

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第673號

上訴人 呂國慶

被上訴人 呂明玫

訴訟代理人 廖大鵬律師

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12月29日臺灣桃園地方法院112年度訴字第1971號第一審判決提起一部上訴，本院於114年4月8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、上訴人主張：被上訴人（由其夫黃贊州代理，下同）於民國108年5月9日委託伊所任職之大宇不動產有限公司（下稱大宇公司）居間仲介購買桃園市○○區○○段00○○地號土地（下稱系爭土地），約定委託期限至108年9月30日，服務報酬為成交價2%，惟因買賣價差甚大，未於委託期間促成買賣。其後，伊與被上訴人於108年10月間，在被上訴人位於桃園市八德區之辦公室，口頭成立報告居間契約（下稱系爭居間契約），約定由伊繼續就系爭土地居間報告價格，倘居間成功，被上訴人應依約定給付成交價2%或按習慣給付成交價1%之報酬，伊已履行往來議價報告之義務。詎被上訴人與賣方於109年9月27日以新臺幣（下同）6400萬元之價格成立買賣契約，並辦理所有權移轉登記完竣，卻藉詞係經第三人居間成立契約，拒絕給付伊報酬等情。爰依民法第565條、第566條、第568條規定，求為命被上訴人應給付上訴人64萬元，及自109年9月27日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決。並願供擔保請准宣告假執行。【原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起一部上訴】並上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)項之訴部分廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人64萬元，及自109年9月28日起至清償日止之利息。

01 二、被上訴人則以：伊未與上訴人成立系爭居間契約，不曾應允
02 給付成交價2%之報酬，亦無上訴人所稱成交價1%之交易習
03 慣，伊係透過訴外人林青和與系爭土地所有權人成立買賣契
04 約，與上訴人無關，上訴人無權請求居間報酬等語，資為抗
05 辯。並答辯聲明：上訴駁回。

06 三、兩造不爭執事項（本院卷184至185頁）：

07 (一)被上訴人與其夫黃贊州因經營位於桃園市○○區○○路000
08 號1樓雞大王股份有限公司（下稱食品廠），有意購買相鄰
09 之系爭土地。被上訴人於108年5月9日與大宇公司簽立買方
10 給付服務費承諾書（原審卷17、117頁），委託大宇公司居
11 間與系爭土地所有權人（呂清潭、呂學集、呂素卿、呂素
12 嬌、呂素秋、呂月霞、郭永順等7人，下稱地主）磋商買
13 賣，被上訴人要約總價4530萬元，有效期間至108年9月30日
14 止（承諾書誤載為31日），仲介報酬為成交價之2%，由上訴
15 人承辦，委託期間屆滿後，因買賣價差甚大未能成交。

16 (二)上訴人與訴外人吳再發於108年10月間某日上午前往食品廠
17 拜訪被上訴人及黃贊州。

18 (三)被上訴人於109年9月27日委由林青和代理與系爭土地之地主
19 簽立買賣契約，約定被上訴人以6400萬元之價格向地主購得
20 系爭土地，並於109年12月8日辦竣所有權移轉登記（原審卷
21 27、43至113頁、本院卷153至157頁）。

22 四、法院之判斷：

23 (一)按契約之成立，應以當事人就契約必要之點互相表示意思一
24 致，始為成立（民法第153條第1、2項參照）。又稱居間
25 者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之
26 媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明文。可知
27 居間契約分為報告訂約機會之報告居間，及為訂約之媒介居
28 間。是以報告訂約機會或為訂約媒介之居間勞務內容，及給
29 付居間報酬，乃居間契約之必要之點，須契約當事人互相表
30 示意思一致，始能認為居間契約成立。又所謂報告居間，雖
31 不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，惟依民法第

01 568條第1項規定，仍須以契約因其報告而成立者為限，始得
02 請求報酬。

03 (二)上訴人主張兩造間成立系爭居間契約，其已履行居間報告價
04 格之義務等情，俱為被上訴人所否認，則上訴人應就系爭居
05 間契約成立及履行義務等節負舉證之責。經查：

06 1.上訴人係主張：108年10月間某日，伊與吳再發前去拜訪
07 被上訴人夫妻，伊跟被上訴人夫妻說，大宇公司委任契約
08 已過期，接下來由伊繼續服務，如果居間的目的有達成，
09 被上訴人還是要給2%報酬，條件就是買賣雙方的價金有達
10 成共識，伊當時跟被上訴人說，如果居間讓買賣雙方有簽
11 約的話，伊還是可以領2%的報酬，黃贊州說好，沒有說別
12 的，被上訴人在旁邊沒有講話，黃贊州說他們1坪開3萬
13 元，地主原本出價每坪6萬元，伊講到5萬、4.5萬、4萬，
14 被上訴人當時都沒有同意，因為被上訴人沒有同意，伊以
15 為大概沒希望了，只能先擱置暫緩，被上訴人當時堅持最
16 高5000萬元，換算每坪約3.3萬元等語（見原審卷136、14
17 3、161至162頁；又系爭56、61地號土地面積分別為2501.
18 93、2500.51平方公尺，合計5002.44平方公尺即1513.24
19 坪，見原審卷53頁土地登記申請書）。

20 2.惟查，證人黃贊州證述略以：伊與被上訴人一起接洽系爭
21 土地仲介及買賣事宜，以被上訴人名義對外簽約，大宇公
22 司談到每坪4萬5000元，但伊當時出價一半土地2500萬
23 元、全部土地5000萬元，換算每坪約3萬多元不到4萬元，
24 所以當時沒有談成，108年10月某日上午，上訴人與吳再
25 發有來拜訪伊夫妻，當天好像有談系爭土地後續是否還有
26 機會繼續議價，看看能不能買到，但伊夫妻沒有要上訴人
27 繼續幫忙向地主聯繫及議價，雖伊夫妻很想買系爭土地，
28 不論何人來談，都願意談談看，上訴人在大宇公司仲介契
29 約期滿後繼續與伊聯繫，伊未拒絕，但伊夫妻沒有指示上
30 訴人繼續就買賣系爭土地之事為議價或進度報告，是上訴
31 人自己主動跟伊聯絡的，伊不記得上訴人是否曾提過每坪

01 4萬元以上有成交機會，伊沒有說以成交價2%作為上訴人
02 仲介報酬，後來伊請朋友林青和去找地主談，談到每坪約
03 4萬2000元至4萬3000元，因為比較便宜，所以就接受了，
04 由地主指定其侄子仲介等語（本院卷213至217頁）。則依
05 證人黃贊州所述，其夫妻係被動接受上訴人聯繫，但未指
06 示或應允上訴人提供居間報價服務並承諾於成交後給付服
07 務報酬，尚難遽認兩造於108年10月間有就系爭居間契約
08 必要之點互相表示意思一致之情。

09 3.次查，證人吳再發證述略以：大宇公司契約期滿後，口頭
10 上有講我們繼續幫忙談，後續伊去做別的事，由上訴人與
11 被上訴人接洽，上訴人如何具體跟被上訴人談，伊不是很
12 瞭解，上訴人向伊轉述說被上訴人的配偶黃先生有同意成
13 交後會給2%，伊沒有聽到被上訴人或其配偶承諾給予服務
14 費，伊是聽上訴人轉述的，伊記得被上訴人就系爭土地開
15 價每坪3萬、4萬，伊於108年10月與上訴人一起去找被上
16 訴人及其先生，是伊與上訴人主動去找，上訴人回報系爭
17 土地賣方的報價，伊印象中被上訴人是在跟大宇公司簽約
18 時約定報酬，後續都是上訴人跟被上訴人夫妻接洽比較
19 多，伊不記得當天有無談服務報酬的事等語（原審卷164
20 至166頁）。則依證人吳再發所述，其對於上訴人與被上
21 訴人約定之具體內容究竟為何，並未完全知悉，且係聽聞
22 上訴人轉述約定報酬之事，尚難逕依證人吳再發證述，遽
23 認兩造有於108年10月間成立系爭居間契約。

24 4.又查，上訴人（代稱呂）與黃贊州（代稱黃）固有以下LI
25 NE對話紀錄：109年4月間「（呂）已跟地主洽談，目前似
26 乎買一半的機會大」、「（呂）這二天看談的如何再跟您
27 回覆」、「（呂）因為地主的妹妹一直阻擋出售，如果用
28 信託的方式買賣可接受嗎？」，同年5月9日「（黃）如果
29 二塊、1500坪、總價5000萬、大家有可以談？（呂）晚點
30 回覆」，同年5月12日「（呂）拍謝，還在進行中，我請
31 發哥去談看看」，同年5月26日「（呂）最近還在進行

01 中，雖有小進展，但仍有距離」，同年6月9日「（呂）我
02 再想想還有沒有什麼辦法。我故意找同業去試，結果還
03 是很不好談」，同年6月11日「（呂）黃總若買一半，價格
04 可否再加？（黃）就2500萬，最高了」，同年7月29日有
05 語音通話，但通話內容不詳（原審卷21、23頁）。可見迄
06 109年6月為止，黃贊州方面仍堅持總價5000萬元、買一半
07 土地則2500萬元，上訴人則提議信託、加價買一半土地等
08 方式。上訴人於同年9月14、16日再向黃贊州發訊息稱：
09 「我這問到永豐銀行公司負責人可以貸6成」、「農會貸
10 款有問到了嗎」等語，但未見黃贊州有何文字回覆（原審
11 卷25頁）。則依上開對話紀錄，僅足證明上訴人曾告知地
12 主售地之條件，尚不足證明兩造在此對話之前，已就系爭
13 居間契約有何意思表示合致之情。

- 14 5.再查，上訴人主張曾為被上訴人議價至每坪4萬元乙節，
15 亦為被上訴人所否認。雖上訴人（代稱呂）與地主代表呂
16 清潭（代稱潭）曾於109年5月10日語音對話：「（呂）我
17 是想說其他的地主看什麼時候你可以幫我們約一下，我們
18 來去餐廳吃飯說這個地的事情，看你可不可以幫我們約一
19 下。（潭）喔，會啦這塊地就我們的…那個中人禮我也有
20 1份。（呂）可以啊有錢大家賺沒關係。（潭）對啦，我
21 再約看我兄弟姐妹。（呂）好啊看什麼時候約…我們一邊
22 吃一邊說。（呂）我們再約個時間邊講邊說。（潭）我再
23 問問看。（呂）你的中人禮我會準備」等語（本院卷179
24 頁）。又上訴人（代稱呂）與吳再發（代稱吳）曾於109
25 年6月9日以LINE對話：「（呂）黃總如果有問，你先不要
26 講有去地主那的事。（吳）瞭解。（呂）後天我們找時間
27 去找他，現在只能從買方下手了」等語（本院卷105、119
28 頁）；於111年4月6日語音對話：「（呂）我們有跟他說
29 好2%，然後我有跟地主聯絡然後我也是跟他報價。（吳）
30 你那時候說4%喔？（呂）買方2%而已啦！（吳）對啦，買
31 方2%，賣方4%，你有跟他講啊，2%給你啊。（呂）對啊，

01 反正主要是有這個事實…這中間我都有跟他報價，我從3
02 萬塊講到4萬元他一直說不行，他說最多5000萬，然後他
03 說不行以後過1個月又自己成交6400萬。（吳）過1個月
04 嗎？（呂）嗯，因為我是109年5月還是6月報價4萬元」等
05 語（本院卷177頁錄音譯文）；並於111年7月21日以LINE
06 對話：「（呂）一開始他們自己談就好了，還讓我浪費時
07 間，從6萬談到4萬多才去收割，實在說不過去。（吳）我
08 上次生意，忙了一年半，買方也沒跟我簽約。做生意原本
09 就是盡人事聽天命，不必強求…。（呂）說實在的，如果
10 有找我，我們只要收賣方也夠了，買方不收也可。（吳）
11 你如心有不平，你直接打電話給黃董好了」等語（本院卷
12 101、115頁）。然上開對話內容僅足證明上訴人於109年
13 5、6月間有嘗試與地主接洽，但無從證明上訴人主張有為
14 被上訴人議價到每坪4萬元並為報告等情為真。又上訴人
15 事後於111年間與吳再發所為對話，乃上訴人單方面陳述
16 其訴求及抱怨，吳再發僅單純應和或復述上訴人陳述內
17 容，均不足以證明兩造有成立系爭居間契約。

- 18 6.另查，被上訴人抗辯其係委託林青和出面與地主磋議，並
19 透過地主指定之仲介，始與地主成立系爭土地買賣契約等
20 情，業經證人林青和證述：被上訴人夫妻找伊幫忙詢問地
21 主意願，伊去系爭土地現場瞭解地主有7位，其中一位地
22 主主要伊去找地主在做仲介的侄子，後來就在該店仲介下成
23 交，並由伊代理被上訴人簽約等語可稽（原審卷169至170
24 頁），復有不動產買賣價金履約保證申請書、不動產買賣
25 契約書可憑（本院卷153至156頁），被上訴人並因此支付
26 訴外人好順不動產仲介有限公司仲介服務費42萬7216元，
27 有發票可證（本院卷157頁），堪予採信。是以上訴人既
28 未能證明兩造成立系爭居間契約，以及為被上訴人議價至
29 每坪4萬元等情，已如前述，則其以被上訴人與地主6400
30 萬元成交價格（換算每坪約4.2萬元），與其之前所為每
31 坪4萬元報價相當，主張被上訴人係因其居間報告而與地

主成立買賣契約云云，顯與事實不合；此外，上訴人未再舉證以實其說，則其依系爭居間契約請求被上訴人依約或依習慣給付本件服務報酬云云，難認有據，自無理由。

五、綜上所述，上訴人依民法第565條、第566條、第568條等規定，請求被上訴人給付64萬元，及自109年9月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。從而原審就此部分所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，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，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，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 114 年 4 月 29 日
民事第四庭

審判長法 官 傅中樂
法 官 陳彥君
法 官 廖慧如

正本係照原本作成。
不得上訴。

中 華 民 國 114 年 4 月 29 日

書記官 呂 筑