

臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度上易字第185號

上訴人 李威辰

訴訟代理人 郭俊銘律師

複代理人 周起祥律師

被上訴人 全曜不動產開發有限公司

法定代理人 閻梅琪

訴訟代理人 蘇建榮律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，上訴人對於中華民國（下同）109年4月24日臺灣臺南地方法院108年度訴字第302號第一審判決提起上訴，本院於109年11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、被上訴人主張：上訴人於107年6月19日委託被上訴人居間仲介出售上訴人所有之坐落臺南市○○區○○段000-a、000-b、000-c地號土地（下合稱系爭土地），兩造並於同日簽立土地一般委託銷售契約書（下稱系爭委託契約）、委託銷售契約內容變更合意書（下稱系爭變更合意書），且約定如居間成立買賣之成交價達每坪單價新臺幣（下同）45,000元，其居間報酬以成交價1%計算。被上訴人於107年8月10日覓得買主即訴外人金增光、顏伯諺（下合稱買方）同意以買賣總價款38,800,000元買受系爭土地，經通知上訴人，上訴人於同日在賣方定金收款憑證（下稱系爭收款憑證）上簽名回傳予被上訴人，同意於系爭土地簽訂買賣契約之同時，以買賣成

01 交總價款之1%即388,000元給付被上訴人作為居間仲介之服
02 務報酬(下稱系爭居間報酬)。嗣買方與上訴人於107年8月20
03 日就系爭土地簽訂土地買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，依
04 系爭收款憑證第6條約定，上訴人應給付被上訴人系爭居間
05 報酬。是被上訴人得依系爭收款憑證第6條約定，請求上訴
06 人給付388,000元，及自起訴狀繕本送達上訴人之翌日即108
07 年3月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，原審判
08 決命上訴人如數給付，並無不當等語，並聲明：上訴駁回
09 【被上訴人就原審判決駁回其餘請求部分，未據上訴，已告
10 確定，不再論述】。

11 二、上訴人則辯以：本件無論是系爭委託契約、系爭變更合意書
12 或系爭收款憑證，並無給予上訴人合理之契約審閱期，有違
13 消費者保護法（下稱消保法）第11條之1第1至3項之規定，
14 上開契約關於服務報酬費用部分應不構成契約之內容。且依
15 系爭委託契約第5條約定，被上訴人僅居間使買賣契約成
16 立，即得向上訴人請求服務報酬之費用，亦違反誠信及平等
17 互惠原則，依消保法第12條規定，應屬無效。再被上訴人於
18 系爭土地買賣過程中偏袒買方，使上訴人處於不利之地位，
19 未傳達上訴人要提前動用買賣價金之需求，更於買方因擋土
20 牆問題而不同意動撥時，並無積極協助解決之作為，未完成
21 上訴人所委任事務。就連上訴人與買方在調解委員會進行調
22 解前或調解過程中，被上訴人均未提供協助，亦未見有何積
23 極協調履約或解約之作為，被上訴人法定代理人閻梅琪（下
24 稱閻梅琪）甚且在調解時中途離席，幸經上訴人與買方澄清
25 誤會，方得合意解除買賣契約，更造成上訴人損失。足見被
26 上訴人或其所屬人員並未對上訴人盡居間協調或善良管理人
27 之注意義務，已違反系爭委託契約第6條、民法第571條規
28 定，被上訴人自不得向上訴人請求系爭居間報酬。況系爭買
29 賣契約已經解除，被上訴人再請求系爭居間報酬顯無理由。
30 若認上訴人應給付被上訴人系爭居間報酬，因本件被上訴人
31 無任何支出或提供勞務，復有上開未盡善良管理人之注意義

務之情，其請求388,000元之居間報酬，顯係過高，上訴人主張依民法第572條規定酌減報酬，自屬有據。原審判令上訴人給付系爭居間報酬，顯有不當，為此提起上訴，並聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、本件經整理兩造不爭執事項，及依民事訴訟法第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兩造爭點如下：

(一)不爭執事項：

- 1.兩造於107年6月19日簽立系爭委託契約，由上訴人委託被上訴人出售其所有之系爭土地，委託銷售價格為47,427,000元，委託銷售期間自107年6月19日至同年12月31日。
- 2.兩造於107年6月19日簽立系爭變更合意書，其上記載委託銷售價格變更為43,970,000元，一般買賣仲介服務費為成交價4%，成交價每坪45,000元仲介費1%，47,000元2%，49,000元3%，51,000元4%。
- 3.107年8月10日之系爭收款憑證，係由被上訴人填載除立書人賣方、甲方欄簽章、身分證字號、電話、住址以外之資料後，於該日下午傳真給上訴人，上訴人於同日下午填妥立書人賣方、甲方欄簽章、身分證字號、電話、住址之資料後，再傳真給被上訴人。
- 4.上訴人經由被上訴人之居間介紹，與買方於107年8月20日簽立系爭買賣契約，約定由買方向上訴人購買系爭土地，買賣價金為38,803,950元（換算每坪成交價為45,000元）。第1期款（簽約款）3,890,000元，第2期款（備證用印款）2,080,000元由顏伯諺給付，第3期款（完稅款）由金增光給付5,576,500元、顏伯諺給付7,257,450元，第4期款（尾款）由金增光給付20,000,000元。買賣價金應匯入臺灣中小企業銀行建成分行之受託信託財產專戶（帳號：0000-0000000000號）。
- 5.系爭買賣契約第7條第8點記載：買賣標的雙方同意至遲應於

107年10月20日前或於地政機關產權移轉登記後5個工作日內點交完畢，違者即視同違約。第13條第9點記載：雙方合意產權移轉至買方名下後，以買方名義申請變更丁種建築用地，若無法變更丁種建築用地，雙方解除契約，回復買賣標的原狀，賣方返還價金互不要求賠償，但解約產生回復買賣標的原狀相關費用由買方負擔。但上述期間最遲於產權移轉後4個月內完成，若因可歸責於買方個人因素致無法完成，由買方自行負責與賣方、地政士、仲介公司無關。

6.兩造與地政士王子琳於107年11月21日，曾至林慶鎮議員服務處溝通系爭買賣契約是否解除之事宜。

7.上訴人與顏伯諺之代理人張寶蕊、金增光於108年1月8日，在臺南市新市區調解委員會達成調解，調解成立內容如下：

(1)兩造（即上訴人與買方，下同）就本件系爭買賣契約合意解除。

(2)合意解除之條件如下：

①聲請人（即賣方上訴人）支付對造人（即買方）180,000元，不含代書費、泛太建經履約保證費用、仲介費。

②仲介費用由賣方與仲介公司（即被上訴人）另行協議。

③賣方同意買方取回泛太建經履約保證專戶之全部買賣價金。

(3)兩造其餘相關費用各自負擔，並拋棄法律上相關請求權。

(二)爭執事項：

被上訴人主張本件有符合系爭變更合意書第3點成交價額每坪45,000元仲介費1%，而依系爭收款憑證第6條前段約定，請求上訴人給付388,000元，有無理由？上訴人請求依民法第572條規定酌減報酬，有無理由？

四、本院得心證之理由：

(一)按契約乃當事人間在對等基礎下，本諸自主意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自由原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規範，在訴訟中亦為法院之裁判規範。又契約未約明者，依法律，法律未規定者，依習慣，無習慣者，依法理，此觀民法

第1條規定自明。是於民事紛爭，應先適用當事人間之契約條款，契約未約定者，始按法律規定、習慣、法理之順序，予以補充規範。查兩造於107年6月19日同時簽訂系爭委託契約及系爭變更合意書，復於107年8月10日簽訂系爭收款憑證，由上訴人委託被上訴人居間仲介出售其所有之系爭土地，其委託銷售價格、委託銷售期間及約定之居間報酬整理如不爭執事項1.至3.所示，嗣上訴人經由被上訴人之居間介紹，與買方於107年8月20日簽立系爭買賣契約，約定由買方向上訴人購買系爭土地，買賣價金為38,803,950元（換算每坪成交價為45,000元），有被上訴人提出系爭委託契約、系爭變更合意書、系爭收款憑證、系爭買賣契約（見原審補字卷第19-35頁、訴字卷第163、191-195、201頁）及上訴人提出系爭土地第一類謄本（見原審訴字卷第271-281頁）可稽，且為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項1.至4.），堪信為真實。

(二)被上訴人主張本件有符合系爭變更合意書第3點成交價額每坪45,000元仲介費1%，而依系爭收款憑證第6條前段約定，請求上訴人給付388,000元，有無理由？上訴人請求依民法第572條規定酌減報酬，有無理由？

1.依兩造簽訂之系爭委託契約及系爭變更合意書，約定由被上訴人居間仲介為上訴人銷售系爭土地，上訴人同意於買賣成立時給付報酬，足見係以被上訴人媒介成立系爭土地之買賣，即得請求報酬，是以兩造所立之上開契約，其法律上之性質為居間。且系爭變更合意書之效力優先於系爭委託契約，為系爭委託契約第12條所明載，而系爭變更合意書第1點將委託銷售價格變更為43,970,000元，第3點其他變更事項更約定「一般買賣仲介服務費為成交價4%，成交價每坪45,000元仲介費1%，47,000元2%，49,000元3%，51,000元4%」，均係手寫內容，顯係兩造個別磋商所協議內容。再者，系爭收款憑證第3條記載系爭土地之買賣總價款為「參仟捌佰捌拾萬」元，第6、7條就報酬之約定打字部分原係記

載百分之「四」，之後再修改為百分之「壹」，又上訴人同意給付之現金金額「參拾捌萬捌仟元」，此等重要事項皆為手寫內容，顯係兩造磋商後，始合意前述條款，且金額明確，並無混淆之虞。何況，前述手寫文字有限，一般人均可明瞭其意義，且系爭變更合意書及系爭收款憑證就報酬之約定內容，前後均屬一致，上訴人並在其上為簽認，依社會通念，應認系爭變更合意書及系爭收款憑證前開條款，均已獲得上訴人同意，上訴人應受其拘束。上訴人辯稱其不知悉兩造間有上開報酬之約定云云，委無足採。

2.再者，上訴人於原審具狀稱：其為新營高工機械製圖科畢業，於105年5月16日有委託被上訴人仲介成立他筆土地共1,200坪，成交價格為66,000,000元之買賣等語（見原審訴字卷第131-132頁；就該次買賣，下稱第1次仲介買賣）。而第1次仲介買賣，上訴人亦自陳有支付被上訴人仲介費1,320,000元（見本院卷第158頁），並有上訴人提出專戶收支明細暨點交確認單（賣方）（見原審訴字卷第135頁）為證。是依上訴人之學歷，其閱讀及理解系爭變更合意書及系爭收款憑證上之約定條款並無何困難。且契約用語明確，其上就報酬之約定及同意給付之現金金額均以手寫，字跡清晰易辨識，一般正常而言，一閱即可得知其內容。況上訴人前即有委託被上訴人居間仲介土地買賣並支付居間報酬之經驗，上訴人本即得自行加以判斷，並具有個別議約能力，方得與被上訴人討論系爭土地之買賣價格及就居間報酬為特別之約定，以兩造間尚且以成交價每坪單價之多寡作為給付居間報酬成數之依據，益見上開條款係經磋商後始同意簽立。上訴人既均未表示異議而同意簽立，自有同意條款之內容。是上訴人辯以：其急用錢，未看內容，被上訴人叫其做什麼其就做什麼云云，實無可採。

3.上訴人經由被上訴人之居間介紹，與買方於107年8月20日簽立系爭買賣契約，約定由買方向上訴人購買系爭土地，買賣價金為38,803,950元（換算每坪成交價為45,000元），已如

前述，顯見上訴人確因被上訴人為締約之媒介，而與買方就系爭土地簽訂系爭買賣契約，且買賣之成交價達每坪單價45,000元，被上訴人自得依系爭收款憑證第6條前段約定，請求上訴人給付系爭居間報酬。至上訴人抗辯依系爭收款憑證第5條約定甲方即上訴人應於107年8月17日之前與買方簽立系爭土地之買賣契約，而本件系爭買賣契約是於107年8月20日所簽立，顯然不在系爭收款憑證範疇內云云。然上開第5條約定係在規範約束上訴人應負之契約責任，並非謂上訴人有違反該條之情，即無庸負給付系爭居間報酬之責任。此由系爭收款憑證第7條後段尚約定倘上訴人屆時不賣則仍需以買賣成交總價款1%之現金金額一次給付被上訴人作為服務報酬費用（見原審補字卷第19頁），益徵上情。是上訴人上開所辯，要無足採。又被上訴人係依系爭收款憑證第6條前段約定，請求上訴人給付系爭居間報酬，已如前述，則上訴人另抗辯：系爭委託契約第5條之服務報酬欄位無記載，不得依此請求云云，與本件並無關連，上訴人此部分所辯，亦不足採。

4.上訴人雖辯以：系爭委託契約、系爭變更合意書或系爭收款憑證，未給予上訴人合理之契約審閱期，有違消保法第11條之1第1至3項之規定，上開契約關於服務報酬費用部分應不構成契約之內容，且依系爭委託契約第5條約定，被上訴人僅居間使買賣契約成立，即得向上訴人請求服務報酬之費用，亦違反誠信及平等互惠原則，依消保法第12條規定，應屬無效云云。惟查：

(1)按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反第1項規定者，其條款不構成契約之內容；中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間，消保法第11條之1第1項、第3項前段、第4項分別定有明文。再內政部92年6月26日公告修正不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記

載事項，契約審閱期間不得少於3日。其立法意旨係為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，經由相當期間之審閱，有充分了解定型化契約條款之機會，如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的已達，故消費者於簽約並審閱契約條款內容之期間，雖未達規定期間，然企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行為，消費者有充分了解契約條款之機會，且於充分了解後同意與企業經營者成立契約關係，基於其他考量而選擇放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，基於私法自治及契約自由之原則，尚非不可，是消費者自不得於事後再以違反審閱期間之規定為由，主張排除契約條款之適用。又因定型化契約之性質不同，其審閱期間不宜一致，故於第4項規定主管機關得就特定行業公告其審閱期間。

(2)查系爭委託契約就審閱期間記載：「契約審閱期間至少為3日」，另以手寫記載：本契約於107年6月19日經委託人即上訴人攜回審閱3日，經上訴人於下方簽名確認，顯見系爭委託契約條款並無違反主管機關公告之審閱期間，復未預先使上訴人拋棄審閱之權利，且上訴人於簽訂系爭委託契約前，已有詳細審閱該契約之機會，被上訴人亦無妨礙上訴人事先審閱契約之行為。至上訴人固係於同日簽訂系爭委託契約，然其既在系爭委託契約第1頁契約審閱權首行以手寫上開內容，且上訴人為成年人，有一定之學識經驗，其前往被上訴人公司委託銷售系爭土地，對於成交個案應給付仲介報酬，本即應有一定之認識，更且其於105年間即有委託被上訴人居間仲介土地買賣並支付居間報酬之情，已如前述，堪認上訴人就系爭委託契約之內容已有相當了解，而同意放棄該審閱權，難認有違反上開消保法關於審閱期間之規定。

(3)再者，雖上訴人係於簽訂系爭委託契約之同日即107年6月19日簽訂系爭變更合意書，及在被上訴人於107年8月10日傳真系爭收款憑證給上訴人之同日，再傳真給被上訴人。然系爭變更合意書及系爭收款憑證之契約內容均各僅1頁，契約用

語明確，其上就報酬之約定及同意給付之現金金額為388,000元，均以手寫，字跡清晰易辨識，一閱即可得知其內容，且金額明確，並無混淆之虞，係經兩造磋商後始同意簽立，已如前述。再觀諸系爭變更合意書及系爭收款憑證並無要求上訴人需於幾日內簽立或回傳之限制，上訴人固辯以被上訴人要求其當日立即回傳系爭收款憑證云云，然其並未就此舉證以實其說，此部分所述已有可疑，況上訴人既均未表示異議而同意簽立或回傳，堪認其就系爭變更合意書及系爭收款憑證內容已了解，而自行拋棄審閱權，依前開說明，尚非不可，上訴人自不得於事後再以違反審閱期間之規定為由，主張排除契約條款之適用。

(4)至上訴人所辯：系爭委託契約第5條約定，被上訴人僅居間使買賣契約成立，即得向上訴人請求服務報酬之費用，違反誠信及平等互惠原則，依消保法第12條規定，應為無效云云。惟按稱居間者，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、第568條第1項分別定有明文。準此，居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，且系爭變更合意書第3點約定成交價額每坪45,000元仲介費1%及系爭收款憑證第6條前段約定以買賣成交總價款之1%作為服務報酬費用，並未逾中央主管機關之規定。是以上開約定，並無上訴人指摘有違誠信及平等互惠原則，應為無效之情形，上訴人此部分抗辯仍無足取。

(5)是上訴人上開所辯，均無足採。

5.上訴人復辯以：被上訴人於系爭土地買賣過程中偏袒買方，使上訴人處於不利之地位，未傳達上訴人要提前動用買賣價金之需求，更於買方因擋土牆問題而不同意動撥時，並無積極協助解決之作為，未完成上訴人所委任事務。就連上訴人與買方在調解委員會進行調解前或調解過程中，被上訴人均未提供協助，亦未見有何積極協調履約或解約之作為，閻梅

01 琪甚且在調解時中途離席，幸經上訴人與買方澄清誤會，方
02 得合意解除買賣契約，更造成上訴人損失。足見被上訴人或
03 其所屬人員並未對上訴人盡居間協調或善良管理人之注意義
04 務，已違反系爭委託契約第6條、民法第571條規定，被上訴
05 人自不得向上訴人請求系爭居間報酬，若認被上訴人得請求
06 系爭居間報酬，則依民法第572條規定請求酌減報酬云云。
07 惟查：

08 (1)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
09 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
10 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明
11 文。而居間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利
12 之事實負舉證責任。又系爭委託契約第6條第1項固有約定：
13 「受託人受託處理仲介業務，應以善良管理人之注意為
14 之。」（原審訴字卷第191頁）然被上訴人否認其有違背上
15 開契約義務，自應由上訴人就此利己事實負舉證責任。

16 (2)上訴人辯以：被上訴人偏袒買方，告知買方上訴人急需資
17 金，使買方趁機壓低價格云云，固提出專戶收支明細暨點交
18 確認單、臺南市政府經濟發展局105年5月19日南市○區○○
19 0000000000號函、相關位置圖、衛星圖等（見原審訴字卷第
20 135-141頁）為證。然上訴人所提第1次仲介買賣之情形，其
21 與系爭委託契約委託銷售之標的不同，買賣之各項條件亦不
22 相同，且買賣之時間相距逾2年，自不得以價格有落差，即
23 謂被上訴人有違反民法第571條所定之忠實義務或違反系爭
24 委託契約第6條之義務。況基於契約自由原則，買賣雙方就
25 買賣標的價格之決定，各有其主客觀因素之考量，上訴人一
26 開始委託被上訴人銷售系爭土地時，即有議定成交價每坪4
27 5,000元仲介費1%之條件，顯見系爭土地如以每坪45,000元
28 出售，亦屬上訴人可預期之範圍，其後上訴人訂立系爭買賣
29 契約時已知悉買方之出價即為每坪45,000元，仍同意以該價
30 格出售，自不得於事後以第1次仲介買賣之每坪單價較高或
31 系爭土地可變更為丁種建築用地，反推被上訴人有違反民法

第571條或系爭委託契約第6條之義務。

(3)上訴人另辯以：被上訴人未經其同意，擅自在系爭買賣契約第13條第9點記載對其不利之條款云云，固提出系爭買賣契約（見原審訴字卷第47-61頁）為證。然證人即地政士王子琳於原審到庭證稱：系爭買賣契約是我所製作，第13條第9點也是我所書寫，當天是依買賣金額、條件，系爭土地當時還是用農地的方式買賣交易，有提到系爭買賣契約第13條第9點雙方合意產權移轉到買方名下後，再去變更使用目的，才會加註在合約上，當時買賣雙方都在場。簽訂契約前，被上訴人就有先溝通系爭買賣契約第13條第9點這部分，簽約當下被上訴人就有告訴我們這個條件要寫進去，至於這個條件如何溝通的過程我不清楚。是閻梅琪有提到這部分，要我寫進去的。後來我們有針對這部分再討論。簽約當天上訴人有提到變更的時間點的部分，所以合約有加註時間點。買賣雙方及仲介都有在場，特約事項第13條第9點，合約都有，我們合約解釋完都會講到違約條款，再請雙方簽名等語（見原審訴字卷第207、210-211頁）。是依證人王子琳之證述，上訴人與買方簽訂系爭買賣契約時，確有討論第13條第9點之具體內容，甚且有依上訴人之指示加註時間點，並經王子琳解釋系爭買賣契約之內容及違約條款，再由上訴人及買方簽名。顯見上訴人就加註上開條款之內容知悉甚詳並簽名於上，表示同意買賣雙方應受該條款之約束，並非被上訴人擅自加註其上，難認係被上訴人違反其對於上訴人之義務，而為有利於買方之行為，乃至違反民法第571條或系爭委託契約第6條之義務。

(4)上訴人就其所辯：被上訴人未傳達上訴人要提前動用買賣價金之需求，更於買方因擋土牆問題而不同意動撥時，並無積極協助解決之作為，未完成上訴人所委任事務。就連上訴人與買方在調解委員會進行調解前或調解過程中，被上訴人均未提供協助，亦未見有何積極協調履約或解約之作為，閻梅琪甚且在調解時中途離席，幸經上訴人與買方澄清誤會，方

01 得合意解除買賣契約，更造成上訴人損失云云，固提出兩造
02 之Line對話紀錄、107年12月4日山上郵局第21號存證信函、
03 107年11月26日臺南成功路郵局第2619號存證信函、聲請調
04 解書、調解不成立證明書、調解通知書、調解筆錄等（見原
05 審訴字卷第81-85、143-151、283-301頁）為證。查：

06 ①上訴人於107年11月16日以Line傳送訊息給閻梅琪，內容略
07 謂：星期一（即同年11月19日）麻煩買方將第3期完稅款7,7
08 33,950元匯入履保專戶。同時同意上訴人提前動撥10,000,0
09 00元款項，並須於107年11月22日中午12時前匯入上訴人土
10 地銀行白河分行帳戶，否則上訴人依昨日協調結果請法官判
11 決解除合約。請maggie（閻梅琪）務必協助完成此事。若買
12 方無意購買，上訴人也希望事情就此結束，不要再浪費雙方
13 時間。閻梅琪回覆：好的，我會轉達等語（見原審訴字卷第
14 283頁），堪認屬實。

15 ②證人即買方之一顏伯諺之母張寶蕊於原審到庭證稱：我們簽
16 約時，上訴人說要動撥5,000,000元，我們有簽名要動撥5,0
17 00,000元給上訴人，後來因為擋土牆有蓋到別人的土地，我
18 們要求賣方要把擋土牆拆掉，蓋在我們土地上，因為這件事
19 情爭執不下，調解兩次。第1次在永康調解，當時大家不歡
20 而散，上訴人是堅持要解約，我是代書通知我匯款我就匯
21 款，在永康時上訴人有說我們要1個禮拜內，把所有的尾款
22 不包含貸款部分，匯到專戶裡，我也馬上去匯款，那時我有
23 接到仲介公司（即被上訴人）跟我說要動撥10,000,000元，
24 我問她金先生（即金增光，下同）的意思呢？她說金先生說
25 大家已經鬧成這樣好像沒有意義，我請她問代書，我們已經
26 把錢都提撥到專戶了，到過戶還有幾天？她說代書說5到7
27 天，我就說那就5到7天再完成這個案件，沒有必要再動撥。
28 我們後來有退而求其次，我跟金先生講擋土牆沒有關係，我
29 們自己處理，但上訴人還是要解約，後來在新市我們就達成
30 解約的條件。動撥10,000,000元是仲介打電話口頭跟我說
31 的，後來有擋土牆的問題，金先生跟我說履保公司不同意動

撥。閻梅琪有告訴我上訴人於11月16日有傳Line給她，要她跟買方告知第3期完稅款11月19日前要匯入，並同意上訴人動撥10,000,000元，上訴人就會依約完成土地過戶。但我跟金先生都不同意動撥。在新市調解時，上訴人跟閻梅琪一直都有對話，到中途閻梅琪很生氣，到2/3的時間先離席了，我們已經達成協議，我堅持要解約，她很生氣就走了等語（見原審訴字卷第321-325頁）。

- ③另證人即買方之一金增光於原審到庭證稱：簽立系爭買賣契約後，上訴人有說要動撥，我口頭上說如果交易安全上沒有問題，我同意動撥。我有把系爭買賣契約上，應該負責匯款的金額全數都匯到履約保證帳戶內，我們沒有動撥的原因，是因為界址的擋土牆傾斜有占用到鄰地的5個地主的土地，仲介協調要把擋土牆問題解決後，才能夠動撥，這是仲介告知我們的，我聽賣方講，這5個人不好找，仲介請我到臺南仲介公司協調，中間有段時間，仲介去協調地主。在永康區公所調解不成立。仲介告訴我地主希望無償解約，公司的法務跟律師都不同意，後來採取行動提告，律師有寫起訴狀，還沒開庭前，地主有要求再調解一次，所以還有協調，顏伯諺那邊主張要調解，後來我也尊重他，在新市區公所達成調解。後來上訴人是以我未同意動撥10,000,000元主張解約，實際上我們法務的考慮是因為有擋土牆的問題，如果同意動撥資金可能會損失，履約保證匯款銀行特別打電話告訴我，因為有擋土牆的問題，不能動撥，我們逐漸將錢匯到履約保證帳戶時，我也同意擋土牆拆除費用由我承擔，後退10公分，後來仲介有跟我說隔天上訴人要動撥10,000,000元不然要解約的事情，因為時間太急迫，我們是股份有限公司跑公文程序也要4-5天，超過我的權限，所以我不同意。閻梅琪告訴我的時間的隔一天要動撥10,000,000元，問我同不同意，我告訴她就我公司的程序，超過我的權限，所以我不同意。上訴人說要解約就解約，但不能無償，這算是商業的秩序問題。我們達成解決方案，閻梅琪就離開等語（見原審訴

字卷第327-329、331-332頁)。

④張寶蕊、金增光上開證述內容，核與上訴人所提上開Line對話紀錄、107年12月4日山上郵局第21號存證信函、107年11月26日臺南成功路郵局第2619號存證信函、聲請調解書、調解不成立證明書、調解通知書、調解筆錄等相符，足堪採信。堪認被上訴人確實有轉達上訴人要提前動用買賣價金之需求，至於買方不同意動撥10,000,000元之原因，實與系爭土地上擋土牆有關，並非被上訴人未盡忠實義務或善良管理人注意義務之故。

⑤其次，被上訴人已完成居間仲介義務，促成上訴人與買方簽訂系爭買賣契約，至於上訴人與買方間因買方不同意上訴人提前動撥買賣價金或系爭土地上有擋土牆越界建築鄰地等因素而合意解除系爭買賣契約，乃至上訴人依調解筆錄內容需賠償買方，均非可歸責於被上訴人，亦非系爭委託契約所需考慮情節。

(5)上訴人復未舉證證明被上訴人有以違反誠實信用之方式，使買方收受何利益之行為，則其依此作為拒絕給付報酬之抗辯，應無可採。是上訴人依民法第571條規定及系爭委託契約第6條之約定，拒絕給付系爭居間報酬予被上訴人，難認適法。

(6)再就被上訴人所花費時間、人力，核屬被上訴人內部管理、工作效率事項，況兩造約定之居間報酬為系爭土地成交價之1%，並無較行情價高之情事，而由張寶蕊、金增光上開之證述，被上訴人確有協調買賣雙方履行系爭買賣契約，難謂上開報酬為數過鉅失其公平，而有酌減之必要。又上訴人並未舉證證明被上訴人有未盡忠實義務或善良管理人之注意義務之情，已如前述。是上訴人辯以：被上訴人無任何支出或提供勞務，復有未盡善良管理人之注意義務之情，依民法第572條規定請求酌減服務報酬云云，核屬無據。

6.上訴人再辯以：系爭買賣契約已經解除，被上訴人再請求系爭居間報酬顯無理由云云。惟按居間人於契約因其媒介而成

立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響。本件上訴人與買方於107年8月20日簽立之系爭買賣契約既已合法成立，嗣雖買賣雙方合意解除系爭買賣契約，揆諸首開說明，被上訴人之居間報酬權利仍不受影響，非謂必待系爭買賣契約履行完畢後，始得請求居間報酬，是以上訴人上開所辯，要無足採。

五、綜上所述，被上訴人依系爭收款憑證第6條前段約定，請求上訴人給付388,000元，及自起訴狀繕本送達上訴人之翌日即108年3月7日（於108年3月6日送達上訴人，見原審訴字卷第21頁之送達證書）起至清償日止，按週年利率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，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 11 月 25 日
民事第二庭 審判長法官 高榮宏

法 官 林富郎

法 官 黃瑪玲

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 109 年 11 月 25 日

書記官 許雅華