

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第39號

上訴人 顥天國際管理顧問股份有限公司

法定代理人 邱鼎峯

訴訟代理人 蕭家捷律師

上訴人 鉅陞國際開發股份有限公司（原名：志嘉建設股份有限公司）

法定代理人 褚學忠

訴訟代理人 何嘉昇律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，兩造對於中華民國110年9月30日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第239號第一審判決各自提起上訴，顥天國際管理顧問股份有限公司並減縮上訴聲明，本院於113年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回顥天國際管理顧問股份有限公司後開第二項之訴部分，及訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，鉅陞國際開發股份有限公司應再給付顥天國際管理顧問股份有限公司新臺幣陸佰貳拾伍萬元，及自民國一〇九年七月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

顥天國際管理顧問股份有限公司其餘上訴駁回。

鉅陞國際開發股份有限公司上訴駁回。

第一、二審（除確定部分外）訴訟費用，關於顥天國際管理顧問股份有限公司上訴部分，由鉅陞國際開發股份有限公司負擔二分之一，餘由顥天國際管理顧問股份有限公司負擔；關於鉅陞國際開發股份有限公司上訴部分，由鉅陞國際開發股份有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按上訴人於終局判決前，得將上訴撤回，民事訴訟法第459

01 條第1項前段定有明文。又當事人於本案經終局判決後，對
02 不利其部分提起上訴，於上級審減縮上訴聲明，實質上與撤
03 回減縮部分之上訴無異，該被減縮部分即生判決確定之效果
04 （最高法院107年度台聲字第544號裁定參照）。本件上訴人
05 顥天國際管理顧問股份有限公司（下逕稱顥天公司）上訴聲
06 明原請求：對造上訴人鉅陞國際開發股份有限公司（原名志
07 嘉建設股份有限公司，下逕稱鉅陞公司）應再給付顥天公司
08 新臺幣（下同）1,350萬元及自民國109年7月22日起至清償
09 日止按週年利率5%計算之利息（見本院卷(-)第25頁），嗣變
10 更其利息起算日為同年月23日（見同上卷第419頁），核屬減
11 縮上訴聲明，依上說明，該減縮部分自己生撤回上訴效力。

12 貳、實體方面：

13 一、顥天公司主張：伊以仲介、經紀商用不動產為業，自108年
14 3、4月起，依鉅陞公司之請求，為其報告訴外人台灣人壽保
15 險股份有限公司（下稱台壽保公司）所有位於臺北市中正區
16 中華路、寶慶路口之寶慶大樓（下稱寶慶大樓），及臺北市
17 中正區忠孝西路之亞洲廣場大樓2樓（下稱亞洲大樓）等不
18 動產（下合稱系爭不動產）可承租之訊息，嗣經伊介紹撮
19 合，鉅陞公司於109年1月30日與台壽保公司簽訂租賃契約
20 （下稱系爭租約），約定由鉅陞公司以每月1,450萬元向台
21 壽保公司承租系爭不動產20年，鉅陞公司依約應給付伊居間
22 報酬1,450萬元；縱認兩造並未約定居間報酬，亦應視為鉅
23 陞公司允按交易習慣即以0.5個月至1個月之租金數額計算支
24 付居間報酬，惟經伊催告給付，鉅陞公司均置之不理，爰依
25 民法第565條、第566條、第229條及第231條規定，求為命鉅
26 陞公司給付1,450萬元及自109年7月23日起至清償日止按週
27 年利率5%計算利息之判決（逾上開範圍之利息請求，經原審
28 為顥天公司敗訴之判決，顥天公司未聲明不服及為如前述上
29 訴聲明減縮，業已確定）。

30 二、鉅陞公司則以：兩造間就居間契約之委託事項、委託期間、
31 委託價格及報酬等必要之點，意思未達一致，自未成立居間

01 契約；縱認成立居間契約，惟顥天公司未經書面同意，即同
02 時接受伊及台壽保公司之委託，亦違反不動產經紀業管理條
03 例第24條之2之規定及民法第106條有關雙方代理之規定，伊
04 拒絕承認顥天公司之代理行為，居間契約及系爭租約均應確
05 定不生效力，伊自不負給付報酬之義務。且顥天公司未就新
06 型冠狀病毒對伊承租系爭不動產作為旅館使用之影響為報
07 告，亦未提供相關資料供伊評估，違反居間人對伊應盡之危
08 險預見及調查義務，而為利於台壽保公司之行為，依民法第
09 571條規定，亦不得向伊請求報酬。退步言，兩造就報酬既
10 未達成合意，又無以相當於1個月租金數額作為報酬之習慣
11 存在，且以顥天公司僅提供伊轉交資料之服務，其請求1,45
12 0萬元之報酬顯不相當，對伊亦顯失公平，應依民法第572條
13 規定予以酌減等語，資為抗辯。

14 三、原審判決鉅陞公司應給付顥天公司100萬元，及自109年7月2
15 3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，駁回顥天公
16 司其餘之訴。兩造各就原判決對其不利部分提起上訴，嗣顥
17 天公司為前開減縮，上訴聲明為：(一)原判決關於駁回顥天公
18 司後開請求部分廢棄。(二)上開廢棄部分，鉅陞公司應再給付
19 顥天公司1,350萬元，及自109年7月23日起至清償日止，按
20 週年利率5%計算之利息。鉅陞公司上訴聲明：(一)原判決不利
21 於鉅陞公司之部分廢棄。(二)上開廢棄部分，顥天公司在第一
22 審之訴駁回。顥天公司、鉅陞公司於本院各自答辯聲明：對
23 造之上訴駁回。

24 四、兩造不爭執事項（見本院卷(二)第123至124頁）：

25 (一)鉅陞公司係因顥天公司提供資訊而知悉台壽保公司之系爭不
26 動產可為承租之訊息。

27 (二)鉅陞公司於108年4月23日委由顥天公司向台壽保公司提出承
28 租意向書（見原審卷第295至299頁）。

29 (三)顥天公司於108年5月7日代鉅陞公司轉交1,000萬元之幹旋金
30 支票予台壽保公司（見原審卷第195頁）。

31 (四)顥天公司於108年5月15日後某日代為轉交營運企劃書予台壽

01 保公司（見原審卷第197至222頁）。

02 (五)鉅陞公司與台壽保公司於109年1月30日就系爭不動產簽訂系
03 爭租約（見原審卷第141至149頁），鉅陞公司於同日就此發
04 布取得使用權資產重大訊息，記載系爭租約之經紀人為顥天
05 公司、經紀費用另行協議等語（見原審卷第25頁）。

06 五、顥天公司主張兩造間成立居間契約，並合意以1個月租金數
07 額為報酬，嗣伊成功撮合鉅陞公司與台壽保公司簽訂系爭租
08 約，鉅陞公司應依約給付1,450萬元或至少依習慣給付725萬
09 元之報酬等情，為鉅陞公司所否認，並以前揭情詞置辯。故
10 本件之爭點應為：(一)兩造有無成立居間契約？如有成立，是
11 否有效？(二)兩造有無約定居間報酬？如未達成合致，本件居
12 間報酬數額應為若干？(三)鉅陞公司以顥天公司未就新冠肺炎
13 疫情對鉅陞公司之影響為報告，依民法第571條規定不得請
14 求居間報酬，有無理由？(四)鉅陞公司依民法第572條規定請
15 求酌減報酬，是否有據？茲分述如下：

16 (一)兩造間已成立有效之居間契約：

- 17 1. 按「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
18 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。」、「如依情形，
19 非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報
20 酬。」，民法第565條、第566條第1項定有明文。
- 21 2. 查鉅陞公司係因顥天公司提供資訊而知悉台壽保公司之系爭
22 不動產可為承租之訊息，顥天公司並為鉅陞公司代向台壽保
23 公司提出承租意向書、轉交斡旋金支票及營運企劃書；嗣鉅
24 陞公司與台壽保公司於109年1月30日即就系爭不動產簽訂系
25 爭租約等情，為鉅陞公司所不否認，業如前述。另查證人即
26 負責承辦本件之鉅陞公司前員工林世緯於本院審理中證稱：
27 關於系爭不動產之租賃是經由顥天公司介紹才知道。與台壽
28 保公司之談判主要是由顥天公司來進行，因為鉅陞公司與台
29 壽保公司沒有對接的窗口。鉅陞公司還有請顥天公司協助製
30 作投資報告書（後稱即營運計畫書），讓台壽保公司知道鉅
31 陞公司有這個經營能力，及協助尋找次承租人。本案進行持

01 續半年以上，伊與顥天公司開會1個月大概至少有1、2次以
02 上，到條件接近時次數更加頻繁等情（見本院卷(一)第191、1
03 92頁）；證人即鉅陞公司當時負責人葉哲宏證述：108年間
04 顥天公司主動與伊公司接洽，表示可以居中協助，後於同年
05 9、10月間，伊本人有到台壽保公司去談了2、3次，邱鼎峯
06 均有陪同，後續洽談即由林駿負責，具體內容林駿較為清楚
07 等情（見本院卷(一)第302頁）；而證人即時任鉅陞公司開發
08 部經理之林駿證稱：顥天公司之負責人邱鼎峯在108年間向
09 林世緯告知寶慶大樓之承租人愛客發公司想要找人接手，問
10 鉅陞公司有無興趣，伊與邱鼎峯、林世緯一起去看現場狀況
11 後，即於同年4月23日透過顥天公司將承租意向書交給台壽
12 保公司，台壽保公司也透過顥天公司傳達其意思，另顥天公
13 司還有提供愛客發公司先前提出給台壽保公司之營運計畫書
14 給伊參考，供伊製作簡報及計畫內容。後續顥天公司也有參
15 與鉅陞公司與台壽保公司之洽談，轉達重要的承租條件如意
16 向書、斡旋金支票、本票等情（見本院卷(一)第311頁）。互
17 核以上證人證詞，併參鉅陞公司於109年1月30日發布之重大
18 訊息亦載明：系爭租約之經紀人為顥天公司等語（見原審卷
19 第25頁），足認顥天公司主張系爭租約係由其為鉅陞公司報
20 告締約機會，並依鉅陞公司之請求，為其居間媒介，方始成
21 立，應屬可採。鉅陞公司抗辯顥天公司上開行為充其量僅屬
22 其為爭取締約機會所從事之「行銷行為」云云，與前揭證人
23 證稱顥天公司係依鉅陞公司之委託，與台壽保公司進行重要
24 承租條件之洽談，期間長達半年以上等情節相違，顯不可
25 取。

- 26 3. 鉅陞公司雖以兩造未就居間契約之委託事項、委託期間、委
27 託價格及報酬等必要之點達成意思合致，抗辯兩造間未成立
28 居間契約云云。惟依上開證詞可知，鉅陞公司確有委由顥天
29 公司代為向台壽保公司洽談系爭不動產租賃條件之意思甚
30 明，且包括租賃標的、租金數額、租期、履約保證金等重要
31 事項，均已載明於承租意向書內，再交由顥天公司轉交台壽

01 保公司，此有該意向書可稽（見原審卷第295至299頁），可
02 知鉅陞公司委託居間之標的、承租條件均已明確；縱未約明
03 居間期間，亦不影響前揭必要之點之意思一致。至於報酬部
04 分，亦據證人林世緯證稱：顥天公司有給鉅陞公司確認服務
05 報酬的單子，伊有提供給林駿，林駿說成了再說。後來雙方
06 開過很多次會，超過5次，邱鼎峯每次開會都有提到仲介報
07 酬為1個月租金，因為這個案子標的比較大，他們很希望可以
08 先確定他們的服務報酬，董事長葉哲宏對此是表示說知道
09 了，林駿沒有講話。如果葉哲宏沒參加會議時，林駿都是跟
10 邱鼎峯說等這個案子確定簽約的時候再來談服務報酬等情綦
11 詳（見本院卷(-)第189、190頁），並與顥天公司提出林世緯
12 曾於108年11月23日回覆邱鼎峯「我會先報一個月」等語之L
13 INE對話紀錄，及鉅陞公司所發布之上開重大訊息內記載
14 「經紀費用另行協議」乙節互核相符（分見原審卷第29、25
15 頁），且證人葉哲宏亦證實：林駿於108年9、10月間，有說
16 對方報1個月的租金總額作為本件服務費，伊跟林駿說不可
17 能、不合理，但伊不確定林駿有無將此告知顥天公司，伊當
18 時也沒有提出具體數額，請林駿轉達給顥天公司。伊的理解
19 是伊公司會給付報酬，但金額要雙方再議等語明確（見本院
20 卷(-)第305至306頁），足見顥天公司受委託後，即多次表明
21 其提供系爭不動產之居間服務，係以1個月租金數額計算之
22 報酬為對價，鉅陞公司並明知顥天公司以經營不動產仲介經
23 紀為業，依通常情形，若非受報酬即不為他人居間，其知悉
24 後仍要求顥天公司繼續為其媒介，並表示報酬待成交後再議
25 等語，確有允與報酬之意思，僅數額尚待商議而已。是基上
26 所述，本件已合於民法第565條所定當事人約定，一方為他
27 方報告締約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之成立要
28 件；縱使兩造尚未就報酬數額達成合致，亦屬當事人未定報
29 酬額時，應如何定之問題（此節詳參後述），鉅陞公司以此
30 否認兩造間已就系爭不動產之租賃達成居間契約，委無可
31 採。

01 4. 又按「經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同
02 意，得同時接受雙方之委託」；「代理人非經本人之許諾，
03 不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理
04 人，而為本人與第三人之法律行為。」。不動產經紀業管理
05 條例第24條之2前段、民法第106條本文分別定有明文。惟
06 查：

07 (1)系爭租約係由葉哲宏代表志嘉公司與台壽保公司之人員當場
08 簽署一情，業據證人葉哲宏證述無訛（見本院卷(一)第303
09 頁），顯天公司自無同時為鉅陞公司與台壽保公司之代理人
10 簽署系爭租約之雙方代理情事可言，是鉅陞公司抗辯系爭租
11 約因違反雙方代理規定，應不生效力云云，核屬無據。

12 (2)鉅陞公司又辯稱：顯天公司未經伊同意，即同時接受伊與台
13 壽保公司之委託，處理系爭租約之磋商，此種委託實質上與
14 雙方代理相同，故透過顯天公司磋商而簽訂之系爭租約，雖
15 非代理行為，然其法律效果應依民法第106條規定，若經本
16 人拒絕承認，即確定不生效力等語（見本院卷(二)第120
17 頁），然查鉅陞公司事前雖未出具書面同意顯天公司得同時
18 接受鉅陞公司及台壽保公司之委託，惟依證人葉哲宏於本院
19 審理中證稱：顯天公司是一開始台壽保公司推出來的窗口，
20 所以才需由顯天公司居間協助，並將斡旋金支票交給顯天公
21 司轉交給台壽保公司等情（見本院卷(一)第307、308頁），可
22 知鉅陞公司自始即對於顯天公司有受台壽保公司之居間仲介
23 委託，居間系爭不動產之租賃，乃知之甚明，其於本院審理
24 中始辯稱其原先不知顯天公司與台壽保公司間亦有居間契約
25 云云，不足採信。顯天公司既無同時代理鉅陞公司及台壽保
26 公司簽訂系爭租約之行為，且以鉅陞公司明知顯天公司亦為
27 台壽保公司居間，猶同意與顯天公司成立居間，亦不能認為
28 顯天公司係非經鉅陞公司之允諾，而同時接受雙方之委託，
29 自無民法第106條規定之適用，則鉅陞公司以此抗辯系爭租
30 約應不生效力，故居間行為未完成，伊不負給付報酬義務云
31 云，顯不足取。

01 (3)鉅陞公司再舉不動產經紀業管理條例第24條之2前段規定及
02 本院109年度上易字第944號、本院花蓮分院111年度上易字
03 第5號判決意旨，抗辯：經營仲介業務之居間人，倘未經交
04 易雙方當事人書面同意即同時受雙方委託，因係屬雙方代理
05 之性質，其法律效果應依民法第106條之規定，亦即若經本
06 人拒絕承認，則居間契約即確定不生效力等語（見本院卷(二)
07 第21頁）。按法律行為違反法律強制或禁止規定者無效，民
08 法第71條定有明文。所謂強制規定，係指法律命令為一定行
09 為之規定；禁止規定則指法律命令不得為一定行為之規定。
10 又國家為維持社會秩序、增進公共利益、確保人民福祉及貫
11 徹政府政策，在不違反憲法第23條之比例原則下所制定之行
12 政法規，其規範內容若在禁止當事人（包括政府機關及人
13 民）為一定行為，而屬於民法第71條前段所稱之「禁止規
14 定」者。倘權衡該規定之立法精神、規範目的及法規之實效
15 性，並斟酌其規範倫理性質之強弱、法益衝突之情形、締約
16 相對人之期待、信賴保護之利益與交易之安全，暨當事人間
17 之誠信及公平，足認該規定僅在於禁遏當事人為一定行為，
18 而非否認該行為之私法效力者，性質上應僅屬取締規定而非
19 效力規定，當事人間本於自由意思所成立之法律行為，縱違
20 反該項禁止規定，亦仍應賦予私法上之法律效果，以合理兼
21 顧行政管制之目的及契約自由之保護（最高法院103年度台上
22 字第976號判決參照）。是民法第71條之禁止規定可分為取締
23 規定及效力規定，違反禁止規定之法律行為非一概無效，仍
24 須視其性質為取締規定或效力規定而決定該法律行為之效
25 力。不動產經紀業管理條例第24條之2前段規定「經營仲介
26 業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙
27 方委託」，倘違反該規定，依同條例第29條規定，由主管機
28 關處3萬元以上15萬元以下罰鍰，其立法目的包括建立不動
29 產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發
30 展，是依上開說明，不動產經紀業管理條例第24條之2前段
31 應為取締規定，非屬效力規定，無民法第71條之適用，兩造

01 間本於自由意思所成立之居間契約，縱違反不動產經紀業管
02 理條例第24條之2前段規定，仍為有效。且顥天公司雖無法
03 證明其曾取得鉅陞公司之書面同意，惟顥天公司同時受鉅陞
04 公司與台壽保公司之居間仲介委託，既為鉅陞公司事前明知
05 且同意，已如前述，則顥天公司並未違反民法第106條規
06 定，且不因其有無取得鉅陞公司之書面同意而異，自無因該
07 條規定，而否定兩造間居間契約之效力。至本院前開裁判理
08 由中，均未認定本人有同意代理人為雙方代理，與本件情形
09 不同，結論自無從比附援引（見本院卷(一)第393至394頁、第
10 395至401頁）。

11 (4)從而，鉅陞公司以顥天公司違反不動產經紀業管理條例第24
12 條之2及民法第106條有關雙方代理之規定，抗辯系爭租約及
13 兩造間之居間契約均應不生效力一節，為無理由。

14 (二)兩造未就居間報酬達成合意，鉅陞公司應依習慣給付半個月
15 租金數額之報酬即725萬元：

16 次按未定報酬者，按照價目表所定給付之。無價目表者，按
17 照習慣給付，此為民法第566條第2項所明定。經查，兩造間
18 已成立居間契約，惟尚未就報酬數額達成合致等情，業經本
19 院認定如前，顥天公司復未能證明其有公告之價目表，載明
20 類此居間事件之報酬為相當於1個月租金總額，則依前揭規
21 定，本件應按習慣計算居間報酬額。經本院函詢中華民國不
22 動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會：「以一般月租金逾
23 1,000萬元之大型商用不動產租賃案件（本件每月實際租金
24 為1,450萬元），有無以1個月租金之數額計算居間報酬之習
25 慣？如無，通常係如何約定其報酬額？有無習慣之計算方
26 式？」，該會以113年1月25日房仲全聯祺字第113021號函
27 覆：「(一)依內政部內中地字第8979571號函規定，租賃案件
28 經紀業向租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過一
29 個半月之租金。通常業者係向出租人收取一個月租金，向承
30 租人收取半個月租金。(二)依不動產經紀業管理條例第20條規
31 定，經紀業應揭示報酬標準及收取方式於營業處所明顯之

01 處。通常業者揭示內容為租賃契約簽署時，出租人支付一個
02 月租金報酬，承租人支付半個月租金報酬。(三)經紀業服務報
03 酬如未與客戶約明清楚，通常即依前述揭示之報酬標準收
04 取。另個案如係屬成交金額龐大者，通常服務報酬會另行議
05 定，惟並無一定之計算方式。」，有該回函附卷可參（見本
06 院卷(一)第353頁），足認不動產經紀業者，執行不動產租賃
07 居間之仲介業務，習慣上係向承租人收取半個月租金數額報
08 酬，故顛天公司主張依習慣鉅陞公司至少應給付半個月租金
09 數額之報酬等語，應屬有據；至顛天公司另舉訴外人臺灣國
10 際藏壽司股份有限公司、台灣三井不動產股份有限公司發布
11 之重大訊息或與其簽訂之服務契約書，載明前揭公司承租不
12 動產時係按1個月租金數額計算報酬（見原審卷第35至37
13 頁、本院卷(二)第101至103頁），惟僅憑此等零星個案，尚不
14 足證明已形成習慣之程度。又關於上開回函(三)後段所載：個
15 案如係屬成交金額龐大者，通常服務報酬會另行議定，並無
16 一定之計算方式等語，係因總價越高者，報酬彈性越大，故
17 當事人通常會另行約定報酬，結果依個案議定而定，非指必
18 然高於或低於習慣而言；而倘當事人未另為約定，應解為當
19 事人無以特約排除習慣之意思，此際即應依一般租賃經紀業
20 收取報酬之習慣定報酬額，鉅陞公司執此辯稱，大額租賃事
21 件即無上開習慣適用云云，要非可採。況參以顛天公司自認
22 其與台壽保公司經議定後亦係收取以1個月租金總額計算之
23 服務費（見本院卷(二)第120頁），核與前揭習慣（出租人）
24 所定數額相當，益見依上開習慣所定之報酬額，應符合本件
25 實際情況，而無明顯不當。末按民法第570條係規定「居間
26 人因媒介應得之報酬，除契約另有約定或另有習慣外，由契
27 約當事人雙方平均分擔」，而依前揭回函內容，既堪認不動
28 產經紀業執行租賃不動產仲介業務，有向出租人、承租人各
29 請求一個月及半個月租金數額報酬之習慣，自屬前條所稱
30 「另有習慣」之情形，故應依習慣定報酬額，而無適用前條
31 規定之餘地，是以鉅陞公司依該規定抗辯本件如認應給付半

01 個月租金數額之報酬，亦應由兩造平均分擔云云，容屬誤
02 認，無足採憑。基上，本件兩造既無另行約定報酬，又無價
03 目表可參，即應按習慣，依半個月租金數額計算報酬額。依
04 系爭租約第5條第2項之約定，系爭租約於鉅陞公司與台壽保
05 公司合意終止前，每月租金總額為1,450萬元（見原審卷第1
06 44頁），此並為兩造所不爭執，準此，顥天公司得向鉅陞公
07 司請求之居間報酬應為725萬元（計算式：1,450萬元×0.5=7
08 25萬元）；逾此數額之主張即無理由。

09 (三)顥天公司並未違反其對鉅陞公司之義務，鉅陞公司不得依民
10 法第571條規定拒絕給付報酬：

11 1. 按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對
12 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
13 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明
14 文。又居間人所負義務，包括據實報告及調查義務在內，所
15 謂據實報告，係指居間人關於訂約事項，應就其所知，據實
16 報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該
17 約能力之人，不得為其媒介；所謂調查義務，則指關於訂約
18 事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義
19 務，此參同法第567條意旨即明。至於居間人是否有盡其義
20 務，及其範圍如何，應就契約之約定，並依誠信原則與交易
21 習慣解釋。

22 2. 鉅陞公司雖辯稱於108年底時，新冠肺炎疫情之影響已現端
23 倪，而顥天公司明知其承租系爭不動產係為經營旅館使用，
24 竟未盡其預見危險及調查義務，完全未提供任何有關新冠肺
25 炎對旅館業之衝擊或評估資料，供其審酌是否承租系爭不動
26 產，而使其於承租後不及1年即因疫情肆虐，受有嚴重損
27 害，並使台壽保公司因此得以高於市場價值之租金數額出租
28 系爭不動產，依民法第571條規定，顥天公司應不得向其請
29 求報酬云云。惟查，兩造間係成立居間契約，依居間之目的，
30 顥天公司應就訂約事項如系爭不動產有無瑕疵、能否合
31 於租用目的使用收益、台壽保公司之訂約能力、履約能力等

01 事項負報告及調查義務，至鉅陞公司承租系爭不動產作旅館
02 使用後能否達成預期營運目標，除有特別約定外，通常應非
03 居間人所應盡之報告暨調查事項。另不動產估價技術規則第
04 3條固規定，不動產估價師針對估價標的之價格評定，應考
05 量包含房地供需、環境變遷、產業結構、不動產經營利潤及
06 未來發展趨勢等因素，然鉅陞公司既非委由顥天公司進行系
07 爭不動產之估價，自難謂有前條之適用。且觀諸新冠肺炎疫
08 情爆發初期疫情嚴峻，又欠缺有效疫苗，政府採取隔離政策
09 並封鎖國門，對旅宿業所造成之衝擊程度，可謂前所未見，
10 此乃週知之事實，而以建築為本業，並有轉投資飯店、及以
11 自有之不動產出租他人收益之鉅陞公司，甚或專於風險精算
12 之台壽保公司，事前均未預料到新冠疫情會產生如此大規模
13 之影響，既據證人葉哲宏證述無誤（見本院卷(一)第303、304
14 頁）；且鉅陞公司於系爭不動產租賃專案簽訂前，尚委由訴
15 外人益誠不動產估價師事務所、中亞不動產估價師事務所進
16 行系爭不動產之估價（見原審卷第23頁之重大訊息內容第10
17 項），結果亦均未於簽約前向鉅陞公司報告此事，可知新冠
18 肺炎疫情對於各產業造成之衝擊程度，實已逾越專業之人可
19 得合理預見之範圍，據此，顯無從認為顥天公司事前已知、
20 或合理期待其應對此有所預見，而指摘其未就已知之事項據
21 實報告、或有應調查而未調查之違約情事。是以，顥天公司
22 未能告知新冠肺炎疫情對於旅宿業之影響，或未能提供相關
23 評估資料，客觀上並未違反其應盡之義務，主觀上亦不具可
24 歸責事由，鉅陞公司前揭抗辯，為無理由。

25 (四)本件居間報酬無從酌減：

26 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
27 者，法院得因委託人之請求酌減之，民法第572條前段固定
28 有明文。惟上開規定於當事人間未約定報酬額，而係按習慣
29 給付報酬者，並無適用之餘地（最高法院86年度台上字第25
30 22號、86年度台上字第280號判決意旨參照）。本件兩造間
31 未約定居間報酬，復無價目表可參，故依民法第566條第2項

01 規定，應依習慣計算本件報酬額等情，業經本院認定如前。
02 而習慣，係指在社會上普通一般人多年慣行之事實，確信具
03 有法之效力，並不違背公共秩序及善良風俗者而言，則按照
04 習慣給付居間之報酬，自不發生有失公平情事。從而，鉅陞
05 公司依前揭規定請求酌減報酬云云，於法不合，不應准許。
06 又本件居間報酬既無從酌減，則本院就兩造針對顥天公司所
07 提供之勞務為何、價值若干等項所為爭執，即無庸逐一審
08 究，併此指明。

09 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
10 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。遲延之債
11 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
12 遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
13 據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前
14 段及第203條分別定有明文。查本件報酬請求屬無確定期限
15 之給付，又以支付金錢為標的，則依上揭法律規定，顥天公
16 司併請求自其催告函到達鉅陞公司後之109年7月23日（見原
17 審卷第31至33頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利
18 息，為有理由，應予准許。

19 六、綜上所述，顥天公司依民法第565條、第566條、第229條第2
20 項、第233條第1項前段規定，按交易習慣請求鉅陞公司給付
21 725萬元，及自109年7月23日起至清償日止，按週年利率5%
22 計算之利息，洵屬正當，應予准許；逾上開範圍之請求，則
23 屬無據，應予駁回。原審就上開應准許部分，判令鉅陞公司
24 給付顥天公司100萬元本息，於法並無不合。鉅陞公司上訴
25 意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應
26 予駁回。又其餘應准許部分（即725萬元－原審已判准100萬
27 元＝625萬元），原審判決顥天公司敗訴，於法不合。顥天
28 公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有
29 理由，爰予以廢棄，並改判如主文第2項所示。另上開不應
30 准許部分，原審判決顥天公司敗訴，尚無不合，顥天公司上
31 訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，

01 此部分上訴應予駁回。

02 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
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

05 八、據上論結，本件顯天公司之上訴為一部有理由、一部無理
06 由，鉅陞公司之上訴為無理由，判決如主文。

07 中 華 民 國 113 年 6 月 25 日

08 民事第十五庭

09 審判長法 官 陳慧萍

10 法 官 沈佳宜

11 法 官 吳若萍

12 正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 （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
16 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
17 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
18 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
19 者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 6 月 25 日

21 書記官 黃麒倫