

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第467號

上訴人 張朝政

訴訟代理人 沈宏裕律師

被上訴人 吉富不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 陳榕鳳

訴訟代理人 游嶸彥律師

複代理人 葉冠矜律師

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112年11月7日臺灣桃園地方法院112年度訴字第1319號第一審判決提起上訴，本院於113年8月27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、被上訴人主張：訴外人黃振賢、黃振良、黃振奎、連玲珠（下合稱黃振賢等4人）欲出售其等所有之桃園市平鎮區○○段000○○000○○000地號等3筆土地（下合稱系爭土地），於民國（下同）111年5月10日由黃振奎兼其他賣方代理人出面委託伊出售，並與伊簽立土地一般委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約）。經伊覓得上訴人有意購買系爭土地，乃居間撮合上訴人與黃振賢等4人於111年7月24日簽立系爭土地買賣契約（下稱系爭買賣契約），上訴人並於同日簽署服務費確認單（下稱系爭確認單）予伊，約定上訴人應給付伊服務費即居間報酬新臺幣（下同）200萬元。詎上訴人拒不給付報酬，爰依系爭確認單之約定及民法第568條第1項規定，請求上訴人給付報酬200萬元等語。原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：被上訴人有調查系爭土地有無掩埋廢棄物以及是否合於標的物現況說明書（下稱系爭說明書）記載內容之義務，卻未親自至現場勘查及確認，致未發現系爭土地有掩

01 埋廢棄物之事實，且訴外人桃園市平鎮區公所（下稱平鎮區
02 公所）於111年11月7日拍攝系爭土地現況，顯示系爭土地有
03 遭開挖，與系爭說明書項次24所載內容不符，是被上訴人違
04 反對伊之義務，而為利於黃振賢等4人之行為，依民法第571
05 條前段規定，不得向伊請求給付報酬。又被上訴人僅告知伊
06 買賣價金為9,000萬元，卻未告知簽約款為900萬元，致伊未
07 能及時籌得現金900萬元，且因被上訴人告知伊得以票據方
08 式支付簽約款，伊才會111年7月26日交付面額800萬元之支
09 票予被上訴人人員，再於111年7月29日前匯款2萬8,000元、
10 100萬元至系爭買賣契約所定價金履約保證帳戶（下稱系爭
11 履保帳戶），被上訴人卻未將上開支票交予黃振賢等4人，
12 以致黃振賢等4人於112年1月13日以伊未給付簽約款900萬元
13 為由解除系爭買賣契約，伊因此無法取回前匯款金額102萬
14 8,000元，受有損害，被上訴人依民法第571條前段規定，亦
15 不得向伊請求給付報酬。縱認被上訴人得請求報酬，惟200
16 萬元過高，應依民法第572條規定，予以酌減等語，資為抗
17 辯。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及
18 假執行之聲請均駁回。

19 三、兩造不爭執事項（本院卷第97至99頁）：

- 20 (一)、黃振奎兼代理黃振賢、黃振良、連玲珠，於111年5月10日委
21 託被上訴人出售系爭土地（由被上訴人業務即訴外人張建
22 華、經紀人即訴外人劉世富負責承辦），與被上訴人簽立系
23 爭委託銷售契約書，約定報酬為成交價額之百分之2，黃振
24 奎並於同日出具系爭說明書予被上訴人收執（原審卷第29至
25 32頁）。
- 26 (二)、被上訴人居間撮合上訴人與黃振賢等4人於111年7月24日簽
27 立系爭買賣契約，約定上訴人向黃振賢等4人以總價9,000萬
28 元購買系爭土地，其中簽約款900萬元應於111年7月29日前
29 給付。上訴人與黃振賢等4人於111年7月24日簽立價金履約
30 保證申請書，約定系爭買賣契約價款存至系爭履保帳戶（原
31 審卷第27至28頁）。

- 01 (三)、被上訴人人員即訴外人簡木川、李苓語負責為上訴人辦理居
02 間事務，上訴人於111年7月24日簽署系爭確認單予被上訴
03 人，約定應付被上訴人之居間報酬為200萬元，故兩造間亦
04 成立居間契約（原審卷第17頁、第229頁）。
- 05 (四)、系爭土地上既有建物於111年8月間拆除，現場遺留建築廢棄
06 物（原審卷第235至236頁）。
- 07 (五)、黃振賢等4人為履行系爭買賣契約第15條約定，於111年11月
08 9日委託訴外人蘇慧珍，向平鎮區公所申請核發系爭土地為
09 農業用地作農業使用證明書，切結系爭土地絕無涉及到與現
10 行法令規定不符之建築物、鋪設瀝青或水泥、水池、堆置土
11 石廢棄物、曾改變原地形地貌等不法情事。平鎮區公所於11
12 1年11月14日至系爭土地現場勘查，會勘結論：「現況種樹
13 和火龍果，航照有建物部分已移除」、「非屬非都市土
14 地」、「土地違規情形已改善，恢復農業用途。基地現況尚
15 無建物坐落」（原審卷第67至90頁）。平鎮區公所於111年
16 11月24日再次至現場勘查，會勘結論：「本案依現況認定已
17 恢復農用，無涉違規情事」（原審卷第209至215頁），桃園
18 市政府於111年11月29日核發系爭土地為農業區之都市計畫
19 土地使用分區證明書（原審卷第207頁）。
- 20 (六)、黃振賢等4人於111年8月間起至同年11月7日前之期間，曾開
21 挖系爭土地（原審卷第211至212頁）。
- 22 (七)、上訴人於111年7月26日交付發票人為訴外人荃鴻通運有限公
23 司、付款人為合作金庫商業銀行、發票日111年8月31日、受
24 款人為台新國際商業銀行受託信託財產專戶、面額800萬元
25 之支票1紙（下稱系爭支票）予被上訴人，被上訴人於同日
26 轉交予系爭買賣契約承辦地政士即訴外人王柘堡收執，且經
27 惠誠地政士聯合事務所人員即訴外人林品嫻於111年7月27日
28 回覆該事務所已收到該支票（本院卷第35至39、235頁）。
- 29 (八)、上訴人於111年7月29日前，匯價金102萬8,000元至系爭履保
30 帳戶（本院卷第39頁）。
- 31 (九)、黃振賢等4人於111年10月間出具記載：系爭買賣契約所定系

01 爭土地交地日期延後為112年1月20日等語之協議書1份，惟
02 上訴人未簽名（原審卷第189頁）。

03 (十)、黃振賢等4人委任律師於111年11月21日以存證信函通知上訴
04 人：應於函到10日內給付購地簽約款797萬2,000元至系爭履
05 保帳戶，逾期未獲置理，黃振賢等4人將依系爭買賣契約第1
06 0條第1項約定解除契約等語，上訴人於111年11月30日收受
07 該函（原審卷第151至157頁）。

08 (十一)、黃振賢等4人委任律師於111年11月28日以存證信函通知上訴
09 人：應於函到10日內給付購地簽約款797萬2,000元至系爭履
10 保帳戶，逾期未獲置理，黃振賢等4人將依系爭買賣契約第1
11 0條第1項約定解除契約等語，上訴人於111年11月29日收受
12 該函（原審卷第159至165頁）。

13 (十二)、上訴人委託律師於111年12月7日以律師函通知黃振賢等4人
14 委任之律師、副本予被上訴人店長即訴外人簡木川，表示：
15 依系爭買賣契約第15條第2項約定，為解除系爭買賣契約之
16 意思表示，並請求返還買賣價款102萬8,000元等語，黃振賢
17 等4人於111年12月8日收受該函（原審卷第167至172頁）。

18 (十三)、黃振賢等4人委任之律師於112年1月13日以存證信函通知上
19 訴人：依系爭買賣契約第10條第1項約定解除系爭買賣契
20 約，上訴人委任律師發函指摘系爭土地埋藏建築廢棄物等節
21 不實等語，上訴人於112年2月1日收受該函（原審卷第173至
22 181頁）。

23 (十四)、黃振賢等4人與上訴人間損害賠償事件，經臺灣桃園地方法
24 院（下稱桃園地院）112年度訴字第1070號判決上訴人應給
25 付黃振賢等4人300萬元本息，並駁回黃振賢等4人其餘之請
26 求，經上訴人提起上訴，現由本院以113年度審上字第739號
27 事件審理中（本院卷第81至90頁）。

28 四、本院得心證之理由：

29 (一)、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
30 人之行為者，不得向委託人請求報酬，民法第571條定有明
31 文。而居間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利

之事實負舉證責任(最高法院109年度台上字第1027號判決意旨參照)。上訴人主張：被上訴人未現場勘查系爭土地有無掩埋廢棄物以及是否符合系爭說明書項次24內容，且未告知伊系爭買賣契約之簽約款為900萬元，致伊未能及時給付簽約款，而遭黃振賢等4人解除系爭買賣契約，均違反其對伊之居間義務，而屬有利黃振賢等4人之行為等情，為被上訴人否認，自應由上訴人就上開事實負舉證責任。次按不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，不動產說明書應由經紀業指派經紀人簽章；經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章；經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：3. 提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。4. 告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。5. 協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查，不動產經紀業管理條例第22條第1項第5款、第23條、第24之2條第3至5款分別定有明文。是被上訴人如已依上開規定辦理，難謂有違反居間義務之情形。

(二)、上訴人抗辯：被上訴人未現場勘查系爭土地有無掩埋廢棄物以及是否合於系爭說明書內容，違反其對上訴人之義務等語，是否有據？

1、依上開三之(一)至(三)所示，及李苓語於111年5月26日在Facebook社群(下稱臉書)(原審卷第225至227頁)網站上張貼系爭土地位置、面積、售價等銷售資訊及現況照片(原審卷第225至227頁)，上訴人於同日隨即在該貼文下留言表示有購買系爭土地之意願，並陸續透過臉書詢問系爭土地事項，李苓語並帶上訴人至系爭土地察看(原審卷第229至231頁)。嗣經被上訴人居間撮合成功，上訴人與黃振賢等4人於111年7月24日簽立系爭買賣契約，約定黃振賢等4人保證系爭土地無掩埋廢棄物(含垃圾、建築廢棄物、有毒物質)，兩造於同日亦約定上訴人應給付被上訴人居間報酬

01 200萬元等事實，堪予認定，被上訴人係經上訴人與賣方黃
02 振賢等4人之書面同意，同時接受上訴人與賣方黃振賢等4人
03 關於系爭土地買賣之居間委託。

04 2、證人李苓語到庭具結證述：系爭土地不是我承接，我只負責
05 對外銷售，系爭土地是由張建華承接進來，系爭說明書是張
06 建華要負責與地主接洽及填寫，張建華一定要到現場並拍照
07 （本院卷第142至143頁）；我在111年5月26日於臉書貼文，
08 並於111年7月2日下午帶上訴人去系爭土地現場察看，上訴
09 人當場說系爭土地可以作為交通用地，因為他是做大貨車載
10 物品的，且察看當時，系爭土地沒有遭到開挖，也沒有傾倒
11 廢棄物之情形，上面只有一間鐵皮地上物及樹木（本院卷第
12 143、148頁）；我知道這塊土地時，已經有系爭土地的照片，
13 被上訴人人員應該是在111年5月26日前到系爭土地察看
14 等語（本院卷第147頁）可稽，核與111年5月26日之李苓語
15 臉書貼文內容，及李苓語與上訴人間於111年7月2日臉書私
16 訊對話，李苓語表示：「您今天還方便來嗎？」，上訴人回
17 覆：「給我地址我過去大概1小時左右到」，李苓語表示：
18 「中壢區環中東路189號有巢氏房屋」、「我們已經在公司
19 等您囉」「您到哪裡了」，上訴人回覆：「楊梅」（原審卷
20 第231頁）相符，證人李苓語之證述應可信實，是被上訴人
21 於111年5月10日受理系爭土地銷售案起至111年5月26日前之
22 期間，由其業務張建華至系爭土地現場察看並拍照，再由其
23 業務李苓語於臉書張貼系爭土地資訊，又於111年7月2日陪
24 同上訴人至現場察看，均未見系爭土地有遭開挖及傾倒廢棄
25 物情事，故上訴人主張被上訴人未曾現場勘查系爭土地有無
26 開挖及掩埋廢棄物云云，委不可採。

27 3、張建華於111年5月10日提供記載「注意：委託人依法應負瑕
28 疵擔保責任，委託人已詳閱，並逐一確認本標的物現況說明
29 書，確實無誤。」文字之系爭說明書予黃振奎填具及簽名，
30 完成後再由張建華於「針對上述各項標的物現況已調查確認
31 無訛」處簽名，劉世富於經紀人欄位用印，日後作為系爭買

賣契約附件，有系爭說明書、系爭買賣契約影本可稽（原審卷第24、32頁）。張建華復於111年5月17日製作系爭土地銷售表、物件個案明細、不動產說明書、產權調查表，並印列系爭土地第二類謄本、地籍圖作為附件，經經紀人劉世富用印，有上開文件影本及現場照片可稽（本院卷第185至190頁、第194至200頁、原審卷第225至227頁）。再參以證人李苓語到庭具結證述：被上訴人人員受理不動產委託銷售之調查流程，為被上訴人接到地主或屋主的委託，會先去現場看，並與地主見面，如有意願販賣，就會在現場拍照，之後簽立委託銷售書，業務員會將現況說明書的內容逐條唸給所有權人，並請所有權人勾選填寫標的物現況說明書，才能在被上訴人公司上架（本院卷第147頁）；系爭說明書記載「經紀人員張建華針對上述各項標的物現況已調查確認無訛」代表張建華已經跟地主確認說明書的內容，所以張建華才在上面簽名（本院卷第148頁）；系爭土地買賣簽約當時，有逐條說明現況說明書給上訴人後，才請上訴人簽名（本院卷第149頁）等語，益徵被上訴人受理系爭土地銷售案時，先要求地主代表黃振奎據實填載系爭說明書內容，由業務張建華至現場確認土地現況與現況說明書內容記載是否吻合、拍攝現場照片，並進行系爭土地產權、坪數、地目、使用分區、使用地類別、物件特性等調查，最終作成相關銷售文件，由經紀人劉世富於該等文件上用印。嗣後由被上訴人業務李苓語向上訴人說明系爭說明書內容，並將之作為系爭買賣契約附件，堪認被上訴人已依不動產經紀業管理條例第22條第1項第5款、第23條規定辦理，且難認有違反同條例第24之2條第3至5款規定之告知及檢查義務一節。

- 4、系爭買賣契約第15條第2項固約定：「賣方保證本土地無掩埋廢棄物（含垃圾、建築廢棄物、有毒物質）如有則買方得無條件解約，不負違約責任。」（原審卷第23頁），參以上訴人自承：當初確認有無開挖是因為擔心系爭土地下方有掩埋廢棄物，如果地主可以確保系爭土地無掩埋廢棄物，並得

以取得農業使用證明書，系爭土地有無開挖不重要等語（本院卷第65頁），及證人李苓語到庭證述：系爭買賣契約第15條第2項約定是上訴人要求加入，因為有些農地出租給他人會遭到掩埋廢棄物，所以要地主保證沒有等語（本院卷第149頁），可知系爭買賣契約第15條第2項約定意旨在於賣方保證系爭土地可取得農業使用證明書作為農業使用，至於有無開挖一情並非兩造約定保證之品質。觀系爭土地於111年5月間之現況照片、李苓語於111年6月5日至現場照片及系爭土地於111年6月之google街景照片（本院卷第225至227頁、第233頁、原審卷第237頁），未見系爭土地於111年5、6月間有開挖、堆放或掩埋廢棄物之情形，且上訴人於簽約前亦至系爭土地察看，未曾向被上訴人反應有該等情形之跡象，復未提出任何事證證明系爭土地於111年7月24日簽約日前有遭開挖、堆放或掩埋廢棄物等事實，故而，無從認定系爭說明書項次24「本土地是否曾經全部或部分開挖」勾選「否」之記載不實，及黃振賢等4人有違反系爭買賣契約第15條第2項約定情形，是上訴人主張系爭土地有掩埋廢棄物之瑕疵，因被上訴人未盡調查義務致伊未發現該瑕疵云云，顯不可採。至於上開三之(四)、(五)所示，黃振賢等4人於簽約後之111年8月間雖有開挖土地、堆放建築廢棄物行為，但係履行系爭買賣契約第9條第2項約定「本買賣土地如有地上物時，除雙方另有約定外，乙方（即黃振賢等4人，下同）於點交前應將地上物清除」（原審卷第22頁）之義務，無從推認系爭說明書項次24所載內容不實，及系爭買賣契約成立時已存在欠缺系爭買賣契約第15條第2項約定之品質之瑕疵。佐以前開三(五)事實，足認上訴人抗辯系爭土地不具備系爭買賣契約第15條第2項約定品質云云，為不可採。

5、綜上，上訴人抗辯系爭土地欠缺系爭買賣契約第15條第2項約定品質，被上訴人未盡查證義務，為利於黃振賢等4人之行為云云，未舉證以實其說，自不可採，是揆諸上開四之(一)說明，上訴人不得依民法第571條規定拒絕給付被上訴人居

01 間報酬。

02 (三)、上訴人抗辯：被上訴人未告知簽約款為900萬元，致伊未能
03 及時給付簽約款900萬元，而遭黃振賢等4人於112年1月13日
04 解除系爭買賣契約，並受有無法取回價款102萬8,000元之損
05 失等語，是否有理由？

06 1、系爭買賣契約第2條第1項約定：「買賣總價：9000萬元」、
07 「簽約款：本契約簽訂時，（111年7月29日前）900萬
08 元」、「完稅款：1,800萬元」、「尾款：6,300萬元，點交
09 土地日期訂於111年10月24日，甲方（即上訴人，下同）應
10 依約付清尾款」；第2條第6項約定：「本契約除事先取得乙
11 方同意外，其價款之支付皆以現金或銀行開立之支票或本票
12 為之。如為私人票據者，在未兌現前，乙方得暫停續辦產權
13 移轉手續。價款如係尾款時，甲方之權狀及擔保尾款之商業
14 本票等應暫由承辦地政士保管，俟該票據兌現後始得領
15 回。」（原審卷第19至20頁）。證人李苓語到庭結證：簽約
16 當天我有告訴上訴人簽約款900萬元，上訴人當場交付定金1
17 00萬元，我有告訴上訴人3日內要補足簽約款，簽約款是成
18 交價10%等語（本院卷第144頁），可見上訴人於簽約時，
19 即明知系爭買賣契約之簽約款為900萬元、給付期限為111年
20 7月29日等情，上訴人主張被上訴人未告知簽約款金額，致
21 伊無法及時籌措簽約款，被上訴人有違反居間義務情事云
22 云，顯非可採。

23 2、系爭買賣契約第10條第1項前段約定：「甲乙雙方其中之一
24 方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方定7日以
25 上期間催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約」
26 （原審卷第22頁）。依上開三之(七)、(八)所示，上訴人於111
27 年7月26日交付系爭支票予被上訴人，被上訴人於同日交予
28 系爭買賣契約之地政士王柘堡收執，該支票發票日在簽約款
29 支付期限之後，上訴人嗣於111年7月29日前，匯簽約款102
30 萬8,000元至系爭履保帳戶，可見系爭支票係擔保上訴人依
31 約支付簽約款，並非系爭買賣契約第2條第6項約定之支付工

具，上訴人抗辯被上訴人錯誤告知伊得開票付款，以及被上訴人未將系爭支票轉交黃振賢等4人，以致伊遭黃振賢等4人解約云云，顯與事實不合。再查，上訴人未依約於111年9月29日前支付全部簽約款，嗣系爭支票於111年11月4日因發票人簽章不符之事由退票，有系爭支票正反面、退票理由單及惠誠地政士聯合事務所人員林品嫻通知被上訴人人員之Line訊息截圖可稽（本院卷第235、135頁）。且依上開三之(十)、(十一)、(十二)、(十三)所示，系爭支票退票後，黃振賢等4人於111年11月21日、28日以存證信函限期催告上訴人給付剩餘簽約款79萬2,000元，上訴人逾期未給付，則黃振賢等4人依系爭買賣契約第10條第1項約定，於112年1月13日以存證信函向上訴人為解除系爭買賣契約之意思表示，洵非無據，是系爭買賣契約遭賣方解約係可歸責於上訴人，與被上訴人無涉。上訴人復未提出其他事證證明被上訴人有違反居間契約之情形。從而，上訴人不得依民法第571條規定拒絕給付被上訴人居間報酬。

(四)、按「攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之。當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之」、「當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有下列情形之一者，不在此限：一.因第一審法院違背法令致未能提出者。二.事實發生於第一審法院言詞辯論終結後者。三.對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者。五.其他非可歸責於當事人之事由，致未能於第一審提出者。六.如不許其提出顯失公平者。前項但書各款事由，當事人應釋明之。違反前2項之規定者，第二審法院應駁回之」，民事訴訟法第196條第1項、第2項前段及第447條定有明文。本院受命法官於113年2月2日通知上訴人提出上訴理由（本院卷第21至22頁），於113年6月21日與上訴人確認其攻擊防禦方法（本院卷第64頁），於113年7月3日會同兩造整理本件爭執及不爭執事項完畢（本院卷第97至10

0頁），並於113年7月31日終結準備程序，經審判長定113年8月27日言詞辯論期日（本院卷第150、155頁）。上訴人迄至113年8月20日方以民事陳報狀抗辯：被上訴人明知上訴人無支付簽約款900萬元之能力，仍為本件居間行為，違反民法第567條規定，被上訴人不得請求居間報酬云云（本院卷第179至180頁），顯屬逾時提出新防禦方法。上訴人固主張基於證人李苓語於113年7月31日準備程序之證述，方能提出此一抗辯，符合民事訴訟法第447條第1項第6款規定云云，然查，上訴人對於自身有無支付簽約金之資力，不能諉為不知，上訴人得先提出該抗辯，再聲請由證人李苓語證明為真正，故上訴人逾時提出該攻擊防禦方法可歸責於上訴人，有礙訴訟之終結，不合於民事訴訟法第447條第1項第6款情形，爰不准許其提出。

(五)、上訴人抗辯被上訴人所提供之居間勞務價值遠低於約定報酬額，依民法第572條規定應予酌減報酬等語，是否有據？

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。次按不動產經紀業管理條例第19條第1項規定：「不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之6或一個半月之租金」、第2項規定：「前述報酬標準為收費之最高上限，並非主管機關規定之固定收費比率，經紀業或經紀人員仍應本於自由市場公平競爭原則個別訂定明確之收費標準，且不得有聯合壟斷、欺罔或顯失公平之行為」。

2、被上訴人居間撮合上訴人及黃振賢等4人於111年7月24日完成系爭土地買賣契約之簽訂，且上訴人於111年5月10日受賣方委託後起至111年7月24日止期間，進行前開四之(二)所示居間相關勞務，嗣因上訴人未按期支付簽約款，與地主發生履約爭議，被上訴人亦多次聯繫上訴人及黃振賢等4人，居中協調及為上訴人爭取付款期限展延、免除違約金責任，甚至

於112年2至3月間，為買賣雙方召開協商會，此從李苓語於111年9月1日予上訴人之簡訊：「真的不好意思，這兩天要請您入款喔，賣方這邊我們也有在做安撫的動作，因為這對老人家他們來說是祖產，簽約時100萬元加900萬元是簽約合同裡面第一次款項，若這筆款項太慢進來的話，真的他們會很焦慮，再請您這兩天入款好嗎？謝謝您」（原審卷第231頁）；張建華於112年4月17日以Line提醒上訴人：地主有權解除契約及要求違約賠償，完全可以把系爭土地賣給別人，仍要求你們賠償，請上訴人拿出最大誠意處理，我們願意盡力幫忙上訴人等語（原審卷第233頁）即可窺見，且有證人李苓語之證述（本院卷第145至146頁）及協調會錄音光碟暨譯文可稽（本院卷第237至243頁）。又系爭買賣契約總價為9,000萬元，揆諸前開1.所示報酬計收標準，被上訴人向買賣雙方得收取之居間報酬上限合計為540萬元（9,000萬元*6%），而被上訴人與地主約定之報酬為180萬元（9,000萬元*2%），加計兩造間約定之報酬200萬元，為380萬元，未超過上開報酬計收上限，且與一般仲介不動產買賣市場之行情相當，難認有數額過鉅而失其公平之情形，與前揭1.規定之要件不符，上訴人辯稱應酌減被上訴人之報酬云云，則無可採。

五、綜上所述，被上訴人依系爭確認單約定及民法第568條第1項規定，請求上訴人應給付被上訴人200萬元，及自112年7月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審命上訴人如數給付，並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中華民國 113 年 9 月 30 日

民事第二十一庭

審判長法官 翁昭蓉

法官 廖珮伶

法官 羅惠雯

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 113 年 9 月 30 日

書記官 洪秋帆