

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度簡上字第334號

上訴人 王志仁
訴訟代理人 蕭棋云律師
複代理人 曹晉嘉律師
訴訟代理人 廖孟意律師
彭彥植律師
被上訴人 林依吟

林昱吟

共 同
訴訟代理人 古明峯律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國112年4月14日
本院臺北簡易庭111年度北簡字第10004號第一審判決提起上訴，
本院於民國112年10月18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、上訴人主張：

(一)上訴人於民國109年5月15日中午以通訊軟體LINE與被上訴人
林依吟交換聯絡資訊，並於同日下午與被上訴人一同成立通
訊軟體LINE對話群組，受被上訴人之委託，為被上訴人尋找
合適之不動產以供被上訴人經營之「依定美醫美診所」設立
，上訴人並有於通訊軟體LINE群組中告知被上訴人服務費為
成交價百分之0.9，被上訴人對此均無表示反對意見。自斯
時起至109年7月2日止，近2個月期間內，上訴人不斷向被上
訴人提供包括報告不動產之出售資訊、地理位置、與捷運站
之距離、租約到期日、承租人是否續租意願、不動產內部實
際狀況、坪數等，並均由上訴人協助聯絡不動產所有權人或
出售人、詢問出售條件或相關問題、安排時間帶被上訴人到

01 現場看房，並給予相關意見等居間服務，足見兩造間已以默
02 示意思表示之方式成立居間契約。上訴人於000年0月間，向
03 被上訴人報告臺北市○○區○○路0段0號2樓（下稱系爭房
04 屋）之締約機會，被上訴人雖於109年6月13日表示仍需要評
05 估，嗣於同年月21日表示「目前我們有在洽談另一間，所以
06 這間我們暫不考慮，不好意思」等語，然此均僅為拒絕當次
07 締約機會，並無終止兩造間居間契約之意思，此參被上訴人
08 嗣於109年6月22日仍有繼續向上訴人詢問關於其他不動產出
09 售資訊細節、並要求安排帶看物件可知。嗣後，被上訴人於
10 109年7月2日向上訴人表示「目前先不看了，休息一陣子
11 吧」等語，此方為終止居間契約之意思。

12 (二)然被上訴人於109年6月21日拒絕上訴人後，卻於同年月24日
13 直接與系爭房屋之屋主即訴外人李正義碰面商談購買系爭房
14 屋相關事宜，再於同年7月8日與李正義簽立買賣契約（下稱
15 系爭買賣契約），以訴外人安佑資產管理有限公司籌備處之
16 名義，以新臺幣（下同）1.65億元之價格購入系爭房屋，並
17 當場支付200萬元。顯然被上訴人先前告知上訴人「目前我
18 們有在洽談另一間，所以這間我們暫不考慮，不好意思」等
19 語，係為規避支付上訴人居間報酬，誤導上訴人誤認阻礙成
20 交之真實原因是「價格太高、交易條件不佳」，使上訴人誤
21 認毫無成交機會，而未能進一步提供居間服務。若將兩造間
22 之居間契約定性為報告居間契約，則上訴人就系爭房屋所為
23 包括提供細部資訊、安排看房、與李正義之代理人即訴外人
24 王立修聯絡、請求王立修提供系爭房屋之租約及竣工圖並轉
25 交被上訴人、告知被上訴人出售底價等報告行為，均已對系
26 爭買賣契約之成立產生一定原因力，屬於系爭買賣契約得已
27 成立之重要原因，符合民法第568條之要件，上訴人得請求
28 被上訴人給付居間報酬。退步言之，縱將本件居間契約定性
29 為媒介居間契約，然被上訴人為規避支付居間報酬而私下與
30 李正義聯絡，故意排除上訴人參與交易之可能性，單方面拒
31 絕受領居間義務，違反誠信原則，亦不能免除其給付居間報

01 酬之義務。為此，爰依居間契約之約定、民法第565條、第5
02 66條之規定，僅就系爭房屋成交價百分之0.4之範圍，請求
03 被上訴人給付服務費66萬元（計算式： $1.65\text{億} \times 0.4\% = 66$
04 萬）等語。而於原審聲明：被上訴人應給付上訴人66萬元，
05 及自110年11月17日起至清償日止按週年利率百分之5計算之
06 利息。

07 二、被上訴人則以：

08 (一)上訴人於000年0月間致電被上訴人林依吟，表示其為房屋仲
09 介業者，專做辦公室買賣，得知被上訴人林依吟擬購買辦公
10 室，乃購過管道購得被上訴人林依吟之電話號碼，稱其可幫
11 被上訴人林依吟尋找合適之辦公處所，並傳送4戶房屋資訊
12 予被上訴人林依吟，要求仲介費為銷售金額之百分之0.9，
13 是當時所約定之仲介費，係指上開4戶房屋之仲介費，並不
14 及於系爭房屋。上訴人嗣於109年6月6日將系爭房屋資訊傳
15 給被上訴人時，並未要求仲介費，自不得執前開仲介費之約
16 定請求被上訴人遽認為係系爭房屋之仲介費。退步言之，縱
17 認上開約定亦為系爭房屋之仲介費約定，然此應指被上訴人
18 評估後欲購買而委請上訴人仲介時，始有此仲介費約定之適
19 用，並非上訴人傳送系爭房屋資訊予被上訴人時，兩造即成
20 立仲介契約。

21 (二)上訴人雖主張兩造間之居間契約性質為「報告居間契約」，
22 即不以訂約時周旋於他人之間之說合為必要，僅以為他方報
23 告訂約之機會為已足。惟上訴人於109年6月6日傳給被上訴
24 人之系爭房屋出售資訊，係沿用系爭房屋屋主於591房屋交
25 易網站上所刊登之資訊，其售價為1.95億元，此與被上訴人
26 之預算1.2億元相差甚遠；經被上訴人詢問底價後，上訴人
27 於109年6月13日報告底價為1.8億元，仍與被上訴人之預算
28 1.2億元相差甚遠，但上訴人仍認為有多次議價空間；且於1
29 09年6月18日向被上訴人詢問「……八德路2F評估如何？
30 想出斡旋談看看嗎？」等語；及於通訊軟體LINE對話中向被
31 上訴人表示「幫你談價」、「價格低，仲介費用就高」等

01 語，此均表示上訴人應周旋於系爭房屋買賣雙方間說合，而
02 非僅向被上訴人報告締約之機會，是上訴人所主張兩造間之
03 居間契約，性質應為「媒介居間契約」，並非「報告居間契
04 約」。

05 (三)被上訴人林依吟雖對系爭房屋有興趣，然上訴人於109年6月
06 6日傳給被上訴人之資訊為售價1.95億元，此與被上訴人之
07 預算1.2億元相差甚遠；經詢問底價後，上訴人於109年6月1
08 3日報告底價為1.8億元，仍與被上訴人之預算1.2億元相差
09 甚遠，被上訴人無力負擔，自無法以此資訊即就系爭房屋簽
10 訂買賣契約。至此，被上訴人認為就系爭房屋已無法因上訴
11 人之媒介而成立買賣契約，無需上訴人再向屋主斡旋出售、
12 折衷協調、或為買賣雙方說合促成簽約，故於109年6月21日
13 上訴人詢問被上訴人「剛八德路2F屋主打電話給我，請我來
14 問您們評估如何？」時，被上訴人即向上訴人表示「這間我
15 們暫不考慮，不好意思」等語。被上訴人當時係因財務考量
16 而不購買系爭房屋，故亦不使上訴人為之斡旋，並非為規避
17 給付上訴人服務費。

18 (四)被上訴人林依吟於108年初決定購置新辦公室後，曾與多家
19 仲介公司聯絡，請求代為仲介購買合適之辦公室。其中訴外
20 人群義房屋中和101加盟店長張廷亦為被上訴人之舊識，被
21 上訴人向張廷洽詢購屋資訊時，亦與張廷亦交換系爭房屋資
22 訊，經張廷亦告知下列三項資訊：1. 系爭房屋已在市場銷售
23 2年。2. 被上訴人林依吟於108年初決定購置新辦公室時，張
24 廷亦即曾提供系爭房屋資訊，只是當時報價為2億元，故被
25 上訴人當時並不列入考慮。3. 系爭房屋之屋主李正義是新光
26 醫院之醫師，恰是被上訴人林依吟朋友的老師，因此，張廷
27 亦建議被上訴人林依吟以醫師身分去找李正義洽談，或許比
28 較容易談價。被上訴人林依吟遂聽從張廷亦之建議，以醫師
29 身分私下透過友人與李正義取得聯繫，終以1.65億元之價格
30 成交系爭房屋，並於110年7月8日簽訂系爭買賣契約。而系
31 爭房屋成交的因素，不僅是成交價低於上訴人所報1.8億元

01 底價，更因李正義為被上訴人林依吟介紹貸款銀行，以解決
02 自備款不足的問題，此重要之成交因素並非依靠上訴人媒介
03 之助力促成。

04 (五)再者，系爭房屋之出售資訊本即刊登於591房屋交易網站
05 上，任何人均可輕易從591房屋交易網站得知系爭房屋之出
06 售資訊，並與李正義之代理人王立修洽商買賣。上訴人所提
07 供之系爭房屋資訊，均為王立修所提供，資訊取得可謂輕而
08 易舉，並無辛苦透過關係取得之資料，且坊間不動產經紀業
09 仲介房屋買賣時，本即會做成不動產說明書提供給買受人，
10 清楚提供不動產登記簿謄本、地籍圖、建物平面圖、建物位
11 置圖、土地使用分區證明等資料，以利買方知曉標的物現
12 況，是上訴人所提供之資訊亦無特殊之處，難認為有重要價
13 值。況被上訴人林依吟於108年初間決定購置新辦公室時，
14 張廷亦即曾提供591房屋交易網站上系爭房屋之出售資訊，
15 是關於系爭房屋之資訊，本無須上訴人再為告知。綜上，被
16 上訴人並非因上訴人所提供之資訊而與李正義成立買賣契
17 約，系爭房屋最後成交乃出於被上訴人林依吟透過友人與李
18 正義洽商，及李正義幫忙介紹被上訴人林依吟貸款銀行處理
19 貸款事務之結果，與上訴人所提供之資訊無關，上訴人自不
20 得請求被上訴人給付仲介費等語，資為抗辯。

21 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並上
22 訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人應給付
23 上訴人66萬元，及自110年11月17日起至清償日止，按年息
24 百分之5計算之利息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

25 四、得心證之理由：

26 上訴人主張兩造間已以默示意思表示之方式成立居間契約，
27 上訴人於000年0月間向被上訴人報告系爭房屋之締約機會，
28 嗣後被上訴人因此以1.65億元與李正義簽訂系爭買賣契約購
29 入系爭房屋，是上訴人得請求被上訴人給付居間報酬。退步
30 言之，縱將兩造間之居間契約定性為媒介居間契約，被上訴
31 人為規避支付居間報酬而私下與李正義聯絡，故意排除上訴

人參與交易之可能性，單方面拒絕受領居間義務，違反誠信原則，亦不能免除其給付居間報酬之義務，故上訴人依居間契約之約定、民法第565條、第566條之規定，僅就系爭房屋成交價之百分之0.4之範圍，請求被上訴人給付服務費66萬元（計算式：1.65億 $\times$ 0.4%=66萬）等節，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。是本件之爭點厥為：(一)兩造間是否有成立報告居間契約，或媒介居間契約？(二)如有，上訴人請求被上訴人給付居間報酬66萬元，有無理由？茲分述如下：

(一)兩造間是否有成立報告居間契約，或媒介居間契約？

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，民法第565條定有明文。是民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而媒介居間，則以斡旋於委託人與相對人雙方之間，折衷協調並為之說合，以促成雙方當事人訂立契約，如委託人與相對人因其斡旋而訂立契約，媒介居間人始得請求報酬。又按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條第1項亦有明文；居間契約為契約之一種，自須當事人互相意思表示一致，始能成立，惟無論其意思表示為明示或默示者，契約均得成立。

2、經查，依據兩造間之通訊軟體LINE對話紀錄所示，上訴人已傳送其名片資訊予被上訴人，並陸續傳送多筆房屋資訊予被上訴人，或與被上訴人相約看房時間，或答覆被上訴人各筆房屋相關問題，及向被上訴人說明「我公司買方只收0.9%業界最低」等語，而被上訴人亦持續向上訴人詢問、討論各筆房屋資訊，並約請上訴人帶看房屋，對上訴人所說明「我公司買方只收0.9%業界最低」等語，並未表示任何反對之意，（見原審卷第15至21頁、本院卷第37至54頁），顯見兩造間就「由上訴人為被上訴人媒介成立購屋契約」之事務，及

01 「事成後被上訴人應給付上訴人成交價格百分之0.9之報
02 酬」等居間契約必要之點，已達成默示之意思表示合致。衡
03 諸居間契約並非要式行為，兩造雖未簽立書面契約，亦無礙
04 於居間契約之成立，兩造既已就「由上訴人為被上訴人媒介
05 購屋標的」及「事成之後由被上訴人給付成交價格百分之0.
06 9之報酬」等居間契約必要之點，達成默示之意思表示合
07 致，則揆諸前揭說明，堪認兩造間已就「由上訴人為被上訴
08 人媒介成立購屋契約」事務成立居間契約，被上訴人所辯兩
09 造間並未成立居間契約等語，並無理由。

- 10 3、而關於兩造間所成立之居間契約性質究為報告訂約機會之
11 「報告居間契約」，或為訂約之媒介之「媒介居間契約」乙
12 節。參兩造間之通訊軟體LINE對話紀錄所示（見原審卷第15
13 至21頁、本院卷第37至54頁），上訴人所提供之房屋資訊，
14 來源多為591房屋交易網站上之公開資訊，上開資訊既為公
15 開資訊，一般人自行上網瀏覽並無困難可言，殊難想像上訴
16 人僅向被上訴人提供上開資訊，即可向被上訴人請求報酬，
17 是上訴人主張兩造間係成立「報告居間契約」乙節，即難逕
18 採。而觀上訴人於前開通訊軟體LINE對話中陸續有詢問上訴
19 人：「後來評估如何？想出價嗎？」、「我是建議先看，若
20 有喜歡我再幫你談是否可把這條件列入買賣成就條件之
21 一。」、「早安，後來八德路2F（即系爭房屋）評估如何？
22 想出斡旋看看嗎？」、「所以您們可以評估後出一個想要的
23 斡旋價格，我可以去幫您們殺殺看。」等語（見本院卷第4
24 0、45、50、53頁），佐以被上訴人林依吟於111年11月16日
25 曾向上訴人表示：「對了！我們仲介費是不是可以固定1%阿！
26 這樣我們也好估算出價。」、「不然我們就是一個價含仲
27 介，談到價格低，仲介費用就高。看你們覺得如何？」等語
28 （見原審卷第21頁），再參其後上訴人與被上訴人林昱吟於
29 110年11月1日就臺北市萬華區2段51號2樓房屋所簽訂之要約
30 書上，有約定由上訴人代收斡旋金，並約定「買方（即被上
31 訴人林昱吟）於本標的簽訂買賣契約書後隔日後給付購置總

01 價1.5%予乙方（即上訴人）」等情（見原審卷第23頁），應
02 足推論兩造間所約定之居間契約內容，應包含由上訴人為被
03 上訴人斡旋講價，折衷協調並為之說合等事務，而非僅報告
04 締約之機會而已。從而，兩造間所成立之居間契約，應定性
05 為「媒介居間契約」。

06 （二）上訴人請求被上訴人給付居間報酬66萬元，有無理由？

07 1、按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
08 酬，民法第568條第1項定有明文。而本件兩造間默示成立之
09 居間契約性質為「媒介居間契約」，已如前述，則上訴人欲
10 請求被上訴人給付居間報酬者，自應以被上訴人就標的物所
11 簽訂之契約，係因上訴人媒介而成立者為限，始得請求。經
12 查，上訴人固有於000年0月間陸續將系爭房屋之資訊傳送予
13 被上訴人，並向被上訴人報告系爭房屋賣方口頭透露之底價
14 約1.8億元等情，然嗣後被上訴人於109年6月21日已向上訴
15 人表示：「這間我們暫不考慮」等語，此有兩造間之通訊軟
16 體LINE對話紀錄在卷可稽（見原審卷第15至21頁、本院卷第
17 37至54頁），則迄至109年6月21日為止，上訴人就系爭房屋
18 為被上訴人所提供之服務內容，僅止於安排看房並提供系爭
19 房屋細部資訊、租約、竣工圖與底價等資訊，尚未斡旋於被
20 上訴人與系爭房屋之賣方間，為之折衷協調並說合，以促成
21 雙方當事人訂立契約，自難認已履行媒介居間之契約義務，
22 而得請求被上訴人給付媒介居間契約之居間報酬。

23 2、至上訴人雖有稱「被上訴人係為規避支付居間報酬而私下與
24 李正義聯絡，故意排除上訴人參與交易之可能性，單方面拒
25 絕受領居間義務，違反誠信原則，亦不能免除其給付居間報
26 酬之義務」等語。惟民法第148條第2項規定之誠實信用原
27 則，係就具體之權利義務關係，依正義公平之方法，確定並
28 實現權義內容之概括條款，適用時應根據個案情形，客觀衡
29 量當事人之利益，並考察權利義務之社會上作用及其他主、
30 客觀因素妥善為之。而依據證人張廷亦於原審審理中之證
31 述：我有把建物謄本、土地謄本、房屋租約、屋主的背景

01 資料，甚至屋主的YOUTUBE影片，及屋主是婦產醫師轉戰建
02 設公司老闆這樣的背景資料提供給林依吟等語（見原審卷第
03 204至205頁）；佐以證人王立修於原審審理中之證述：（被
04 告共同訴訟代理人問：系爭房屋屋主李正義為何願意以1.65
05 億元出售，林依吟為何願意以1.65億元買受？）主要的原因是
06 是因為李正義與林依吟有一些共通點，他們都是醫師，也是
07 高雄醫學大學畢業，同樣也都曾經在新光醫院服務過，聊起
08 來很多共同點，所以他們雙方談定這個價格；（被告共同訴
09 訟代理人問：這價錢當時林依吟在與李正義談時，有無表示
10 這價錢如果貸款成數無法提高的話，林依吟經濟上負擔有問
11 題會無法購買？）有；林依吟的自備款在系爭買賣契約上及
12 實際付款為3300萬，其餘1億3千200萬元是貸款；貸款部分
13 我們有介紹主要往來的兆豐銀行三重分行吳襄理，希望在成
14 數與利率上幫忙等語（見原審卷第166至167頁），可知被上
15 訴人與李正義就系爭房屋成立系爭買賣契約之關鍵，除因雙
16 方均有醫師背景之共通點而能洽談較低之成交價格外，亦因
17 李正義與證人王立修幫忙介紹熟識之貸款銀行，提供較好之
18 貸款成數與利率，被上訴人方能接受以上開價格買受系爭房
19 屋。是被上訴人所辯其係因系爭房屋價格超出預算，出於財
20 務考量未能購買系爭房屋，始於109年6月21日向上訴人表示
21 「這間我們暫不考慮」等語，尚非無稽，自難認被上訴人有
22 上訴人所指「為規避支付居間報酬而故意排除上訴人參與交
23 易之可能性」、「違反誠信原則」等情。

24 3、又參兩造間通訊軟體LINE對話紀錄（見原審卷第15至21頁、
25 本院卷第37至54頁），上訴人自始至終均未向被上訴人提及
26 系爭房屋屋主之背景資料，亦未與被上訴人討論貸款相關事
27 宜；於109年6月21日後，亦未再就系爭房屋提供其他相關資
28 訊。佐以證人王立修於原審審理中所證述：（被告共同訴訟
29 代理人問：原告有無提起被告林依吟購買系爭房屋及基地持
30 分的預算？）我印象中沒有具體的聊到預算部分；（被告共
31 同訴訟代理人問：有無提起購屋貸款的問題及系爭房地的租

約問題？）原告應該沒有跟我聊到買方的貸款及預算的事情等語（見原審卷第165至166頁）。顯見上訴人就系爭房屋之資訊，除前開所示安排看房並提供系爭房屋細部資訊、租約、竣工圖與底價等資訊外，即無提供其他資訊。而依據證人王立修於原審審理中之證述：自109年1月份開始，即將系爭房屋之資訊放上591房屋交易網站上自行銷售；於上開網站上有留證人王立修之聯繫電話；於109年5月19日將價格改為1億9千5百萬元等語（見原審卷第164至165頁），足見上訴人所提供之上開資訊，大多為公開資訊，一般人取得並無困難；而關於系爭買賣契約成立之關鍵，即屋主背景資料與貸款上協助之部分，上訴人則並未提供助益，難認系爭買賣契約之成立，係因上訴人之媒介居間而促成。從而，上訴人請求被上訴人給付居間報酬66萬元，即無理由。

（三）綜上，兩造間雖有成立媒介居間契約，上訴人並曾提供系爭房屋部分資訊予被上訴人，然尚未斡旋於買賣雙方之間，折衷協調並為之說合，以促成雙方當事人訂立契約；又自109年6月21日被上訴人因財務考量表示暫不考慮系爭房屋後，上訴人即未再為後續之媒介，嗣被上訴人與李正義間自行磋商而簽訂之系爭買賣契約，難認係因上訴人媒介居間所成立，亦無證據證明被上訴人於109年6月21日向上訴人表示暫不考慮系爭房屋，係為規避給付居間報酬而有違誠信原則。從而，上訴人依居間契約之法律關係，請求被上訴人給付居間報酬66萬元，即非有據。

五、綜上所述，上訴人依居間契約之約定、民法第565條、第566條之規定，請求被上訴人給付66萬元，及自110年11月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息，為無理由；原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人仍執前詞，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資料，經核與判決基礎不生影響，爰不一一論駁，併予敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 11 月 15 日
民事第一庭 審判長法官 林鈺琅

法 官 熊志強

法 官 呂俐雯

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 112 年 11 月 15 日
書記官 吳芳玉