

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第299號

上訴人即附

帶被上訴人 捷誠精密有限公司

法定代理人 劉昱峰

訴訟代理人 王唯鳳律師

被上訴人即

附帶上訴人 大立不動產仲介有限公司

法定代理人 王健豪

訴訟代理人 陳鼎正律師

上列當事人間請求給付報酬事件，上訴人對於中華民國111年1月10日臺灣桃園地方法院110年度訴字第1067號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，本院於111年4月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付被上訴人超過新臺幣陸拾萬元本息部分，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判均廢棄。

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。

被上訴人之附帶上訴駁回。

第一審訴訟費用，由上訴人負擔百分之三十，餘由被上訴人負擔；第二審訴訟費用，關於上訴部分，由上訴人負擔百分之四十，餘由被上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國110年2月28日與上訴人簽訂購屋要約委託書（下稱系爭委託書），約定由伊為上訴人以新臺幣（下同）2億500萬元價格，居間仲介坐落於桃園市○○區○○段000○○000○○000000地號土地及其上同段1980建號建物（下稱系爭房地）之承買事宜，系爭委託書第5條第2項並約

明賣家與上訴人簽立不動產買賣契約書後，上訴人應給付以成交價百分之2計算之服務費予伊；伊隨即協調系爭房地之所有權人即訴外人詹玉月、唐綺針織有限公司(下稱唐綺公司，與詹玉月合稱詹玉月等2人)與上訴人進行買賣契約之磋商，並達成買賣契約之合意，上訴人即於110年3月10日以訴外人游清風之名義，與詹玉月等2人分別簽立土地買賣合約書及不動產買賣契約書，而由上訴人以游清風之名義向詹玉月等2人買受系爭房地，上訴人之法定代理人劉昱峰亦於同日簽立服務報酬收取確認單(下稱系爭確認單)，確認應給付伊之服務報酬為205萬元；詎上訴人嗣後竟拒絕給付上開報酬予伊，經伊催討未獲置理等情。爰依系爭委託書之契約關係及系爭確認單之約定，提起本件訴訟，求為命上訴人給付205萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年6月17日起算法定遲延利息之判決(原審判命上訴人給付164萬元本息，駁回被上訴人其餘之訴；上訴人就其敗訴部分提起上訴，被上訴人亦就敗訴部分提起附帶上訴)。並於本院附帶上訴聲明：(一)原判決關於駁回被上訴人後開第二項之訴部分廢棄。(二)上訴人應再給付被上訴人41萬元，及自110年6月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。又被上訴人對於上訴人之上訴，則於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭委託書應屬伊對於詹玉月等2人之買賣要約，被上訴人並未依系爭委託書之約定，於系爭委託書有效期間屆至即110年3月6日前，將賣方即詹玉月等2人記明承諾時間及簽章資料之要約書送達予伊，伊就系爭委託書之買賣要約即行失效，而伊係於上開委託期間過後，始再與詹玉月等2人協議系爭房地買賣契約事宜，被上訴人顯未於系爭委託書有效期間內完成委託，於系爭委託書逾要約期限後，伊自無依系爭委託書給付報酬之義務；且系爭委託書簽訂後，伊及詹玉月等2人就買賣價金、付款等問題未能達成合致，其後伊公司法定代理人劉昱峰雖以個人身分協助游清風向詹玉月等2人洽談系爭房地買賣事宜，及協助游清風向被上訴

人確認仲介報酬金額，惟並非係由伊以游清風之名義與詹玉月等2人簽立系爭房地買賣契約，系爭確認單亦係劉昱峰以個人名義簽立，自不能認被上訴人已依系爭委託書完成委託事務，或得依系爭確認單向伊請求報酬；縱認伊需給付服務報酬，然游清風與詹玉月等2人簽訂系爭房地買賣契約後不久即解除契約，被上訴人既無須處理系爭房地買賣後續過戶、點交等相關事宜，因而減少部分勞力支出及金錢等成本花費，其要求之高額報酬與其所付出勞務等成本不成比例，其報酬請求為無理由等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。另就被上訴人之附帶上訴，則於本院答辯聲明：如主文第4項所示。

三、查，(一)兩造於110年2月28日簽立系爭委託書，約定上訴人願以2億500萬元之價格承買系爭房地；(二)上訴人公司廠長游清風於110年3月10日與系爭房地之所有權人詹玉月等2人就系爭房地分別簽立土地買賣合約書及不動產買賣契約書，約定以買賣總價為2億500萬元購買系爭房地；(三)上訴人之法定代理人劉昱峰於110年3月10日簽立系爭確認單，確認本案買方服務報酬計205萬元等情，有卷附系爭委託書、土地買賣合約書、不動產買賣契約書、系爭確認單、系爭房地登記謄本可稽(見原審卷第7至37、63至75、81至139頁)，並為兩造所不爭執，堪信為真。

四、本件應審究者為(一)兩造所簽立系爭委託書之性質為何？(二)若為居間仲介契約，被上訴人有無依約完成居間仲介服務？(三)被上訴人得否依約請求服務報酬之給付？得請求之服務報酬金額為多少？茲分別論述如下：

(一)、兩造所簽立系爭委託書之性質為何？

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，民法第565條定有明文。

2.經查，系爭委託書之全名雖為「購屋要約委託書」，惟依該

01 契約書開頭所載「立要約書人捷誠精密有限公司（以下稱買
02 方）經由住商不動產南崁高中加盟店大立不動產仲介有限公
03 司（以下稱受託人）仲介購買下列房屋及其基地持分，買方
04 願依下列條件承購，爰特立此要約書，並同意依下列條款簽
05 立買賣契約書」，及第5條第2項約定「不動產買賣契約簽訂
06 後，買方應給付受託人以成交總價百分之貳計算之服務
07 費…」，最末記載「一式三聯：第一聯由受託人收執、第二
08 聯由賣方收執、第三聯由買方收執」（見原審卷第81頁）之
09 文意，應可推知上訴人以要約人名義簽立系爭委託書，係指
10 就買賣系爭房地之不動產買賣契約而言其為要約人之身分，
11 然就兩造間以系爭委託書所成立之契約關係而言，被上訴人
12 為受託人，上訴人應為委託被上訴人仲介購買系爭房地之委
13 託人，而非兩造就系爭委託書之契約關係，上訴人與被上訴
14 人間尚僅有要約之性質。是以，兩造簽立系爭委託書之契約
15 關係內容，應係由上訴人委託被上訴人居間仲介承買系爭房
16 地。

17 (二)、被上訴人有無依約完成居間仲介服務？

18 1.按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
19 酬，民法第568條第1項定有明文。又按民法第565條所定之
20 居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約
21 之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間
22 為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居
23 間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請
24 求。至媒介居間，則以斡旋於委託人與相對人雙方之間，折
25 衷協調並為之說合，以促成雙方當事人訂立契約，如委託人
26 與相對人因其斡旋而訂立契約，媒介居間人始得請求報酬。

27 2.經查：

28 (1)、兩造簽立系爭委託書由上訴人委託被上訴人居間仲介承
29 買系爭房地後，被上訴人隨即協調系爭房地之所有權人
30 即詹玉月等2人與上訴人就系爭房地進行買賣契約條件
31 之磋商，並達成買賣契約之合意，由詹玉月等2人以系

01 爭委託書上之價格2億500萬元出售系爭房地予上訴人，
02 上訴人即於110年3月10日以游清風之名義，與詹玉月等
03 2人分別簽立土地買賣合約書及不動產買賣契約書，而
04 由上訴人以游清風之名義向詹玉月等2人買受系爭房地
05 等情，有土地買賣合約書、不動產買賣契約書為證（見
06 原審卷第83至137頁）；復參以被上訴人所提出其公司
07 員工與上訴人法定代理人劉昱峰間通訊軟體之對話內容
08 「劉昱峰：廠房決議買另一位股東的名字，就依照昨天
09 的條件了」（見原審卷第161頁），劉昱峰就此亦已證述
10 該通訊內容為其與被上訴人公司業務人員間之對話，裡
11 面所稱之股東就是游清風等語（見原審卷第232頁）；再
12 審酌系爭房地出賣人即詹玉月之配偶並為唐綺公司之負
13 責人陳榮建於原審時到庭證述略以：簽約過程中都是上
14 訴人公司法定代理人在跟伊討論買賣契約條件，是上訴
15 人公司要買，最後簽約時才臨時跑一個游清風出來，游
16 清風只是蓋章而已，伊本來不簽，上訴人公司法定代理
17 人跟伊說游清風是其公司股東也是廠長，還跟伊解釋之
18 所以找游清風出來簽約理由是上訴人公司有兩間廠房，
19 如果這一間再買成上訴人的名字，就沒有辦法貸出比較
20 高的成數，上訴人公司法定代理人自己承認是上訴人公
21 司要買系爭房地的等語（見原審卷第239至240頁）；則
22 由上開買賣契約之簽立過程可明確推知，系爭房地之買
23 賣條件均係由上訴人與賣方商議，游清風未曾置喙，且
24 上訴人公司法定代理人曾明確向被上訴人表示願以之前
25 商談之條件簽約，並以游清風為簽約名義人，堪認系爭
26 房地之買受人應為上訴人，僅簽約時以上訴人找來之游
27 清風為名義人簽立買賣契約。

28 (2)、其次，上訴人以游清風之名義向詹玉月等2人買受系爭
29 房地，並於110年3月10日簽立土地買賣合約書及不動產
30 買賣契約書後，上訴人公司之法定代理人劉昱峰即於同
31 日簽立系爭確認單交予被上訴人公司員工，確認本案買

01 方服務報酬計205萬元（見原審卷第139頁）；證人即被
02 上訴人公司員工王冠翔亦於原審時到庭具結證稱略以：
03 系爭確認單是由上訴人公司之法定代理人劉昱峰所簽
04 立，劉昱峰當時並未表明其係以個人身分或是以游清風
05 代理人之名義簽立，伊認為劉昱峰係以上訴人公司之法
06 定代理人身分簽立等語（見原審卷第283至284頁）；由
07 系爭確認單之簽立益徵系爭房地之買受人確實為上訴
08 人，而非簽立買賣契約之名義人游清風，否則何以並非
09 由游清風本人與仲介商談居間仲介報酬。

10 (3)、至上訴人公司法定代理人劉昱峰與游清風雖於原審時均
11 出庭證稱略以：上訴人公司後來決定不願購買系爭房
12 地，故由游清風個人名義購買云云（見原審卷第232至
13 233、244至245頁），惟該等證詞顯與前述被上訴人所
14 提出之通訊軟體內容不符，亦與賣方即陳榮建之證詞迥
15 異，並與系爭確認單之簽立文義相佐，而有違交易常
16 情，自難可採。

17 (4)、再者，上訴人以系爭委託書委由被上訴人居間仲介承買
18 系爭房地，兩造就居間仲介契約之內容，除以系爭委託
19 書第1條約明承買不動產標的、第2條約定要約承買價金
20 外，另以系爭委託書第3條第1項約定「本要約書須經賣
21 方親自記明承諾時間及簽章並送達買方時，雙方即應負
22 洽商簽立本約之一切義務。…」等文字，即被上訴人受
23 託居間上訴人承買系爭房地，應將上訴人要約條件送達
24 賣方，再將賣方之承諾送達上訴人，以促成系爭房地買
25 賣契約雙方當事人訂立契約；惟依系爭委託書第5條第1
26 項之記載，兩造就賣方之承諾到達買方後，買賣雙方應
27 於多久期限內簽立買賣契約，並未明文約定，而僅以系
28 爭委託書第5條第2項之約定「不動產買賣契約簽訂後，
29 買方應給付受託人以成交總價百分之貳計算之服務費，
30 因可歸責於買方之事由（含與賣方合意），致本契約解
31 除者，不論有無簽訂書面契約，賣方仍應給付上開費

用」，而就仲介服務報酬之給付條件約明為系爭房地不動產買賣契約簽訂後；至系爭委託書第7條要約期限雖記載「本要約書有限期限至民國110年3月6日24時止」，然依上開說明，此期限應僅為上訴人向系爭房地所有權人要約買受系爭房地所出買賣條件要約之期限，而非上訴人委託被上訴人居間仲介承買系爭房地之居間仲介期限甚明；因此，本件上訴人抗辯被上訴人未依系爭委託書第7條要約期限之約定於委託期限內完成委託事務云云，亦難可採。

(5)、依上說明，兩造簽立系爭委託書由上訴人委託被上訴人居間仲介承買系爭房地，系爭委託書就賣方之承諾到達買方後，買賣雙方應於多久期限內簽立買賣契約，並未明文約定（系爭委託書第5條第1項有關期限之日期為空白），而僅以系爭委託書第5條第2項約定居間仲介服務報酬之給付條件為「不動產買賣契約簽訂後」；而被上訴人亦已於兩造簽立系爭委託書後，協調系爭房地之所有權人即詹玉月等2人與上訴人就系爭房地進行買賣契約條件之磋商並達成合意，由詹玉月等2人以系爭委託書上之價格2億500萬元出售系爭房地予上訴人，上訴人並於110年3月10日以游清風之名義與詹玉月等2人分別簽立土地買賣合約書及不動產買賣契約書，而由上訴人以游清風之名義向詹玉月等2人買受系爭房地，堪認被上訴人已依系爭委託書為上訴人完成居間訂約之契約責任。

(三)、被上訴人得否依約請求服務報酬之給付？得請求之服務報酬金額為多少？

1.按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第572條本文定有明文。其立法理由在於避免居間人乘委託人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，是居間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所受之報酬額，必須與

其所任勞務之價值相當，方為公允，若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求酌減之。亦即，此條規定所適用者，係指居間人雖已為委託人完成其居間事務，惟經事後審查，認為居間人為委託人所已付出之勞務，其價值與當初訂約時約定之報酬相較，係屬為數過鉅而失客觀公平性時，允許委託人事後請求法院酌減約定之報酬額，衡其立法之規範目的，係在兼顧公益，而對契約自由稍作限制。

2. 承上所述，被上訴人已依系爭委託書之約定，為上訴人完成居間訂約之契約責任，依系爭委託書第5條第2項之約定不動產買賣契約簽訂後，上訴人應給付被上訴人以成交總價百分之2計算之服務費，且上訴人亦已由其公司法定代理人劉昱峰簽立系爭確認單與被上訴人協議確認買方應支付之服務報酬計205萬元（見原審卷第139頁）；惟本院審酌兩造係於110年2月28日簽立系爭委託書，簽立後，未達兩週之時間，上訴人即於110年3月10日以游清風之名義向詹玉月等2人買受系爭房地並簽立買賣契約，且依證人陳榮建之證詞，亦可知悉系爭房地買賣契約之簽約過程中都是由上訴人公司法定代理人與賣方親自討論、洽商（見原審卷第239至240頁），被上訴人並未出力協議買賣價金及買賣契約條件，且簽立不動產買賣契約後不久，買賣雙方即有履約糾紛，事後並未實際履約及過戶；本院綜合上情，認被上訴人所實際付出之勞力、時間、費用，若以205萬元計算服務費，顯然過高，而有失公允，斟酌前述被上訴人付出之勞力、時間、費用，以及系爭買賣契約原約定報酬之成數、協議更改報酬之金額、成交价格等一切情狀，認被上訴人得請求之服務報酬應酌減為60萬元，方屬合理。

五、從而，被上訴人依系爭委託書之契約關係，請求上訴人應給付被上訴人60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年6月17日（見原審卷第45頁送達證書）起至清償日止之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就超過前開應准許部分，為上訴人敗訴之判

01 決，於法即有未洽，上訴人就此部分指謫原判決不當，求予
02 廢棄，為有理由，爰由本院將此部分予以廢棄，並改判如主
03 文第2項所示；至於前開應准許部分，原審為上訴人敗訴之
04 判決，於法並無違誤，上訴人仍執前詞指謫原判決此部分不
05 當，求予廢棄，為無理由，應駁回其此部分之上訴。又上開
06 不應准許部分，原審為被上訴人敗訴之判決，核無不合；被
07 上訴人附帶上訴意旨指謫原判決此部分為不當，求予廢棄改
08 判，為無理由，應駁回被上訴人之附帶上訴。

09 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
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列，附此敘明。

12 七、據上論結，本件上訴人之上訴為一部有理由、一部無理由；
13 被上訴人之附帶上訴為無理由。爰判決如主文。

14 中 華 民 國 111 年 5 月 11 日
15 民事第九庭

16 審判長法 官 楊絮雲

17 法 官 陳賢德

18 法 官 張宇葭

19 正本係照原本作成。

20 不得上訴。

21 中 華 民 國 111 年 5 月 11 日
22 書記官 李佳姿