

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第589號

上訴人 長誠地產有限公司

法定代理人 譚梓呈

訴訟代理人 李子聿律師

被上訴人 焦治國

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108年5月8日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第996號第一審判決提起上訴，本院於109年2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

甲、程序方面：

本件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、實體方面：

一、上訴人主張：被上訴人為購買訴外人達欣大飯店股份有限公司（下稱達欣飯店）委託伊銷售坐落臺中市○區○○段0○段00○0000○0000地號土地及其上門牌號碼臺中市○區○○路000號房屋（下稱系爭房地），兩造於民國105年9月20日簽訂不動產買賣斡旋契約（下稱系爭契約），約定承購總價新臺幣（下同）3億4000萬元，被上訴人並交付面額100萬元支票1紙（下稱系爭支票）予伊作為斡旋金。嗣被上訴人經伊介紹認識達欣飯店負責人賴營炫、總經理劉欣儒後，旋於同年月23日要求終止系爭契約，伊誤認被上訴人已無意購買系爭房地，遂允諾終止契約並返還系爭支票。詎被上訴人於

01 同年10月18日與達欣飯店就系爭房地簽訂買賣契約，約定總
02 價3億6000萬元，並於同年11月9日辦妥所有權移轉登記予被
03 上訴人擔任董事長之中欣飯店股份有限公司（下稱中欣飯
04 店），應視為因伊之居間媒介而成立，伊自得請求被上訴人
05 按系爭房地成交價2%即720萬元給付居間報酬；被上訴人為
06 規避給付居間報酬，於伊媒介就緒時終止系爭契約，顯違反
07 誠信原則，並以背於善良風俗之方法，侵害伊之居間報酬債
08 權，致伊受有720萬元之損害，亦構成侵權行為等情。爰依
09 民法第565條、第566條第2項及第184條第1項後段規定，擇
10 一求為命被上訴人如數給付，及加付自起訴狀繕本送達翌日
11 起算法定遲延利息之判決。

12 二、被上訴人未於本院準備程序及言詞辯論期日到場，惟據其於
13 原審陳稱：伊雖出價3億4000萬元，並由上訴人代為協調價
14 購系爭房地，然達欣飯店並未允諾，總經理劉欣儒堅持開價
15 3億9980萬元，上訴人知悉後表明無法再說服雙方而放棄繼
16 續斡旋致未能成交，上訴人並將系爭支票返還予伊；嗣達欣
17 飯店自行前來接洽，係由伊之子焦偉謙負責處理，伊雖擔任
18 中欣飯店之負責人，實際上係由焦偉謙管理等語，資為抗
19 辯。

20 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，其聲明：(一)
21 原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人720萬元，及自起訴
22 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
23 息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

24 四、按當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知
25 ，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準
26 用視同自認之規定，民事訴訟法第280條第3項定有明文。下
27 列上訴人所主張之事實（見本院卷第41至42頁），已於相當
28 時期受合法之通知被上訴人，但被上訴人於言詞辯論期日不
29 到場，亦未提出準備書狀爭執者，自應視同自認：

30 (一)被上訴人有意向達欣飯店購買系爭房地，兩造於105年9月20
31 日簽訂系爭契約，被上訴人並交付系爭支票予上訴人作為斡

01 旋金。

02 (二)兩造於105年9月23日合意終止系爭契約，上訴人並返還系爭
03 支票。

04 (三)中欣飯店於105年10月18日經核准設立，並由被上訴人擔任
05 董事長。

06 (四)系爭房地於105年11月9日以買賣為原因（原因發生日期為10
07 5年10月18日）移轉所有權登記予中欣飯店。

08 五、兩造之爭點如下：

09 (一)被上訴人是否故意拒絕締結買賣契約？上訴人依民法第565
10 條、第566條第2項規定，請求被上訴人給付居間報酬720萬
11 元，是否有理由？

12 (二)被上訴人是否故意以背於善良風俗方法，侵害上訴人對被上
13 訴人之債權，致上訴人受有損害，而成立侵權行為？

14 六、茲就兩造之爭點，說明本院之判斷如下：

15 (一)上訴人未舉證被上訴人以違反誠信原則方式故意拒絕締結買
16 賣契約阻其居間報酬請求權條件之成就，其主張依民法第56
17 5條、第566條第2項規定，請求被上訴人給付居間報酬720萬
18 元，並無理由：

19 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
20 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565定有明
21 文。是民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂約
22 機會之報告居間，一為訂約之媒介之媒介居間。所謂報告居
23 間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為
24 他方報告訂約之機會為已足，而媒介居間，則以斡旋於委託
25 人與相對人雙方之間，折衷協調並為之說合，以促成雙方當
26 事人訂立契約，如委託人與相對人因其斡旋而訂立契約，媒
27 介居間人始得請求報酬。

28 2.上訴人雖主張：系爭房地係未公開銷售之物件，兩造間締結
29 系爭契約性質係屬報告居間，不以訂約時周旋於被上訴人與
30 達欣飯店間為之說合為必要，僅以為被上訴人報告訂約之機
31 會為已足，於雙方成立買賣契約時應許其請求報酬等語。惟

01 查：系爭契約前言記載：「買方（指被上訴人，下同）願交
02 付幹旋金新臺幣壹佰萬元整（支票銀行帳號：00000000000
03 0、票據號碼：BI0000000）委託受託人長誠地產仲介（指上
04 訴人）購買下列不動產，買方已了解房屋現況及不動產物件
05 說明及標示所載或含車位資料，現因雙方買賣條件尚有差
06 距，願交付幹旋金予受託人代為協調」等詞，並於系爭契約
07 第2條約定承購總價款3億4000萬元，第3條第1項約定：「本
08 幹旋金有效期間自簽署後至民國105年（月日空白未記載）
09 止，買方在該期間內有撤回權利，應於賣方接受買方之承買
10 價款前攜帶本約至受託人公司辦理終止。若買方之承買在幹
11 旋有效期間內賣方不同意出售或期滿未同意幹旋金，本契約
12 即失效力，受託人則將幹旋金無息返還予買方」（見原審卷
13 第49頁），顯然上訴人依約應為者，須幹旋於被上訴人與達
14 欣飯店之間媒介為之說合以3億4000萬元或其他經買賣雙方
15 合致之價金成交，非僅以向被上訴人報告訂約之機會為已
16 足，核其性質，應屬於媒介居間契約之性質，自應以系爭房
17 地買賣契約因其媒介而成立者，始得請求報酬。是上訴人此
18 部分主張，尚無可採。

19 3.上訴人復主張已積極接洽被上訴人與達欣飯店並促成雙方買
20 賣交易機會，被上訴人認識賣方後，突然於105年9月23日提
21 出解約要求並要求伊返還系爭支票等語。惟：觀諸上訴人提
22 出其負責人譚梓呈與達欣飯店總經理劉欣儒於105年9月23日
23 通話紀錄，上訴人：「劉總早，還是針對焦總（指被上訴
24 人）有沒有再一個數字，我跟他說一聲，不行就放棄了」、
25 劉欣儒：「好，有勞你了」、上訴人：「那…價格是多
26 少？」；劉欣儒：「3.998（億元）」、上訴人：「那就放
27 棄好了！」（見原審卷第39頁）；上訴人：「您是要我拉到
28 3.5億左右嗎？」、劉欣儒：「我沒要你拉3.5喔，我的價是
29 3.998」（原審卷第43頁）；上訴人：「別這麼說，我找別
30 的客人好了…我實在無法再說服他（指被上訴人）加價。因
31 他一直說他從2.5加了9千。所以在此跟您抱歉…我已盡力

了，我最好找沒開建設公司的客戶來買才不會這麼精打細算…」（見原審卷第45頁）；上訴人：「這是焦董請銀行鑑價的資料」、劉欣儒：「如果他以這個在台中市會很難買，我放棄了」、上訴人：「我也放棄了。他也放棄了。再找別的客人」、劉欣儒：「好」、「感謝」（見原審卷第47頁），可知被上訴人有意購買系爭房地，從最初開價2億5000萬元加價至系爭契約所載承購價格3億4000萬元，並由上訴人媒介為之說合，然達欣飯店並未同意，總經理劉欣儒依該公司負責人賴營炫決策堅持開價3.998億元，經上訴人確認後，向劉欣儒表明無法再說服被上訴人加價、放棄繼續斡旋、另外再找客戶等旨。證人劉欣儒亦證稱：「當時達欣飯店出售系爭房地有各方仲介來跟我們接洽，也有談到有些買方已經下斡旋金，但我們都沒有接受；我雖然是總經理，但買賣系爭房地是賴營炫做決策，我在答覆仲介前，一定要徵詢賴營炫的意見，我按其指示回答；原本我們與被上訴人透過上訴人斡旋，但因為價格談不攏沒有成交」等語（見本院卷第90至91頁），足見上訴人係因達欣飯店堅持出價3億9980萬元，超過系爭契約承購總價甚多，主動放棄繼續媒介說合，未能媒介促成系爭房地成交，縱使被上訴人係經上訴人介紹始結識達欣飯店負責人賴營炫、總經理劉欣儒屬實，仍難認上訴人就系爭房地之買賣已媒介就緒。參以上訴人自認兩造於105年9月23日「合意」終止系爭契約，顯然被上訴人並非片面任意終止系爭契約。且依上開通訊對話內容，充其量僅能證明被上訴人無意繼續加價至達欣飯店要求之3.998億元，尚無從證明被上訴人已無意購買系爭房地，縱上訴人有所誤認，僅屬其內心允諾終止契約之動機，仍無礙兩造合意終止系爭契約之事實。至中欣飯店於105年10月18日經核准設立，有公司基本資料可考（見原審卷第81頁），距離兩造105年9月23日合意終止系爭契約已近1月，上訴人未舉證被上訴人於兩造合意終止系爭契約前即開始籌設中欣飯店，自難徒憑嗣後被上訴人與達欣飯店自行接觸商洽購得系爭房

01 地（詳如後述），並由達欣飯店移轉登記予被上訴人擔任負
02 責人之中欣飯店，遽謂被上訴人係為避免報酬之支付，故意
03 拒絕準備完成之契約訂立，再由自己致力於新約之成立。被
04 上訴人抗辯：當時沒有成交，因為達欣飯店不肯，上訴人並
05 退還系爭支票等語，應屬實情，堪予採信。

06 4.綜上，上訴人不能證明被上訴人有何以違反誠信原則方式故
07 意拒絕締結系爭房地買賣契約，其主張被上訴人以不正當行
08 為阻其居間報酬請求權條件之成就，依民法第101條第1
09 項規定視為條件已成就，自無可取；其進而主張依民法第56
10 5條、第566條第2項規定，請求被上訴人給付居間報酬，洵
11 非有據。

12 (二)上訴人主張被上訴人故意以背於善良風俗方法，侵害上訴人
13 對被上訴人之居間報酬債權，應負侵權行為損害賠償責任，
14 亦非有理：

15 1.按因故意或過失不法侵害他人之權利者，應負損害賠償責
16 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，亦同，
17 民法第184第1項定有明文。上訴人主張：被上訴人突然於10
18 5年9月23日向其提出解除系爭契約並要求返還系爭支票之不
19 正當方式，故意規避給付居間報酬之義務，以背於善良風俗
20 方法，侵害其對被上訴人之居間報酬債權云云。

21 2.惟查：上訴人係因達欣飯店堅持出價3億9980萬元，與被上
22 訴人未能就買賣價金接近或達成合致，於105年9月23日主動
23 放棄繼續為之媒介說合，並與被上訴人合意終止系爭契約、
24 返還系爭支票等情，業經本院認定如前，已難認上訴人對被
25 上訴人有何居間報酬債權存在。據證人劉欣儒證稱：被上訴
26 人透過上訴人與達欣飯店斡旋不成後隔一段時間，找我們討
27 論當時臺中市長林佳龍對火車站前的規劃，詢問我們有無收
28 到市政府就站前規劃的相關公函，或者是有無要召開公聽會
29 的訊息，並沒有直接說要買系爭房地，我們後來有頻繁的溝
30 通，當時被上訴人還在其經營的百利飯店出示系爭支票與系
31 爭契約給我看，表示他有曾經透過仲介出價，很有誠意要

買，只不過雙方因為價格談不攏，且仲介契約屆期才沒有繼續。又經過一段時間，被上訴人跟我說，如果他願意出價買系爭房地，希望我個人可以跟他簽立1份複數年限的管理合約，他就有意願要買系爭房地，我跟被上訴人簽完管理合約後，雙方就開始談系爭房地價格，後來就由達欣飯店負責人賴營炫跟被上訴人直接對談售價，經過多次電話商談後，被上訴人帶其子去達欣飯店隸屬的翰詮集團臺北總公司談，我當時也在場，當日就在那裡簽約等語（見本院卷第91至92頁），並提出其於105年10月6日製作之翰詮集團高層內部會議協調內容及簽署（下稱協調內容）及附件達欣飯店經營管理委託書可稽（見本院卷第109至119頁）。觀諸上開協調內容記載：「一、買主焦治國提出購買條件：1.委託劉欣儒經營達欣飯店。2.交涉價格目前為焦3.4億，劉開3.6億。3.焦治國事業體系的管理顧問公司，由劉欣儒規劃並營運管理。4.焦治國要求與賴董見面前必須先與劉欣儒簽訂委託經營合約書。二、劉欣儒對本件案件之立場：本人為翰詮集團總經理，對於本次案件實為協助並救急本事業集團為當務之急，實無個人之表現意思。聲明：1.對於本次買賣案件實為賴營炫持有之達欣飯店之買賣交易，惟本人是翰詮集團之總經理，對於危機處理之運作，因顧全大局之計，只能順從董事長之期待而搭配運行。2.本人答應為焦治國之買賣交換條件之委託經營合約書之同意，乃屬買賣配套處理危機之產物。賴營炫及賴昱廷都必須承擔因此委託經營所產生之一切損失及法律負擔層面（若有）。並負責因此所產生之一切損失費用（若有）…」（見本院卷第109頁）；上訴人主張被上訴人以3億6000萬元向達欣飯店購得系爭房地，並提出內政部不動產交易實價查詢登錄資料可稽（見原審卷第53頁），顯然被上訴人與達欣飯店就系爭房地買賣所議定之價金與系爭契約所定承購總價3億4000萬元不同，並以劉欣儒允諾與被上訴人簽訂委託經營合約書為前提；達欣飯店於兩造105年9月23日合意終止系爭契約後之105年10月間始降價求售，應

01 非被上訴人當時所能預知，難認被上訴人故意規避給付居間
02 報酬之義務，而於105年9月23日要求終止系爭契約；遑論上
03 訴人係主動放棄繼續與達欣飯店斡旋始同意與被上訴人終止
04 系爭契約並返還系爭支票，縱使被上訴人就系爭契約終止後
05 與達欣飯店洽談經過所為抗辯與證人劉欣儒前揭證述不符，
06 仍難推認被上訴人係故意提出終止契約要求而以背於善良風
07 俗方法，侵害上訴人之居間報酬債權。是上訴人此部分主
08 張，亦無憑採。

09 七、綜上所述，上訴人依民法第565條、第566條第2項及第184條
10 第1項後段規定，擇一求為命被上訴人給付720萬元，及自起
11 訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利
12 息，非屬正當，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無
13 不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理
14 由，應駁回其上訴。並依民事訴訟法第78條規定，為訴訟費
15 用負擔之判決。

16 八、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
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，附此敘明。

19 丙、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

20 中 華 民 國 109 年 3 月 3 日

21 民事第八庭

22 審判長法 官 陳邦豪

23 法 官 古振暉

24 法 官 胡宏文

25 正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
27 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
28 （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
29 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
30 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但
31 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提

01 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 109 年 3 月 3 日

03 書記官 陳永訓

04 附註：

05 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

06 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
07 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

08 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
09 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
10 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。