臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度上易字第155號

上　訴　人　黃秝宸

訴訟代理人　徐文宗律師

被　上訴人　利慶開發有限公司

法定代理人　黃安利

上列當事人間請求給付仲介費事件，上訴人對於中華民國115年2月6日臺灣臺中地方法院113年度訴字第1517號第一審判決提起上訴，本院於115年9月1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68萬元，及自民國113年6月6日起至清償日止，按週年利率百分之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

甲、程序部分：

一、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；而上開規定，於第二審程序準用之，同法第463條亦有明文。上訴人於原審依民法第565條、第566條規定起訴，嗣於本院補充請求權基礎為兩造於民國112年6月8日成立之居間契約、民法第568條第1項規定（見本院卷第74、129頁），核屬補充法律上之陳述，符合上開規定，應予准許。

二、被上訴人經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體部分：

一、上訴人主張：被上訴人於112年5、6月間經伊介紹而知悉訴外人謙德建設有限公司（下稱謙德公司）欲出售南投縣○里鎮○○○段000○000○000地號土地（下合稱系爭土地，以下敘及同段地號土地時，僅略稱其地號數），乃透過伊出面

與謙德公司接洽買賣等事宜等，並於112年6月8日以通訊軟體LINE（下稱LINE）約定居間報酬為買賣價金百分之1（下稱系爭居間契約）。嗣被上訴人以新臺幣（下同）6,800萬元向謙德公司購買系爭土地，並於112年6月19日簽訂土地買賣契約書及不動產買賣價金履約保證申請書（後者下稱履約保證申請書，並與前者合稱系爭買賣契約），謙德公司業於113年5月2日將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人。爰依系爭居間契約及民法第568條第1項規定，求為命被上訴人給付伊居間報酬68萬元本息之判決（原審判決駁回上訴人之訴及假執行之聲請。上訴人不服，提起上訴）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應給付上訴人68萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被上訴人未於本院言詞辯論期日到場，其於原審及本院準備程序則以：上訴人僅與謙德公司成立居間契約，兩造間並未成立居間契約，伊亦不承認上訴人之雙方代理行為。上訴人在履約保證申請書上註記「介紹人：黃秝宸」（下稱系爭註記），與居間報酬無涉。伊之法定代理人黃安利於112年8月27日以LINE向上訴人表示，若上訴人能居間成立系爭土地之鄰地即000、000地號土地之買賣，黃安利即同意給付買賣價金百分之1作為居間報酬，該對話內容與系爭土地無涉等語置辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠系爭土地原為謙德公司所有，上訴人為被上訴人及謙德公司促成系爭土地之交易，被上訴人與謙德公司於112年6月19日簽訂系爭買賣契約，約定由被上訴人以6,800萬元向謙德公司購買系爭土地；系爭土地所有權於113年5月2日以買賣為原因由謙德公司移轉登記於被上訴人名下，再於113年5月3日以信託為原因移轉登記於仲和建築經理股份有限公司名下，謙德公司已按成交價價金之百分之3給付仲介費予上訴人等情，為兩造所不爭執（見本院卷第77頁不爭執事項㈠、

㈣、㈤），堪信真實。

㈡上訴人主張其與被上訴人於112年6月8日成立系爭居間契約，約定居間報酬為買賣價金百分之1，為被上訴人所否認。經查：

1.被上訴人法定代理人黃安利於112年6月8日以LINE對上訴人稱：「斡旋書改一下」「妳跟利慶收斡有成交服務費1%」「賣方部分就要靠妳自己努力」等語，上訴人則回稱：「好的，謝謝安利」等語，黃安利旋於翌（9）日將系爭土地之地籍圖上傳等情，業據上訴人提出上開LINE對話截圖為證（見本院卷第125頁），被上訴人則未到庭爭執。被上訴人於112年6月19日與謙德公司就系爭土地之買賣簽訂系爭買賣契約後，黃安利復於112年8月27日以LINE對上訴人稱「錢都準備好了，我還是獨資，路權去取得我不會過腳，還是由妳去處理，服務費一樣買方1%，跟賴先生（指謙德公司法定代理人）一樣，妳有跟我說賴先生不用，但我說會給妳1%，就是1%只是做人原則，感謝」等語，亦有上開LINE對話截圖為證（見原審卷第87頁），為被上訴人所不爭執（見原審卷第110頁），堪信真實。

2.被上訴人雖辯稱黃安利於112年8月27日以LINE向上訴人表示同意給付買賣價金百分之1作為居間報酬，係指若上訴人能居間成立系爭土地之鄰地即000、000地號土地之買賣云云，惟黃安利既稱服務費「一樣」買方1%，足見其係指已成立之居間契約報酬而言，故被上訴人所辯「若」能居間成立系爭土地之鄰地即000、000地號土地之買賣之云云，與對話內容顯然不符，委無足採。況且，被上訴人就黃安利所稱「一樣」買方1%之居間契約係指何份居間契約乙節，經本院訊問後，迄無任何說明（見本院卷第75至76頁），則依黃安利於112年8月27日之對話時間點觀之，係於系爭買賣契約簽訂之後，及於112年10月17日上訴人協助被上訴人與謙德公司商洽延後系爭土地買賣價金付款期程之前（詳後述），堪認黃安利所稱服務費「一樣」買方

1%，即是指被上訴人就其與上訴人成立之系爭居間契約，同意與其他已成立之居間契約一樣給付上訴人買賣價金1%之居間報酬。是被上訴人復辯稱上訴人僅與謙德公司成立居間契約云云，亦與上開LINE對話內容不合，要無可取。

3.上訴人主張系爭居間契約之內容，除由其向被上訴人報告向謙德公司購買系爭土地之訂約機會，及為被上訴人與謙德公司間簽訂系爭買賣契約之媒介之外，尚有代被上訴人與謙德公司商洽延後付款期程，包含居間被上訴人與謙德公司於112年10月17日協議變更系爭買賣契約第3條第2項價款支付之方式等事宜，及於113年4月14日協議價金支付變更日期等事宜，上訴人並於113年4月14日當天在履約保證申請書上為系爭註記等情，業據提出上開2份協議書及履約保證申請書為證（見原審卷第41、43、30頁）。而被上訴人對於其與謙德公司分別於112年10月17日及113年4月14日簽訂上開協議書，及上訴人於113年4月14日在履約保證申請書為系爭註記等情亦不爭執（見本院卷第77頁不爭執事項㈡、㈢、第156頁）。並據證人陳○○地政士具結證稱：系爭買賣契約從頭到尾介紹人窗口就是上訴人，買賣雙方及上訴人伊都有聯繫，但是需要溝通時，都是由上訴人去溝通；辦理112年10月17日協議書時，兩造有說明上訴人是介紹人；112年6月19日簽訂系爭買賣契約當天沒有簽介紹人，上訴人於事後113年4月14日要求補簽介紹人的名字等語（見原審卷第173至175頁），核與證人張○○地政士具結證稱：系爭買賣契約的協調是上訴人在做的，上訴人有與買賣雙方談價金，賣方確認金額以後要訂契約了，才跟伊說要約時間簽契約；112年10月17日協議書是陳○○地政士將買賣雙方的條件另訂定上去再簽名蓋章，113年4月14日協議書是因為被上訴人資金問題延誤，所以要求協調地主條件，延後付款，113年4月14日是依照買賣雙方的條件加註的，當下上訴人表示在訂系爭買賣契約時她沒有簽名介紹人的身分，她要求加註，就在契約書

簽名，簽完以後，被上訴人公司黃董（黃安利）用台語對上訴人說「其實不用簽，辦好就給妳了」，這是給上訴人仲介費的意思等語（見原審卷第137至138、140、142頁）情節相符。

4.綜合上開事證，足見上訴人就系爭土地之買賣，不僅與謙德公司成立居間契約（謙德公司已支付其應負擔之居間報酬予上訴人），亦與被上訴人成立系爭居間契約。而兩造間系爭居間契約之內容，包含由上訴人向被上訴人報告向謙德公司購買系爭土地之訂約機會、為被上訴人與謙德公司間簽訂系爭買賣契約之媒介，及代被上訴人與謙德公司商洽延後付款期程，被上訴人則應給付買賣價金百分之1計算之居間報酬。系爭買賣契約之價金為6,800萬元，是上訴人依系爭居間契約及民法第568條第1項規定，請求被上訴人給付居間報酬68萬元（計算式：6,800萬元x1%=68萬元），自屬有據，應予准許。

5.末按，居間契約本質上即有為他人媒介訂約之性質，此觀民法第570條規定「居間人因媒介應得之報酬，除契約另有訂定或另有習慣外，由契約當事人雙方平均負擔」自明，與民法第106條所規定之雙方代理，互為不同之法律概念。被上訴人辯稱不承認上訴人之雙方代理行為云云，要屬誤會，併此敘明。

四、綜上所述，上訴人依系爭居間契約及民法第568條第1項規定，請求被上訴人給付居間報酬68萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年6月6日（見原審卷第67頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。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。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要，附此敘明。

六、據上論結：本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

民事第五庭　審判長法　官　黃　綵　君

法　官　吳　昀　儒

法　官　陳　宗　賢

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　林　巧　玲

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日