

臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第527號

上訴人 李東義
訴訟代理人 黃介南律師
陳宜鴻律師
被上訴人 建順煉鋼股份有限公司
法定代理人 王丕彰
訴訟代理人 張智宏律師
黃建誠律師

上列當事人間請求給付佣金事件，上訴人對於中華民國110年3月17日臺灣臺北地方法院109年度訴字第5635號第一審判決提起一部上訴，本院於110年12月1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、本件上訴人主張：被上訴人於民國109年3月16日經由伊與訴外人林秀珍之居間，向訴外人李東路及李君熙（下分稱其姓名，合稱賣方）購買苗栗縣○○鎮○○段000○○000地號土地（下分稱其地號，合稱系爭土地），起初約定買賣雙方要各付伊成交金額3%佣金，嗣因賣方不願意負擔買賣之仲介費、土地增值稅等，買方同意全部負擔，方為成交，並於109年3月16日土地買賣契約書（下稱109年3月16日契約書）第11條第3項約定「買賣土地增值、仲介費等全部買方負責」（下稱系爭約定）。而系爭土地成交價為新臺幣（下同）3460萬7000元，被上訴人依系爭約定應給付成交價6%佣金207萬6420元予伊，詎被上訴人僅匯款51萬9119元，尚積欠155萬7358元佣金未付，爰依系爭約定及民法第568條第1項規定，請求被上訴人給付155萬7358元，及自調解聲請狀繕本送達翌日

01 起至清償日止之法定遲延利息；並願供擔保，請准宣告假執
02 行。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起一部上
03 訴，減縮請求之佣金金額為77萬8651元【 $(34,607,000 \times 6\% - 519,119) \div 2 = 778,651$ ，小數點以下四捨五入】（見本院
04 卷第14頁），利息並減縮自起訴狀繕本送達翌日起算（見本
05 院卷第217頁），上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開
06 第二項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應給付上
07 訴人77萬8651元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
08 按年息百分之5計算之利息（上訴人於原審逾此部分之請求
09 未繫屬本院，不予贅述）。

11 二、被上訴人則以：伊前於109年3月20日透過訴外人林秀珍居
12 間，向賣方購買系爭土地，買賣價金為3460萬7960元，買賣
13 雙方並簽訂土地買賣契約書（下稱109年3月20日契約書），
14 居間報酬則為買賣價金之1.5%即51萬9120元（計算式： 3460
15 $萬7960元 \times 1.5\% = 51萬9120元$ ，小數點後無條件進位），伊
16 已依約給付林秀珍。伊不認識上訴人，從未與上訴人聯繫，
17 兩造間並無居間契約存在，更遑論有居間報酬之約定。又伊
18 與賣方簽訂109年3月20日契約書前，雖曾於109年3月16日就
19 買賣系爭土地擬定交易條件並簽訂草約，惟伊持有之109年3
20 月16日契約書草約版本並無系爭約定之記載及上訴人與林秀
21 珍之簽章，109年3月20日契約書亦無，足見系爭約定係上訴
22 人未經伊同意私自填寫。縱認109年3月16日契約書草約有系
23 爭約定之記載，亦未有伊公司之大小章及賣方李君熙之簽
24 章，應僅為伊與賣方就系爭土地買賣之初步意向書而不具實
25 質拘束力，不得據以認定兩造間有居間契約法律關係存在及
26 系爭土地買賣居間報酬均由伊負擔等語。並答辯聲明：上訴
27 駁回。

28 三、經查，被上訴人與賣方曾為買賣系爭土地，由被上訴人員工
29 林曉菁與賣方代表李東路擬定買賣條件，林曉菁、李東路並
30 於109年3月16日契約第11條「其他特別約定事項」下方簽
31 名；嗣於109年3月20日，被上訴人與賣方簽訂正式之土地買

賣契約書（即109年3月20日契約書），價金共計3460萬7960元，上訴人及林秀珍在契約書上見證人欄簽名；其後被上訴人給付51萬9119元佣金予林秀珍，林秀珍再匯款11萬4780元予上訴人等情，有109年3月16日契約書、109年3月20日契約書、林秀珍簽署之收據、上訴人存摺影本等件在卷可稽（見原審卷第13-23、77、81-87頁、本院卷第51頁），並為兩造所不爭執，自堪信為真實。

四、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。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。」、「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153條、第565條、第568條第1項分別定有明文。次按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。本件上訴人主張被上訴人經由伊與訴外人林秀珍之居間，向訴外人李東路及李君熙購買系爭土地，因賣方要實拿買賣價金3460萬7000元，不願意負擔買賣仲介費、土地增值稅等，嗣被上訴人同意全部負擔才成交，伊自得向被上訴人請求給付居間報酬等語，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯，則本件應予審究者為：(一)兩造間是否成立居間契約？(二)被上訴人是否同意負擔買賣雙方之仲介費？

五、兩造間是否成立居間契約？

經查，上訴人聲請傳訊之證人林秀珍於原審證稱：買方是找伊來居間這個案子，被上訴人老闆是伊朋友，說要伊幫忙，有成的話會包紅包給伊，伊當時不認識賣方，後來伊跟伊先生去找賣方的兄弟，希望可以買這個案子，後來上訴人的弟媳就把上訴人的電話給伊，伊跟上訴人連絡說要買系爭土地，如何收仲介費都沒有講；伊記得這個案子討論過很多

01 次，前面是上訴人的兄弟來，第四次是上訴人侄子李君熙
02 來，他有問上訴人是代表仲介還是代表誰？伊有聽到上訴人
03 說沒有，伊就是來幫忙而已，後來也都沒有討論過仲介費要
04 如何收等語（見原審卷第213、214頁）；證人李東江於本院
05 證稱：系爭土地為祖產，出名登記人為李東路，伊有實質權
06 利1/2，上訴人來找伊說有人要買系爭土地，就帶伊去吳月
07 雲代書事務所，伊只參與過1次，後來覺得很複雜，就授權
08 伊兒子李東江和李東路去談，因為上訴人的努力，買賣才會
09 成功等語（見本院卷第110-112頁）；證人李東路於原審證
10 稱：上訴人是伊堂哥，與上訴人間沒有特定仲介費之約定，
11 對上訴人與被上訴人間有無特定仲介費之約定並不知情等語
12 （見原審卷第248頁）；證人李君熙於原審證稱：伊的仲介
13 只知道是伊叔叔即上訴人，後來簽約的時候才知道被上訴人
14 的仲介是林小姐等語（見原審卷第216頁）；證人即代書吳
15 月雲於原審證述：當時林秀珍和上訴人都有來跟伊接觸，伊
16 知道林秀珍是仲介買方，上訴人是仲介賣方的，他跟賣方很
17 熟，但是是何關係伊不清楚，他們都沒有跟伊講仲介的約定
18 等語（見原審卷第210頁），證人林曉菁證述：當時伊是代
19 表被上訴人去和地主李東路談的，被上訴人的仲介是林秀
20 珍，林秀珍跟被上訴人的負責人王丕彰是朋友，王先生是請
21 林秀珍幫忙，如果有成的話會包個紅包；上訴人或其家人沒
22 有跟伊說仲介費要如何分的事，李東路及其家人在代書事務
23 所沒有提到系爭土地是找上訴人來仲介，上訴人在商洽系爭
24 土地買賣過程亦未表示他是賣方的仲介等語（見原審卷第24
25 2-245頁）。則由前揭證人證述可知，被上訴人係由林秀珍
26 為系爭土地買賣之仲介，林秀珍再與賣方親戚即上訴人接洽
27 後與賣方洽談系爭土地之買賣事宜，上訴人或係基於賣方親
28 戚幫忙之意思或擔任賣方之仲介而參與系爭土地買賣之過
29 程，其與被上訴人間並無任何成立居間契約之意思表示合
30 致，自難認兩造間就系爭土地之買賣成立居間契約，遑論約
31 定居間報酬。而系爭土地買賣完成後，被上訴人給付51萬91

19元佣金予林秀珍，林秀珍雖再匯款11萬4780元予上訴人，惟上訴人亦表示伊不清楚林秀珍如何計算等語（見本院卷第91頁），堪認該筆款項係林秀珍自己將佣金分予上訴人，而非直接由被上訴人支付上訴人，亦不足以認定兩造之間成立居間契約。上訴人既未證明其與被上訴人成立居間契約，其依民法第568條規定請求被上訴人給付居間報酬77萬8651元，即屬無據。

六、被上訴人是否同意負擔買賣雙方之仲介費？

(一)經查，上訴人提出之109年3月16日契約書影本（下稱上訴人版草約）第11條第3項雖記載系爭約定即「買賣土地增值、仲介費等全部買方負責」等語（見原審卷第15、87頁），然被上訴人否認系爭約定之真正，被上訴人提出之109年3月16日契約書影本（下稱被上訴人版草約）亦未見系爭約定及林秀珍、上訴人之簽名（見原審卷第85頁），且雙方提出之草約版本當事人欄均無記載當事人姓名，亦無被上訴人之大小章，僅有李東路、林曉菁之簽名，堪認僅係買賣雙方初步擬定交易條件所用，而被上訴人與賣方簽訂之正式契約即109年3月20日契約書第11條僅約定土地增值稅由買方負責繳納，並無系爭約定之記載（見原審卷第19頁），自難認被上訴人同意負擔賣方之仲介費。證人李東路於原審雖證稱：當時伊等在吳代書事務所協調，吳代書有拿被上訴人版草約給伊等看，伊和林曉菁就簽了，後來看了內容，才發現沒有紀錄佣金，伊等提出異議，才有系爭約定，第一份及第二份時間沒有差很多，當場就簽了，當時現場有林秀珍、上訴人、伊、吳代書、林曉菁討論後由上訴人記載云云（見原審卷第245-246、248頁）；然證人吳月雲於原審證稱：109年3月16日契約書是當時上訴人和李東路先生到伊事務所，叫伊先寫一下契約多少錢，樣本要拿回去給李東路的大哥李東江參考後才要寫正式契約，被上訴人版草約的第11條特別約定事項1、2是伊寫的，上訴人版草約的系爭約定伊不知道等語（見原審卷第210-211頁），證人林秀珍亦證稱：伊簽名時並沒

01 有系爭約定（見原審卷第214頁），證人林曉菁復證述：伊
02 簽署109年3月16日契約書當時只有被上訴人版草約內容，在
03 伊離開前並沒有看過系爭約定，伊就將契約帶回去公司了，
04 後面情形伊不清楚等語（見原審卷第243-244頁），均否認
05 有見過系爭約定，且上訴人亦自承無法提出上訴人版草約之
06 原本（見原審卷第211、298頁、本院卷第92頁），倘若如證
07 人李東路所言伊與上訴人發現無約定佣金即當場異議，並於
08 買賣雙方討論後在雙方及仲介、代書面前加註，為何不由代
09 書吳月雲記載而係由上訴人書寫？且如兩造確有就系爭約定
10 達成合意，衡諸仲介費逾百萬元，何以在正式之109年3月20
11 日契約書中僅約定土地增值稅由買方負擔，而未記載系爭約
12 定？是證人李東路前開證詞與常情有違，自難以其證詞即認
13 定上訴人版草約之系爭約定為真，及被上訴人確有同意負擔
14 買賣雙方之仲介費。

15 (二)又證人李東江於本院證稱：上訴人帶伊去吳代書事務所，伊
16 有問對方要以多少錢購買、有哪些稅金、買賣手續費為何、
17 佣金如何計算，代書事務所小姐告知一般仲介公司是收4%，
18 一般民間收2%，但可以協商，伊覺得太複雜，就說伊要賣清
19 的，只要告訴伊，伊實質上能拿到多少錢就好，其他稅費都
20 由對方負責，價金可以的話，伊就賣，不行的話，伊就不
21 賣，之後議價就交由上訴人、李君熙、李東路處理，後來李
22 君熙並沒有告訴伊佣金如何計算，伊只有交代李君熙要賣清
23 的等語（見本院卷第113頁），證人李東路於原審及本院證
24 稱：伊還沒有和買方確定議價前，吳代書有告訴伊說文書費
25 和佣金的事，伊認為要登記給法人很複雜，就說伊要賣清
26 的，然後吳代書就交代林曉菁說賣方要賣清的，所以買方要
27 負責，林曉菁有打電話通知他們的負責人，她一面講電話一
28 面走出去，伊只聽到前面兩句：土地價格及賣方要賣清的，
29 後來就成交，當然是同意才成交；伊沒有跟他們討論關於仲
30 介費的事情，李東江認為賣方應該付3%比較合理，這是伊等
31 私底下對話而已，伊沒有跟上訴人談仲介費，也沒有參與及

01 聽說兩造間約定特定的仲介費等語（見原審卷第246-248
02 頁、本院卷第132-133頁），堪認縱使賣方有提及「要賣清
03 的」，然證人李東江並未參與嗣後議價過程，亦不知上訴人
04 有無與被上訴人約定佣金，證人李東路亦證稱未聽說兩造約
05 定之佣金成數，另上訴人於原審先稱買賣雙方各要付伊3%之
06 佣金，故伊得向被上訴人請求共計6%之佣金，於上訴後復改
07 稱被上訴人應付伊3%之佣金等語，前後不一，益難認上訴人
08 有以口頭與被上訴人約定被上訴人應支付佣金予上訴人及應
09 支付佣金之成數。

10 (三)另上訴人雖主張被上訴人前負責人王建治於104年2月25日經
11 伊介紹認識000地號土地地主，本欲以3000萬元購買000地號
12 土地，並願支付伊仲介佣金200萬元，惟因其妻李秀雅與其
13 子即被上訴人現負責人王丕彰反對，故未成交；嗣108年10
14 月間，被上訴人現負責人王丕彰又欲購買系爭土地，因先前
15 反悔不買有愧，不敢找伊媒介，遂委託林秀珍遊說地主，然
16 不得其門而入，經徵詢伊之四弟李東勳之妻呂麗月意見，稱
17 只有透過伊，方有可能成功，嗣林秀珍受被上訴人委託，前
18 來請求伊共同進行系爭土地媒介事宜，伊於104年間已因王
19 丕彰之杯葛而未成交，故在108年再媒介系爭土地之交易，
20 自不可能不提出應付佣金之約定云云，然縱認被上訴人前曾
21 欲購買000地號土地後反悔，亦不足以認定被上訴人再次購
22 買系爭土地，即有與上訴人約定應支付佣金予上訴人，且依
23 前揭事證，已難認定兩造間成立居間契約，上訴人前開主張
24 亦難憑採。

25 (四)綜上所述，上訴人並未證明伊與買賣雙方確有以書面或口頭
26 約定被上訴人應支付伊佣金，則上訴人依系爭約定請求被上
27 訴人應給付伊仲介費77萬8651元云云，即為無理由。

28 七、綜上所述，上訴人依系爭約定及民法第568條規定請求被上
29 訴人給付77萬8651元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
30 止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，不應准許。原
31 審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨

01 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
02 其上訴。

03 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
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
05 逐一論列，附此敘明。

06 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
07 項、第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 110 年 12 月 22 日
09 民事第十三庭

10 審判長法 官 邱景芬

11 法 官 邱蓮華

12 法 官 林純如

13 正本係照原本作成。

14 不得上訴。

15 中 華 民 國 110 年 12 月 22 日
16 書記官 王靜怡