年，因認為系爭不動產地點蓋大樓不錯，所以購買系爭不動產。伊買受系爭不動產的資金，就銀行貸款不足部分，由伊與合夥股東林泰華一人出資一半。簽訂系爭買賣契約時伊有交付一張700萬元的支票，但後來上訴人不願出售，買賣沒有完成，伊即經由被上訴人介紹，改買系爭不動產隔壁的土地。被上訴人知道伊有資力購買系爭不動產，是因為伊在這行已經30幾年，且伊購買土地都是用履約保證，全部買賣價金付清才會過戶等語（原審卷第224-227頁）；於本院具結證述：當時伊工地結案，要買其他土地進行開發，經由被上訴人公司之000及代書000於102年9月間主動介紹，才知道上訴人要出售系爭不動產，伊看過系爭不動產後，考慮約1週決定買受。上訴人原開價每坪38萬元，伊出價每坪30萬元，出價後約1、2天，上訴人同意以該價格出售。系爭不動產係伊與林泰華合夥投資，預計要準備2千多萬元現金，伊當時手上有足額的現金可以調度，000在簽訂系爭買賣契約前，有跟伊確認過此事，且000也有到過伊位於東勢區新豐街86、88號房屋拜訪，並詢問房屋是何人所有，伊有告知分別為伊及伊太太所有，另外，伊於101年間賣掉東勢區東坑路一筆900多坪的土地，金額6800多萬元，東勢地區的仲介都知道等

01 語（本院卷第230-236頁）。並有證人000提出之合夥契
02 約書終止解除同意書、土地買賣契約書（出賣人：000）
03 及不動產買賣契約書（出賣人：000）可佐（原審卷第23
04 1-260頁）。

05 3. 依據證人000上開證言，可知被上訴人於仲介簽訂買賣系
06 爭不動產前，除知悉000甫以6800多萬元出售土地外，並
07 有與其確認名下不動產及可供調度資金狀況，瞭解000非
08 毫無支付能力之人，足見被上訴人非無就買方履行能力善盡
09 調查義務。且被上訴人除就000所交付之第一期700萬元
10 支票為票信照會外，亦透過由買方000辦理履約保證，並
11 於買賣契約明訂買方違約條款等，以保障賣方即上訴人價金
12 之受領，被上訴人主張已踐行民法第567條規定之調查義
13 務，堪以採信。至證人000雖於原審證稱當時被上訴人沒
14 有調查伊經濟狀況等語（原審卷第225頁），然依前述，被
15 上訴人對於000之履約能力並非未為調查，000此部分
16 證述容係對「經濟能力」乙語之理解不同所致，不能因此即
17 遽謂被上訴人未調查其履約能力。

18 4. 再觀諸證人000於上訴人不願履行系爭買賣契約後，先後
19 於同年10月24日、12月14日購買坐落臺中市○○區○○段00
20 0000地號土地及臺中市○○區○○段000000地號土地，
21 價金分別為3900萬元及471萬5000元，並均已完成交易，亦
22 據證人000證述綦詳（本院卷第232頁），並有土地買賣
23 契約書（出賣人：000）、土地點交書、不動產買賣契約
24 書（出賣人：000）及地籍異動索引可稽（原審卷第233-
25 260頁、本院卷第65-69頁、第129-173頁）。足徵證人00
26 0於102年間簽訂系爭買賣契約時，應非無購買系爭不動產
27 之履約能力。

28 5. 上訴人雖抗辯000於94年、97年間犯有偽造文書罪，復於
29 100年、101年間犯有詐欺罪，且102年間遭債權人000聲
30 請原法院以102年度司拍字第274號裁定拍賣抵押物，足認0
31 00之履約能力確有疑慮云云，並提出原法院94年度訴字第

2495號、臺灣苗栗地方法院（下稱苗栗地院）97年度訴字第567號、原法院100年度易字第425號、101年度易緝字第24號、109年度訴字第671號刑事判決及102年度司拍字第274號民事裁定為憑（原審第75-92頁、第110-169頁、第285-291頁、本院卷第59-61頁）。惟查：

- ① 000為系爭買賣契約之買受人，就該買賣契約應履行之義務為給付價金，而000之刑事犯罪紀錄與其有無資力履行買賣契約中買受人之給付價金義務並無必然關係；且原法院94年度訴字第2495號及苗栗地院97年度訴字第567號刑事判決所認定之000犯罪事實，係發生於00年至96年間，與被上訴人居間媒介簽訂系爭買賣契約之時間已相隔數年之久，無從因此推論000於102年間簽訂系爭買賣契約不具履約能力。
 - ② 另原法院100年度易字第425號、101年度易緝字第24號刑事判決經上訴後，亦遭臺中高分院101年度上易字第192、752號刑事判決撤銷改判無罪確定，亦無法證明000缺乏履行系爭買賣契約之能力。
 - ③ 原法院102年8月12日102年度司拍字第274號拍賣抵押物裁定，雖足認000於102年間曾遭000以積欠750萬元為由聲請拍賣抵押物，但此係因000與訴外人即000配偶000間之合夥投資糾紛，業據證人000證述在卷（本院卷第234頁）；而以前揭000於上訴人不願繼續履行系爭買賣契約後，仍能於102年間買受其他土地並已完成交易等情觀之，可見000之履約能力並不因該拍賣抵押物裁定而受影響。
 - ④ 至於原法院109年度訴字第671號刑事判決，該刑事判決所認定之000犯罪事實係發生於000年間，屬系爭買賣契約成立數年後之事實，無從回溯推論000於102年間不具履行能力。
6. 上訴人另抗辯000自身及其擔任實際負責人之松園公司於98年5月間均負債累累，已無清償能力，債信欠佳，且松園

01 公司於93年間僅有3萬元之營業收入，於94年11月間至96年1
02 0月間均無交易紀錄，顯見其疑慮並非空穴來風云云，並提
03 出本院98年度上訴字第1912號刑事判決為證（原審卷第93-1
04 09頁）。惟查，松園公司為具有獨立人格及財產之法人，與
05 000個人為不同之法律主體，故松園公司縱使債信欠佳、
06 缺乏清償能力，亦難因此即推論000個人即無債信及資
07 力。

08 7. 又000為向銀行辦理較高額度之貸款，以支付部分買賣價
09 金，而與上訴人簽訂買賣價金為9728萬元之買賣契約，但雙
10 方實際合意之買賣價金為7680萬元等情，固有前案確定判決
11 卷附不動產買賣契約書及切結書存卷可查（前案確定判決卷
12 第6-12頁）。惟查，前開民法第567條規定係基於維護交易
13 安全而設，至於民法第571條規定，則屬居間人忠實義務之
14 明定。倘買賣雙方合意於契約填載較實際交易價格為高之買
15 賣總價，俾利銀行撥付高額度之貸款，無非各自盱衡利益，
16 仍以完成買賣為目的，自無涉雙方交易安全或居間人忠實義
17 務。本件上訴人既於簽訂系爭買賣契約時，同意以此方法讓
18 000持以向銀行申辦貸款，顯然就000所需自備支付之
19 價款，僅為買賣價金7680萬元與銀行核撥貸款之差額乙節有
20 所了解。而000並非無支付此部分價款之能力，已如前
21 述，且該貸款所得款項亦係用以為買賣價金之支付，自難因
22 此即謂000之履約能力有所不足。

23 8. 綜上，上訴人抗辯000於102年間系爭買賣契約成立時，
24 欠缺履行系爭買賣契約之能力云云，尚無足採。而被上訴人
25 就000之履約能力，已善盡調查之能事，踐行民法567條
26 所定之調查義務，業如前述；且系爭買賣契約最終未能順利
27 履行完畢，係因上訴人拒絕履約，構成系爭買賣契約第12條
28 所定賣方不履行契約之情事，此觀前案確定判決即明（見兩
29 造不爭執之事項(三)）。因此，上訴人以其於本件訴訟後蒐集
30 之上開民刑事裁判，辯稱被上訴人就000之履約能力，未
31 盡民法第576條之據實報告及調查義務，且違反系爭居間契

01 約第4條之善良管理人注意義務云云，自無可採。此外，上
02 訴人復未證明被上訴人有違反對其之居間媒介義務或誠實信
03 用方法，而為利於000或自000收受利益，則上訴人辯
04 稱依民法第571條規定其毋庸給付報酬，自無可採。

05 (二)按居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契
06 約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院49年台上字
07 第1646號判決意旨參照）。查兩造於102年7月1日簽訂系爭
08 居間契約，約定上訴人將系爭不動產委託被上訴人居間銷
09 售，服務佣金為成交總價4%，嗣經由被上訴人居間媒介，上
10 訴人與000於102年9月30日簽訂系爭買賣契約，買賣總價
11 為7680萬元，000並於簽約當日開立第一期價款面額700
12 萬元之支票予上訴人，堪認系爭買賣契約業已成立。雖系爭
13 買賣契約嗣因上訴人拒絕履約，構成系爭買賣契約第12條所
14 定賣方不履行契約之情事，而未能完成交易，然依系爭居間
15 契約第2條及第6條第5項約定，被上訴人仍得請求給付居間
16 報酬。上訴人雖抗辯系爭居間契約第6條第5項約定，於簽訂
17 買賣契約時須先支付佣金50%，餘額交易完成支付，而系爭
18 買賣契約既未完成交易，上訴人自無支付報酬餘額之義務云
19 云。惟依民法第568條第1項規定，居間人於契約因其媒介而
20 成立時即得請求報酬，至系爭居間契約第6條第5項約定：
21 「簽訂買賣契約時須先支付佣金50%，餘額交易完成支
22 付」，核屬報酬清償期之約定，報酬區分二期給付，目的無
23 非在確保被上訴人於買賣成交後仍依約善盡協助買賣雙方辦
24 理過戶、價金給付等事項。而系爭買賣契約既因可歸責於上
25 訴人之事由已無法完成交易，則關於報酬餘額於交易完成時
26 支付之清償期限，已確定不發生，亦應認此部分清償期限屆
27 至（最高法院87年度台上字第2903號判決意旨參照），被上
28 訴人請求此部分居間報酬，即無不合。上訴人抗辯系爭買賣
29 契約既未完成交易，其自無支付居間報酬餘額（即50%）之
30 義務，自非可採。

31 (三)關於被上訴人請求酌減服務報酬部分：

- 01 1. 按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公
02 平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第572
03 條本文定有明文。其立法理由在於避免居間人乘委託人之無
04 知識經驗，約取不當高額之報酬，是居間人報酬之數額，雖
05 得由契約當事人自由約定，然居間人所受之報酬額，必須與
06 其所任勞務之價值相當，方為公允，若報酬數額過鉅，顯失
07 公平者，法院得因委託人之請求酌減之。亦即，此條規定所
08 適用者，係指居間人雖已為委託人完成其居間事務，惟經事
09 後審查，認為居間人為委託人所已付出之勞務，其價值與當
10 初訂約時約定之報酬相較，係屬為數過鉅而失客觀公平性
11 時，允許委託人事後請求法院酌減約定之報酬額，衡其立法
12 之規範目的，係在兼顧公益，而對契約自由稍作限制。
- 13 2. 查上訴人於102年7月1日委託被上訴人銷售系爭不動產，委
14 託總價為每坪38萬元，委託期間自102年7月1日至103年6月1
15 日。上訴人抗辯被上訴人未付出相當之勞力、時間、費用，
16 其獲取高額報酬即成交總價之4%，顯有失客觀公平等語，被
17 上訴人則主張內政部規範之仲介佣金為買賣雙方上限6%，而
18 仲介物件價格越高風險越大，本件佣金係屬合理，且上訴人
19 係故意違約不提示700萬元定金支票，並拒絕配合辦理履約
20 保證，顯見被上訴人所考量的不是000的履約能力，而係
21 其他因素，系爭買賣契約既已簽訂，被上訴人後續須履行者
22 均為附屬義務，自無酌減違約金可言等語。經查，被上訴人
23 公司不動產經紀人000雖為上訴人之監察人（本院卷第73
24 頁），然系爭不動產總價高達7千多萬元，出售應有相當難
25 度，而證人000亦證述其係經由000及代書000於10
26 2年9月間主動介紹，才知道上訴人要出售系爭不動產，且於
27 看過系爭不動產後，考慮約1週決定買受，但上訴人原開價
28 每坪38萬元，其出價每坪30萬元，出價後約1、2天，上訴人
29 同意以該價格出售等語，則被上訴人主動尋找買方，並居間
30 搓合使上訴人與000就系爭不動產達成買賣合意，簽署系
31 爭買賣契約，堪認被上訴人就辦理系爭不動產之委託銷售事

01 宜，確有付出相當之勞務、時間及人力。

02 3. 復審諸上訴人委託銷售期間為102年7月1日起至103年6月1
03 日，被上訴人於受委託約3個月時間，於102年9月30日已撮
04 合系爭買賣契約之簽訂，被上訴人就居間、仲介、銷售所付
05 出之勞力、時間等成本，應較一般中長期之委託銷售合約為
06 少。且依系爭居間契約所載「餘額於交易完成支付」之約
07 定，可認上訴人之義務，尚有確保買賣價金交付及產權移轉
08 等事宜，而系爭買賣契約因上訴人於102年10、11月間拒絕
09 履行，構成系爭買賣契約第12條所定賣方不履行契約之情形
10 （見前案確定判決），則被上訴人無須為上訴人協助處理後
11 續之買賣價金給付、系爭不動產移轉過戶點交等事宜，被上
12 訴人因此節省協助上訴人處理買賣價金、委任代書辦理所有
13 權移轉登記及點交系爭不動產等相關工作之人事成本及勞務
14 費用開銷。本院綜合上情，認被上訴人所實際付出之勞力、
15 時間、費用，尚不及系爭居間契約原先預定之服務內容，倘
16 被上訴人仍依成交總價7680萬元4%計算之307萬2000元，請
17 求上訴人給付服務報酬，誠屬過高，顯然有失公平。是上訴
18 人請求酌減服務報酬，應屬有據。爰斟酌前述被上訴人付出
19 之勞力、時間、費用，以及系爭買賣契約原成交價格、上訴
20 人就系爭買賣契約交易無法完成具有可歸責性的一切情狀，
21 認上訴人得請求之服務報酬應酌減為系爭買賣契約成交總價
22 2.5%，方屬合理。準此，被上訴人得請求上訴人給付之仲介
23 服務報酬為192萬元（7680萬元×2.5%=192萬），逾此部分即
24 屬過高，尚難准許。

25 五、綜上所述，被上訴人本於系爭居間契約之法律關係，請求上
26 訴人給付居間報酬192萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即109
27 年10月1日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，為有理由，
28 應予准許。逾此所為請求，為無理由，應予駁回。原審
29 就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行
30 之宣告，尚有未洽。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求
31 予廢棄改判，為有理由。至於上開應准許部分，原審判命上

01 訴人給付，並為假執行之宣告，核無違誤，上訴意旨，就此
02 部分，仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，
03 應駁回其上訴。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後，或
05 與本件無涉，或與判決結果不生影響，毋庸一一論列。

06 七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主
07 文。

08 中 華 民 國 110 年 11 月 17 日

09 民事第四庭 審判長法官 林慧貞

10 法官 莊嘉蕙

11 法官 劉惠娟

12 正本係照原本作成。

13 東宮戲院股份有限公司得上訴。

14 長盟不動產有限公司不得上訴。

15 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
16 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
17 （均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期間，
18 得向法院聲請回復原狀。

19 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
20 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
21 訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明
22 文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

23 書記官 陳文明

24 中 華 民 國 110 年 11 月 17 日