

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上易字第372號

上訴人 凱盛不動產有限公司

法定代理人 林福元

訴訟代理人 黃守正

被上訴人 林孟璇

訴訟代理人 陳詠琪律師

上列當事人間請求給付報酬等事件，上訴人對於中華民國110年4月22日臺灣臺中地方法院109年度訴字第3159號第一審判決提起上訴，本院於110年8月4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、上訴人主張：

被上訴人因購屋需求而委託訴外人甲○不動產有限公司（下稱甲○公司）所屬業務員黃守正代為其尋找物件，並約定居間報酬為成交價格2%，嗣後黃守正獲悉原審被告乙○○已於民國109年7月12日委託上訴人出售所有坐落臺中市○○區○○段000000○0000000地號土地及其上門牌號碼臺中市○○區○○街000號建物（下合稱系爭不動產），經上訴人與甲○公司居間斡旋後，被上訴人同意以新臺幣（下同）1,618萬元購買系爭不動產，因上訴人與甲○公司有業務合作關係，甲○公司將系爭買賣契約之簽訂及被上訴人買方服務費確認單之簽署均委託上訴人處理，被上訴人於109年7月19日與乙○○簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並出具記載32萬3,600元仲介服務費之買方服務費確認單交與上訴人，嗣甲○公司已於109年7月20日，將對被上訴人之居間報酬請求權讓與上訴人，且口頭通知被上訴人讓與情事。

01 詎被上訴人與乙○○於109年7月23日竟以系爭不動產嚴重漏  
02 水無法修繕為由，合意解除系爭買賣契約，惟系爭買賣契約  
03 既係由上訴人及甲○公司居間而成立，被上訴人即應給付約  
04 定之居間報酬，亦不因嗣後系爭買賣契約解除而免給付義  
05 務。爰依民法第565條、第568條、買方服務費確認單、債權  
06 讓與契約書，提起本件訴訟，並求為命被上訴人給付32萬3,  
07 600元本息。

08 二、被上訴人則以：

09 被上訴人雖曾委託黃守正尋找物件，惟就居間報酬之比例及  
10 金額尚未達成合意，難認居間契約已成立。而上訴人提出之  
11 買方服務費確認單，雖有被上訴人之簽名，但對象為何人未  
12 見記載，且被上訴人與甲○公司、上訴人均未簽訂書面之居  
13 間契約或委託契約書，居間契約究竟存在於何人間，未見上  
14 訴人舉證，如居間契約係存在黃守正與被上訴人間，則甲○  
15 公司並無居間報酬請求權，上訴人自未取得任何權利，其請  
16 求顯無理由。縱認兩造間有居間契約，被上訴人於議價後簽  
17 約前始知悉系爭不動產1、2樓均有漏水情形，惟對損害程  
18 度、是否可修復及修復所需時間均毫無所悉，系爭買賣契約  
19 第12條以手寫加註約定部分，亦未提及系爭不動產1樓有滲  
20 水部分，被上訴人又因無經驗而在未能審慎評估情況下簽立  
21 系爭買賣契約，後來始發現難以完全修復，是上訴人於被上  
22 訴人看屋時刻意隱匿或未盡其調查義務而未告知漏水瑕疵，  
23 顯未盡善良管理人之注意義務及居間調查義務，顯違反民法  
24 第535條、第567條及第571條規定，不得向被上訴人請求報  
25 酬及償還費用。縱認上訴人得請求居間報酬，亦應依民法第  
26 572條之規定予以酌減等語，資為抗辯。

27 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起一部上訴，上  
28 訴人之上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴  
29 部分廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人32萬3,600元，及自起  
30 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。  
31 被上訴人則答辯聲明：上訴駁回（至於上訴人原審請求乙○

01 ○給付64萬7,000元敗訴部分，未據上訴，已告確定，不在  
02 本院審理範圍）。

03 四、不爭執事項及本件爭點（見本院卷第88頁並依判決，格式修  
04 正或刪減文句，或依爭點論述順序整理內容）：

05 (一)、不爭執事項：

06 (1)、乙○○與上訴人於109年7月12日簽立不動產一般委託銷售契  
07 約，乙○○委託上訴人銷售系爭不動產，契約第5條並約定  
08 於成交時，上訴人得收取百分之4之服務報酬。

09 (2)、被上訴人與乙○○於109年7月19日簽立系爭買賣契約，買賣  
10 價金為1,618萬元，乙○○、被上訴人於同日並分別簽立賣  
11 方服務費確認單、買方服務費確認單交付與上訴人，載明乙  
12 ○○、被上訴人之服務報酬為64萬7,000元、32萬3,600元，  
13 被上訴人同日交付現金3萬元及簽發票面金額為60萬元之本  
14 票交與代書作為定金，並由代書匯入履保帳戶。

15 (3)、賣方服務費確認單、買方服務費確認單上並無受領對象，或  
16 承諾給付字樣，但確認單上方印有「○○房屋、優質團隊、  
17 臺灣起飛、○○○○特許加盟店」等文字。其中買方服務費  
18 確認單備註欄印有「仲介服務費請於簽約後三日內匯入履保  
19 帳戶」等文字。

20 (4)、乙○○於不動產一般委託銷售契約上，就系爭不動產有無漏  
21 水情形勾選無，上訴人於簽約前已查明漏水位置2樓天花板  
22 並通知被上訴人，而於系爭買賣契約第12條上特別註記。

23 (5)、被上訴人、乙○○於109年7月30日簽立協議書，記載被上訴  
24 人、乙○○同意無條件解除系爭買賣契約。

25 (二)、本件爭點：

26 上訴人主張受讓甲○公司對被上訴人之居間報酬，而訴請被  
27 上訴人給付報酬，有無理由？

28 五、本院之判斷：

29 (一)、按當事人意思表示一致者，無論其為明示或默示，契約即為  
30 成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之  
31 點，未經表示者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，

當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，民法第153條定有明文。茲所謂「必要之點」，通常指契約之要素而言，契約當事人對偶素視為必要之點而有所表示，其意思表示不一致時，其契約自不成立。又稱居間者，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，而居間契約為債權契約，惟當事人間受其拘束。本件上訴人主張居間契約存在於甲○公司與被上訴人間，且受讓甲○公司對被上訴人之居間服務費請求權，依上開說明，上訴人應就居間契約之成立要素負舉證責任。

(二)、經查，居間契約為諾成契約，固不以書面為必要，惟就必要之點必需一致，居間契約始能成立。依上訴人所提出與乙○○不動產一般委託銷售契約書所示（見原審卷第21-26頁），其上明白記載居間契約之兩造當事人為乙○○與上訴人，系爭不動產之坐落（第1條），委託銷售之價格（第2條）、居間服務報酬係以實際成交價之4%（第5條）、委託期間（第12條），並由契約當事人簽名蓋章，顯已就居間契約必要之點意思表示合致，乙○○與上訴人間之居間契約即已成立。而依不動產一般委託銷售契約書所示，其上雖均浮印有「○○房屋愛家愛地球」「○○房屋榮獲房仲楷模」，當事人簽名欄印有「○○房屋○○○○特許加盟店」等字樣，惟在契約末端亦印有「特許加盟店與加盟總部為不同之法人，財務與法律責任各自獨立」，且上訴人亦在當事人簽名欄蓋用公司及法定代理人之印章。依上開說明，上訴人與乙○○之居間契約應認已有效成立。

(三)、次查，上訴人固主張甲○公司與被上訴人間成立居間契約，並提出被上訴人與黃守正間之LINE對話紀錄（見原審卷第201-205頁），及被上訴人出具賣方服務費確認單為據。惟上訴人並未提出甲○公司與黃守正間為僱傭或委任關係之事證，且黃守正於LINE對話紀錄中從未提及係為甲○公司服勞務或受其委任而為居間，復未提出任何甲○公司與被上訴人間簽訂居間契約之書面或就居間契約必要之點已合致之事證

01 為證，上訴人主張居間契約係存在甲○公司與被上訴人間，  
02 殊難採信。況上訴人主張與甲○公司同為仲介業並有合作關  
03 係，則同為仲介業之甲○公司豈有未與被上訴人簽訂仲介業  
04 為保障契約雙方權益而製作之「不動產一般委託銷售契約  
05 書」之理，益見被上訴人所持未與甲○公司訂有居間契約之  
06 抗辯，應可採認。

07 (四)、再查，上訴人提出之被上訴人出具賣方服務費確認單，其形  
08 式及文字記載與乙○○出具與上訴人之買方服務費確認單相  
09 同，且由買方、賣方服務費確認單之文字觀之，係買方或賣  
10 方承諾給付居間服務費與仲介之單方意思表示，如僅據服務  
11 費確認單即得以認定居間契約之合意，則上訴人與乙○○間  
12 何需先簽訂「不動產一般委託銷售契約書」後，再由乙○○  
13 出具賣方服務費確認單之理，尚難僅據被上訴人出具買方服  
14 務費確認單即認定被上訴人與甲○公司間有居間契約存在。  
15 況買方服務費確認單上僅記載服務費金額，對居間契約之必  
16 要之點，如不動產坐落等均付之闕如，難認契約已成立，益  
17 見尚難僅據買方服務費確認單，即遽認被上訴人與甲○公司  
18 間有居間契約存在。加以買方服務費確認單所載文字與賣方  
19 服務費確認單相同，均無從辨識對象為何人，雖均有記載  
20 「○○房屋」及「○○○○特許加盟店」，惟「○○房屋○  
21 ○○○特許加盟店」是否得以特定即為上訴人，未見上訴人  
22 舉證，且何以上訴人就乙○○所簽署之賣方服務費確認單認  
23 係與上訴人成立居間契約之證明，然就被上訴人所簽署之買  
24 方服務費確認單卻認係與甲○公司間成立居間契約之證明，  
25 前後顯有矛盾，自難採信。另上訴人主張係代理甲○公司與  
26 被上訴人簽訂買方服務費確認單，惟其上並未表明代理之文  
27 字，亦為被上訴人所否認，上訴人復未舉證以實其說，自難  
28 採認。本件甲○公司與被上訴人間之居間契約既無法證明，  
29 已如前述，則甲○公司對被上訴人自無任何居間報酬請求權  
30 存在，上訴人主張本於受讓自甲○公司對被上訴人之居間報  
31 酬請求權而提起本件訴訟，核屬無理由，無從准許。

01 (五)、至黃守正是否已與被上訴人就居間契約必要之點達成合意，  
02 得否請求居間報酬，因非本件當事人，自無需探究。而上訴  
03 人聲請通知地政士丙○○到場證明被上訴人與甲○公司間有  
04 居間契約之事實，惟上訴人未能證明黃守正與甲○公司間關  
05 係，已如前述，且被上訴人與黃守正接洽之初所為約定，丙  
06 ○○並未在場，嗣後黃守正與被上訴人在甲○公司洽商，究  
07 係商借場地或有其他原因，均非丙○○所能知悉，核無通知  
08 之必要。

09 六、綜上所述，上訴人依民法第565條、第568條、買方服務確認  
10 單、債權讓與契約書之規定，請求被上訴人應給付32萬3,60  
11 0元本息，非屬正當，不應准許。從而原審就此部分所為上  
12 訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不  
13 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
16 逐一論列，附此敘明。

17 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

18 中 華 民 國 110 年 8 月 25 日

19 民事第二庭 審判長法官 楊國精

20 法官 陳得利

21 法官 李立傑

22 正本係照原本作成。

23 不得上訴。

24 書記官 李欣憲

25 中 華 民 國 110 年 8 月 25 日