

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第1377號

上訴人 曾進明企業有限公司

法定代理人 曾進益

訴訟代理人 林唐緯律師

被上訴人 立耀股份有限公司

法定代理人 黃劉秀

被上訴人 黃奇輝

共 同

訴訟代理人 黃泰鋒律師

黃立慈律師

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111年8月4日臺灣新北地方法院111年度訴字第281號第一審判決提起上訴，本院於112年5月9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：被上訴人立耀股份有限公司（下逕稱立耀公司）、黃奇輝（下逕稱其名，與立耀公司合稱被上訴人）於民國110年10月4日分別與伊簽訂不動產出售委託書（下稱系爭契約），委託伊以每坪新臺幣（下同）85萬元為其等居間銷售立耀公司所有新北市○○區○○段00地號（下逕稱地號）土地（面積99.72坪），及黃奇輝所有同段00地號（下逕稱地號）土地（面積238.79坪，與00地號土地合稱系爭土地），並約定伊覓得買方後，可獲取系爭土地總價2%計算之居間報酬，委託期間自同年10月4日起至同年10月8日止。嗣伊尋得訴外人林家宏購買系爭土地，於委託期間內達成以上開價格買賣系爭土地之合意，並約定於同年10月25日簽訂書

面契約。詎被上訴人於簽訂書面契約前夕，竟以林家宏應另負擔00地號土地之房地合一稅為由，拒絕簽訂書面契約，經伊以同年10月29日存證信函催告被上訴人儘速與林家宏簽立書面契約，未獲置理。伊既已完成系爭契約之義務，自可向立耀公司、黃奇輝請求按買賣價金2%計算之居間報酬各169萬5,240元（ $99.72\text{坪} \times 850,000\text{元} \times 2\% = 1,695,240\text{元}$ ）、405萬9,430元（ $238.79\text{坪} \times 850,000\text{元} \times 2\% = 4,059,430\text{元}$ ）。縱認系爭契約第4條約定買賣雙方簽訂書面合約時支付50%服務報酬係附停止條件，被上訴人故意拒絕簽訂書面契約，依民法第101條規定應視為條件已經成就。爰依民法第568條第1項規定或系爭契約第2條約定，請求被上訴人給付居間報酬，聲明：(一)立耀公司應給付上訴人169萬5,240元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(二)黃奇輝應給付上訴人405萬9,430元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：依系爭契約第4條約定，須伊因上訴人之居間行為與買方簽訂書面合約時，上訴人始取得居間報酬請求權，上訴人雖通知伊有買家願意買受系爭土地，惟伊尚未與買方簽訂書面合約，上訴人自無從請求居間報酬。又簽訂系爭契約前，伊一再向上訴人確認以每坪單價85萬元出售系爭土地所需負擔之稅金多寡，因信任上訴人陳稱僅需負擔200萬元至300萬元稅金，方成立系爭契約。且系爭契約係約定上訴人應以每坪85萬元為伊居間出售系爭土地，惟上訴人於110年10月19日所提供之買賣契約及拆款表，卻以00地號土地每坪65萬元、00地號土地每坪93萬3,736元出售，與約定不符，伊係因不願為簽訂不實買賣契約之違法行為，始拒絕出售系爭土地，核屬正當權利行使，並無故意以不正當方式阻卻條件成就之行為等語，資為抗辯。

三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人全部不服，提起上訴，於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)立耀公司應給付上訴人16

9萬5,240元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年
利率5%計算之利息。(三)黃奇輝應給付上訴人405萬9,430元，
及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之
利息。(四)願供擔保請准宣告假執行。被上訴人均答辯聲明：
(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第61至62頁）：

(一)被上訴人於110年10月4日與上訴人分別訂立系爭契約，約定
由上訴人以每坪85萬元，為被上訴人居間出售立耀公司所有
00地號土地及黃奇輝所有00地號土地，上訴人依上開價格覓
得買方成交後可獲取系爭土地總價2%計算之居間報酬，委託
期間自同年10月4日起至同年10月8日止。

(二)上訴人於110年10月19日提供系爭土地買賣契約書予被上訴
人，並於同年10月20日提供拆款表予被上訴人，00地號土地
每坪價金為65萬元、00地號土地每坪價金為93萬3,736元。

(三)上訴人於110年10月29日以土城學府郵局第372號存證信函催
告被上訴人於文到5日內與林家宏正式簽訂買賣契約，被上
訴人收受後，於同年11月4日以台北中山郵局第1251號存證
信函回覆，經招領逾期被退件。

(四)被上訴人與林家宏並未簽訂書面契約。

五、上訴人主張：伊已居間媒介被上訴人以約定委託價格與林家
宏成立買賣契約，詎被上訴人以買方應另負擔房地合一稅為
由，拒絕簽訂書面契約，爰依民法第568條規定或系爭契約
第2條約定，請求被上訴人給付居間報酬等情，為被上訴人
所否認，並以前詞置辯。茲查：

(一)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5
68條第1項定有明文。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。

(二)觀諸系爭契約記載：「立委託書人...委託曾進明企業有限公司...居間銷售」，第1條約定：「... (PS. 甲方 (即被上訴人) 為以上標的之所有權人，由乙方 (即上訴人) 覓得買方後，由乙方負責簽訂相同條件之買賣同意書，並同時委託乙方處理爾後之買賣相關事宜)」，第2條約定：「委託銷售總價額為新台幣 (下同) 每坪捌拾伍萬元整。增值稅由賣方負擔 (乙方服務報酬總價2%約定如下，惟買方之付款方式若比較有利於甲方時，乙方亦得代理甲方收受訂金)」，並列明買賣契約各期款支付時間，第4條約定：「服務報酬採分段式收費；買賣雙方簽訂書面合約之同時支付50% (兌現後以現金給付)，收到尾款之同時支付50% (兌現後以現金給付)。如價金信託則於點交時由價金信託專戶撥款」，有系爭契約 (見原法院板橋簡易庭110年度板司簡調字第2268號卷，下稱板調卷，第15至17頁) 可稽。可見被上訴人委託上訴人以每坪85萬元居間銷售系爭土地，上訴人須覓得系爭土地之買方，並處理買賣相關事宜，且兩造約明以系爭土地成交總價2%作為上訴人服務報酬計算基礎，並於簽訂書面合約時給付50%之服務報酬。足徵上訴人並非僅須向被上訴人報告訂約之機會為已足，而須斡旋於被上訴人與買方之間，媒介說合使雙方達成共識，成立買賣契約，核其性質屬媒介居間契約無訛。上訴人須因其媒介居間而成立系爭土地之買賣契約，始得對被上訴人請求居間報酬。

(三)上訴人主張伊已尋得林家宏願以每坪85萬元之價格買受系爭土地，買賣契約之標的與價金均已合致，並於110年10月7日通知被上訴人，伊法定代理人並簽發發票日為同年10月6日、票面金額各為100萬元之支票2紙，透過負責處理系爭契約事務之仲介何佳旗欲交付被上訴人，伊已完成系爭契約義務，被上訴人即應依約給付約定之報酬等情，並提出上開支

01 票2紙及何佳旗與黃奇輝之LINE對話紀錄截圖（見原審卷第5
02 9至67頁）為證。惟查：

03 1. 系爭契約約定委託期間自110年10月4日起至同年10月8日
04 止，惟上訴人於同年10月19日提供系爭土地之單一買賣契約
05 予被上訴人，同年10月20日提供拆款表予被上訴人，00地號
06 土地每坪價金為65萬元、00地號土地每坪價金為93萬3,736
07 元，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(一)、(二)），並有系
08 爭契約、電子郵件暨土地買賣契約書可稽（見板調卷第15至
09 17頁、原審卷第135至145頁）。兩造亦不爭執被上訴人與上
10 訴人主張覓得之買方林家宏實際上並未簽訂書面契約。則被
11 上訴人抗辯上訴人未於委託期限內以每坪85萬元之價格居間
12 媒介出售系爭土地，買賣契約並未成立云云，應屬有據。

13 2. 上訴人雖主張上開土地買賣契約價格係在雙方就每坪85萬元
14 之合意下，對於00、00地號土地分別拆算之價格，被上訴人
15 係因不願繳納房地合一稅，要求買方負擔，而拒絕簽訂書面
16 契約，與拆分表金額無關；買賣契約之簽訂僅涉及所有權移
17 轉登記程序，不影響被上訴人與林家弘間買賣契約已成立之
18 效力云云。惟查：

19 (1)按買賣契約之成立，固以標的物及價金之意思表示一致，為
20 其必要之點。惟當事人間除標的物及價金外，若有將契約之
21 常素或偶素如買賣價金之清償時間、給付方法及比例，或其
22 他交易上之重要事項，特別注重而列為必要之點者，衡諸契
23 約自由原則，法院自當尊重。倘兩造對於該必要之點未達成
24 意思表示合致，其契約自屬尚未成立（最高法院111年度台
25 上字第1182號判決意旨參照）。又不動產之買賣，除標的物
26 及其價金，當事人須互相同意外，尚涉及付款方法、稅負、
27 點交、費用及違約等重要事項（最高法院79年度台上字第13
28 57號判決意旨參照）。準此，不動產買賣之成立，當事人間
29 除須就標的物及其價金須達成合意，就付款方法、稅負、點
30 交等重要事項而列為必要之點者亦應達成合意，始認買賣契
31 約業已成立。

01 (2)證人何佳旗證稱：一般簽訂委託書時，對稅捐負擔就要約定
02 清楚；兩造簽訂系爭契約時，被上訴人有提出房地合一稅負
03 擔問題等語（見原審卷第101、102頁）。佐以黃奇輝以LINE
04 向證人何佳旗稱：「之前談過的，你都不確認，還要曾先生
05 同意，00地號可不必繳太多稅也是你說的.如今要繳上千萬
06 的稅」等語，有LINE對話紀錄截圖（見原審卷第133頁）可
07 稽，可見因房地合一稅金額甚鉅，被上訴人簽訂系爭契約
08 前，即有要求確認房地合一稅數額及負擔問題。再衡諸不動
09 產之買賣，締約當事人除標的物及其價金外，對買賣價金之
10 付款時間及方法、所有權移轉登記時期、標的物交付、稅
11 負、點交、費用及違約金等均係一般社會認為對於買賣是否
12 成立之交易上重要事項。可見房地合一稅之負擔，應屬被上
13 訴人與買方簽訂系爭土地買賣契約之交易上重要事項，為被
14 上訴人所注重而列為系爭契約及買賣契約必要之點。

15 (3)上訴人雖以將系爭土地價金拆款為00地號土地每坪65萬元、
16 00地號土地每坪93萬3,736元之方式，降低00地號土地之房
17 地合一稅數額，惟此拆款方式已然悖於系爭契約關於居間出
18 售價格之約定。且觀諸黃奇輝於110年10月23日以通訊軟體L
19 INE向何佳旗稱：「何經理：會計師看過合約後，不建議這
20 樣做 以後一定會被要求補稅」等語，何佳旗則回覆：「會
21 計師有其他建議嗎？」、「依法報稅嗎？」等語，嗣黃奇輝
22 又於同年月28日以LINE向何佳旗稱：「何經理：立耀董事長
23 說要繳交上千萬元稅金不要賣。抱歉！」等語，何佳旗則回
24 覆：「黃先生請您看過曾先生提供的方案再做決定，在合
25 理、合法的範圍內，土地買賣仍然是必須繳納稅金的。扣除
26 掉200萬元的仲介費，您只需再繳納300多的房地合一稅。這
27 個方案請您及立耀董事長仔細考慮。」等語，有黃奇輝與何
28 佳旗之LINE對話紀錄截圖（見原審卷第109至119頁）可參。
29 足見被上訴人對系爭土地房地合一稅之負擔及數額確有爭
30 執，就上訴人建議之拆款方式經詢問會計師後因有逃漏稅之
31 虞故不同意。房地合一稅之負擔及數額為被上訴人與買方簽

訂系爭土地買賣契約之交易上重要事項，已如前述。惟系爭契約第2條僅約定增值稅由賣方負擔，並未就房地合一稅之負擔及數額有所約定（見板調卷第15至17頁）。被上訴人與上訴人間就系爭土地居間媒介買賣之重要事項既尚有爭執經進行磋商而未達成合意，自難認被上訴人與買方林家宏間就系爭土地買賣契約重要之點均已達成意思表示合致。則被上訴人與林家宏間尚未因上訴人之居間媒介而成立系爭土地之買賣契約，堪以認定。

3. 上訴人又主張房地合一稅係由賣方負擔，被上訴人前經伊仲介買受00地號土地時即已知有房地合一稅額之問題，與伊簽訂系爭契約已知悉要繳2,000多萬元房地合一稅，並無任何不願繳納依法應納稅負之保留，於伊通知成交後，單方面不願繳納其依法應納之房地合一稅，不願依約簽訂書面契約，非屬正當事由云云，並援引證人何佳旗證詞為據。查證人何佳旗固具結證稱：被上訴人當時並不是不願意繳納房地合一稅，只是不願意繳那麼多，所以上訴人建議被上訴人將系爭土地出售價格拉高，來彌補被上訴人要繳納房地合一稅之負擔，兩造是講好拉高系爭土地出售價格後才簽訂系爭契約，且一般來說是要在簽訂出售委託書前約定清楚稅捐負擔，不太可能之後才發生稅捐負擔之問題，上訴人後來也有提出減少服務報酬方案給被上訴人；房地合一稅如無特別約定，係由賣方負擔，簽署系爭契約時，被上訴人已知悉稅捐預估要繳2,000多萬元，主要是房地合一稅，其他稅金不多，後來被上訴人反應不希望繳那麼多稅，我們才提出拆款表給被上訴人，但被上訴人反應怕被國稅局認定有逃漏稅，所以沒有接受方案等語（見原審卷第99至104頁）。惟依證人何佳旗之證述，買賣系爭土地之稅捐主要為房地合一稅，果兩造間約定以提高系爭土地售價之方式彌補房地合一稅之負擔，就房地合一稅捐之負擔與數額確已達成合意，則就主要稅捐項目之房地合一稅負擔，既屬該不動產居間媒介買賣之重要事項，自應於系爭契約明文約定，惟系爭契約就該部分未置一

詞，僅就稅額不高之增值稅為約定，顯然悖於常情，尚難僅憑證人何佳旗前揭證述為有利於上訴人之認定。另審諸被上訴人於系爭契約成立後不願負擔高額稅金，上訴人即提出前揭拆款表，甚至提出減少上訴人居間報酬之方案以充抵被上訴人須負擔之稅捐額，可推知兩造簽訂系爭契約前應尚未就房地合一稅之負擔與數額為明確約定，否則上訴人僅須表示兩造已有合意即可。佐以黃奇輝以LINE向證人何佳旗稱：「之前談過的，你都不確認，還要曾先生同意，00地號可不必繳太多稅也是你說的.如今要繳上千萬的稅」等語（見原審卷第133頁），足徵兩造間就房地合一稅之負擔與數額認知顯有差距，顯然並非已達成合意。上訴人主張被上訴人簽訂系爭契約時已明確知悉應負擔數額云云，自不足採。至上訴人所提出證人何佳旗與黃奇輝間就取得00地號土地時之LINE對話截圖（見本院卷第141頁），亦僅能證明於立耀公司取得00地號土地時，係由賣方負擔房地合一稅，而賣方表示稅捐數額超出預期乙節，尚不能據此逕認被上訴人已知系爭土地買賣須繳納2,000多萬元之稅捐且同意之事實。上訴人是項主張，要不足取。

4. 上訴人須居間媒介被上訴人以每坪85萬元價金與第三人就系爭土地成立買賣契約，始得請求被上訴人給付居間報酬。上訴人既未與被上訴人就房地合一稅負擔及數額問題達成合意，自難認上訴人已居間媒介使被上訴人與林家宏間就房地合一稅負擔及數額事項有達成任何合意，被上訴人與林家宏間尚未因上訴人之媒介而成立系爭土地之買賣契約，已如前述，則上訴人主張依民法第568條第1項規定或系爭契約第2條約定，請求被上訴人給付居間報酬云云，為無理由。

（四）上訴人主張被上訴人故意拒絕簽訂書面契約，係以不正當行為阻止條件成就，依民法第101條規定應視為條件已經成就云云，為被上訴人所否認。查：

1. 按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為，阻其條件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項定有明

01 文。對於條件成就施以影響之行為，究應如何定性其為不正
02 當行為，除故意妨害、違反法令或違背正義之行為屬之，且
03 應視法律行為時當事人之意思依誠實信用之原則客觀地評
04 價，以決定該當事人所為是否可被允許，其評價之作成，並
05 應考慮該當事人對系爭條件之成就施以影響之動機、目的，
06 再參酌具體個案情況予以認定之（最高法院103年度台上字
07 第2068號判決要旨參照）。

- 08 2. 查兩造於簽訂系爭契約時尚未就房地合一稅之負擔及數額為
09 明確約定，被上訴人亦因房地合一稅負擔及數額問題，經磋
10 商後無法達成共識，而未與林家宏簽訂書面合約，而不動產
11 買賣之稅賦負擔亦屬被上訴人與買方簽訂系爭土地買賣契約
12 之交易上重要事項，被上訴人與買方既未能就該部分達成意
13 思合致，尚難認其等已成立買賣契約，業經本院認定如前，
14 自難認被上訴人係故意拒絕與林家宏簽訂買賣契約。況上訴
15 人於110年10月20日所提供之系爭土地買賣契約拆款表，亦
16 非以系爭契約所約定之每坪均85萬元價格出賣系爭土地，而
17 係拆款為00地號土地每坪價金65萬元、00地號土地每坪價金
18 93萬3,736元，以迴避較高額之房地合一稅，不僅與兩造間
19 系爭契約之約定有所出入，亦因被上訴人詢問會計師後，因
20 恐涉逃漏稅問題，而拒絕依上訴人所提供之買賣契約及拆款
21 表簽約，尚難認係以不正當行為阻止上訴人報酬請求權之發
22 生。上訴人不能證明被上訴人有何以違反誠信原則方式故意
23 拒絕簽訂系爭土地買賣契約，則其主張被上訴人以不正當行
24 為阻其居間報酬請求權請求條件之成就，依民法第101條第1
25 項規定視為條件已成就，自無可取；其進而請求被上訴人給
26 付居間報酬，洵非有據。又系爭契約第2條約定內容係以買
27 賣雙方簽訂書面契約，為被上訴人給付上訴人50%居間報酬
28 之清償期，基於契約自由原則，兩造本得就清償期為特別約
29 定。上訴人指摘該部分違反民法第568條第1項規定為無效云
30 云，自不足採，併此敘明。

31 六、綜上所述，上訴人主張依民法第568條第1項規定或系爭契約

第2條約定，請求立耀公司、黃奇輝分別給付上訴人169萬5,240元、405萬9,430元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，均無理由，不應准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 5 月 30 日

民事第十五庭

審判長法 官 陳慧萍

法 官 陳杰正

法 官 沈佳宜

正本係照原本作成。

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（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項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 5 月 30 日

書記官 何敏華