

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第510號

上訴人 威升開發建設有限公司

法定代理人 李睿榆

訴訟代理人 劉子琦律師

黃俊儒律師

劉帥雷律師

上一人

複代理人 徐崇娜律師

被上訴人 張家豪

訴訟代理人 李銘洲律師

複代理人 呂銘軒律師

上列當事人間請求給付仲介服務費事件，上訴人對於中華民國112年12月18日臺灣桃園地方法院第一審判決（112年度訴字第1226號）提起上訴，本院於113年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外），均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣壹拾捌萬柒仟玖佰元，及自民國一百一十二年七月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由上訴人負擔二十分之十七，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：原審被告張阿貴、張振發、張清文、張岳為、張智翔、張仁謙、張心宜（下稱張阿貴等7人）於民國112年間將其等與被上訴人共有坐落桃園市○○區○○段00地號土地（張阿貴等7人之權利範圍共計8分之7，被上訴人之權利

01 範圍為8分之1，該土地下稱系爭土地）委託伊（即住商龍潭  
02 國泰加盟店）依土地法第34條之1規定居間出售，嗣經伊居  
03 間訴外人周月燕於112年2月14日與張阿貴等7人簽訂買賣契  
04 約（下稱買賣契約一），由周月燕以新臺幣（下同）3,758  
05 萬元之價格買受系爭土地，伊並與買賣雙方以買賣契約一第  
06 1條約明：「本約買賣依土地法第34條之1規定處分共有物之  
07 仲介服務費用以買賣總價金4.8%計算，由賣方（即張阿貴等  
08 7人）負擔以總價金1.3%計算，買方（即周月燕）負擔以總  
09 價金3.5%，得自買賣總價金中扣除之，並得自價金信託專戶  
10 撥付代墊。」（下稱系爭仲介費約定）。嗣張清文以存證信  
11 函（下稱系爭存證信函）通知被上訴人系爭土地將依土地法  
12 34條之1規定處分，並載明應由買賣雙方負擔仲介費之比  
13 例，被上訴人即行使共有人優先承購權，另於112年3月10日  
14 以同一條件與張阿貴等7人簽訂買賣契約（下稱買賣契約  
15 二），張阿貴等7人並於同年月25日移轉系爭土地所有權登  
16 記予被上訴人。伊既已依約履行媒介居間義務完畢，被上訴  
17 人復因行使共有人優先承購權而以同一條件成為系爭土地之  
18 買賣契約當事人，即應依系爭仲介費約定給付伊按買賣總價  
19 金3,758萬元3.5%計算之仲介費共131萬5,300元（即3,758萬  
20 元 $\times$ 3.5%=131萬5,300元）等情。依系爭仲介費約定，請求  
21 被上訴人給付131萬5,300元，並加計自起訴狀繕本送達翌日  
22 起算之法定遲延利息（原審就上開部分為上訴人敗訴之判  
23 決。上訴人聲明不服，提起上訴。至上訴人請求張阿貴等7  
24 人給付仲介費部分，業經原審判命其等如數給付，張阿貴等  
25 7人就此未聲明不服，已非本院審理範圍。另上訴人於原審  
26 就請求被上訴人給付部分，併依民法第176條、第179條規  
27 定，請求與系爭仲介費約定擇一為上訴人有理由之判決，原  
28 審未就上訴人依民法176條、第179條之請求為審酌，即就此  
29 部分為其敗訴之判決，雖屬就訴訟標的之一部裁判脫漏，上  
30 訴人並已就此聲明不服，惟依民事訴訟法第233條第2項規  
31 定，應以向原審聲請補充判決論，本院亦不得予以裁判）。

01 上訴聲明：1.原判決關於駁回上訴人後開第2項之訴部分暨  
02 該部分假執行之聲請部分均廢棄。2.被上訴人應給付上訴人  
03 131萬5,300元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週  
04 年利率5%計算之利息。

05 二、被上訴人則以：伊行使共有人優先承購權所應承受之同一條  
06 件，應僅限於系爭買賣契約一關於買賣必要之點之相關約定  
07 內容，不應擴及獨立於該買賣契約外由張阿貴等7人、周月  
08 燕與上訴人各自訂立之居間契約（即系爭仲介費約定）；縱  
09 認上訴人與周月燕之居間契約係伊行使應承受之同一條件，  
10 惟其等係於買賣契約一簽立後，始共同將原記載依買賣總價  
11 金0.5%計算之買方仲介費比例竄改為3.5%，顯係因其等於締  
12 約時已知伊不願共同出售系爭土地而有行使優先承購權之高  
13 度風險，為使上訴人得向伊取得更高之仲介費所為，上訴人  
14 與周月燕自無欲依更改後之比例提供居間服務、給付仲介費  
15 之內心真意，依民法第87條第1項規定，該居間契約亦係其  
16 等基於通謀虛偽意思表示所為而無效。是上訴人無從依系爭  
17 仲介費約定向行使優先承購權之買方即伊請求給付仲介費；  
18 縱可，亦屬權利濫用等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁  
19 回。

20 三、本院之判斷：

21 (一)被上訴人與張阿貴等7人原均為系爭土地共有人，張阿貴等7  
22 人（權利範圍共計8分之7）於112年間委託上訴人依土地法  
23 第34條之1規定居間出售系爭土地，經上訴人居間周月燕於  
24 112年2月14日與張阿貴等7人簽訂買賣契約一，由周月燕以  
25 3,758萬元之價格買受該地，嗣張清文以系爭存證信函通知  
26 被上訴人系爭土地將依土地法34條之1規定處分，被上訴人  
27 即行使共有人優先承購權，於112年3月10日與張阿貴等7人  
28 簽訂買賣契約二，張阿貴等7人並於同年月25日移轉系爭土  
29 地所有權登記予被上訴人等情，業有買賣契約一、二、系爭  
30 存證信函、桃園市蘆竹地政事務所112年7月4日蘆地登字第  
31 1120008325號函暨所檢送之登記申請書、被上訴人寄予張清

01 文之存證信函等相關資料、土地登記第一類謄本可證（見原  
02 審卷第37至71、127至147、221、271至293頁），並為兩造  
03 所不爭執（見本院卷第112頁），上開事實自先堪認定。

04 (二)按土地法第34條之1第4項所謂「以同一價格共同或單獨優先  
05 承購」，係指出賣之共有人與他人所訂買賣契約或他人承諾  
06 之一切條件，諸如買賣標的、範圍、價金、付款、稅費負  
07 擔、瑕疵擔保等，優先購買權人均須接受，倘有部分不接受  
08 或擅自變更、附加買賣條件，即非合法行使優先承購權，不  
09 生優先承購之效力（最高法院100年度台上字第1673號裁  
10 定、107年度台上字第307號、112年度台上字第1493號判決  
11 均同此意旨）。觀買賣契約一第1條除約定土地標示、權利  
12 範圍及每坪單價外，並約明如有地上物時之拆除補償金、廢  
13 棄物及垃圾清運費、處分共有物之提存費、規費、登報  
14 費、代書費等，俱應由賣方負擔，另由買方負擔代書費10萬  
15 元，暨訂有系爭仲介費約定（見原審卷第37頁），依此契約  
16 體例，復參以仲介費之多寡，本為影響買賣雙方締約意願及  
17 成交價金數額之重要因素，已可見仲介費亦屬張阿貴等7  
18 人、周月燕所約定應由其等負擔之買賣契約相關費用，系爭  
19 仲介費約定自屬買賣條件之一。次觀買賣契約一第14條第13  
20 項訂明：「他共有人如主張優先購買者，應以本約『同一條  
21 件』，於法定期間內主張優先購買權。」等語（見原審卷第  
22 51頁），系爭仲介費約定既為記載於買賣契約一第1條之買  
23 賣條件，且亦無可能於有該約定情形下，反於被上訴人行使  
24 共有人優先承購權後變更該內容，即改由張阿貴等7人負擔  
25 原應由買方負擔之仲介費或使之無人負擔，況張清文寄予被  
26 上訴人之系爭存證信函中所記載之買賣條件亦包含應負擔仲  
27 介費之比例（見原審卷第61頁），益徵買賣雙方約定共有人  
28 優先承購系爭土地之同一條件，應包含買方應付之仲介費，  
29 方符張阿貴等7人、周月燕以買賣契約一訂明系爭仲介費約  
30 定之真意。又觀系爭仲介費約定已訂明買賣雙方應給付予上  
31 訴人之仲介費總額及應各自負擔之比例，兩造復不爭執上訴

01 人亦同在買賣契約一上簽名用印之事實（見本院卷第131、  
02 265頁），固可認買賣契約一之買賣雙方已就此另與上訴人  
03 達成三方協議（即系爭仲介費約定），而得由上訴人依該約  
04 定請求買賣雙方對其給付仲介費，惟此不影響該約定亦同屬  
05 買賣契約一所訂買賣條件之性質；本件被上訴人既已因行使  
06 該優先承購權而與張阿貴等7人簽立買賣契約二並為系爭土  
07 地之所有權移轉登記，依上說明，自應接受買賣契約一包含  
08 系爭仲介費約定在內之一切買賣條件，上訴人辯稱因行使共  
09 有人優先承購權所應承受之同一條件僅限於買賣成立之必要  
10 之點，系爭仲介費約定則僅係由上訴人與張阿貴等7人、周  
11 月燕所另各自成立之居間契約，非其應承受之買賣條件云  
12 云，難認可採。

13 (三)惟系爭仲介費約定既係由上訴人與買賣契約一之買賣雙方就  
14 給付仲介費所達成之三方協議，並明確約定買賣雙方應給付  
15 仲介費之總額應以買賣總價金之一定比例計算，如就該約定  
16 內容有所變更，自應得三方之全體同意始得為之，否則即難  
17 謂以就該等變更情事達成意思表示合致，不生因變更而取代  
18 原約定內容之效力。觀證人鄭素如即本件承辦代書於原審所  
19 證：契約日當天本來約定仲介服務費比例賣方是1.3%、買方  
20 是0.5%，但是上訴人之員工王文豪在現場主張希望可以調整  
21 買方服務費比例，當時買方有口頭說服務費再協議，後來簽  
22 完約回到買方公司，買方跟上訴人就協議變更為3.5%，伊在  
23 2月17日有把契約書及價金分配表都掃描發送到賣方群組  
24 中，伊掃描後的契約書上已記記載買方服務費比例為3.5%，  
25 之後伊在2月22日有將存證信函的內容上傳到群組，裡面有  
26 載明買賣條件包括買方服務費變更後比例，賣方都表示同意  
27 後，伊就在2月23日寄出存證信函等語（見原審卷第305至  
28 306頁），核與證人周月燕於原審所結證：簽約時伊等要求  
29 代書先將買方仲介服務費的比例記載為0.5%，但仲介公司王  
30 文豪不同意，等到買賣契約書到場之人都簽完之後，王文豪  
31 就再跟伊協商他覺得比例太低，伊就說不然去伊家再繼續討

01 論，伊於簽約現場在跟王文豪商討這些事情時旁邊還有很多人  
02 人，但伊不知道他們有無聽到，之後到伊家時就有討論出一  
03 個結果，結論是3.5%，伊等有將這個結果跟證人鄭素如說，  
04 後來有在買賣契約書上更改，是在伊家更改的，證人鄭素如  
05 也在場，買賣契約一上之周月燕印文是伊的，伊本來想說可  
06 以便宜一點就好，約簽下去之後，仲介人員才表示有意見，  
07 但這並不影響賣方的權益等情大致相符（見原審卷第310至  
08 312頁），復參以系爭仲介費約定關於買方應負擔比例之手  
09 寫文字上蓋有周月燕之印文，惟無張阿貴等7人之印文等情  
10 （見原審卷第37頁），可認張阿貴等7人、證人周月燕原係  
11 與上訴人協議就應給付予上訴人之仲介費總額以買賣總價金  
12 之1.8%計算，並依序由賣方、買方負擔其中1.3%、0.5%，嗣  
13 於張阿貴等7人、證人周月燕均於契約書上簽名用印完畢  
14 後，始由證人周月燕與上訴人私下協議變更應由買方負擔之  
15 仲介費比例總額為買賣總價金之3.5%，進而使買賣雙方應給  
16 付予上訴人之仲介費總額比例亦變更為買賣總價金之4.8%。  
17 次觀證人鄭素如雖於簽約後之112年2月17日將載有前開變更  
18 後仲介費比例之契約書及存證信函透過LINE通訊軟體傳送至  
19 其與張阿貴等7人之LINE通訊軟體群組，並經張阿貴等7人表  
20 示同意將該存證信函寄予被上訴人（見原審卷第306、335至  
21 337頁），然觀張心宜於112年3月7日猶以LINE通訊軟體詢問  
22 證人鄭素如：「請問合約是被妳改了嗎？我怎麼不知道」等  
23 語，張智翔亦於同日表示：「這樣不行 請妳合約都都拿出  
24 來 我請律師朋友看一下 真的偽造文書我要提告 要捍衛  
25 賣家的權益」等語（見原審卷第199至201頁），可見其等均  
26 不知悉系爭存證信函內所載仲介費之比例已遭變更，再對照  
27 張阿貴等7人未在系爭仲介費約定買方負擔比例修改處用印  
28 之事實，亦可徵證人鄭素如實未將變更仲介費比例後之契約  
29 書交予張阿貴等7人用印以表明同意該變更內容。故嗣雖經  
30 證人鄭素如、王文豪向張心宜、張智翔解釋該部分變動僅係  
31 買方應負擔之仲介費比例有變更，不影響賣方權益云云，惟

01 張阿貴等7人既始終未向上訴人與證人周月燕為同意變更系  
02 爭仲介費約定內容之意思表示，依上說明，前開變更自不生  
03 效力，應回歸變更前由買賣契約一之買賣雙方與上訴人合意  
04 之內容，亦即由買賣雙方對上訴人共負擔以買賣總價金之  
05 1.8%計算之仲介費，並依序由張阿貴等7人、周月燕負擔其  
06 中1.3%、0.5%，始屬被上訴人行使共有人優先承購權後所應  
07 接受之同一買賣條件。

08 (四)從而，被上訴人既因行使共有人優先承購權而買受系爭土地  
09 並為所有權移轉登記，即應承受買賣契約一包含系爭仲介費  
10 約定在內之同一買賣條件，此不因其與張阿貴等7人所另訂  
11 之買賣契約二未約定仲介費給付條款而有影響，上訴人仍得  
12 本於與買賣契約一聯立之三方協議（即系爭仲介費約定）向  
13 因行使優先承購權而取代原買方地位之被上訴人請求給付應  
14 由原買方負擔之仲介費。是上訴人依系爭仲介費約定，請求  
15 被上訴人給付依買賣總價金0.5%計算之仲介費18萬7,900元  
16 （即3,758萬元 $\times$ 0.5%=18萬7,900元），為有理由，應予准  
17 許；逾此範圍之請求，則無依據，不應准許。

18 四、綜上所述，上訴人依系爭仲介費約定，請求被上訴人給付18  
19 萬7,900元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年7月5日起至清  
20 償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；  
21 逾此範圍之主張，則無理由，不應准許。原審就上開應准許  
22 部分為上訴人敗訴之判決，容有未洽。上訴意旨指摘原判決  
23 此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決  
24 該部分廢棄，改判如主文第2項所示。至上開不應准許部  
25 分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回該部分假執行之聲  
26 請，理由雖與本院略有不同，但結論並無二致，仍應予維  
27 持。上訴人上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改  
28 判，為無理由，應予駁回。

29 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提出之  
30 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰  
31 不逐一論列，附此敘明。

32 六、據上論結，本件上訴一部為有理由、一部為無理由，依民事

01 訴訟法第450條、第449條第2項、第79條，判決如主文。

02 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

03 民事第二十三庭

04 審判長法官 張松鈞

05 法官 楊舒嵐

06 法官 許勻睿

07 正本係照原本作成。

08 不得上訴。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

10 書記官 莫佳樺