

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第439號

上訴人 合一國際不動產有限公司

法定代理人 黃秀香

訴訟代理人 洪珮瑜律師

被上訴人 徐智原

訴訟代理人 楊政錡律師

上列當事人間請求給付報酬事件，上訴人對於中華民國112年2月2日臺灣新北地方法院111年度訴字第1884號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於112年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人在原審依兩造簽立之預售屋專任委託銷售契約書（下稱系爭銷售契約）第5條、第8條約定，求為命被上訴人給付新臺幣（下同）40萬元本息，嗣於本院追加依兩造另成立之契約（下稱系爭第二次委售契約）約定，為同一聲明之請求（見本院卷第21至22頁），經核其追加之訴係原訴請求給付居間報酬所生之爭執，其社會事實具共通性及關聯性，且證據資料得互相援用，核屬請求基礎事實同一，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：兩造於民國110年7月17日簽訂系爭銷售契約），約定由伊代為銷售建案名稱晴禾賞第A2號房屋（後編

01 定門牌號碼為新北市○○區○○街000巷00號11樓，下稱系
02 爭房屋），委託銷售期間自110年7月17日起至110年12月31
03 日止，委託銷售價格為1,180萬元，居間報酬為成交價額
04 4%，嗣於同日合意變更銷售價格為1,094萬元，並簽立委託
05 事項變更契約書（下稱系爭變更契約）。被上訴人於110年8
06 月12日向伊所屬之營業員即訴外人詹前祐口頭約定，銷售條
07 件變更為銷售價格1,000萬元，簽約時需以現金給付定金100
08 萬元，伊不收取居間報酬，俟被上訴人購買其他房屋時，則
09 需再透過伊居間仲介。嗣伊尋得訴外人郭秉翰購買系爭房
10 屋，於委託期間內完成以上開價格買賣系爭房屋之契約義
11 務，伊既已完成系爭銷售契約之義務，自可向被上訴人請求
12 按買賣價金4%計算之居間報酬40萬元（1,000萬元×4%=40
13 萬元）。若認兩造並非係就系爭銷售契約之銷售價格合意變
14 更，則兩造亦另成立系爭第二次委售契約，約定被上訴人同
15 意給付伊居間報酬40萬元。爰依系爭銷售契約第5條、第8條
16 約定及系爭第二次委售契約約定，請求被上訴人給付居間報
17 酬40萬元本息（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提
18 起上訴）。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上
19 訴人40萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息
20 5%計算之利息。

21 二、被上訴人則以：伊與上訴人簽定系爭銷售契約後，因伊有資
22 金需求，亟需取得以現金給付之定金，遂與詹前祐私下另約
23 定減價出售系爭房屋，詹前祐則不收取居間報酬。嗣經詹前
24 祐居間媒介，伊與郭秉翰於110年12月14日簽立不動產買賣
25 契約書（下稱系爭買賣契約），詎上訴人竟向伊要求給付居
26 間報酬，惟系爭買賣契約並非由上訴人居間媒合而簽立，上
27 訴人自不得依系爭銷售契約向伊請求居間報酬。若認系爭買
28 賣契約係由上訴人居間媒合簽立，系爭房屋未依系爭變更契
29 約所定委託價額出售，上訴人屬未依債之本旨而為給付，伊
30 依民法第227條第1項準用第226條第1項、第256條規定解除
31 系爭銷售契約，伊自不需再給付居間報酬。若認上訴人得向

01 伊請求居間報酬，則上訴人以低於委託價額之價格居間伊出
02 售系爭房屋，顯有未盡受任人善良管理人注意義務，伊得依
03 民法第544條、第184條第1項後段、不動產經紀業管理條例
04 第26條第1、2項規定，請求上訴人賠償伊價差94萬元，並以
05 此部分債權主張抵銷等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴及追
06 加之訴均駁回。

07 三、兩造不爭執事項：

08 (一)兩造於110年7月17日簽訂系爭銷售契約，約定由上訴人代為
09 銷售系爭房屋，委託銷售期間自110年7月17日起至110年12
10 月31日止，委託銷售價格為1,180萬元，居間報酬為成交價
11 額4%，嗣於同日合意變更銷售價格為1,094萬元，並簽立系
12 爭變更契約，有系爭銷售契約、系爭變更契約等件在卷可稽
13 (見原審卷第21至29頁)。

14 (二)被上訴人與郭秉翰於110年8月15日簽定房屋買賣定金收據，
15 由被上訴人收取定金100萬元，嗣於同年12月14日簽定系爭
16 買賣契約，由被上訴人以1,000萬元價格出售系爭房屋予郭
17 秉翰，有房屋買賣定金收據、系爭買賣契約等件在卷可稽
18 (見原審卷第31、59至69頁)。

19 (三)被上訴人迄今未給付任何居間報酬予上訴人。

20 (四)上訴人為永慶不動產加盟店(見本院卷第95頁)。

21 四、本院得心證之理由：

22 (一)上訴人是否得本於系爭銷售契約約定向被上訴人請求居間報
23 酬部分？

24 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
25 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其
26 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
27 68條第1項定有明文。上訴人主張被上訴人與其約定，由其
28 居間媒介出售系爭房屋，被上訴人依系爭銷售契約或系爭第
29 二次委售契約約定，應給付居間報酬40萬元予其等語，被上
30 訴人抗辯系爭買賣契約並非由上訴人居間媒合而簽立，上訴
31 人自不得依系爭銷售契約向伊請求居間報酬等語。

01 2.經查，稽之系爭銷售契約記載：「委託人（以下簡稱甲方）
02 經詳閱並確實知悉本契約內容後，將下列不動產委託合一國
03 際不動產有限公司（經紀業名稱，以下簡稱乙方）『居間仲
04 介銷售』…」等語（見原審卷第21頁），第3條(2)③約定：
05 「買賣契約成立時，建設公司如已無法辦理換約者，買賣雙
06 方應簽立不動產買賣契約書，甲方同意買方依下列方式付
07 款，惟買方之付款方式若相較有利於甲方時，乙方亦得『代
08 理甲方收受定金』。…③如甲方貸款之設定金額及甲方因出
09 售本標的物應繳之稅款總合，高於成交價額時，或甲方依本
10 契約約定應提供之各項文件未交齊時，買賣價款（含定金）
11 均暫由乙方保管。」等語，並列明買賣契約各期款支付時
12 間，第5條(1)、(3)約定：「支付金額：為成交價額之百分之4
13 （內含營業稅）。」、「給付時機：甲方承諾應於契約成立時
14 給付約定之服務報酬，簽立權利讓渡書或不動產買賣契約書
15 時支付70%，甲方於買方與建設公司完成換約同時支付3
16 0%，若屬不可換約之案件時，甲方於收到尾款同時支付3
17 0%。」等語，有系爭銷售契約存卷可按（見原審卷第21至23
18 頁）。可見被上訴人委託上訴人銷售系爭房屋，上訴人須覓
19 得買方，並處理買賣相關事宜，且兩造約明以系爭房屋成交
20 總價4%作為上訴人服務報酬計算基礎，並於簽訂書面合約
21 時給付70%之服務報酬，尾款於買賣雙方換約時或被上訴人
22 收到尾款時給付。足徵上訴人之給付義務包含並須斡旋於被
23 上訴人與買方之間，媒介說合使雙方達成共識，成立買賣契
24 約，核其性質屬媒介居間契約，上訴人須因其媒介居間而成
25 立系爭房屋之買賣契約，始得對被上訴人請求居間報酬。

26 3.上訴人主張其居間媒介被上訴人與郭秉翰簽立系爭買賣契約
27 等語，並以證人詹前祐、劉家成之證詞及被上訴人在行動電
28 話通訊軟體LINE對話內容翻拍照片為憑。據證人詹前祐具結
29 證述：「（問：該售屋契約，原告這邊是否都知悉？）是我
30 『口述』給我公司店長，這個案件沒有收受任何服務費。他
31 們知道。（問：這是一個私約的情形？）我有告知我的店

01 長，應該不算是私約。賣跟買，我店長都知悉。」等語（見
02 原審卷第381至382頁），另據證人即上訴人店長劉家成具結
03 證稱：「（問：是否瞭解本案詹前祐所仲介出售之系爭預售
04 屋之交易過程及細節？）此案是詹前祐『透過電話』有跟我
05 說，從簽約、議價過程到最終簽約，全程都有回報。」等語
06 （見本院卷第157頁），可知詹前祐係口頭告知上訴人其居
07 間媒介被上訴人與郭秉翰簽立系爭買賣契約之情事，惟未能
08 證明詹前祐係以上訴人員工身分進行居間媒介。再觀諸上訴
09 人提出之行動電話通訊軟體LINE對話內容翻拍照片（見原審
10 卷第295至297頁，圖19至24），均係關乎被上訴人與詹前
11 祐、劉家成爭執是否要簽立服務費確認單，亦未能佐證上訴
12 人有居間媒介成立系爭買賣契約，上訴人得依系爭銷售契約
13 第5條約定請求被上訴人給付居間報酬之事。是以，上訴人
14 主張其居間媒介被上訴人與郭秉翰簽立系爭買賣契約等語，
15 難以採信。參以上訴人不爭執形式真正之被上訴人與詹前
16 祐、郭秉翰LINE對話翻拍照片，內容略以：「詹前祐：我們
17 簽的是代書事務所的合約」、「詹前祐：並不是永慶房屋合
18 約」、「詹前祐：當時簽約，是二位私下跟代書簽約，跟永
19 慶房屋有關？沒有服務費公司會讓簽？服務費是（誤載為：
20 事）給我，不是給公司」、「詹前祐：這份叫做『委託
21 書』，並不是『買賣合約書』」、「詹前祐：這才是我們的
22 『買賣合約書』並不是永慶合約」、「郭秉翰：當初因為沒
23 收服務費，所以案件沒進公司，所以簽的合約不是永慶的
24 呀。」、「郭秉翰：要進公司就必須重新簽永慶的合約」、
25 「詹前祐：所以二位是私人簽約。也是因為二位是朋友，肉
26 圓有答應我，我信任雙方，所以是私人二位簽約。不然不是
27 這份合約。因為『沒有服務費』永慶不簽約，我為了讓你們
28 二位朋友簽約，才請代書出面幫忙。」，有該對話內容翻拍
29 照片存卷可按（見原審卷第331至335頁）；再徵諸系爭買賣
30 契約記載內容及該買賣價金之交易帳戶，詹前祐並未依系爭
31 銷售契約所定流程，包含以上訴人為居間人之名義簽名在系

01 爭買賣契約上、申辦價金履約保證專戶並以該專戶為價金給
02 付、居間報酬以現金或自上開專戶撥款支付等，而係以宏華
03 地政士事務所提供之不動產買賣契約書範本簽定買賣契約，
04 該契約上「仲介」欄空白未填載，買賣價金均非係經由價金
05 履約保證專戶交易，詹前祐甚至要求將居間報酬匯入其私人
06 帳戶內，此有系爭買賣契約、被上訴人華南銀行南崁分行帳
07 號000000000000號帳戶存摺暨內頁交易明細、詹前祐與被上
08 訴人、被上訴人前妻LINE對話翻拍照片在卷可稽（見原審卷
09 第57至69頁，本院卷第113至117、119頁），並為兩造所不
10 爭執在卷（見本院卷第156頁），顯見系爭買賣契約，係由
11 詹前祐個人，並非係以上訴人履行輔助人之身分居間媒介而
12 成立，依上說明，上訴人自難以其為系爭買賣契約之居間
13 人，以系爭買賣契約係因其媒介而成立者，向被上訴人請求
14 居間報酬。執此，上訴人本於系爭銷售契約第5條、第8條約
15 定，向被上訴人請求給付居間報酬等語，顯屬無稽，礙難採
16 憑。

17 (二)上訴人是否得本於系爭第二次委售契約約定向被上訴人請求
18 居間報酬部分？

19 上訴人主張被上訴人於LINE對話群組內，已同意給付居間報
20 酬40萬元等語，被上訴人抗辯否認上訴人有盡居間契約之善
21 良管理人義務，亦未曾同意給付居間報酬予上訴人等語。經
22 查，細繹詹前祐及被上訴人、被上訴人前妻、劉家成LINE全
23 部對話，內容略以：「詹前祐：當時簽約，是二位私下跟代
24 書簽約，跟永慶房屋有關？沒有服務費公司會讓簽？『服務
25 費是（誤載為：事）給我，不是給公司』」、「被上訴人前
26 妻：我也答應要給你服務費。你應該要給我發票」、「詹前
27 祐：可以走回去，再簽名一次，那這次的發票100%開的出
28 來。但中間的費用....？」、「詹前祐：您希望開公司發
29 票，我也為您詢問嚕！現在可以配合，只需要完成簽立服務
30 費確認單、回傳合約書蓋經紀人章，即可完成」等語（見原
31 審卷第331、333、341頁），足見詹前祐係本於其個人為被

01 上訴人與郭秉翰居間媒介成立系爭買賣契約之居間人身分，
02 向被上訴人請求居間報酬，只是被上訴人希望能開立發票，
03 故其等復協商以上訴人名義開立之可能性，況上訴人從未居
04 間媒介成立系爭買賣契約，業經判斷如上，上訴人自無從以
05 居間人身分，向被上訴人請求居間報酬，益徵在LINE對話群
06 組內與被上訴人協商支付居間報酬之對象實為詹前祐，而非
07 上訴人。準此，上訴人主張其得依系爭第二次委售契約約定
08 向被上訴人請求居間報酬等語，洵屬無據，無可信取。

09 (三)上訴人依系爭銷售契約第5條、第8條約定及系爭第二次委售
10 契約，請求被上訴人給付居間報酬40萬元，無從准許，已如
11 前述，兩造關於被上訴人主張抵銷債權乙節所為之主張、抗
12 辯，即無審酌之必要，附此敘明。

13 五、綜上所述，上訴人依系爭銷售契約第5條、第8條約定及系爭
14 第二次委售契約約定，請求被上訴人給付40萬元，及自起訴
15 狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，
16 並無理由，不應准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決並
17 駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴人指摘原判決不當，
18 求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。另上訴人追加依系
19 爭第二次委售契約之約定請求被上訴人給付40萬元本息，亦
20 無理由，應併予駁回。

21 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
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

24 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
25 第449條第1項、第78條，判決如主文。

26 中 華 民 國 112 年 8 月 8 日
27 民事第六庭

28 審判長法 官 周美雲

29 法 官 古振暉

30 法 官 江春瑩

31 正本係照原本作成。

01 不得上訴。

02 中 華 民 國 112 年 8 月 15 日

03 書記官 學妍伶