

臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第1094號

上訴人 A01

A02

A03

A04

A05

兼上二人

法定代理人 A06

共同

訴訟代理人 劉岱音律師

被上訴人 丁惠娟

訴訟代理人 許瓊之律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於中華民國110年9月24日臺灣桃園地方法院109年度訴字第2014號第一審判決提起上訴，本院於112年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人A01應於繼承甲○○之遺產範圍，與上訴人A02（原名A02）、A06（原名A06）、A03、A04、A05於再轉繼承甲○○之遺產範圍內，連帶給付被上訴人逾新臺幣捌拾萬壹仟壹佰肆拾元本息，及該部分假執行之宣告，暨上訴部分之訴訟費用裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用關於上訴部分，由被上訴人負擔千分之二，餘由上訴人連帶負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴

01 訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第17
02 0條、第175條第1項分別定有明文。經查，上訴人A03係民國
03 93年出生，有戶籍謄本可稽（原審卷第191頁），其於被上
04 訴人109年8月19日提起本件訴訟時（原審卷第3頁），為未
05 成年人，僅有限制行為能力，應由其法定代理人即上訴人A0
06 6（原名A06）代理應訴，嗣A03於本院審理中已成年，取得
07 訴訟能力，A06之代理權消滅，A03具狀聲明承受訴訟（本院
08 卷第223頁），核無不合。

09 貳、實體方面

10 一、被上訴人主張：上訴人之被繼承人甲○○於109年3月20日委
11 託伊出售其與上訴人A02（原名A02）共有之桃園市○○區○
12 ○○段○○小段00000、000000地號土地應有部分均各3分之
13 1（下合稱系爭土地），並同意給付伊服務報酬。嗣系爭土
14 地經伊仲介於同年月21日，以每坪新臺幣（下同）6萬3000
15 元，總價5731萬元出售予訴外人賴源釗（下稱系爭買賣契
16 約），雙方同意服務報酬以總價4%計算並去除尾數為229萬
17 元，另退還二分之一，甲○○應給付其中114萬5000元，扣
18 除伊同意由訴外人張景維分得34萬3860元，甲○○應給付伊
19 80萬2340元，詎甲○○迄未給付。又甲○○於同年9月8日死
20 亡，上訴人等為其繼承人，爰依居間契約、民法第568條第1
21 項及第1153條第1項規定，請求上訴人A01應於繼承甲○○之
22 遺產範圍，與A02、A06、A03、A04、A05於再轉繼承甲○○
23 之遺產範圍內，連帶給付伊80萬2340元，及自109年8月18
24 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（原審就此為上訴
25 人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴；被上訴人於原審請求
26 逾前述部分，業受敗訴判決，未據上訴，非屬本院審理範
27 圍，茲不贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

28 二、上訴人則以：甲○○並未與被上訴人成立系爭土地之仲介服
29 務契約；系爭買賣契約係於109年3月21日經由訴外人廣昶田
30 土地開發有限公司（下稱廣昶田公司）業務員張景維居間介
31 紹而成立，甲○○並於同日簽署承諾書（下稱系爭承諾

書），同意給付服務報酬予廣昶田公司，且已給付完畢，自無積欠服務報酬。被上訴人除於109年3月21日趁張景維不在場時，向賴源釗之代理人劉國華提出甲○○及A02欲出售系爭土地之事宜外，未為任何有助於系爭土地買賣交易之行為，且被上訴人在未調查清楚系爭土地成交應繳納之相關賦稅前，倉促與買方磋商買賣價格，影響甲○○決定出售價格及居間服務報酬之金額，應依民法第572條規定，酌減被上訴人之服務報酬等語置辯。並聲明：(一)原判決第一項，及該部分假執行之宣告廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項（原審卷第142至143頁、本院卷第109頁）：

(一)被上訴人於109年3月21日於張景維不在場時，向賴源釗之代理人劉國華提及甲○○及A02欲出售系爭土地，並請甲○○到場，嗣張景維回來時，關於系爭土地之買賣價金已達成合意。

(二)甲○○及A02於109年3月21日將其共有之系爭土地，以總價5731萬元（每坪約6萬3000元）出售予賴源釗。

(三)被上訴人與張景維就居間服務報酬達成合意，由張景維分得0.6%即34萬3860元（5731萬元×0.6%），被上訴人分得1.4%即80萬2340元（5731萬元×1.4%）。

四、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

(一)被上訴人與甲○○就系爭土地成立居間契約：

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；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。

2.依被上訴人與甲○○間通訊軟體對話紀錄（司促卷第7至14頁），於109年3月20日晚間9時19分被上訴人稱：「不然你的地我來幫你賣啦～哈」，甲○○於同日晚間9時20分回覆該訊息答稱：「可以啊！只要能賣高」（原審卷第237至238

頁)；被上訴人於同日晚間9時34分稱：「可以幫你把地賣出去，當然你也會是我的貴人，讓我賺一點佣金～哈哈」，甲○○答稱：「這是應該的」(原審卷第241頁)；於109年3月21日上午9時24分被上訴人稱：「我找買方談價格」，甲○○於同日上午9時27分答稱：「好」、「加油」(原審卷第250頁)等語，足認被上訴人與甲○○於109年3月20日間成立由被上訴人為甲○○媒介出售系爭土地，甲○○給付報酬之居間契約。

(二)系爭買賣契約因被上訴人媒介而成立：

- 1.被上訴人主張系爭買賣契約係因其媒介而成立，為上訴人所否認，並執系爭承諾書，主張系爭買賣契約係由廣昶田公司之業務張景維居間介紹而成立，廣昶田公司方為本件居間契約當事人云云。
- 2.依證人張景維證稱：賴源釗是伊的客戶，被上訴人趁伊不在現場時向賴源釗說甲○○要賣系爭土地，商談買賣價格時，伊不在現場，被上訴人雖然沒有經過伊同意就介紹土地，但後來有成交，且被上訴人有跟伊談好服務費拆佣，伊就沒有關係；廣昶田公司於109年3月21日當天不知道甲○○欲出售土地等語(原審卷第81、95頁)，且張景維回來時，關於系爭土地之買賣價金已達成合意乙節，亦為兩造所不爭執(參兩造不爭執事項(一))，足見甲○○、賴源釗係經被上訴人媒介而協商系爭土地出售事宜，並於被上訴人居中協談下就買賣價金達成合致，而得認系爭買賣契約係經由被上訴人媒介成立無訛，上訴人辯稱系爭買賣契約係由張景維媒介而成，顯與張景維前開證詞不符，洵無足採。至於媒介之場所由何人提供、買方賴源釗是何人之客戶抑平時由何人經營、買賣契約成立後之履約由何人協助等情，均不影響被上訴人與徐國棟間已成立之居間契約，亦不影響被上訴人媒介成立系爭買賣契約之事實認定。
- 3.次查，系爭承諾書固載：「茲因本人(按即甲○○、A02)經由21世紀不動產青埔站前加盟店(廣昶田土地開發有限公

01 司)介紹土地買賣，業已成交。本人承諾支付居間介紹費新
02 台幣貳佰貳拾玖萬零仟元整(總價4%)。上開承諾，恐口說
03 無憑，特立此據，以昭信存。」等語(見原審卷第37頁)。然依張景維證稱：承諾書是當天談好買賣契約就簽立，目的
04 是要給甲○○的哥哥看服務費要付多少；承諾書簽完後伊交
05 給被上訴人，因被上訴人說要拿承諾書當保障(原審卷第8
06 1、82、96頁)；證人陳文俊證稱：當天買賣價金談妥後，
07 張景維很生氣，被上訴人就去跟張景維談服務費拆佣，最後
08 有談成，由張景維拿2%服務費的0.6，伊就請張景維去向甲
09 ○○拿服務費的本票，結果張景維拿了台慶制式的承諾書，
10 丁惠娟要伊重改，伊說大家都認識，應該不會反悔，因服務
11 費是被上訴人要收，伊就將正本留下，等被上訴人將錢拿回
12 來再把承諾書還給張景維等語(原審卷第98至99頁)，可見
13 系爭承諾書係在系爭買賣契約成立後簽訂，簽立之目的並非
14 為確立甲○○與廣昶田公司間有居間關係存在，而係以此向
15 A02說明本件居間報酬之數額。且觀系爭承諾書之原本係由
16 被上訴人收執，而非由張景維或廣昶田公司保管之事實，倘
17 廣昶田公司為系爭土地之居間人而欲本於系爭承諾書主張該
18 權利者，豈有將系爭承諾書交與被上訴人之理，益徵廣昶田
19 公司非系爭買賣契約之居間人；況縱認甲○○就系爭土地居
20 間事宜有簽立系爭承諾書而另與廣昶田公司成立居間契約之
21 意，基於債之相對性，系爭承諾書上既無被上訴人之簽名，
22 即難認被上訴人同意系爭承諾書所載之全部內容，或有以系
23 爭承諾書變更居間契約之當事人之意，亦不足影響被上訴人
24 與甲○○間已成立之居間契約關係。

- 25
26 4.上訴人另以被上訴人持有系爭承諾書正本，而主張被上訴人
27 有同意系爭承諾書之內容，否則豈有持有系爭承諾書之理云
28 云。然證人陳文俊已就被上訴人持有系爭承諾書原因證述如
29 上，足認被上訴人係為保障受領居間報酬之權益，方持有系
30 爭承諾書，欲待甲○○給付報酬後再歸還張景維，避免張景
31 維或廣昶田公司得以持系爭承諾書向甲○○請求居間報酬，

01 益徵本件居間報酬之請求權人為被上訴人無訛。綜上，被上
02 訴人前開所辯，均無足採。

03 (三)被上訴人得請求居間報酬數額為80萬1140元：

04 1.被上訴人與甲○○間成立居間契約，且被上訴人為甲○○與
05 賴源釗媒介成立系爭買賣契約，已如前述，被上訴人依居間
06 契約自得請求甲○○給付居間報酬。

07 2.依張景維證稱：談服務費時，被上訴人、甲○○及伊三人先
08 談，因甲○○與他哥哥一起賣，服務費是成交價的4%即229
09 萬，但是2%即114萬5000元要還給甲○○，我與丁惠娟分114
10 萬5000元，伊分大概30幾萬；系爭土地移轉完伊有拿到服務
11 費30幾萬元，是甲○○及其哥哥給的等語（見原審卷第81
12 頁），且被上訴人自承：伊有同意退2%服務費給甲○○；伊
13 與張景維就居間服務報酬達成合意，由張景維分得0.6%即34
14 萬3860元，伊分得1.4%即80萬2340元，就甲○○已給付張景
15 維之部分，無庸再給付（原審卷第286頁、兩造不爭執事項
16 三、原審卷第287頁），基此，足認被上訴人與甲○○約定
17 之報酬數額為114萬5000元，扣除被上訴人同意甲○○向張
18 景維清償34萬3860元，因此受有免除應給付服務報酬予張景
19 維之利益，此部分依民法第310條第3款規定，生清償之效
20 力，被上訴人得請求之服務報酬數額應為80萬1140元（114
21 萬5000元－34萬3860元）。

22 3.按繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負
23 連帶責任，民法第1153條第1項定有明文。查甲○○於109年
24 9月8日死亡，由其父母A01、乙○○○繼承；乙○○○於110
25 年3月12日死亡，由其配偶A01、子女A02、丙○○繼承；丙
26 ○○於110年6月26日死亡，由其配偶A06、子女A03、A04、A
27 05繼承（原審卷第43、150、191頁），故上訴人A01應於繼
28 承甲○○之遺產範圍，與上訴人A02、A06、A03、A04、A05
29 於再轉繼承甲○○之遺產範圍內，連帶給付被上訴人80萬11
30 40元。

31 4.上訴人雖以被上訴人未發現系爭土地係於受贈未滿5年即出

01 售，受追繳應納贈與稅200萬5426元，影響甲○○決定出售
02 系爭土地價格及服務報酬金額之意願為由，主張應酌減服務
03 報酬云云。按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數
04 過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。
05 民法第572條第1項本文規定甚明。其立法理由明載因居間人
06 每乘委託人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，本條規定
07 之意旨，即以居間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約
08 定，然居間人所受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相
09 當，方為公允。若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因委
10 託人之請求酌減之。查甲○○因出售系爭土地，本有依法令
11 繳納應納稅額之義務，難認其應負擔之應納稅額與本件居間
12 報酬之數額有必然之關係。且依被上訴人與甲○○之通訊軟
13 體對話紀錄可知，被上訴人於尋覓買方前，即親自前往系爭
14 土地現場查看（原審卷第232頁），並要求甲○○提供土地
15 權利價值（原審卷第247頁），且曾告知甲○○土地市場行
16 情（原審卷第250頁），之後尋得買方後，向甲○○報告締
17 約之機會（原審卷第251頁），尚協助甲○○與買方斡旋，
18 並成功與買方磋商價格（原審卷第252至256頁），更提醒甲
19 ○○應攜帶相關證件、文件，使其到場即可順利與買方簽約
20 （原審卷第257至260頁），順利完成交易，確實有提供相當
21 之勞務。況依張景維證稱本件係先談買賣價格，後談服務
22 費，服務費是成交價的4%，但是2%要還給甲○○等語（見原
23 審卷第81頁），可知甲○○於買賣契約成立後才與被上訴人
24 談妥服務報酬，對於服務報酬金額若干知之甚詳，對於被上
25 訴人付出多少勞力應相當清楚。且查甲○○本欲以每坪6萬2
26 000元之價格出售系爭土地（原審卷第243、253頁），嗣在
27 被上訴人協助之下，成功以每坪6萬3000元之價格出售系爭
28 土地，甲○○因價差1000元（計算式：6萬4000—6萬3000）
29 多賺取約45萬元（計算式：1000元/坪×0.3025坪/平方公尺×
30 4511平方公尺×1/3應有部分=45萬4859元，元以下四捨五
31 入），再衡以被上訴人實際取得之服務報酬約買賣總價之1.

01 4%，亦與市場價格相當，難謂有何顯失公平之情形。基上，
02 上訴人辯稱應酌減被上訴人服務報酬，並不可採。

03 5.至上訴人主張：甲○○已支付居間服務報酬予廣昶田公司，
04 無令上訴人再重複支付居間服務報酬之理云云。依前揭說
05 明，本件居間報酬請求權人為被上訴人，除同意由張景維分
06 得34萬3860元外，被上訴人未同意或承認得由第三人即廣昶
07 田公司代為受領，縱甲○○曾向廣昶田公司給付，對被上訴
08 人亦不生清償之效力，附此敘明。

09 五、綜上所述，被上訴人依居間契約、民法第568條第1項及第11
10 53條第1項之規定，請求A01應於繼承甲○○之遺產範圍，與
11 A02、A06、A03、A04、A05於再轉繼承甲○○之遺產範圍
12 內，連帶給付被上訴人80萬1140元，及自支付命令送達之翌
13 日即109年8月18日（司促卷第37至38頁）起，至清償日止，
14 按年息百分之5計算之利息部分，洵屬有據，應予准許；逾
15 此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而原審就超過上開
16 應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨
17 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本
18 院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審
19 為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原
20 判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
21 訴。

22 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
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
24 逐一論列，附此敘明。

25 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
26 訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第2項，判決
27 如主文。

28 中 華 民 國 112 年 2 月 14 日

29 民事第十四庭

30 審判長法 官 周群翔

31 法 官 黃珮禎

01

法 官 陳雯珊

02 正本係照原本作成。

03 不得上訴。

04 中 華 民 國 112 年 2 月 15 日

05

書記官 陳亭如