

臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第807號

上訴人 玉山開發不動產有限公司

法定代理人 游竣傑

訴訟代理人 沈志成律師

吳意淳律師

被上訴人 游萬全

游萬寶

游萬益

林妙容

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110年5月31日臺灣宜蘭地方法院109年度訴字第279號第一審判決提起上訴，本院於111年1月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項、第三項之訴部分及訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人游萬全、游萬寶、游萬益應各給付上訴人新臺幣貳拾壹萬叁仟叁佰叁拾叁元，及自民國一〇九年六月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人林妙容應給付上訴人新臺幣叁拾貳萬元，及自民國一〇九年六月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人游萬全、游萬寶、游萬益各負擔十分之二、被上訴人林妙容負擔十分之三，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人游萬全、游萬寶、游萬益（下直稱其名，合稱游萬全等3人）於民國（下同）108年12月18日與伊

01 簽訂專任委託契約書（下稱系爭委託契約），委託伊仲介銷  
02 售其等共有之宜蘭縣○○鎮○○段0000地號土地及其上門牌  
03 號碼：宜蘭縣○○鎮○○路000號房屋（下合稱系爭房  
04 地），約定銷售期間為108年12月18日至109年3月31日，銷  
05 售價格新臺幣（下同）1875萬元，服務報酬為成交價4%，  
06 游萬全等3人於委託期間屆滿後2個月內，逕與伊已提供其等  
07 曾經仲介之客戶資料內之客戶成交者，應給付以成交價4%  
08 計算之服務報酬。期間被上訴人林妙容（下直稱其名）有意  
09 購買系爭房地，伊業務員吳怡芳陪同至現場查看，林妙容並  
10 於109年3月28日與伊簽訂不動產購買意願書（下稱系爭意願  
11 書），約定有效期間為109年3月28日至109年4月10日，購買  
12 價格1500萬元，報酬為購買總價2%，林妙容於系爭意願書  
13 保留期間或要約保留期間屆滿後2個月內，逕與伊已提供曾  
14 經仲介之客戶資料內之客戶成交者，仍應支付購買總價2%  
15 之服務報酬。經伊斡旋結果，因雙方價格仍有差距，故無法  
16 成交。詎於109年6月1日吳怡芳因有合適標的欲介紹林妙  
17 容，始得知林妙容與游萬全等3人已完成系爭房地買賣，又  
18 林妙容與游萬全等3人係於委託期間屆滿後2個月完成系爭房  
19 地買賣，依系爭委託契約第5條第3項第3款約定、系爭意願  
20 書第9條第2項第3款約定，仍應給付伊服務報酬。爰求為命  
21 (1)游萬全等3人應各給付伊25萬元，及自起訴狀繕本送達翌  
22 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)林妙容應給付  
23 伊37萬5000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按  
24 年息5%計算利息。(3)願供擔保，請准宣告假執行之判決。

25 二、游萬全等3人以：系爭委託契約銷售期間屆滿後，系爭房地  
26 前房客張堉輝突然撥打電話予游萬寶，詢問是否有意出售系  
27 爭房地，並告知陳益成有意看屋，嗣由游萬全與陳益成聯絡  
28 並相約看屋，經多次討價還價後，伊等以總價款1600萬元出  
29 賣系爭房地予陳益成。上訴人雖主張林妙容曾簽訂系爭意願  
30 書，並透過上訴人出價斡旋，惟雙方對於買賣價金有所差距  
31 而未成立，伊等與林妙容間未因上訴人之居間而締結買賣契

01 約，上訴人即無請求報酬之權利。另伊等於本件訴訟前與林  
02 妙容素不相識，上訴人既未告知出價斡旋之客戶為林妙容，  
03 自無從依系爭委託契約書第5條第3項第3款約定，請求給付  
04 服務報酬。退步言，縱上訴人曾提供林妙容資料予伊等（假  
05 設語），惟伊等與林妙容未締結任何買賣契約，與伊等締約  
06 之陳益成，亦非上訴人之客戶，與系爭委託契約書第5條第3  
07 項第3款之要件不符等語置辯。

08 林妙容則以：伊於109年3月間偶然見到系爭房地有上訴人張  
09 貼之出售訊息，而與上訴人接洽，並由吳怡芳帶同伊、友人  
10 鄭欣儀及其配偶陳益成看屋。伊看屋後出價1500萬元委由上  
11 訴人出面與屋主斡旋，惟因屋主不願降價而未成，伊即放棄  
12 購買系爭房地。伊於陳益成買受系爭房地並登記於洪子屏  
13 （伊孫女）名下後，始得知陳益成買受系爭房地，惟伊對於  
14 陳益成如何與游萬全等3人聯繫及買受系爭房地，均毫不知  
15 悉。伊與游萬全等3人在本件訴訟前未曾謀面而不相識，且  
16 未與游萬全等3人就系爭房地締結買賣契約，上訴人亦未曾  
17 提供游萬全等3人資料予伊，自無系爭意願書第9條第2項第3  
18 款約定之適用。又伊曾向鄭欣儀借款450萬元，伊於109年4  
19 月5日向合作金庫銀行申請簽發面額300萬元之支票交予鄭欣  
20 儀，償還部分借款。鄭欣儀於109年5月間向伊收取其餘150  
21 萬元還款時，另交付150萬元，委由伊向合作金庫銀行申請  
22 簽發面額300萬元之支票。另游萬全於109年6月1日收取之49  
23 7萬多元買賣價金匯款係洪子屏所支付，洪子屏因工作緣  
24 故，方請伊代為辦理匯款等語，資為抗辯。

25 三、本件經原審判決駁回上訴人之訴及假執行聲請，上訴人不服  
26 提起上訴，並上訴聲明：(1)原判決廢棄。(2)游萬全等3人應  
27 各給付上訴人25萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
28 止，按年息5%計算之利息。(3)林妙容應給付上訴人37萬500  
29 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計  
30 算之利息。被上訴人則均答辯聲明：上訴駁回。

31 四、兩造不爭執之事實（本院卷第149頁）：

01 (一)系爭房地為游萬全等3人共有，應有部分各1/3。游萬全等3  
02 人於108年12月18日與上訴人簽訂系爭委託契約，委託上訴  
03 人仲介出售系爭房地，委託期間為108年12月18日至109年3  
04 月31日，委託銷售價格為1875萬元，約定服務報酬為成交價  
05 4%。

06 (二)林妙容與上訴人於109年3月28日簽訂系爭意願書，委託上訴  
07 人仲介購買系爭房地，委託期間至109年4月10日屆滿，約定  
08 服務報酬為成交價2%。

09 (三)上訴人曾於109年3、4月間向游萬全等3人表示已有客戶願出  
10 價1500萬元買受系爭房地，惟經斡旋之結果，雙方對於買賣  
11 價金有所差距而未成立。

12 (四)游萬全等3人與陳益成於109年4月14日就系爭房地訂立買賣  
13 契約書（下稱系爭買賣契約），以1600萬元成交，並於109  
14 年5月26日將系爭房地以買賣為原因移轉登記予陳益成所指  
15 定之人洪子屏（林妙容孫女）。

#### 16 五、得心證之理由：

17 (一)游萬全等3人與林妙容就系爭房地有無買賣行為？

18 1.上訴人主張：林妙容與游萬全等3人於委託期間屆滿後2個月  
19 完成系爭房地買賣等語。游萬全等3人辯稱：系爭委託契約  
20 銷售期間屆滿後，證人張堉輝突然撥打電話予游萬寶，詢問  
21 是否有意出售系爭房地，並告知陳益成有意看屋，嗣由游萬  
22 全與陳益成聯絡並相約看屋，其等以1600萬元出賣系爭房地  
23 予陳益成云云。林妙容則辯稱：其於109年3月間偶然見到系  
24 爭房地有上訴人張貼之出售訊息而與上訴人接洽，並由證人  
25 吳怡芳帶同其、鄭欣儀、陳益成看屋，其出價1500萬元委由  
26 上訴人出面斡旋，惟因屋主不願降價而未成交，其即放棄購  
27 買系爭房地云云。

28 2.經查，游萬全等3人於109年4月14日與陳益成簽訂系爭買賣  
29 契約，將系爭房地以1600萬元出賣予陳益成，固有系爭買賣  
30 契約可稽（見原審卷第69至77頁）。惟關於該1600萬元價  
31 款，第1期款300萬元係於109年4月15日以發票人為合作金庫

01 銀行蘇澳分行、受款人為林妙容之本行支票給付，並存入游  
02 萬益之羅東鎮農會帳戶，有存摺封面、代收票據明細表、合  
03 作金庫銀行蘇澳分行110年3月8日合金蘇澳字第1100000602  
04 號函可憑（見原審卷第315、385頁）。第2期款300萬元，參  
05 諸游萬寶之存摺封面、存摺明細（見原審卷第311頁）及林  
06 妙容所陳（見本院卷第135頁），係於109年5月8日以發票人  
07 為合作金庫銀行蘇澳分行、受款人為林妙容之本行支票給  
08 付，並存入游萬寶之臺灣土地銀行帳戶。第3期款500萬1808  
09 元，係洪子屏於109年5月28日自蘇澳區漁會匯款至游萬益之  
10 羅東鎮農會帳戶，並用以清償游萬益對於羅東鎮農會之貸  
11 款，有放款還本收執聯、匯款申請書可考（見原審卷第315  
12 頁、本院卷第139頁）。第4期款497萬8192元，係林妙容於1  
13 09年6月1日自蘇澳區漁會匯款至游萬全之華南銀行帳戶，有  
14 存摺封面、存摺明細、匯款申請書可佐（見原審卷第313  
15 頁、本院卷第139頁）。是以，系爭房地買賣價款1600萬元  
16 之支付，均與林妙容或洪子屏【林妙容孫女，系爭房地之登  
17 記所有權人，並以系爭房地向蘇澳區漁會辦理抵押貸款，有  
18 土地登記謄本、建物登記謄本可按（見原審卷第19至25  
19 頁）】有關，而與陳益成毫無所涉，與常情有違，則林妙容  
20 是否方為系爭房地實際上之買受人，陳益成僅係出名而為系  
21 爭買賣契約之買受人？實值存疑。

- 22 3.再查，①證人張堉輝證稱：「我之前承租182號（即系爭房  
23 地），後來搬到191號，通話紀錄是3月14日，我跟陳益成之  
24 前不認識，陳益成知道我之前在182號開店，他就走進來問  
25 我182號屋主的電話…他有表明對那間房子有興趣，後來我  
26 打LINE給游萬寶老師問他能否提供電話給陳先生，後來就由  
27 他們聯絡」等語（見原審卷第209頁）。②陳益成證稱：  
28 「（在簽約前你是如何知道系爭房地要賣？）…後來我去機  
29 車行才知道屋主是誰，之後我與屋主游萬寶聯絡，後來游萬  
30 寶介紹他的二哥（即游萬全）與我聯絡…」、「（在簽約前  
31 有無去看過系爭房地？）有，至少看過3次。…」、「（你

都是自己去看嗎？）還有親家媽即林妙容…」等語（見原審卷第206頁）。③證人吳怡芳證稱：「我們現場有做看板，一位姓陳的，是林妙容的妹婿打電話來要我們去開門，要看現場的房子」、「（是何時的事？）109年3月14日星期六，當天我值班」、「（這個時間你為何記得那麼清楚？）我們有值班表，我有紀錄它的時間點」、「（後來你們有到房屋現場去嗎？當時現場有何人）有林妙容、她妹妹及她妹婿」、「【你何時介紹新的物件給她（即林妙容）？】109年6月1日」、「（你跟她介紹新的物件，她怎麼說？）我跟她說要介紹物件給她，她說她買了，我說恭喜她，並問她買了哪一間？她說我就買了介紹的那間（即系爭房地）」、「（她講的意思是指本件標的是她買了？）她反問我說你不是跟屋主（即游萬全等3人）的合約到期了。我說你當初是要跟我買的，她說對阿，屋主說合約到期了，可以省仲介費用」等語（見原審卷第259、261、262頁）。④林妙容陳稱：其於109年3月間偶然見到系爭房地有上訴人張貼之出售訊息而與上訴人接洽，並由證人吳怡芳帶同其、鄭欣儀、陳益成看屋等語（見本院卷第133頁）。⑤系爭買賣契約於附註記載：本買賣由雙方議合，故無仲介費。若因前賣方委託仲介公司所衍生之介紹費，概與買方無關等語（見原審卷第75頁）。由上開各節參互以觀，足認林妙容於109年3月14日見到系爭房地有上訴人張貼之出售訊息，陳益成（即證人吳怡芳所稱之林妙容妹婿）乃與上訴人聯繫，由證人吳怡芳帶同林妙容、鄭欣儀、陳益成到系爭房地現場看屋，當日陳益成並至191號房屋機車行，自證人張堉輝處得知系爭房地所有權人游萬寶之聯絡方式。嗣經多次看屋、協商，林妙容與游萬全等3人商議：由陳益成擔任系爭買賣契約之買受人，並於渠等委託上訴人期間屆滿後再簽訂系爭買賣契約，以省去渠等須給付之服務費用。準此，林妙容方為系爭房地實際上之買受人，陳益成僅係出名而為系爭買賣契約之買受人，游萬全等3人與林妙容就系爭房地有買賣行為，應堪認定。

01 4.林妙容雖辯稱：其曾向鄭欣儀借款450萬元，其於109年4月5  
02 日向合作金庫銀行申請簽發面額300萬元之支票交予鄭欣  
03 儀，償還部分借款。鄭欣儀於109年5月間向其收取其餘150  
04 萬元還款時，另交付150萬元，委由其向合作金庫銀行申請  
05 簽發面額300萬元之支票云云。然為上訴人所否認，林妙容  
06 對此有利於己之事實復未提出相關證據以實其說，況林妙容  
07 陳稱：該450萬元借款沒有簽借據，也沒有設定抵押云云  
08 （見本院卷第199頁），實與常情不符。故林妙容此部分所  
09 辯，並非可採。

10 5.林妙容另辯稱：游萬全於109年6月1日收取之497萬多元買賣  
11 價金匯款係洪子屏所支付，洪子屏因工作緣故，方請其代為  
12 辦理匯款云云。但查，該筆497萬8192元匯款在游萬全存摺  
13 明細係記載：跨電匯林妙容等語（見原審卷第313頁），而  
14 匯款申請書之收款人姓名、匯款人姓名亦分別以打字方式記  
15 載：游萬全、林妙容等語（見本院卷第139頁），足認該筆  
16 款項確係林妙容匯款予游萬全，且如係洪子屏自有款項，電  
17 匯相當方便，何需反勞煩阿嬪林妙容去電匯，況就497萬819  
18 2元鉅額是洪子屏所有亦未舉證證明，林妙容前開所辯，亦  
19 非可取。

20 6.林妙容復辯稱：系爭房地係陳益成贈與洪子屏（陳益成兒子  
21 之女朋友）云云，並舉陳益成證詞為證。經查，陳益成對此  
22 固證稱：因其兒子不成材，所以系爭房地是用洪子屏名字購  
23 買，現在他們還沒有結婚等語（見原審卷第207頁）。惟不  
24 動產價值昂貴，如兒子不成材，大可登記於自己名下，又怎  
25 會登記在兒子之女朋友名下，徒增不必要之風險，實與一般  
26 經驗法則有違。況系爭房地買賣價款1600萬元之支付，與陳  
27 益成毫無所涉，業如前段2.所述，自難認陳益成有何贈與洪  
28 子屏之情事。是林妙容於此所辯，顯難憑採。

29 (二)上訴人得否依系爭委託契約第5條第3項第3款約定、系爭意  
30 願書第9條第2項第3款約定，請求游萬全等3人、林妙容給付  
31 服務報酬？金額若干？

01 1.系爭委託契約第5條第3項第3款約定：「委託人（即游萬全  
02 等3人）有下列情形之一者，應一次全部給付本條上述第1款  
03 所述之服務報酬：…(三)委託人於委託期間屆滿後2個月內，  
04 逕與加盟店已提供委託人曾經仲介之客戶資料之客戶成交  
05 者。但經其他不動產經紀業仲介成交者，不在此限。」（見  
06 原審卷第13頁）。系爭意願書第9條第2項第3款約定：「買  
07 方於本意願保留期間或要約保留期間屆滿後2個月內，逕與  
08 加盟店已提供買方曾經仲介之客戶資料內之客戶成交者，買  
09 方同意仍應支付本條第1項所載之服務報酬予加盟店。」  
10 （見原審卷第17頁）。探究該等條款之訂立目的，乃在避免  
11 委託人（買方）透過仲介業者而得知潛在交易對象，卻於委  
12 託期間或委託期間屆滿後之一定期間繞過仲介業者而與對方  
13 完成交易，以規避本應給付仲介業者服務報酬之情事。又仲  
14 介業者並不會將潛在交易對象之姓名、聯絡方式告知委託  
15 人，以避免發生雙方私下聯絡之情事，故所謂「加盟店已提  
16 供委託人（買家）曾經仲介之客戶資料之客戶」，應解釋為  
17 仲介業者已將潛在交易對象存在之情事告知委託人（買家）  
18 之情況，不限已明白告知姓名、聯絡方式。

19 2.經查，上訴人曾帶林妙容等人至系爭房地現場看屋，業如前  
20 述，並將曾帶林妙容等人至系爭房地現場看屋、林妙容簽具  
21 系爭意願書之情事告知游萬全等3人（僅傳相關圖片並以文  
22 字說明，未表明林妙容姓名），有LINE對話紀錄可憑（見原  
23 審卷第301、303頁），嗣陳益成自證人張瑄輝處得知系爭房  
24 地所有權人游萬寶之聯絡方式，再經林妙容與游萬全等3人  
25 商議，游萬全等3人、陳益成並於系爭委託契約、系爭意願  
26 書委託期間屆滿後2個月內之109年4月14日簽訂系爭買賣契  
27 約，林妙容則為系爭房地實際上之買受人，應認業已符合系  
28 爭委託契約第5條第3項第3款約定、系爭意願書第9條第2項  
29 第3款約定之要件。又於系爭委託契約，約定服務報酬為成  
30 交價4%，於系爭委託書，約定服務報酬為成交價2%，而系  
31 爭買賣契約所定買賣價金為1600萬元，故上訴人得依系爭委

01 託契約第5條第3項第3款約定，請求游萬全、游萬寶、游萬  
02 益各給付21萬3333元（ $1600\text{萬元} \times 4\% \div 3 = 21\text{萬}3333\text{元}$ ，元以下四捨五入），另得依上訴人得依系爭意願書第9條第2項第  
03 3款約定，請求林妙容給付32萬元（ $1600\text{萬元} \times 2\% = 32\text{萬元}$ ）。

06 六、綜上所述，上訴人請求(1)游萬全、游萬寶、游萬益應各給付  
07 上訴人21萬3333元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年6月17  
08 日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。(2)林妙  
09 容應給付上訴人32萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年6  
10 月16日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為  
11 有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，不應准  
12 許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未  
13 洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有  
14 理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項、第3項所示。因本件  
15 不得上訴第三審，本院判決後即確定，無宣告假執行之必  
16 要，故無廢棄原判決此部分駁回之諭知再另為駁回之必要。  
17 至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判  
18 決，並駁回其假執行之聲請，核無不合，上訴意旨指摘原判  
19 決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之  
20 上訴。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證  
22 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘  
23 明。

24 八、據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事  
25 訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項但  
26 書，判決如主文。

27 中 華 民 國 111 年 1 月 25 日  
28 民事第十庭

29 審判長法官 黃嘉烈

30 法官 何君豪

31 法官 張文毓

01 正本係照原本作成。

02 不得上訴。

03 中 華 民 國 111 年 1 月 25 日

04 書記官 劉文珠