

臺灣高等法院民事判決

111年度再易字第47號

再審原告 大立不動產仲介有限公司

法定代理人 王健豪

再審被告 捷誠精密有限公司

法定代理人 劉昱峰

上列當事人間請求給付報酬事件，再審原告對於中華民國111年5月11日本院111年度上字第299號確定判決，提起再審之訴，本院判決如下：

主 文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

事實及理由

一、按再審之訴，應於30日之不變期間內提起；前項期間，自判決確定時起算，判決於送達前確定者，自送達時起算，民事訴訟法第500條第1項、第2項前段定有明文。本件再審原告對於本院111年度上字第299號確定判決（下稱原確定判決）提起再審之訴，再審原告就該事件之上訴利益未逾新臺幣（下同）150萬元，不得上訴第三審法院，原確定判決於民國111年5月11日宣示判決時確定。再審原告於111年5月24日收受原確定判決之送達，有送達證書可稽（見原確定判決卷160頁），其於同年6月24日提起本件再審之訴（見本院卷第3頁收狀日期），扣除在途期間3日，未逾30日之法定不變期間，合先敘明。

二、本件再審原告主張：兩造於110年2月28日簽訂購屋要約委託書（下稱系爭委託書），約定由伊為再審被告以2億0,500萬

元價格，居間仲介坐落桃園市○○區○○段000、000、0000
0等地號土地及地上同段0000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項約定賣家與再審被告簽立
不動產買賣契約書後，再審被告應給付以成交價百分之2計
算之服務費予伊。伊協調系爭房地之所有權人詹玉月、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）
與再審被告進行磋商，並達成買賣契約之合意；再審被告於
同年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，由再審被告以游清
風之名義向詹玉月等2人買受系爭房地，再審被告之法定代
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；再審被告就
伊付出之心力時間知之甚詳，願支付該報酬，法院即應尊重
當事人之約定，無介入之必要，兩造於居間事務完成後約定
之報酬亦較原約定之報酬減少為205萬元，再審被告猶於事
後再要求酌減，有違誠信。況兩造係於居間完成後又為居間
報酬之約定，無民法第572條適用之餘地，原確定判決依該
規定酌減報酬，違背論理法則，適用法規顯有錯誤。又民間
仲介習慣買方支付仲介報酬為2%，兩造約定之仲介報酬並未
高於此，無過高可言，原確定判決認約定報酬過高，與有法
效力之習慣有違。另再審被告法定代理人劉昱峰在第一審已
陳稱伊有約買賣雙方到仲介公司參與協商達3次，原確定判
決竟認伊未出力都是買賣雙方自己談，顯違背證據法則。原
確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1款（再審原告主張
同法第497條規定，亦屬適用法規顯有錯誤之範圍）規定之
再審事由，爰提起再審之訴，聲明：（一）原確定判決及臺灣桃
園地方法院110年度訴字第1067號判決不利於再審原告部分
廢棄。（二）再審被告應再給付再審原告145萬元，及自110年6
月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、本件未經言詞辯論，無再審被告之聲明及陳述可供記載。

四、本件再審原告主張原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第

01 1款之再審事由，有無理由。論述如下：

02 (一)按民事訴訟法第496條第1項第1款所謂適用法規顯有錯誤
03 ，係指確定判決所適用之法規顯然不合於法律規定，或與
04 司法院現尚有效及大法官會議之解釋顯然違反，及確定判決
05 消極的不適用法規，顯然影響裁判者而言，不包括漏未斟酌
06 證據、認定事實錯誤、取捨證據失當、判決不備理由及在學
07 說上諸說併存致發生法律上見解歧異等情形在內（最高法院
08 60年台再字第170號、63年台上字第880號、90年台再字第27
09 號裁判要旨及大法官釋字第177號解釋參照）。

10 (二)再審原告主張再審被告法定代理人劉昱峰在第一審已陳稱伊
11 有約買賣雙方到仲介公司參與協商3次，原確定判決竟認伊
12 未出力都是買賣雙方自己談，違背證據法則云云。經查原確
13 定判決係參酌系爭房地出賣人即詹玉月之配偶並為唐綺公司
14 之負責人陳榮建於第一審到庭證述略以：簽約過程中都是再
15 審被告公司法定代理人在跟伊討論買賣契約條件，是再審被
16 告公司要買，…（見原確定判決第5頁），認定「依證人陳
17 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
18 由上訴人（即再審被告，下同）公司法定代理人與賣方親自
19 討論、洽商，被上訴人（即再審原告，下同）並未出力協議
20 買賣價金及買賣契約條件，…」（見原確定判決第8頁），
21 乃係依調查證據結果，斟酌全辯論意旨，依職權而為上開事
22 實之認定。再審原告主張原確定判決違背證據法則，適用法
23 規顯有錯誤云云，為不足取。

24 (三)關於再審原告主張本件報酬係在居間完成後約定，且無過高
25 情事，原確定判決依民法第572條規定予以酌減，違背論理
26 法則，適用法規顯有錯誤部分；經查原確定判決敘明：約定
27 之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，
28 法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第572條本文
29 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
30 驗，約取不當高額之報酬，是居間人報酬之數額，雖得由契
31 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。「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，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、成交價格等一切情狀，認被上訴人得請求之服務報酬應酌減為60萬元，方屬合理。」（見原確定判決第7-8頁）。再審原告主張本件約定報酬無過高情事，係屬對於原確定判決所為事實認定之指摘；然原確定判決係依調查證據結果，斟酌全辯論意旨，依職權而認定本件約定報酬顯然過高，有失公允，應予酌減為60萬元，依前開說明，不生適用法規顯有錯誤之問題。再審原告主張原確定判決適用民法第572條規定錯誤，有民事訴訟法第496條第1項第1款之再審事由云云，亦不足取。

五、綜上所述，本件再審原告主張原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1款之再審事由云云，顯無理由，爰不經言詞辯論，逕以判決駁回之（最高法院44年台上字第566號裁判意旨參照）。

六、據上論結，本件再審之訴顯無理由，依民事訴訟法第502條

01 第2項、第78條，判決如主文。

02 中 華 民 國 111 年 11 月 9 日

03 民事第二十庭

04 審判長法官 周祖民

05 法官 馬傲霜

06 法官 鄭威莉

07 正本係照原本作成。

08 不得上訴。

09 中 華 民 國 111 年 11 月 10 日

10 書記官 楊璧華