

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第235號

上訴人 林仁庭

訴訟代理人 丁巧欣律師

上訴人 邱柏榮

訴訟代理人 廖婉茹律師

廖威智律師

上一人

複代理人 王昱棋律師

被上訴人 興潤資產管理有限公司

法定代理人 李寓盛

訴訟代理人 江皇樺律師

上列當事人間請求給付仲介費等事件，上訴人對於中華民國113年8月30日臺灣臺北地方法院113年度訴字第408號第一審判決提起上訴，本院於115年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命林仁庭給付新臺幣壹佰陸拾陸萬元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。邱柏榮之上訴駁回。

第一審訴訟費用由邱柏榮負擔百分之三十四，餘由被上訴人負擔。第二審訴訟費用關於林仁庭上訴部分，由被上訴人負擔；關於邱柏榮上訴部分，由邱柏榮負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊與上訴人林仁庭（下逕稱姓名）於民國112年2月22日簽訂不動產一般委託銷售契約書（下稱系爭銷售契約），約定林仁庭委託伊以總價新臺幣（下同）4980萬元銷售其所有、門牌號碼臺北市○○區○○路000號00樓房屋（下稱系爭房屋）暨坐落基地（下合稱系爭房地），委託期

間為自112年2月22日起至同年6月30日止，嗣雙方於112年7月7日簽訂契約變更附表，將委託銷售期間延長至112年12月31日止（下稱委託銷售期間），並約定系爭房地買賣成交時，林仁庭應給付伊實際成交價4%之服務報酬。嗣上訴人邱柏榮（下逕稱姓名）擬以3900萬元購買系爭房地，遂於112年7月9日與伊簽訂不動產買賣意願書暨權益確認書（下分稱系爭意願書、系爭權益確認書，下合稱系爭意願書及確認書），委託伊居間斡旋，斡旋有效期間至同年月15日（下稱斡旋期間），並約定系爭房地買賣成交時，邱柏榮應給付伊實際成交價2%之服務報酬。嗣經伊所屬不動產經紀營業員黃昱璵幾番斡旋，並帶邱柏榮之父親邱煒傑至系爭房屋現場看屋，終因林仁庭不接受邱柏榮承購總價而未能成交。詎林仁庭與邱柏榮為規避給付伊居間報酬，竟於112年8月10日私下就系爭房地以總價4150萬元成交，並於同年9月25日辦畢系爭房地所有權移轉登記，則依系爭銷售契約第8條、系爭權益確認書第3條第2項約定，視為伊已完成居間仲介之義務，則林仁庭、邱柏榮應依上開約定，分別按成交總價4150萬元之4%、2%，給付伊服務報酬166萬元、83萬元（計算式：4150萬元×4%=166萬元；4150萬元×2%=83萬元）等情。爰依系爭銷售契約第5條、系爭權益確認書第3條第1項約定，求為命林仁庭給付被上訴人166萬元、邱柏榮給付被上訴人83萬元，及均加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決。

二、上訴人答辯意旨略以：

(一)林仁庭則以：伊原委託訴外人凌陽有限公司（下稱凌陽公司）銷售系爭房地，為盡快出售系爭房地，始與被上訴人簽訂系爭銷售契約。邱柏榮於112年6月1日即透過591房屋交易網（下稱591平台）聯繫凌陽公司承辦人林嘉陽（下逕稱林嘉陽）表達購屋意願，並經林嘉陽安排至系爭房屋現場看屋，終經林嘉陽居間斡旋，促成伊與邱柏榮就系爭房地成立買賣契約。被上訴人並未提供任何新締約機會，且未曾帶邱

柏榮至系爭房屋現場看屋，邱柏榮並非系爭銷售契約第8條約定被上訴人曾帶看之客戶，則被上訴人依該約定請求伊給付服務報酬，為無理由等語，資為抗辯。

(二)邱柏榮則以：伊父親邱煒傑於112年6月底，因瀏覽591平台而與被上訴人所屬不動產經紀營業員黃昱璵聯繫，表達購買系爭房地之意願，透過林嘉陽帶看系爭房屋獲悉該屋滲漏水情形及位置後，遂於112年7月8日至被上訴人營業址與黃昱璵協商系爭房地承購總價。黃昱璵於翌日向邱煒傑表明需給付斡旋金及簽訂系爭意願書及確認書，始得進行居間斡旋，邱煒傑遂指示伊以隱名代理之方式，與被上訴人簽訂系爭意願書及確認書，伊並非系爭意願書及確認書之當事人，被上訴人無從依系爭權益確認書之約定，請求伊給付服務報酬。其次，系爭權益確認書並未載明得攜回審閱之天數，且系爭權益確認書第3條第2項約定，限制伊透過其他仲介買受系爭房地之權利，有違誠信原則而顯失公平，應為無效，該約定所稱之私下成交，應限縮解釋為非透過其他仲介業者成交之情形。而伊與林仁庭於112年8月10日就系爭房地以買賣價金4150萬元成交，係基於其他仲介業者林嘉陽居間促成，即非屬系爭權益確認書第3條第2項約定之私下成交，且黃昱璵未曾為伊或邱煒傑提供帶看、斡旋議價、協助簽約過戶等居間義務，當不得請求伊給付服務報酬。退步而言，如認黃昱璵曾提供居間義務，惟斡旋期間僅短短一週，黃昱璵付出之勞力、時間、成本甚微，伊自得依民法第572條規定，請求酌減報酬等語，資為抗辯。

三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，均聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實(見本院卷第556頁、第569至570頁，並依判決格式增刪修改文句)：

(一)被上訴人與林仁庭於112年2月22日簽訂系爭銷售契約，約定林仁庭委託被上訴人以總價4980萬元銷售其所有之系爭房

01 地，委託期間為自112年2月22日起至同年6月30日止；嗣雙
02 方於112年7月7日簽訂契約變更附表，將委託銷售期間延長
03 至112年12月31日止，並約定系爭房地買賣成交時，林仁庭
04 應給付被上訴人實際成交價4%之服務報酬，有卷附系爭銷售
05 契約、契約變更附表可稽（見原審卷第19至23頁）。

06 (二)被上訴人與邱柏榮於112年7月9日簽訂系爭意願書及確認
07 書，邱柏榮委託被上訴人居間斡旋購買系爭房地，斡旋有效
08 期間至同年月15日，並約定系爭房地買賣成交時，邱柏榮應
09 給付被上訴人實際成交價2%之服務報酬，有卷附系爭意願書
10 及確認書可稽（見原審卷第25至26頁）。

11 (三)林仁庭與邱柏榮於112年8月10日就系爭房地以總價4150萬元
12 成交，並於同年9月25日辦畢系爭房地所有權移轉登記，有
13 卷附建物登記謄本、內政部不動產交易實價查詢服務網資料
14 可稽（見原審卷第29至31頁）。

15 五、茲就兩造之爭點：(一)被上訴人依系爭銷售契約第8條約定，
16 請求林仁庭給付服務報酬166萬元，有無理由？(二)被上訴人
17 依系爭權益確認書第3條第2項約定，請求邱柏榮給付服務報
18 酬83萬元，有無理由？分別說明本院之判斷如下：

19 (一)被上訴人依系爭銷售契約第8條約定，請求林仁庭給付服務
20 報酬166萬元，為無理由：

21 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
22 辭句，民法第98條定有明文。又解釋契約固須探求當事人立
23 約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示
24 當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字而為曲
25 解（最高法院77年度台上字第607號判決意旨參照）。

26 2.經查，被上訴人為不動產仲介經紀公司，經營台灣房屋西門
27 特許加盟店乙節，有卷附被上訴人公司基本資料、系爭銷售
28 契約、系爭意願書及確認書可稽（見原審卷第19至26頁、本
29 院卷第523頁）。被上訴人與林仁庭於112年2月22日簽訂系
30 爭銷售契約，約定林仁庭委託被上訴人以總價4980萬元銷售
31 其所有之系爭房地，並依系爭銷售契約第5條約定，系爭房

01 地買賣成交時，林仁庭應給付被上訴人實際成交價4%之服務
02 報酬等節，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(一)），且有
03 卷附系爭銷售契約可稽（見原審卷第20頁）。其次，被上訴
04 人受託處理銷售系爭房地之仲介業務（參系爭銷售契約第4
05 條約定，見原審卷第20頁），為林仁庭報告訂約之機會或為
06 訂約之媒介（參民法第565條規定），為避免林仁庭利用被
07 上訴人帶看客戶所提供之媒合機會，為規避給付服務報酬的
08 義務，而與該客戶或其配偶或2親等內之親屬私下成交之情
09 事，系爭銷售契約第8條遂約定：「甲方（即林仁庭）於委
10 託期間或期滿之次日起3個月內，如與乙方（即被上訴人）
11 所曾帶看之客戶或客戶配偶及其二親等之內之親屬私下成交
12 者，亦視為乙方已完成居間仲介之義務，甲方仍應依本契約
13 第5條規定給付乙方仲介服務報酬」（見原審卷第20頁）。
14 依此可知，林仁庭於自112年2月22日起至112年12月31日止
15 之委託銷售期間（見兩造不爭執事項(一)），或期滿之次日即
16 113年1月1日起3個月內，如與被上訴人所曾帶看之客戶或客
17 戶之配偶及其2親等內之親屬私下成交者，林仁庭仍應依系
18 爭銷售契約第5條約定，給付被上訴人服務報酬。

19 3.被上訴人主張：伊所屬之黃昱璵於112年6月29日帶邱柏榮之
20 父邱煒傑至系爭現場看屋，嗣林仁庭與邱柏榮私下成交，則
21 林仁庭應依系爭銷售契約第8條約定給付報酬云云。惟查：

22 (1)證人黃昱璵固於本院證稱：伊受託銷售系爭房地後，將該物
23 件刊登在591平台，邱煒傑在591平台看到伊刊登系爭房地之
24 資料，即與伊聯繫，並詢問屋況、價格等細節，嗣邱煒傑於
25 112年6月29日下午3時至伊公司找伊，伊就帶邱煒傑至系爭
26 房屋現場看屋，確認系爭房屋漏水及毀損狀況，這是伊第1
27 次帶邱煒傑去看屋，也只有看這1次；後來在112年7月8日或
28 9日，邱煒傑要伊去跟邱柏榮收斡旋金，並且傳邱柏榮的Lin
29 e給伊，伊這時才有邱柏榮的Line，並透過Line跟邱柏榮聯
30 絡約時間簽系爭意願書及確認書、交不動產說明書、成交行
31 情等文件，並收斡旋金，之後所有細節都是跟邱煒傑聯絡，

01 只有在退幹旋金的時候再跟邱柏榮聯繫；因為事隔3年，伊
02 係根據伊與邱煒傑往來之Line對話紀錄回想，伊印象有帶邱
03 煒傑看屋等語（見本院卷第252至253頁、第460頁），是依
04 證人黃昱璁之證述，可知其係與邱柏榮之父邱煒傑聯繫購屋
05 事宜。又依系爭房屋所屬西門町有富正旺公寓大廈管理委員
06 會（下稱有富正旺管委會）於114年6月13日、114年8月25
07 日、114年10月29日函覆意旨，略謂：房仲業者至本社區帶
08 看物件時，均須出示委託書，登記帶看時間、人數、仲業員
09 與公司名稱，並押證件後，才可進入本社區帶看物件；經查
10 本社區112年6月、7月之房仲帶看登記簿，黃昱璁於112年6
11 月29日、112年7月9日至15日間，並無登記帶看紀錄（見本
12 院卷第233頁、第345頁、第429頁）。可見證人黃昱璁於112
13 年6月29日未登記帶看紀錄，僅憑其與邱煒傑往來之Line對
14 話紀錄回想，而有於112年6月29日帶邱煒傑至系爭房屋現場
15 看屋之印象，則證人黃昱璁是否確有帶邱煒傑至系爭房屋現
16 場看屋乙節，已非無疑。

17 (2)參以證人即邱柏榮之父邱煒傑證稱：邱柏榮向伊提到系爭房
18 地出售乙事，伊就上網用系爭房屋的地址去查，從網路上的
19 資訊得知被上訴人的電話，伊就打電話予被上訴人詢問，而
20 與黃昱璁接洽；邱柏榮跟伊提到系爭房屋有漏水情形，伊遂
21 與友人於112年7月8日至系爭房屋現場查看漏水情形，看屋
22 後即與黃昱璁聯繫，並至被上訴人營業址討論開價及幹旋金
23 之事；伊與黃昱璁聯繫期間，黃昱璁未曾提到要至系爭房屋
24 現場看屋，亦未曾帶邱柏榮去系爭房屋現場看屋等語（見本
25 院卷第457頁、第460至461頁、第463頁）。是依證人邱煒傑
26 所證，黃昱璁未曾帶邱煒傑或邱柏榮至系爭房屋現場看屋。

27 (3)再者，細繹黃昱璁與林嘉陽往來之Line簡訊，乃黃昱璁先後
28 於112年7月3日、6日、10日、16日，向林嘉陽約時間簽訂委
29 託書，並詢問：「後陽台這隻通風管為什麼要切一個洞」、
30 「邱先生剛剛跟我說他請我問問您有沒有可能4050萬跟您買
31 這個房子」等事（見原審卷第27頁、本院卷第255頁）。遍

01 觀黃昱璵與邱煒傑往來之Line簡訊，亦無黃昱璵帶邱煒傑至
02 系爭房屋現場看屋之記載（見原審卷第163至165頁），是依
03 上開Line簡訊，均無足證明黃昱璵曾帶邱煒傑至系爭房屋現
04 場看屋之事實。故被上訴人主張：黃昱璵於112年6月29日帶
05 邱柏榮之父邱煒傑至系爭現場看屋云云，難認有據。

06 (4)又證人邱煒傑證稱：邱柏榮的朋友向邱柏榮介紹系爭房地，
07 後來邱柏榮就跟伊提到系爭房地出售乙事，伊就上網用系爭
08 房屋的地址去查，看到系爭房地及附近區域的售屋資訊，但
09 邱柏榮比較喜歡系爭房地，所以伊從網路上的資訊得知被上
10 訴人的電話，伊就打電話與黃昱璵接洽；當時系爭房地在網
11 路上開價4500萬元，伊因系爭房地係法拍屋而開價3900萬
12 元，黃昱璵說可以去談談看，並稱要付5萬元斡旋金才能跟
13 屋主談，因伊住在花蓮，邱柏榮住在臺北，伊就叫邱柏榮去
14 墊付5萬元的斡旋金，並將邱柏榮的電話給黃昱璵，跟黃昱
15 璵說伊叫邱柏榮先給斡旋金；邱柏榮有傳送系爭房屋內漏水
16 現象的照片給伊，伊就傳給黃昱璵，想要以漏水瑕疵跟黃昱
17 璵殺價；伊與黃昱璵聯繫時，就直接詢問系爭房地價格，沒
18 有提到要去現場看屋等語（見本院卷第457至458頁、第461
19 頁、第463頁），可見邱煒傑係經由邱柏榮告知屬意系爭房
20 地，始與黃昱璵聯繫系爭房地之議價事宜，既未至系爭房屋
21 現場看屋，且將邱柏榮傳送系爭房屋漏水現象的照片傳送予
22 黃昱璵，欲據此殺價。徵以證人黃昱璵證稱：伊僅有簽系爭
23 意願書及確認書、收斡旋金及退斡旋金時，有與邱柏榮見面
24 聯繫等語（見本院卷第253頁），可見邱柏榮傳送予邱煒傑
25 之系爭房屋漏水現象的照片，並非透過證人黃昱璵取得。依
26 上各節，黃昱璵並未帶邱柏榮或邱煒傑至系爭房屋現場看
27 屋，堪以認定。

28 4.基此，黃昱璵並未帶邱柏榮或邱煒傑至系爭房屋現場看屋，
29 邱柏榮並非被上訴人所曾帶看之客戶或客戶之配偶及其2親
30 等內之親屬，則林仁庭於112年8月10日與邱柏榮就系爭房地
31 以總價4150萬元成交（見兩造不爭執事項(三)），即與系爭銷

01 售契約第8條約定被上訴人所曾帶看之客戶或客戶之配偶及
02 其2親等內之親屬私下成交，視為被上訴人已完成居間仲介
03 義務之要件不符。故被上訴人依系爭銷售契約第8條約定，
04 請求林仁庭給付服務報酬166萬元，為無理由。

05 (二)被上訴人依系爭權益確認書第3條第2項約定，請求邱柏榮給
06 付服務報酬83萬元，為有理由：

07 1.按隱名代理之成立，須代理人為法律行為時，雖未以本人名
08 義或明示以本人名義為之，惟實際上有代理本人之意思，且
09 此項意思為相對人所明知或可得而知者，始足當之（最高法
10 院111年度台上字第2356號判決意旨參照）。隱名代理仍屬
11 代理，須表意人有「代理本人之意思」而為表意行為，始足
12 當之。表意人有無此代理之意思，屬當事人意思表示解釋之
13 問題（最高法院114年度台上字第1714號判決意旨參照）。

14 2.經查，邱柏榮於112年7月9日與被上訴人簽訂系爭意願書及
15 確認書乙節，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(三)）。邱
16 柏榮雖辯稱：伊係代理邱煒傑而簽訂系爭意願書及確認書，
17 系爭權益確認書之當事人為邱煒傑云云。惟查：

18 (1)邱柏榮是經由友人黃士芳而知悉系爭房地出售乙事，並透過
19 591平台與林嘉陽聯繫，先後於112年6月2日、13日至系爭房
20 屋現場看屋乙節，業據邱柏榮陳明在卷（見原審卷第242
21 頁），並稱：伊為買方，會尋找多個仲介確認價錢，遂於11
22 2年7月間，與被上訴人簽訂系爭意願書及確認書等語（見原
23 審卷第242頁）。且邱煒傑係經由邱柏榮告知屬意系爭房
24 地，始與黃昱璵聯繫系爭房地之議價事宜，既未至系爭房屋
25 現場看屋，且將邱柏榮傳送系爭房屋漏水現象的照片傳送予
26 黃昱璵，欲據此殺價，業如前述。再者，邱柏榮於系爭意願
27 書之「委託人（買方）」、「買方簽章」，及系爭權益確認
28 書之「貴客簽署」、「買方簽章」處簽名（見原審卷第25至
29 26頁），並未載明邱柏榮有代理邱煒傑之旨。又邱柏榮於11
30 2年7月9日傳送Line簡訊予黃昱璵，謂：「我爸爸說是跟屋
31 主談4000成交，時間就是看能不能7/15前，跟您確定一下，

我爸爸跟您說的條件是這樣嗎？」、「就算4000你覺得有可能談下來嗎？11樓不是都成交4168？」（見原審卷第129頁），可見邱柏榮有向黃昱璵確認並指示議價金額。綜上各節，系爭房地之購置意願及實質議價需求，均係由邱柏榮本人所發動，邱煒傑基於父子至親關係，而與黃昱璵聯繫議價事宜，嗣由邱柏榮出面簽訂系爭意願書及確認書，委託被上訴人居間斡旋議價，堪認邱柏榮係以自己之名義簽訂系爭意願書及確認書，並無代理邱煒傑之意思。

(2)承上，系爭房地之購置意願及實質議價需求，且實際簽訂系爭意願書及確認書者，均為邱柏榮。至於證人黃昱璵證稱：邱煒傑看了伊在591平台刊登的廣告後就跟伊聯絡，包含屋況、談價等細節，都是邱煒傑聯絡，邱煒傑說這件事是他作主，除收斡旋金找他兒子即邱柏榮外，其他都是他作主，所以伊對話對象都是邱煒傑，伊只有跟邱柏榮約時間簽系爭意願書及確認書、收斡旋金及交不動產說明書等文件，之後所有細節還是跟邱煒傑聯絡，只有退斡旋金時，有跟邱柏榮聯絡等語（見本院卷第252至253頁）；證人邱煒傑證稱：伊向黃昱璵表示是伊要購買系爭房地而委託黃昱璵協助議價，黃昱璵也知道；從頭到尾都是黃昱璵跟伊對話，向伊報告系爭房地議價等事宜，黃昱璵沒有跟邱柏榮對話；邱柏榮僅係代墊斡旋金，伊不知道黃昱璵拿系爭意願書及確認書給邱柏榮簽等語（見本院卷第458至459頁），僅能證明邱煒傑與黃昱璵聯繫系爭房地議價事宜，尚難據此而認邱柏榮係代理邱煒傑而簽訂系爭意願書及確認書。故邱柏榮據此辯稱：伊係代理邱煒傑而簽訂系爭意願書及確認書，系爭權益確認書之當事人為邱煒傑云云，即無可取。

3.次查，觀諸系爭權益確認書第3條第1、2項約定：「1.買方（即邱柏榮）承諾應於買賣契約成立時，給付成交總價款2%」、「2.委託期間或期滿之次日起3個月內，如買方或其配偶、二親等以內之親屬，與本公司之賣方私下成交者，亦視為本公司已完成居間仲介之義務，買方應依前開約定報酬

給付乙方（即被上訴人）仲介服務報酬」（見原審卷第26頁），可見系爭權益確認書第3條第2項係關於邱柏榮應給付被上訴人服務報酬之約定，核非被上訴人因邱柏榮違約損害賠償總額預定性之違約金；且該項約定私下成交，非以被上訴人有為邱柏榮或其配偶、2親等內之親屬實際帶看為必要。又邱柏榮斡旋期間期滿之次日即112年7月16日起3個月內，即於112年8月10日與林仁庭即被上訴人之賣方，就系爭房地以總價4150萬元成交乙節，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(三)），則依系爭權益確認書第3條第2項約定，應視為被上訴人已完成居間仲介義務，被上訴人依該約定請求邱柏榮按成交總價4150萬元之2%給付服務報酬83萬元（計算式：4150萬元×2%=83萬元），即屬有據。

4.邱柏榮雖辯稱：系爭權益確認書並未載明得攜回審閱之天數，且系爭權益確認書第3條第2項約定有違誠信原則而顯失公平，應為無效；另該約定所稱之私下成交，應限縮解釋為非透過其他仲介業者成交之情形；被上訴人於斡旋期間未為居間仲介行為，不得依上開約定請求服務報酬；縱得請求，黃昱璵付出之勞力、時間、成本甚微，應依民法第572條規定酌減報酬云云。惟查：

(1)觀諸系爭權益確認書第1條，邱柏榮於該條「本契約於__年__月__日經委託人攜回審閱__日」下方之「貴客簽署」欄簽名（見原審卷第26頁），當認邱柏榮於簽訂系爭權益確認書時，即已知悉攜回審閱之天數欄位係屬空白，而邱柏榮仍簽訂系爭權益確認書，自得推認邱柏榮自願放棄審閱期間。其次，被上訴人受託為邱柏榮就系爭房地處理議價斡旋事宜，已於系爭意願書約定明確（見原審卷第25頁）。徵以系爭權益確認書第3條第1項約定，及民法第568條第1項規定，被上訴人係促成系爭房地買賣契約成立時，始得請求邱柏榮給付服務報酬。故為避免邱柏榮為免除自身給付服務報酬，而與系爭房地之賣方即林仁庭私下成交，始於系爭權益確認書第3條第2項約定如有私下成交情事，視為被上訴人完成居間仲

01 介義務，邱柏榮仍應給付服務報酬。而該約定私下成交之對
02 象，僅限制為買方或其配偶、2親等內之親屬，私下成交之
03 期間，亦僅為斡旋期間或斡旋期滿之次日起3個月內，業已
04 衡平交易雙方之風險負擔，且限制私下成交期間尚稱合理，
05 難認有何違反誠信原則或顯失公平之情事。則邱柏榮辯稱：
06 系爭權益確認書並未載明得攜回審閱之天數，且系爭權益確
07 認書第3條第2項約定有違誠信原則而顯失公平，應為無效云
08 云，即無可取。

09 (2)再者，觀諸系爭權益確認書第3條第2項約定全文，並未排除
10 透過其他仲介業者成交之情形。至於內政部修訂之「不動產
11 委託銷售契約書範本」，乃係針對不動產委託銷售事宜所制
12 訂（見本院卷第361至369頁），核與邱柏榮係委託被上訴人
13 居間斡旋議價情節有別，則邱柏榮依不動產委託銷售契約書
14 範本第11條第1項第3款規定意旨，辯稱：系爭權益確認書第
15 3條第2項約定所稱之私下成交，應限縮解釋為非透過其他仲
16 介業者成交之情形，而伊係透過其他仲介業者而與林仁庭就
17 系爭房地成立買賣契約，非屬該約定所稱之私下成交云云，
18 亦無可採。

19 (3)又依系爭權益確認書第3條第2項約定意旨，邱柏榮與林仁庭
20 私下成交者，視為被上訴人完成居間仲介義務，乃係擬制被
21 上訴人完成居間仲介義務之約定。被上訴人居間仲介義務既
22 因邱柏榮與林仁庭私下成交而視為完成，當認被上訴人已提
23 供相當於系爭權益確認書第3條第1項約定報酬之服務，邱柏
24 榮即應依約按成交總價4150萬元之2%計算給付服務報酬83萬
25 元，並無酌減之必要，否認無異鼓勵買賣雙方私下成交，規
26 避給付居間仲介之報酬，反而有失公允。故邱柏榮辯稱：被
27 上訴人於斡旋期間未為居間仲介行為，不得依請求服務報
28 酬；縱得請求，黃昱璵付出之勞力、時間、成本甚微，應依
29 民法第572條規定酌減報酬云云，自不足取。

30 (4)基此，系爭權益確認書第3條第2項約定並無違反誠信原則而
31 顯失公平，且邱柏榮係透過其他仲介業者而與林仁庭就系爭

01 房地私下成立買賣契約，符合系爭權益確認書第3條第2項約
02 定之私下成交行為，自應按約定成交總價之2%給付服務報
03 酬，且無酌減之必要。故邱柏榮抗辯：被上訴人於斡旋期間
04 未為居間仲介行為，不得依上開約定請求服務報酬，縱得請
05 求，亦應酌減云云，洵為無理。

06 5.綜上，邱柏榮於112年8月10日與林仁庭就系爭房地以總價41
07 50萬元私下成交，尚在斡旋期間期滿之次日起之3個月內，
08 且林仁庭為被上訴人受託銷售系爭房地之賣方，則依系爭權
09 益確認書第3條第2項約定，視為被上訴人完成居間仲介之義
10 務。故被上訴人以上開約定，請求邱柏榮按成交總價4150萬
11 元之2%計算給付服務報酬83萬元，為有理由。

12 六、從而，被上訴人依系爭權益確認書第3條第2項約定，請求邱
13 柏榮給付83萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日即112年12月2
14 9日（見原審卷第55頁）起至清償日止，按週年利率5%計算
15 之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求（即依系爭
16 銷售契約第8條約定，請求林仁庭給付166萬元本息），為無
17 理由，不應准許。原審就上開不應准許部分，為林仁庭敗訴
18 之判決，並為准、免假執行之宣告，尚有未洽，林仁庭上訴
19 意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰
20 由本院廢棄改判如主文第2項所示。另原審就上開應准許部
21 分，為邱柏榮敗訴之判決，於法並無不合，邱柏榮上訴意旨
22 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
23 邱柏榮之上訴。

24 七、黃昱璁並未帶邱柏榮或邱煒傑至系爭房屋現場看屋，業經本
25 院認定如前，則邱柏榮聲請傳喚證人李松竹，證明證人黃昱
26 璁於112年7月8日未帶邱柏榮或邱煒傑看系爭房屋乙節（見
27 本院卷第519至521頁），即無再予調查之必要。又本件事證
28 已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本
29 院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論
30 列，附此敘明。

31 八、據上論結，本件林仁庭之上訴為有理由，邱柏榮之上訴為無

理由。爰依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、
第79條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 5 月 26 日

民事第二十四庭

審判長法 官 郭顏毓

法 官 楊雅清

法 官 陳心婷

正本係照原本作成。

上訴人不得上訴。

被上訴人如不服本判決，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 115 年 5 月 26 日

書記官 簡 如