

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上易字第477號

上訴人 鍾蕙蓮 住臺中市○○區○○路0段000號00樓
之0

訴訟代理人 蘇文俊 律師

複代理人 林淇羨 律師

被上訴人 眾泰建設股份有限公司

法定代理人 羅偉龍

訴訟代理人 黃文進 律師

上列當事人間請求居間報酬事件，上訴人對於民國111年8月10日臺灣彰化地方法院110年度訴字第800號第一審判決提起上訴，本院於112年1月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應給付上訴人新台幣（下同）733,200元，及自民國110年7月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、上訴人主張：上訴人為不動產經紀營業員，於109年1月與被上訴人成立契約，由上訴人銷售坐落彰化縣○○鎮○○○段0000地號及00-00地號土地之「○○○八期」建案（下稱系爭建案），依代理銷售合約第1條第6項、第7項約定，簽約完成可請領該戶之服務費，代理銷售服務費用以總銷售金額2%計，另外約定若以員工價出售，則可抽取銷售金額1%作為居間報酬，兩造雖未簽書面契約，但已有居間之合意。上訴人為被上訴人成功銷售之建案戶別及成交金額，除附表一外，尚有系爭建案A3戶成交金額5,700,000元，上訴人就A3戶可請求1%報酬即57,000元，加上附表一得請求之報酬，合計為2,058,200元，惟被上訴人僅支付1,325,000元，餘額733,20

01 0元未付，爰依兩造契約關係提起本件訴訟，聲明：被上訴
02 人應給付上訴人733,200元，及自110年7月16日起至清償日
03 止，按年息5%計算之利息。

04 貳、被上訴人則以：兩造間成立承攬契約，上訴人工作內容包含
05 附表二所示義務，酬勞則以成交金額5%計，被上訴人每月並
06 給付上訴人35,000元，另每次先行預付100,000元予上訴人
07 作為日常生活開銷支應，待日後建案銷售完成再行結算。上
08 訴人收取系爭建案客戶第4期款後，自110年7月7日起未再至
09 被上訴人之銷售接待中心執行後續業務，已構成不完全給
10 付，且屬給付不能，自不得請領報酬。另上訴人利用職務之
11 便，就系爭建案之A3戶，先於109年6月26日借用上訴人助理
12 葉○○名義以低價5,700,000元購買，旋於109年9月25日以
13 6,200,000元出售訴外人林○○，從中賺取差額，違反民法
14 第106條禁止自己代理之規定，被上訴人不同意此筆交易，
15 故此項買賣應屬無效。縱認上訴人得請領服務酬勞，按銷售
16 金額5%計算報酬應為514,550元，加計被上訴人應給付上訴
17 人109年1月起至110年7月6日止之每月35,000元合計應為63
18 6,774元，總計1,151,324元，然上訴人已向被上訴人領取1,
19 325,000元，自不得再向被上訴人請求等語，資為抗辯。聲
20 明：上訴人之訴駁回。

21 參、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服提起本件上訴，
22 求為判決：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人733,20
23 0元，及自110年7月16日起至清償日止，按週年利率5%計算
24 之利息。被上訴人則聲明：上訴駁回。

25 肆、經查：

26 一、上訴人主張：兩造於109年1月間成立契約，由上訴人為被
27 上訴人銷售系爭建案，被上訴人應自109年1月起，按月
28 給付上訴人35,000元，另上訴人如有成功銷售不動產時，
29 上訴人應為被上訴人與客戶簽約（由上訴人以被上訴人之
30 印章與客戶簽約），完成兩造間契約之義務後，得向被上
31 訴人請求按成交金額一定比例之金錢。被上訴人之系爭建

01 案已於110年4月30日前全部銷售完畢，上訴人均辦理至簽
02 約為止，被上訴人已支付上訴人1,325,000元，上訴人為
03 被上訴人成功銷售之建案戶別及成交金額，如附表一之戶
04 別欄及成交金額欄所示等各節，均為被上訴人所不爭執，
05 自屬真實可信。

06 二、兩造約定上訴人如成功銷售系爭建案不動產時，得請求按
07 成交金額一定比例之報酬部分，此為兩造所無爭執。上訴
08 人除自承負附表二編號1所示之義務外，否認有附表二編
09 號2至6之義務。雖上訴人曾於line對話中表示：「我賠很
10 多錢了。現場我不要再花錢了。可以嗎。有賣的客戶銀行
11 貸款我會來處理跟交屋」等語（原審卷第137頁），然從
12 對話過程中，並無法判斷上訴人上開表示，究竟是出於履
13 行其契約義務或是出於禮貌、善意或屬交換條件，且兩造
14 於其他line對話（原審卷第188頁），上訴人仍對此有所
15 爭執，因此，尚難僅憑上開隻字片語，遽認上訴人負有附
16 表二編號2至6之義務。此外，被上訴人未能再舉證證明，
17 所辯上訴人尚負有上開義務，兩造間成立承攬契約一節，
18 難認可採。

19 三、上訴人提出代理銷售合約為證（原審卷第193至195頁），
20 被上訴人雖否認兩造已就上開 代理銷售合約之內容達成
21 合意；查上訴人所提出之代理銷售合約書上雖無被上訴人
22 之用印，但依上訴人所提出之line對話（原審卷第188
23 頁），兩造就契約之內容發生爭議時，上訴人在line通訊
24 軟體中稱：「房子賣完我拿佣金 何時需要到交屋 我何
25 時跟你簽需求到交屋的。合約拿出來看。我是協助交屋。
26 明天現場沒人你看著辦。」，主張其契約義務僅止完成售
27 屋，被上訴人之法定代理人為回應上訴人之主張，旋即回
28 傳該代理銷售合約之照片，衡之情理，如非兩造已就代理
29 銷售合約書之內容已達成意思表示一致，被上訴人之法定
30 代理人當不致於如此回應，亦不致在兩造無共識之情形
31 下，即進行房屋之銷售。被上訴人所辯：因不同意上訴人

01 要求以成交金額2%計算及簽約即可請求酬勞，才未簽立書
02 面契約一節，為本院所不採。

03 四、稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
04 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有
05 明文。民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂
06 約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居
07 間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以
08 為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方
09 當事人因居間而成立契約時，應許其請求。至於居間行為
10 就令自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應
11 許居間人得請求報酬之支付。又「經紀業：指依本條例規
12 定經營仲介或代銷業務之公司或商號」、「仲介業務：指
13 從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務」、「代
14 銷業務：指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷
15 售不動產之業務」，此為不動產經紀業管理條例第4條第4
16 款、第5款、第6款所明定，故就不動產經紀業，亦有仲介
17 及代銷兩種業務類型，並非限止於民法所定之居間。參照
18 兩造契約之明文記載為「代理銷售合約」、「甲（被上訴
19 人）方委託乙方（上訴人）負責房屋土地代理銷售事宜，
20 雙方合意條款如下…」、「委託銷售期間…」，及受任
21 （受託）期間，上訴人應為被上訴人（建築業）與客戶簽
22 約（即由上訴人以被上訴人之印章與客戶簽約，此為兩造
23 所不爭執）；而非向系爭建案之買賣雙方報告訂約之機
24 會，或為訂約之媒介。兩造間之契約，應屬委任代理銷
25 售，而非民法之居間契約。至於兩造契約第一條約定
26 「六、代理銷售費用甲方同意給付乙方之代理銷售服務費
27 用，銷售依總銷售金額服務費以每戶二%計之」、「七、
28 請款條件：簽約完成則可請領該戶之服務費」（原審卷第
29 193頁），就報酬之約定，並未排除分期或預付，亦難僅
30 因被上訴人每月給付上訴人35,000元，或每次先行預付10
31 0,000元，以待日後結算一節，而認兩造之契約非屬委任

01 代理銷售。

02 五、被上訴人雖主張報酬應按銷售金額5%計算，惟證人葉○○
03 證稱曾經聽聞上訴人與被上訴人之法定代理人談論報酬以
04 銷售金額2%計（本院卷第98頁），此核與兩造代理銷售合
05 約之記載相符（原審卷第193頁）；另被上訴人又辯稱：
06 上訴人係借用葉○○名義，以低價5,700,000元購買，再
07 以6,200,000元出售訴外人林○○，從中賺取差額，違反
08 民法第106條禁止自己代理之規定，然此為上訴人所否
09 認，且證人葉○○亦否認充當上訴人之人頭購買房屋（本
10 院卷第102頁）。又上訴人所提出之二件買賣契約書（原
11 審卷第107至第135頁），僅能證明A3戶有轉賣之情形，尚
12 無法因此認定上訴人有借用葉○○名義自己購買該屋之事
13 實。

14 六、查兩造之合約第2條第1款約定：「委託銷售期間，經雙方
15 約定自建照取得日起交屋止」（原審卷第193頁），雖約
16 定銷售期間至交屋止，但同合約第1條第7款約定：「請款
17 條件：簽約完成則可請領該戶之服務費」，而系爭建案已
18 於110年4月30日前全部銷售完畢，此為兩造所不爭執之事
19 實，則上訴人自得請求給付全部服務費，被上訴人答辯稱
20 上訴人未完成承攬契約義務，工作未完成，不能請求報
21 酬，並非可採。則上訴人請求附表一銷售金額，及A3戶成
22 交金額5,700,000元依1%計算之報酬57,000元，合計2,05
23 8,200元，未逾合約之約定，為有理由。扣除兩造所不爭
24 被上訴人已給付之1,325,000元後，其餘額為733,200元
25 （2,058,200－1,325,000＝733,200）。從而上訴人依兩
26 造契約之約定，請求被上訴人給付733,200元，並自兩造
27 不爭執之利息起算日即110年7月16日（原審卷第158頁）
28 起至清償日止，按年息5%計算之利息，即無不合。原審為
29 上訴人敗訴之判決，尚有未合，上訴意旨指摘原判決不
30 當，為有理由，爰廢棄原判決，改判如主文第2項所示。

31 七、本件事證已明，兩造其餘攻擊或防禦方法及未經援用之證

據，經本院斟酌後，認對於判決之結果不生影響，就不再逐一論列。

伍、據上論結：本件上訴為有理由，依法判決如主文。

中 華 民 國 112 年 2 月 14 日

民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭

法官 廖穗蓁

法官 王 銘

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 陳玫伶

中 華 民 國 112 年 2 月 14 日

附表一

	戶別	成交金額	上訴人主張被上訴人應按成交金額比例給付（此部分被上訴人有爭執）
1	A1	700萬元	2%即140,000元。
2	A5	576萬元	2%即115,200元。
3	A6	580萬元	2%即116,000元。
4	A7	590萬元	2%即118,000元。
5	A8	570萬元	2%即114,000元。
6	A9	580萬元	2%即116,000元。
7	A11	590萬元	2%即118,000元。
8	A12	565萬元	2%即113,000元。
9	A13	580萬元	2%即116,000元。
10	A15	570萬元	1%即57,000元。
11	A16	580萬元	2%即116,000元。
12	A17	590萬元	2%即118,000元。
13	A18	580萬元	2%即116,000元。

(續上頁)

01

14	A19	580萬元	2%即116,000元。
15	A20	580萬元	2%即116,000元。
16	A21	720萬元	2%即144,000元。
17	B1	760萬元	2%即152,000元。

02

附表二：兩造之契約關係，上訴人之義務：

03

編號	被上訴人主張上訴人有以下契約義務	上訴人方面
1	銷售系爭建案、與客戶簽約。	承認。
2	收取客戶應繳交之各期款。	否認。
3	收取客戶貸款文件。	否認。
4	協助客戶與金融機構辦理對保。	否認。
5	辦理交屋。	否認。
6	委託銷售期間自建照取得日起至交屋之日止，委託銷售期間上訴人需在被上訴人之銷售接待中心現場執行業務。	否認。