

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度重上字第254號

上訴人 運成不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 陳銳運

訴訟代理人 張毓珊律師

段奇琬律師

被上訴人 祭祀公業劉尚壽

法定代理人 劉福來

訴訟代理人 李進建律師

上列當事人間請求給付仲介費事件，上訴人對於中華民國112年9月26日臺灣彰化地方法院112年度重訴字第2號第一審判決提起上訴，本院於113年3月13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臺幣10,474,300元，及自民國111年10月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

本判決所命給付，於上訴人以新臺幣3,491,433元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣10,474,300元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、上訴人主張：被上訴人於民國107年3月22日與訴外人公業○○○共同委任上訴人仲介出售被上訴人所有彰化縣○○市○○段00000○000○00000○000○00000○00000地號及公業○○○所有同段000、000-1地號土地（以下合稱系爭土地，或以地號分稱之），現系爭土地均已出售予訴外人廖○宜，並依廖○宜之指示移轉登記予訴外人慶○康股份有限公司（下稱慶○康公司），依不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書）第6條後段約定，被上訴人需於結案後給付上訴人仲介費即買賣總價新臺幣（下同）261,857,500元之百分之

4，金額為10,474,300元，經上訴人催討，被上訴人竟拒絕給付等情，爰依系爭買賣契約書及居間之法律關係，求為命被上訴人給付上訴人10,474,300元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並願供擔保，請准宣告假執行（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人10,474,300元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：被上訴人並未委託上訴人仲介出售系爭土地，上訴人於系爭買賣契約書簽訂前，亦無向被上訴人報告訂約之機會或為訂約媒介之具體作為，系爭土地買賣實際上是由訴外人即代書游○亨牽線，游○亨並為系爭買賣契約書之見證人。系爭土地由上訴人之法定代理人陳銳運與游○亨共同成立之聚益通公司及訴外人郭○霞成立之慶○康公司共同出資購買，被上訴人之法定代理人劉福來及其他管理委員均認為陳銳運與郭○霞為廖○宜之金主，並不知悉陳銳運係代表上訴人為系爭土地仲介人到場列席，亦從未與上訴人約定仲介報酬。縱認兩造間成立居間契約，因廖○宜只是按照被上訴人提出之交易條件應買，約定報酬高達10,474,300元顯然有失公平，應依民法第572條之規定酌減為1,000,000元，較為適當等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見準備程序筆錄，本院卷第73頁）：

- (一)被上訴人於107年3月22日以總價261,857,500元出售系爭000-1、000、000-2、000、000-1、000-2地號土地予廖○宜，系爭買賣契約書第6條後段約定「乙方（即被上訴人）負擔仲介費為總價百分之四，於結案後交付之」。依此計算，仲介費為10,474,300元。
- (二)系爭買賣契約書另一出賣人公業○○○已依第6條後段約定，按系爭000、000-1地號土地總價之百分之4給付上訴人仲介費。

(三)被上訴人派下現員有109人，其中劉○昌等80人同意給付仲介費予仲介人（見原審卷一第181頁以下同意書）。

(四)系爭買賣契約書之見證人游○亨之職業為代書。

(五)兩造提出之證物形式上為真正。

四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院112年12月25日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍（見本院卷第73頁之筆錄）。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

(一)系爭土地完成買賣係由上訴人居間向被上訴人報告訂約之機會：

1.系爭買賣契約書雖未明載系爭土地買賣之仲介人為何人，兩造亦未簽訂書面之居間契約，惟查，證人郭○霞於本院審理中證稱：廖○宜是我小兒子的媳婦，代表慶○康公司出面簽約，慶○康公司是我女兒的公司，當時考量如果用慶○康公司名義簽約怕占用土地的人會去找公司麻煩，所以就由廖○宜代表簽約。廖○宜沒有出錢，錢是陳銳運出1500萬元，其他的錢是慶○康公司出的。陳銳運來找我買地，廖○宜負責簽約，買賣事宜都是我與陳銳運接洽。按照我的認知，這個案件是陳銳運介紹我的，仲介費應該付給陳銳運。我的認知這個案件是陳銳運介紹給我的，交易金額這麼大，我都沒有講價，所以我要求仲介費4%要由賣方負擔。仲介費的問題由陳銳運向賣方講。（簽約當天，買賣雙方有無就第6條約定有所討論？）有，是我主動提到的，這是買賣的條件之一。代書在簽約之前已經把合約擬好，當場把合約內容說出來，買賣雙方都在場。仲介費我已經要求到4%，全部由賣方負擔，買方沒有另外支付仲介費。（妳剛提到我要求陳銳運一起買土地，為何妳會要求陳銳運一起買？）因為系爭土地占用人很多，如果陳銳運有出錢，他會比較認真處理問題。我和陳銳運本來講好陳銳運要出總價的百分之3，後來他只出到1500萬元等語（見本院卷第108-113頁）。

2. 證人郭○霞於原審另出具聲明書陳稱：「本人郭○霞於代理行使購買系爭土地時，確實有請運成不動產仲介經紀有限公司陳銳運居間仲介協調相關買賣事宜，包括賣方應依契約精神將地上物拆除之協調與工程進度之控制，並將土地淨空點交買方事項等。本人與地主（公業○○○、祭祀公業劉尚壽）確實在運成不動產仲介經紀有限公司多次開會研商」等語（見原審卷二第155頁）。
3. 證人江○德於本院審理中則證稱：我知道這件事是因為出賣人有二個祭祀公業，我接受其中公業○○○委任辦理申請派下全員證明書及選任管理人、領取所有權狀等事務，再來就是協助公業出售土地，第一階段的文書作業是我辦的，後續的出售事宜我代表公業○○○複委託派下員劉○龍辦理。土地出售要經過二個公業委員會開會，開會時有一個仲介陳銳運列席，因為他要介紹這筆土地，他幫自己及要買的人前來關心等語（見本院卷第115頁）。
4. 綜合上開兩位證人之證詞，可知系爭土地係由證人郭○霞以其子媳廖○宜之名義購買，證人郭○霞又係經由上訴人之法定代理人陳銳運之介紹才知道系爭土地出售之事，並透過上訴人之法定代理人陳銳運與賣方接洽買賣事宜，被上訴人與公業○○○開會討論系爭土地出售事宜時，上訴人之法定代理人陳銳運均有列席，因系爭土地有遭他人占用之問題待解決，證人郭○霞遂要求陳銳運個人亦需出資，確保陳銳運會認真處理問題，復因系爭土地交易金額龐大，證人郭○霞並未講價，所以要求仲介費百分之4要由賣方負擔。是系爭土地確係由上訴人之法定代理人陳銳運尋覓買方後與被上訴人接洽，被上訴人才與廖○宜簽訂系爭買賣契約書，且陳銳運為提高買方購買系爭土地之意願，同意出資小部分價金（出資金額為15,000,000元，約占系爭土地價款518,807,500元之百分之2.89），以保證其會積極協助處理系爭土地遭他人占用之問題，上訴人之法定代理人陳銳運為使系爭土地成立買賣確有付出勞務。
5. 陳銳運與證人郭○霞、被上訴人接洽時，雖未明示其係代表上訴人，然陳銳運為上訴人之法定代理人，上訴人又係

以不動產仲介經紀為業（見原審卷一第157頁經濟部商工登記公示資料），衡情陳銳運應無刻意排除上訴人，以自己名義介紹買賣系爭土地之理，上訴人與陳銳運對陳銳運係代表上訴人與證人郭○霞、被上訴人接洽系爭土地買賣之事亦無爭執，堪認陳銳運僅係代表上訴人出面與證人郭○霞、被上訴人接洽，介紹證人郭○霞購買系爭土地之人仍為上訴人，向被上訴人報告訂約機會之人亦為上訴人，系爭土地完成買賣係由上訴人居間介紹。

(二)被上訴人簽訂系爭買賣契約書時，已同意給付上訴人仲介費：

- 1.按稱居間者，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條及第568條第1項分別定有明文。
- 2.證人郭○霞前已證稱因其買受系爭土地沒有講價，所以要求仲介費百分之4由賣方負擔等語，系爭買賣契約書第6條後段亦明載仲介費由被上訴人負擔，足見被上訴人簽訂系爭買賣契約書時，確已知悉系爭土地係經仲介人居間才成立買賣，且同意負擔仲介費。證人江○德、劉○龍於系爭買賣契約書簽訂時均在場，亦均證稱：買賣雙方協調由賣方支付總價百分之4之仲介費，系爭土地是由上訴人介紹，系爭買賣契約書第6條後段所謂仲介費是要給上訴人等語（見本院卷第116頁、原審卷二第11頁）。
- 3.證人游○亨於原審雖證稱：系爭土地買賣沒有委託仲介公司，簽約時沒有講仲介費要給付何人，如果有講，這麼大的金額會記載在契約上等語（見原審卷二第180頁）。惟此節顯然與系爭買賣契約書第6條後段明載之文字不符；參以系爭買賣契約書係由證人游○亨草擬，證人游○亨自承系爭買賣契約書係逐條修正，不是制式合約等語（見原審卷二第184頁），可見系爭買賣契約書第6條後段之文字係經買賣雙方磋商後始為如此約定，尚無誤載、贅載之可能，證人游○亨前開所證實難遽以採信。

4.承前所述，系爭土地完成買賣係由上訴人居間介紹，被上訴人並已在系爭買賣契約書第6條後段表明同意給付總價百分之4之仲介費，上訴人之法定代理人陳銳運於系爭買賣契約書簽訂時亦有在場，此為被上訴人所不爭執，上訴人縱非系爭買賣契約書之當事人，但由該買賣契約書第6條後段之文字，已足以證明兩造有被上訴人應給付上訴人按總價百分之4計算仲介費之合意；況系爭買賣契約書所載另一出賣人公業○○○亦早已依該買賣契約書第6條後段約定如數給付仲介費予上訴人（見不爭執事項(二)），益見系爭買賣契約書所載之賣方於簽約當日均同意給付上訴人按總價百分之4計算仲介費。故上訴人依系爭買賣契約書第6條後段之約定及民法居間之法律關係，請求被上訴人給付按總價百分之4計算之仲介費，為10,474,300元（見不爭執事項(一)），於法洵屬有據。

(三)被上訴人主張應依民法第572條規定酌減，為無理由：

- 1.被上訴人雖另請求依民法第572條規定酌減上訴人得收取之仲介費等語。按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但報酬已給付者，不得請求返還，民法第572條固定有明文。然該條規定所適用者，係指居間人雖已為委託人完成其居間事務，惟經事後審查，認為居間人為委託人所已付出之勞務，其價值與當初訂約時約定之報酬相較，係屬為數過鉅而失客觀公平性時，允許委託人事後請求法院酌減約定之報酬額，衡其立法之規範目的，係在兼顧公益，而對契約自由稍作限制(最高法院57年度台上字第2749號判決意旨參照)。
- 2.本件被上訴人同意給付上訴人仲介費數額之多寡係在系爭買賣契約書簽訂時同時確認，當時上訴人已介紹買賣雙方完成系爭土地之買賣，被上訴人當時既已實際審查衡量上訴人介紹買賣所付出之勞務，而同意給付按總價百分之4計算之仲介費，此與事後審查，認為居間人已付出勞務之價值與訂約時約定之報酬不相當之情形尚有不同；佐以內政部訂定之不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1點：

「不動產經紀業向買賣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百分之6」（見本院卷第103頁），系爭買賣契約書第6條後段約定按買賣總價百分之4計算仲介費，應係符合市場行情及交易習慣，基於契約自由原則，本院認為尚無酌減被上訴人所應給付仲介費報酬之必要。

五、綜上所述，上訴人依系爭買賣契約書第6條後段及民法居間之法律關係，請求被上訴人給付10,474,300元，及自支付命令送達翌日即111年10月1日（於111年9月30日送達被上訴人-見支付命令卷第55頁之送達證書）起，至清償日止，按年息百分之5計算之利息，自屬正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，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。又兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

六、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 4 月 3 日

民事第三庭 審判長法官 許旭聖

法官 王銘

法官 林筱涵

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 呂安茹

中 華 民 國 113 年 4 月 9 日