臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第793號

上　訴　人　李雅雪

訴訟代理人　謝宗穎律師

被上訴人　　統茂國際地產開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　張豪鎔

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114年3月21日臺灣新竹地方法院113年度訴字第957號第一審判決提起上訴，本院於115年3月16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

壹、程序方面：

被上訴人業於民國113年7月18日經主管機關經濟部為解散登記在案，但未向法院呈報清算人就任，章程亦無關於選任清算人之規定，且其唯一股東為張豪鎔等情，有經濟部113年7月18日經授商字第11330700620號函、原法院民事紀錄科查詢表、被上訴人公司變更登記表等件附卷可稽（見原審卷第65、119至121、143至145頁），依公司法第113條第2項準用同法第79條規定，本件訴訟自應以被上訴人之唯一股東即張豪鎔為其清算人即法定代理人，合先敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：兩造於112年3月11日簽立買方給付服務費承諾書（下稱系爭承諾書），上訴人以總價新臺幣（下同）3,658萬元為議價金額，委託伊仲介買受訴外人蔡尚節所有如附表所示房地（下稱系爭房地），並約定上訴人於買賣契約成立時，應向伊支付以買賣總價款2%計算之服務報酬（下稱系爭報酬），上訴人並於112年3月11日與蔡尚節簽訂買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定以總價3,658萬元買受

系爭房地，簽約時應給付100萬元外，應於核發稅單後3日內給付632萬元，於112年9月15日付清尾款並交屋。後因上訴人未及出售其所有門牌號碼新竹縣○○市○○○路0段00號9樓房屋（下稱舊屋），致無資金支付價款，遂與蔡尚節簽訂變更期款協議書（下稱系爭協議書），約定延至112年10月25日給付尾款及辦理交屋，雙方均已履約完畢，上訴人自應依約給付系爭報酬73萬1,600元（計算式：3,658萬元*2%＝73萬1,600元）予伊，惟經伊於113年2月22日催告，上訴人仍拒不給付，爰依系爭承諾書及民法第568條第1項規定，請求上訴人給付73萬1,600元，及自113年7月11日至清償日止，按年息5%計算之利息（原審判命上訴人如數給付，上訴人不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊因不及出售舊屋而短缺資金致無法如期支付系爭房地價款，遂委請被上訴人之履行輔助人即訴外人楊佩霖代伊與蔡尚節商談延後付款及交屋事宜，楊佩霖未能確定是否確獲蔡尚節同意延後至10月中再付款、交屋，即告知伊可以展延，詎被上訴人事後否認楊佩霖已得蔡尚節同意，自稱已獲蔡尚節全權授權，要求伊於112年8月2日至被上訴人店面進行協商，脅迫伊簽立聲明書（下稱系爭聲明書），擔保依原定日期交付尾款、辦理交屋，致伊因遲延履約而賠償蔡尚節11萬4,000元；又被上訴人所提供之透明房價一覽表欠缺系爭房地所屬社區之房價，不具參考性，致伊以全社區第二高之每坪單價買受系爭房地，甚至高於同時期買賣房屋10萬元，被上訴人關於訂約事項，未據實報告於伊，且未善盡調查及報告系爭房地市價之義務，違反民法第567條第1項、第2項所定居間人之義務，依民法第224條、第571條規定，伊無給付系爭報酬之義務。另除上訴人有前開違背義務之情事外，伊於112年1月間委託被上訴人買屋，於同年3月11日即與賣方蔡尚節簽訂系爭買賣契約，期間被上訴人並未帶看其他物件，付出之勞力、時間、成本甚微，倘依系爭承諾書約定給付2%之居間報酬，顯然過高，自應依民法第572

條規定酌減報酬，始符公平等語，資為抗辯。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、經查：

㈠兩造於112年3月11日簽立系爭承諾書，由上訴人以總價3,658萬元為議價金額，委託被上訴人居間仲介購買蔡尚節所有之系爭房地，並約定上訴人於買賣契約成立時，應向被上訴人支付以買賣總價款2%計算之服務報酬，有系爭承諾書在卷可稽（見原審卷第17頁）。

㈡上訴人於112年3月11日與蔡尚節簽訂系爭買賣契約，由上訴人以總價3,658萬元向蔡尚節買受系爭房地，該契約並約定於112年9月15日付清尾款並交屋，嗣因上訴人資金調度不及，遂於112年8月15日與蔡尚節簽訂系爭協議書，並展延交屋及給付尾款時間為112年10月25日，雙方已履約完畢，有系爭買賣契約、系爭協議書等件在卷可稽（見原審卷第31至41、93頁）。

㈢上訴人於112年10月25日給付尾款及辦理交屋事宜，因遲延履行系爭買賣契約，於112年8月29日賠償蔡尚節11萬4,000元，有系爭協議書在卷可稽（見原審卷第163頁）。以上各節，均堪認定。

四、本院得心證之理由：

㈠被上訴人得請求系爭報酬：

1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項分別定有明文。是居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬（最高法院49年台上字第1646號判例意旨參照）。

2.經查，兩造於112年3月11日簽立系爭承諾書，約定上訴人以總價3,658萬元為議價金額，委託被上訴人為伊居間仲介，購買系爭房地，並約定上訴人於買賣契約成立時，即應向被

上訴人支付以買賣總價款2%計算之服務報酬。上訴人於112年3月11日與蔡尚節簽訂系爭買賣契約，以總價3,658萬元買受系爭房地等情，有系爭承諾書、要約書、系爭買賣契約附卷可按（見原審卷第17至19、31至45頁）。是被上訴人請求上訴人給付系爭報酬，洵屬有據。

㈡上訴人抗辯被上訴人違反民法第567條第1項及第2項規定，依同法第571條、第224條規定無須給付系爭報酬，並無理由：

1.按所謂履行輔助人，乃基於與債務人一定法律關係，基於輔助債務人之履行債務之需求，為擴大債務人參與社會經濟活動之範圍，類似債務人手足之延伸或機關之地位為債務人履行債務之人。次按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條第1項、第2項定有明文。又居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明文。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）。

2.上訴人抗辯被上訴人履行輔助人楊佩霖未能確認蔡尚節是否確有同意展期付款及交屋期限，即貿然告知上訴人得展延；另被上訴人未能幫助伊與蔡尚節溝通及向楊佩霖求證，反而立於有利於蔡尚節立場，強令伊寫下系爭聲明書，系爭聲明書造成伊後續協商不利地位，伊只能簽立系爭協議書，被上訴人已違反據實報告義務、誠信原則云云。經查：

⑴楊佩霖為地政士，係永慶房仲集團簽約代書，而非被上訴人受雇人，其為本件買賣之合作代書等節，為兩造所不爭（見本院卷第286頁），是以楊佩霖為上訴人向蔡尚節詢問得否延後付款及交屋，僅單純協助上訴人，非在輔助被上訴人履行債務，上訴人主張楊佩霖為被上訴人之履行輔助人，被上

訴人應就其之行為負與自己之行為同一責任云云，已屬無據。

⑵再依證人即上訴人銷售經紀人黃品毓到庭結證稱：伊係上訴人之銷售經紀人。上訴人要先賣掉舊屋，才有資金買系爭房地，上訴人先買到系爭房地，但只有匯款100萬元進履保帳戶，舊屋部分則與被上訴人解約，不願意再交給其銷售。地政士楊佩霖有傳送一個訊息到LINE群組，表示蔡尚節同意上訴人延後付尾款及交屋，但張豪鎔並無反應。後來張豪鎔在群組裡又表示蔡尚節並未同意讓上訴人展延，上訴人很緊張，決定約112年8月2日在被上訴人公司址商談。該日蔡尚節未到場，張豪鎔表示伊有受蔡尚節全權委託，當時氣氛不是很好，張豪鎔要求上訴人寫下他的付款方式，經過溝通後，上訴人自己寫下等語（見本院卷第304至311頁），並參諸112年8月2日錄影光碟譯文，「上訴人（打電話給楊代書手機擴音）：我想問一下你6、7月的時候你有跟我說，屋主同意等我澄水硯結案時候我們延到10月中交屋？有這件事情對吧。（楊佩霖：那時候屋主的態度容許呀。）上訴人：所以現在是又不要了嗎？（楊佩霖：但是現在屋主有其他的想法。）」、「楊佩霖：屋主當時有答應要延後，現在屋主又委託張店長維持原來時間，我現在能做的只能表達雙方的想法。」、「張豪鎔：寫下來啦！不然我不知道你在說甚麼？」（見原審卷第195至196頁）等語。可知蔡尚節雖曾向楊佩霖表示同意延期，惟嗣改變態度，向張豪鎔表示不同意展延，則張豪鎔為使雙方就履約期限取得共識，邀同上訴人於112年8月2日至辦公室商談，並向上訴人傳達未出席之蔡尚節拒絕展延之意，不能執此即認被上訴人係立於對蔡尚節有利立場磋商，而為利於蔡尚節之行為。況稽之上訴人於112年8月2日所書立之系爭聲明書，並未簽立任何具法律效力之約定，而係記載其已知悉張豪鎔為蔡尚節傳達之事項內容，但該內容與楊佩霖於112年7月4日轉達內容相悖等語（見本院卷第57頁），並無擔保依原訂日期交付尾款及辦理

交屋之旨，益徵被上訴人之法代張豪鎔僅係轉達蔡尚節不同意展延之意，上訴人抗辯被上訴人要求伊簽立系爭聲明書係違反民法第567條第1項、第2項義務，而為利於蔡尚節之行為云云，難認有據。雖其又抗辯係遭強暴、脅迫才簽立該聲明書，惟迄未能舉證以實其說，且臺灣新竹地方檢察署（下稱竹檢）檢察官經偵查後，亦認並無上訴人指摘之情事，有竹檢112年度偵字第16989號不起訴處分書在卷可考（見原審卷第177至183頁），並經本院調閱上開案號偵查卷宗核閱無誤，實難認上訴人抗辯有據。

⑶另上訴人及蔡尚節均於112年8月15日到場簽立系爭協議書，則上訴人已知悉楊佩霖與張豪鎔分別轉達蔡尚節是否同意展期付款之意向，前後不同，卻未據以向蔡尚節爭取無須賠償，反而同意於112年8月29日前賠償蔡尚節11萬4,000元（見原審卷第93頁），可見應係評估自身資力無法於原定期限給付尾款，為免遭蔡尚節依系爭契約第12條第2項約定索賠高額違約金始簽立系爭協議書，實與系爭聲明書無關。上訴人抗辯伊因系爭聲明書，成為不可推翻之重要文件，致伊無從選擇而簽立系爭協議書，因而認被上訴人違背民法第567條第1項、第2項之義務，為利於蔡尚節行為云云，洵屬無據。

3.上訴人復抗辯被上訴人未善盡調查及報告系爭房地市價之義務，隨便填寫透明房價一覽表，致伊以全社區第二高之每坪單價買受系爭房地，甚至單價高於同時期買賣房屋10萬元云云，並提出系爭房地同社區交易價格資料佐證。經查，稽之前開交易價格資料（見原審卷第191至192頁），上訴人於112年3月購買系爭房地之每坪單價為65萬2,200元，112年6月系爭房屋樓上19樓之1房屋每坪單價為56萬6,000元，然二手房屋之售價往往繫諸於裝潢、維護情況及買賣當事人是否急需交易等，縱同幢房屋仍往往存有相當價差，實難單從房屋單價據認被上訴人有違反調查及報告義務。再依證人黃品毓證稱：買賣當時上訴人已知悉其買的單價乃全社區第二高

價，其覺得很貴，但仍決意購買。其實說貴也還好，因為系爭房地之賣價係含裝潢等語（見本院卷第311頁），可知上訴人知悉系爭房地單價為全社區第二高價，然考慮購入系爭房地後無須再大興土木裝潢，且急需使用，終決定買受系爭房地，核與買賣契約上所附之透明房價一覽表無涉，是其抗辯被上訴人未善盡調查及報告系爭房地市價之義務，且隨便填寫透明房價一覽表，致其高價購買系爭房地云云，洵屬無據。準此，難認被上訴人有違反據實報告規定、誠信原則，未盡居間人義務之情事，上訴人抗辯被上訴人違反民法第571條、第567條第1項、第2項規定云云，自屬無據。

4.上訴人又抗辯被上訴人代理蔡尚節要求伊依系爭買賣契約期限履約，乃屬雙方代理云云。惟系爭協議書為上訴人自行簽立，並非被上訴人代理簽署（見原審卷第163頁），自無被上訴人同時代理蔡尚節與上訴人簽署系爭協議書之情事，是上訴人抗辯被上訴人違反雙方代理規定云云，亦屬無據

㈢被上訴人請求依民法第572條酌減系爭報酬，並無理由：

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條定有明文。再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6%或一個半月之租金」。

2.上訴人辯稱：被上訴人有前開違反義務之情事，且伊於112年1月間委託被上訴人買屋，於同年3月11日即與賣方蔡尚節簽訂系爭買賣契約，期間被上訴人並未帶看其他物件，付出之勞力、時間、成本甚微，倘依系爭承諾書約定給付2%之居間報酬，顯然過高，自應依民法第572條規定酌減報酬云云。惟被上訴人並未違反民法第567條第1項、第2項義務，已如前述，另依證人黃品毓證稱：上訴人係伊的老客戶，伊看到系爭房地很不錯就分享給上訴人，上訴人就跟伊約時間去看，看完後很喜歡，本來說要等她先生回國後再看一次，

但後來等不及，便在伊先生還沒回國前就出要約書，一開始出價3,300萬元，但底價係3,600至3,700萬元，伊有跟上訴人說不要買系爭房地，並詢問是否要去看看別間，但上訴人硬加到3,600萬元等語（見本院卷第310頁），可見上訴人自始即鎖定購買系爭房地，自不得以被上訴人未帶看其他房屋即認其花費之勞力、時間甚微而得酌減其報酬。而關於系爭房地議價過程，證人黃品毓證述：伊幫上訴人講過兩次價，再交給張豪鎔跟蔡尚節談，期間大約耗時1個月等語（見本院卷第311頁），足見上訴人與蔡尚節就系爭房地之價金一開始仍存有價差，係經由被上訴人於上訴人與蔡尚節間斡旋，方就買賣價金達成共識，嗣後並在被上訴人協助下磋商、簽訂系爭買賣契約，被上訴人因履行居間事務，確有付出相當之勞費，且系爭報酬73萬1,600元亦未高於不動產經紀業管理條例第19條第1項所定之報酬計收標準上限。是上訴人請求酌減服務報酬，並不可採。

㈣末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第233條第1項、第203條分別定有明文。查，系爭承諾書約定：上訴人應於與賣方買賣契約成立時，支付系爭報酬之全額予被上訴人（見原審卷第17頁）。而上訴人於112年3月11日與蔡尚節簽訂系爭買賣契約，另於同年8月15日變更完稅款及尾款期限及交屋日期，有系爭買賣契約、系爭協議書可憑（見原審卷第31至41、93頁），被上訴人僅請求自113年7月11日起之利息，應予准許。

五、綜上所述，被上訴人依系爭承諾書約定及民法第568條第1項規定，請求上訴人應給付被上訴人73萬1,600元，及自113年7月11日起至清償日止，按年息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，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　8　　日

民事第十三庭

審判長法　官　邱蓮華

法　官　呂如琦

法　官　江春瑩

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　9　　日

書記官　學妍伶

附表：

編號	建號	基地坐落 ---------- 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（㎡）		權利範圍
				樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	新竹縣○○市○○段0000○號	同段000地號 ---------- 同市○○○路000號5樓之1	鋼筋混凝土造29層	5層：102.14 合計：102.14	陽台：9.88 雨遮：5.18	1/1
	備考	共有部分：同段0000建號（權利範圍100000分之163）、同段0000建號（權利範圍10000分之104）				
2	新竹縣○○市○○段0000○號	同段000地號 ---------- 同市○○○路000號	鋼筋混凝土造29層	1層：10.84 合計：10.84		1/344
	備考	共有部分：同段0000建號（權利範圍100000分之58738）				