

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第466號

上訴人 劉雪玉

嚴明智

共同

訴訟代理人 洪嘉鴻律師

被上訴人 大大不動產經紀業有限公司(台灣房屋大大加盟店)

法定代理人 劉淑惠

訴訟代理人 王雪雅律師

陳怡婷律師

上列當事人間請求確認委託銷售契約不存在事件，上訴人對於中華民國114年8月1日臺灣臺中地方法院113年度訴字第3252號第一審判決，提起上訴，本院於115年5月6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

甲、程序部分：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查上訴人於原審訴之聲明原為：確認被上訴人對於上訴人就門牌號碼臺中市○區○○○街00巷0號2樓建物（包含建物共用部分及所坐落之土地）銷售之新臺幣（下同）100萬元居間報酬債權不存在等語。嗣於本院民國114年12月23日準備程序期日更正聲明如後述上訴聲明第2項所示（見本院卷第84頁），核屬不變更訴訟標的，而更正事實上及法律上之陳述，非為訴之變更或追加，於法並無不合，應予准許。

乙、實體部分：

壹、上訴人主張：伊等於113年5月間將所有(一)坐落臺中市○區○

○○段000○○0地號土地（下稱系爭土地）應有部分萬分之356、同段00000號建物【門牌號碼：臺中市○區○○○街00巷0號2樓（下稱系爭房屋），含共同使用部分即同段00000號建物（下逕稱建號）應有部分萬分之256】、(二)系爭土地應有部分萬分之412、00000建號建物（系爭房屋等公共設施應有部分萬分之594，含B3-3、B3-3A、B3-5等3個平面停車位（下合稱系爭房地），委由被上訴人居間仲介（下稱系爭居間契約），約定被上訴人需向買受人說明，並取得其同意由伊自買賣價金第一、二期款各動撥買賣總價10%，供塗銷抵押權等他項權利及返還借款之用。嗣伊與訴外人董明豪於113年5月27日就系爭房地成立買賣契約（下稱第一份買賣契約），惟被上訴人未將動撥價金之事告知董明豪，並取得其同意，將之載明於第一份買賣契約，致伊以為與董明豪就此事已協商完成，率與董明豪訂約。嗣伊遲無法取得動撥款，致嗣後因故解除第一份買賣契約。待伊自力與董明豪達成系爭約定後，始於同年8月5日再與董明豪簽立買賣契約（下稱第二份買賣契約）。被上訴人未忠實履行民法第567條第1項據實報告及居中協調達成共識之義務，依同法第571條規定，不得請求居間報酬。縱認被上訴人仍得請求居間報酬，然係因可歸責於被上訴人之事由，致伊需另自力與董明豪訂立第二份買賣契約，兩造原約定居間報酬100萬元，顯失公平，伊亦得依民法第572條規定請求酌減居間報酬等語。爰依民事訴訟法第247條第1項規定，求為確認被上訴人對於伊等就系爭房地之100萬元居間報酬債權不存在之判決（原審為上訴人敗訴判決，上訴人不服，提起上訴）並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)確認被上訴人對於上訴人就系爭房地之100萬元居間報酬債權不存在。

貳、被上訴人則以：上訴人委由訴外人陳明仁與伊洽談居間事宜，並未約定需取得買受人同意動撥價金為系爭居間契約必要之點。兩造訂約後，伊覓得董明豪願以3,190萬元買受系爭房地，即由陳明仁代理上訴人於113年5月27日與董明豪訂

立第一份買賣契約，陳明仁並代理上訴人出具服務費報酬收取確認書（下稱系爭報酬確認書），允諾給付100萬元居間報酬。又簽約當日董明豪已知悉並應允上訴人提前動撥價金之要求，惟嗣因買賣標的之車位無法過戶，需要更換車位問題，致董明豪對上訴人失去信賴，不同意動撥價金，經伊協調，上訴人與董明豪始就更換車位及動撥價金之事達成協議，並簽立第二份買賣契約。上訴人與董明豪就系爭房地既已訂立買賣契約，自應依約給付居間報酬，至買賣契約簽立後，因上訴人自身事由，致董明豪拒絕動撥價金，乃履約之風險，與伊無涉。否認對上訴人有何違反居間契約義務之行為；且依買賣不動產仲介行情，出賣人應支付4%居間報酬，伊因前與上訴人有合作關係，故僅收取100萬元居間報酬費，且嗣後復協調上訴人與董明豪簽立協議書及第二份買賣契約，已花費雙倍心力，更無民法第572條規定應減少居間報酬之情事存在等語，資為抗辯。並聲明：上訴駁回。

參、本院之判斷：

一、上訴人主張其委任被上訴人銷售系爭房地，兩造訂有系爭居間契約，嗣被上訴人覓得董明豪願以3,190萬元購買，居間仲介雙方於113年5月27日簽立第一份買賣契約，上訴人代理人陳明仁並出具系爭報酬確認書等情，為被上訴人所不爭執（見原審卷第177頁不爭執事項一至三），且有不動產買賣契約書、價金信託履約保證申請書、保證書、系爭報酬確認書、授權書附卷可稽（見原審卷第65至83頁），堪信為真實。

二、次查，上訴人主張系爭居間契約約定被上訴人需向董明豪說明，並取得其同意由上訴人動撥買賣價金第一、二期款各動撥買賣總價10%，惟被上訴人未忠實履行民法第567條第1項據實報告及居中協調達成共識之義務，不得請求報酬等情，並提出陳明仁或其秘書即訴外人陳芷玲與被上訴人人員趙浚圻、石家宜間LINE訊息截圖為證（見原審卷第59至63、165至171頁、本院卷第33至39、152至156頁）。惟上訴人否認

01 之，抗辯系爭居間契約並未約定上訴人須告知並取得買受人
02 動撥價金之同意，且董明豪簽立第一份買賣契約時亦已應允
03 上訴人動撥價金之要求等情。經查：

04 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
05 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
06 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
07 68條第1項定有明文。次按居間人於契約因其媒介而成立
08 時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無
09 影響（最高法院49年度台上字第1646號判決意旨參照）。又
10 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
11 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
12 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條亦有明
13 定。

14 (二)查趙浚圻於本院115年3月31日準備程序期日證稱：伊曾擔任
15 被上訴人副店長，伊有參與兩造系爭居間契約訂約過程，上
16 訴人訂約時有指示須以買受人同意其先自履約保證專戶動撥
17 款項，作為允諾出賣之條件，伊有參與上訴人與董明豪第一
18 份買賣契約簽立過程，陳明仁代理上訴人簽立第一份買賣契
19 約時，有向董明豪表示要提前動撥價金，董明豪表示同意，
20 同日並依其等協議內容再製作及簽立協議書（下稱5月27日
21 協議書），陳明仁於買賣條件談妥後，即代上訴人出具系爭
22 報酬確認單書等語明確（見本院卷第169至171頁）。審之趙
23 浚圻到庭證述時，已不在被上訴人公司任職，與兩造無利害
24 關係，其應無刻意偏頗任一造，而虛偽陳述之必要；佐以上
25 訴人曾於113年6月6日以臺中樹仔腳郵局存證號碼127號存證
26 信函（下稱127號存證信函）向董明豪為解除第一份買賣契
27 約之意思表示，其內容記載：「雙方議約時，台端允諾同年
28 6月3日可動撥簽約款（金額計為319萬元），且雙方合意其
29 為該不動產買賣契約之生效要件」等語，有該存證信函、國
30 內各類掛號郵件執據在卷可憑（見本院卷第158至160頁），
31 益證趙浚圻證述上訴人於訂立系爭居間契約時，有提出買受

01 人必須同意提前動撥價金之買賣條件，嗣董明豪於113年5月
02 27日與上訴人訂立第一份買賣契約時，亦已允諾上訴人動撥
03 價金之要求等情，應堪認定。又第一份買賣契約，係由上訴
04 人委由陳明仁與董明豪訂立，買賣契約內容應由其等自行議
05 定後簽立，則第一份買賣契約縱未載明將提前動撥價金之
06 事，亦屬陳明仁執行代理人職務代理人執行職務是否妥適之
07 問題，要與被上訴人履行居間義務無涉。

08 (三)兩造既訂有居間媒介契約，且上訴人與董明豪因被上訴人之
09 媒介而成立第一次買賣契約，上訴人復同意給付被上訴人居
10 間報酬100萬元，則上訴人依約即負有給付該居間報酬之義
11 務，且此項給付義務，不因董明豪嗣後是否未依約同意動撥
12 價金，或其與上訴人間第一次買賣契約解除而解免。上訴人
13 主張被上訴人有違反居間之據實報告等義務之行為，既無可
14 採，復未主張並證明被上訴人有其他違反義務為利於董明豪
15 之行為，或違反誠實及信用方法自董明豪收受利益之情事，
16 則其抗辯被上訴人依民法第571條不得請求報酬云云，殊無
17 可採。

18 三、又按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其
19 公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但報酬已
20 給付者，不得請求返還，民法第572條定有明文。經查：

21 (一)上訴人雖主張第一份買賣契約因其遲未取得動撥款而解除，
22 嗣其自力與董明豪另達成協議書，方再訂立第二份買賣契
23 約，兩造原約定居間報酬，顯失公平等情，並提出第二份買
24 賣契約、113年7月24日、同年月31日協議書各1份（下分稱7
25 月24日協議書、7月31日協議書）為證（見原審卷第17、19
26 頁）。被上訴人就上訴人嗣與董明豪訂立上開協議書及第二
27 份買賣契約等情均不爭執（見原審卷第178頁不爭執事項
28 四、五），惟抗辯董明豪係因上訴人無法依約移轉約定之車
29 位權利，始不願意提前動撥價金等情。經查，趙浚圻於本院
30 證稱：上訴人再與董明豪訂立第二份買賣契約，是因為原本
31 要出賣予董明豪的車位，需經陳明仁調動車位，但後來又不

01 能更換，致上訴人不能依約交付車位等語（見本院卷第171
02 頁）；復觀之7月24日之協議書第1、3條分別約定：「賣方
03 於上揭標的最遲交屋日前，無法順利將其買方購置之平面車
04 位B3-3A、B3-5等二個平面車位利移轉登記於買方名下，賣
05 方同意先行將其劉雪玉於同棟持有他戶名下二個平面車位B1
06 -36、B1-37，暫時先行移轉於登記予買方名下，待上揭標的
07 完成點交並交付產權資料之翌日起算一年內，賣方須於此限
08 制期間將其買方原購置之車位編號B3-3A、B3-5等二個平面
09 車位，與暫時登記予買方名下之車位編號B1-36、B1-37等二
10 個平面車位，交換移轉登記於買賣雙方各別名下…」、「今
11 買賣雙方議定前揭事項內容後，買方同意於簽署此協議書之
12 翌日起3日內，須將…所開立之履約保證專戶之價金動撥予
13 賣方指定第三人帳戶，且動撥該價款伍佰萬元整之價金予賣
14 方指定帳戶…」等語；7月31日協議書則就董明豪同意於同
15 年8月1日動撥200萬元之事為約定等情，足認上訴人確有未
16 能依第一份買賣契約將約定車位移轉登記予董明豪之情事無
17 訛；再由7月24日協議書記載順序以觀，更可認上訴人與董
18 明豪係先就交換車位事宜達成協議後，始進一步協商動撥價
19 金之事。則被上訴人抗辯第一次買賣契約係因上訴人就約定
20 出賣之車位有無法依約履行情事，董明豪始不願動撥價金等
21 情，信而有徵，足以採信。

22 (二)上訴人於第一次買賣契約成立時，即負有依其承諾給付居間
23 報酬100萬元予被上訴人之義務，已如前述。惟參以7月24日
24 協議書前言記載：「經仲介方居間協調後，雙方達成共識議
25 定…」等語，顯見被上訴人就第一份買賣契約之履約爭議仍
26 為上訴人、董明豪居中協調，此應屬系爭居間契約履約完畢
27 後繼續提供服務之行為。然上訴人反以被上訴人未就第一份
28 買賣契約履行所生波折提供令其滿意之服務為由，爭執約定
29 報酬較上訴人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平云云，實
30 有失公允，其主張應依民法第572條規定酌減報酬，自無可
31 採。

01 四、綜上所述，上訴人依民法第571條、第572條規定，主張被上
02 訴人不得請求居間報酬100萬元，或應予酌減云云，均無理
03 由。是其訴請確認被上訴人對於上訴人就系爭房地之100萬
04 元居間報酬債權不存在，不應准許。原審為上訴人敗訴之判
05 決，經核於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢
06 棄改判，為無理由，應予駁回。

07 五、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
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，併此敘明。

10 六、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

11 中 華 民 國 115 年 7 月 22 日

12 民事第四庭 審判長法官 楊熾光

13 法官 李佳芳

14 法官 郭妙俐

15 正本係照原本作成。

16 不得上訴。

17 書記官 涂村宇

18 中 華 民 國 115 年 7 月 27 日