

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第922號

上訴人 大元不動產

法定代理人 任霈蓁

訴訟代理人 林世超律師

歐瓊心律師

被上訴人 吳木桂

林坤德

上列當事人間請求給付報酬事件，上訴人對於中華民國113年2月20日臺灣宜蘭地方法院112年度訴字第484號判決提起上訴，並為訴之追加，經本院於114年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人應各給付上訴人新臺幣肆拾肆萬柒仟柒佰參拾參元，及均自民國一百一十年十一月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

廢棄改判部分之第一、二審（含追加之訴）訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、按第二審為訴之變更或追加，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款分別定有明文。查本件上訴人於原審就被上訴人吳木桂、林坤德部分原依照民法第568條第1項、第566條第2項規定為其請求權基礎，嗣於本院追加土地買賣契約書第3條第3款、履約保證申請書第3條第2款、第7條第3款為請求之依據，核上訴人所為，係本於同一基礎事實追加訴訟標的法律關係，合於前揭規定，應予准許。

二、上訴人主張：被上訴人及原審被告吳正煌（下稱其名）委託伊仲介出售其等共有坐落宜蘭縣○○市○○段0000地號土地

(下稱系爭土地)，銷售價格為新臺幣(下同)3,358萬元。雙方並約定，倘買賣成交，被上訴人及吳正煌應按成交總價4%計算報酬額，且以買賣雙方及伊共同向訴外人第一建築經理股份有限公司(下稱第一建經)辦理價金履約保證，買方於簽訂不動產買賣契約後，存入信託專戶保管之買賣價金內，由第一建經依伊檢附服務費確認單或其他相關文件，扣繳代被上訴人及吳正煌支付與伊為給付方法。嗣訴外人詹朱枋經伊之仲介，按上開銷售額買受系爭土地，並與被上訴人及吳正煌於民國110年11月29日簽立土地買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，被上訴人及吳正煌應共同給付伊134萬3,200元(每人各應負擔44萬7,733元)。詎被上訴人及吳正煌拒絕配合伊向第一建經取款，亦不願支付報酬，屢經催索，均未置理等情。爰依民法第568條第1項、第2項、第566條第2項等規定，求為命被上訴人各給付上訴人44萬7,733元本息之判決(未繫屬本院者，不予贅述)。原審為上訴人上開部分不利之判決，上訴人不服提起上訴，並為訴之追加，與上揭請求權基礎擇一為有利之判決，聲明：(一)原判決關於駁回後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應各給付上訴人44萬7,733元，及均自110年11月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被上訴人則以：伊等並未與上訴人簽訂居間仲介契約。縱認伊等有委託上訴人仲介之約定，然上訴人方受委託，旋即於同日仲介伊等與詹朱枋完成買賣契約之簽訂，所付出勞務顯然不高；又上訴人仲介期間並未依不動產經紀業管理條例第24-2條第1款規定公平提供類似不動產之交易價格，以致伊等與吳正煌低價售出系爭土地，受有損害，故伊等與上訴人所約定仲介報酬，較上訴人所任勞務之價值，有為數過鉅顯失公平情事，法院應依民法第572條規定酌減等語，資為抗辯，答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

四、查，上訴人因居間介紹詹朱枋以3,358萬元購買系爭土地，

01 由詹朱枋於110年11月29日與被上訴人及吳正煌簽立系爭買
02 賣契約。被上訴人因於同年12月20日將系爭土地出售予訴外
03 人何成偉，為詹朱枋訴請返還已給付價金及違約金，並經臺
04 灣宜蘭地方法院111年度重訴字第17號判決被上訴人及吳正
05 煌應給付詹朱枋1,503萬7,000元，有系爭買賣契約、判決等
06 件可資佐據（見原審卷第65、195至206頁）。兩造並不爭執
07 （見本院卷第261頁），堪認為真實。

08 五、上訴人主張被上訴人應依約給付仲介報酬，並各給付上訴人
09 44萬7,733元乙節，為被上訴人否認，且以前詞為辯，經查
10 ：

11 （一）按居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
12 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。又居間人於契約
13 因其報告或媒介而成立時，即得請求報酬，此觀之民法第
14 565條、第568條第1項規定即明。證人即仲介詹朱枋買受
15 系爭土地之仲介人員徐麒峻證稱：「（問：被上訴人2人
16 是否經過仲介才與詹朱枋接洽？）被上訴人2人直接跟我接
17 洽，他們是大元不動產（即上訴人）介紹跟我簽約」，
18 「（問：被上訴人2人有無委託大元不動產仲介人員找買
19 主，你知情否？）我知道，大元不動產說這案子是他們股
20 東買的，有專任委託」，「（問：有無看到吳木桂或林坤
21 德將其身分證件或印鑑章交給仲介人員？）有看到他們交
22 給代書，簽完章再把這些資料交給仲介人員」，「（問：
23 本件若仲介完成，是否賣主付4%，買方付2%？）是，我
24 當下也確認賣主是被上訴人、吳正煌3人平均分攤，簽約
25 當下我問被上訴人、吳正煌3人，他們說會付，比例也說
26 好了，就是買賣雙方所付出仲介費，7成歸上訴人，其餘3
27 成歸我方公司」等語（見本院卷第257、258、260頁）。
28 有關被上訴人為銷售系爭土地曾委由上訴人仲介，且於簽
29 訂系爭買賣契約時，確認應交付之仲介報酬情節明確。且
30 被上訴人及吳正煌於110年12月22日寄給徐麒峻、上訴
31 人、地政士林芊譽及第一建經之存證信函，自行書寫：

「寄件人吳木桂、林坤德、吳正煌（以下稱賣方）經由大元不動產之仲介，於民國110年11月29日與詹朱枋…簽訂土地買賣契約書，由賣方將宜蘭市○○段0000地號土地所有權全部以…三千三百五十八萬元出售予買方，並委由林芊譽地政士辦理買賣相關事宜，買賣價金則由第一建築經理股份有限公司辦理價金信託履約保證」等內容（見本院卷第35頁），亦自承其等經上訴人仲介，出賣詹朱枋系爭土地。再者，上訴人曾與被上訴人及吳正煌、詹朱枋於簽訂系爭買賣契約同日，與第一建經訂定履約保證契約，並於「價金信託履約保證申請書」第三條第二款及第七條第一款第（3）目約明：系爭買賣契約簽訂後，上訴人應檢附服務費確認單或其他相關文件為依據，由第一建經自履保帳戶代為支付仲介服務費。嗣上訴人雖於系爭買賣契約簽訂後，執「吳木桂」為賣方之「成交資料暨仲介服務費出款申請單」，並於「賣方服務費」填具「1343200元」向第一建經申領報酬，因被上訴人吳木桂對於給付仲介服務費存有爭議，第一建經並向被上訴人吳木桂催告提供同意給付之書面，未獲回應。上訴人即提起本件之訴，第一建經並將134萬3200元保留於專戶內，僅對吳正煌取得原審勝訴判決後，曾撥付其中44萬7,733元，尚保留89萬5,467元。此參諸「成交資料暨仲介服務費出款申請單」、第一建經113年12月9日覆函即明（見本院卷第59、175至176頁），益見被上訴人曾委託上訴人仲介出賣系爭土地，且約明自買方匯至履保帳戶內之金額支付報酬，被上訴人吳木桂卻於事後爭執，阻止第一建經給付。此外，被上訴人自承：上訴人與被上訴人吳木桂、吳正煌簽訂居間仲介契約後，於當日即將系爭土地仲介交易，其等並與詹朱枋簽訂系爭買賣契約等語（見原審卷第110頁），足認兩造係於簽訂系爭買賣契約前，在同日曾先達成委託仲介契約合意。上訴人主張其受被上訴人委託仲介系爭土地，且被上訴人已與詹朱枋簽訂系爭買賣契約，即得請求

01 報酬，依上揭說明，尚無不合。

02 (二) 被上訴人固以上訴人未與其等簽訂專任委託書面契約，其
03 等與上訴人並未達成委託仲介契約之合意云云置辯。並引
04 用僅由吳正煌簽署之「土地專任委託銷售契約書」為據
05 (見原審卷第232頁)。惟證人吳正煌證稱：其為上訴人
06 之股東，因諸多仲介商家搶著要賣系爭土地，其拿到委託
07 書就先簽由上訴人仲介，且其有告知被上訴人要委託上訴
08 人仲介。仲介業不是先在委託契約上簽名為必要，而是帶
09 人去看現場時，再告知賣方，賣方再決定要否委託等語
10 (見本院卷第254至255頁)。與上訴人陳稱：吳正煌當時
11 為上訴人負責人，又與被上訴人是土地共有人，所以本件
12 沒有依常規處理等語(見本院卷第261頁)，有關吳正煌
13 因係系爭土地共有人且為上訴人負責人，故取得被上訴人
14 有出售系爭土地之意願後，立即與上訴人簽訂委託銷售契
15 約之書面，且有意待確定出售後，再行補正與被上訴人間
16 之委託銷售手續之情節一致。復參以系爭買賣契約第三條
17 第三款約定：「除代繳稅款、支付仲介服務報酬、代清償
18 賣方債務及經買方書面同意賣方得動支部分款項外，…，
19 賣方不得要求自履保專戶內支配任何款項」，且不僅買賣
20 雙方在契約上簽署，亦有上訴人之蓋印，有系爭買賣契約
21 在卷(見本院卷第47、51頁)，堪認被上訴人應於簽訂系
22 爭買賣契約時，知悉出售系爭土地所取得價金將扣除部分
23 款項以支付委託銷售報酬。按居間契約為諾成契約，其成
24 立方式法無特別規定，依民法第153條之規定，當事人互
25 相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成
26 立。被上訴人既有與上訴人達成委託銷售系爭土地之合意
27 如上述，該合意之成立復不以與上訴人簽署「土地專任委
28 託銷售契約書」為必要，其等此部分所辯，自為無據。

29 (三) 被上訴人復以其等與詹朱枋簽訂之系爭買賣契約，其買賣
30 價金明顯低於當時該土地區域其他土地之買賣價金，上訴
31 人並未依不動產經紀業管理條例第24-2條第1款規定，公

01 平提供類似不動產條件之交易價格，以致其等低價售出系
02 爭土地，致受有損害，有依民法第572條規定酌減仲介費
03 用之必要云云，執為答辯理由。惟查，上訴人原先於110
04 年7月10日受託仲介之出售價格，每坪僅2萬1,000元，總
05 價僅約1,534萬1,288元（ 21000×2415 平方公尺 $\times 0.3025$
06 坪 $\div 15341288$ ，元以下四捨五入），有「土地專任委託銷
07 售契約書」、土地登記謄本可稽（見原審卷第232、207
08 頁）。嗣被上訴人得以3,358萬元出售詹朱枋，比委託銷
09 售額明顯要高出約1,900餘萬元。難謂上訴人有提供錯誤
10 訊息致被上訴人低價出售系爭土地可言。被上訴人此部分
11 所辯，自不可採。被上訴人又以其等及吳正煌在簽訂系爭
12 買賣契約後，未達1個月期間，另於110年12月20日與訴
13 外人何成偉，就系爭土地達成買賣合意，價格為5,332萬
14 元，又較系爭買賣契約價差達1,974萬元（ $53320000 -$
15 $33580000 = 19740000$ ），可見上訴人有未充分提供類似不
16 動產條件交易價格情事云云，並提出土地買賣合約書為證
17 （見本院卷第97頁）。然土地價格漲跌原因多端，被上訴
18 人僅以在簽訂系爭買賣契約後未達1個月期間，重複出售
19 系爭土地之獲利較高，即謂上訴人未提供充足交易訊息為
20 價差之唯一原因，已屬有疑。況查，系爭土地因坐落於宜
21 蘭高鐵站預定完成區域，被上訴人及吳正煌與詹朱枋簽訂
22 系爭買賣契約後，為何成偉提出較高價格所誘，旋又另與
23 何成偉簽約出售，二重出售系爭土地，分別為詹朱枋及何
24 成偉訴請履行契約。被上訴人及吳正煌以故意未出庭或對
25 何成偉請求無意見方式，致何成偉請求移轉系爭土地所有
26 權登記之訴訟先行確定，詹朱枋僅獲法院判決准許向被上
27 訴人及吳正煌請求損害賠償2,000萬元。又被上訴人及吳
28 正煌就系爭土地，雖經法院判決應移轉所有權登記予何成
29 偉，惟因詹朱枋曾事先聲請假處分無法移轉，因而故意不
30 繳納系爭土地上第一順位抵押權人宜蘭市農會之貸款，而
31 遭該農會聲請抵押物拍賣進行強制執执行程序，系爭土地嗣

於112年5月4日以8,313萬元拍定。因此，被上訴人及吳正煌於高價出售何成偉後，約於1年餘，系爭土地又再以差價達2,981萬元（83130000—53320000=29810000）之高價額拍賣出售，益見系爭土地因十分搶手，價格變化快速，被上訴人可否賣得最有利潤之價格，與上訴人是否提供充分市場訊息並無必然之關係，有宜蘭高鐵第五折衷方案網頁資料、臺灣宜蘭地方法院111年度重訴字第17號判決、111年度重訴字第52號判決、宜蘭縣地籍異動索引、同法院111年度司執字第16292號拍賣公告資訊附卷可按（見原審卷第193、195至206、209至214、215頁）。被上訴人僅執其等較前出售價明顯低於二重出售價格，即請求法院酌減上訴人之報酬云云，顯屬無據。

六、依民法第568條第1項規定，居間人以契約因媒介而成立者，即得請求報酬。本件被上訴人既因上訴人仲介於與詹朱枋訂定系爭買賣契約，故應以該契約成立時即110年11月29日為上訴人得請求報酬日，有系爭買賣契約足按（見原審卷第75頁）。是上訴人請求自上開契約成立日之翌日（同年月30日）起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，於法並無不合。

七、綜上所述，上訴人依民法第568條第1項規定，請求被上訴人各給付上訴人44萬7,733元，及均自110年11月30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。原審為上訴人該部分敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。本件上訴人起訴係以單一之聲明，主張二以上訴訟標的（含追加之訴訟標的），而請求法院擇一訴訟標的為判決，乃所謂選擇訴之合併。而上訴人既基於上開規定取得全部勝訴判決，本院即不再就其餘追加之訴訟標的法律關係論究，併予敘明。

八、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

01 逐一論列，附此敘明。

02 九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第
03 78條、第85條第1項前段，判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 4 月 8 日

05 民事第六庭

06 審判長法 官 周美雲

07 法 官 汪曉君

08 法 官 古振暉

09 正本係照原本作成。

10 不得上訴。

11 中 華 民 國 114 年 4 月 8 日

12 書記官 廖逸柔