

最高法院民事判決

112年度台上字第914號

上訴人 尊信不動產經紀有限公司

法定代理人 劉貞君

訴訟代理人 陳樹村律師

林威谷律師

被上訴人 訊凱國際股份有限公司

法定代理人 林仁政

訴訟代理人 王孟如律師

陳信至律師

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於中華民國111年1月26日臺灣高等法院第二審判決（110年度重上字第623號），提起一部上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人請求被上訴人給付新臺幣壹仟陸佰捌拾萬元本息之上訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：伊於民國107年10月3日與第一審共同被告寶燕彩藝股份有限公司（下稱寶燕公司）簽訂一般委託銷售契約書（下稱委託銷售契約），寶燕公司委由伊仲介銷售坐落○○市○○區○○段00-0、00-0、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000地號等15筆土地，及其上同段00-0、00-0、00-0、00-0建號廠房（下合稱系爭不動產），伊於委託銷售契約期間屆滿雖未覓得適當買家，惟於108年9月間，伊另受被上訴人委託尋覓土地及廠房，伊乃與寶燕公司合意就系爭不動產續由伊為訂約之媒介，嗣經伊居間媒合，被上訴人向寶燕公司買受系爭不動產。詎寶燕公司及被上訴人為規避給付伊居間報酬，竟於108年11月15日私下就系爭不動產簽立買賣契約書，約定買賣價金新臺幣（下同）16億8,000萬元。伊既已完成

01 被上訴人與寶燕公司間買賣系爭不動產之居間媒介，自得依一般
02 仲介買賣不動產報酬計算標準，請求被上訴人給付按成交總價1.
03 5%計算之居間報酬等情。爰依民法第566條、第568條之規定，求
04 為命被上訴人給付伊1,680萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
05 清償日止，按年息5%計算利息之判決（未繫屬本院者，不予贅
06 述）。

07 被上訴人則以：伊未就系爭不動產之買賣與上訴人成立居間契
08 約，且上訴人與伊聯繫之過程，未曾對伊為居間契約之要約或表
09 明其服務需要支付報酬，兩造並未就居間契約為意思表示合致。
10 伊係經由桃園市政府經濟發展局（下稱桃園市經發局）提供之產
11 業投資標的供需媒合平臺網站，嘗試覓得國內外企業之潛在土地
12 所有人，非主動與上訴人聯繫尋求居間服務等語，資為抗辯。

13 原審維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其該部
14 分之上訴，係以：上訴人前與寶燕公司於107年10月3日簽立委託
15 銷售契約，約定由寶燕公司委託上訴人銷售系爭不動產，委託銷
16 售期間自107年10月3日起至同年11月3日止，上訴人於受託銷售
17 期間屆滿未覓得買家。被上訴人於108年8月30日填具「桃園市產
18 業投資標的供需媒合平臺」投資標的協尋需求申請表，桃園市經
19 發局將其設廠購地需求轉知上訴人，上訴人於同年9月9日指派副
20 總經理羅運傑與被上訴人之聯絡窗口黃庭芬聯繫，羅運傑於同日
21 以line社交軟體傳送中壢區物件資料予黃庭芬，復先後於108年9
22 月18日、同年9月24日聯繫及偕同黃庭芬、被上訴人廠長、薛姓
23 特助及其他員工等參觀系爭不動產，由寶燕公司副董事長黃慶
24 瑩、總經理黃振嘉等接待。羅運傑又依黃庭芬要求，於108年9月
25 24日傳送系爭不動產之建物成果圖及附近不動產實價登錄資料，
26 另於同年9月25日傳送系爭不動產之樓地板載重等資訊予黃庭
27 芬。寶燕公司於108年11月15日將系爭不動產以16億8,000萬元出
28 賣予被上訴人，並於109年2月17日完成所有權移轉登記，為兩造
29 所不爭執。次查上訴人固曾二度聯繫及偕同被上訴人廠長、特助
30 及聯繫窗口黃庭芬等人參觀系爭不動產，提供中壢區物件及系爭
31 不動產資訊予被上訴人，以及向被上訴人表明其為仲介業者之情

01 形，然上訴人並無告知其提供仲介服務之收費標準，兩造間亦無
02 任何關於仲介服務報酬之討論，或是關於雙方締結居間契約之意
03 思表示，自無從因此認定兩造間成立居間契約。佐以羅運傑於原
04 審之證稱，可知上訴人通常係先行向買方提供相關訊息、為買方
05 帶看物件標的，待買方表達購買意願之後，方由買方書寫斡旋購
06 買意願書或要約書並討論居間報酬，而本件因尚未達到由買方寫
07 斡旋購買意願書或要約書之階段，故上訴人實際上亦未與被上訴
08 人談論居間報酬。上訴人既未能證明其曾以書面或口頭與被上訴
09 人談及居間報酬，則其所為之上開服務，至多僅屬要約之引誘，
10 不能僅因上訴人提供上開服務，即遽認被上訴人有明示或默示允
11 諾給予報酬之意思表示。況依上訴人之訴訟代理人林宗瑩於原審
12 之陳述，可知上訴人對所為之上開服務，係為履行其與寶燕公司
13 間居間契約義務，為寶燕公司之利益提供予潛在買方之服務，尚
14 難以此即認兩造間已有成立居間契約之合意，故上訴人依民法第
15 566條、第568條規定，請求被上訴人給付居間報酬1,680萬元本
16 息，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

17 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
18 約之媒介，他方給付報酬之契約。如依情形，非受報酬即不為報
19 告訂約機會或媒介者，視為允與報酬。民法第565條、第566條第
20 1項定有明文。被上訴人於108年8月30日經由桃園市政府設置之
21 「桃園市產業投資標的供需媒合平臺」填寫投資標的協尋需求申
22 請表，桃園市經發局將其設廠購地需求轉知上訴人，上訴人於同
23 年9月9日指派其副總經理羅運傑聯絡被上訴人之窗口黃庭芬，羅
24 運傑即出示其任職上訴人之名片，其上載明上訴人係以不動產仲
25 介為業，專營工業用地、廠房仲介等內容，其後羅運傑依被上訴
26 人購地需求，提供○○市○○區物件資料，惟因該區土地不符被
27 上訴人設廠條件，羅運傑另提供位在龜山區之系爭不動產資料，
28 復於同年9月18日、同年9月24日二度聯繫及偕同黃庭芬、被上訴
29 人之廠長、薛姓特助及其他員工等至系爭不動產參觀，又於同年
30 9月24、25日分別依被上訴人要求提供系爭不動產之建物成果
31 圖、樓地板載重等資料，其後被上訴人於同年11月15日與寶燕公

01 司成立系爭不動產買賣契約，為原審認定之事實。而觀諸該「產
02 業投資標的供需媒合平臺」之簡介載明該平臺係桃園市政府為吸
03 引國內外企業進駐，結合包括上訴人在內之13家不動產仲介業
04 者，協助投資廠商找尋合適之產業用地，其媒合流程係由投資廠
05 商向平臺提出用地需求，經由桃園市政府轉知仲介業者，再由仲
06 介業者進行土地媒合，桃園市政府不涉及各物件之交易，由供需
07 雙方自行洽談（見一審卷一第41至45頁）。似見被上訴人自始知
08 悉桃園市政府僅轉介其購地需求予上訴人，經兩造洽談同意後，
09 由上訴人為被上訴人媒合設廠土地，且上訴人係以土地仲介為
10 業，非受報酬即不為訂約之媒介。果爾，被上訴人既接受上訴人
11 指派羅運傑為其提供中壢區物件及系爭不動產資訊、二度聯繫及
12 帶看系爭不動產、回覆系爭不動產建物面積、樓地板載重資料等
13 仲介服務，則能否謂兩造間未成立居間契約，非無疑義。原審未
14 詳查細究，徒以兩造未簽立斡旋購買意願書或要約書及約定居間
15 報酬，遽認上訴人所提供之上開仲介服務僅為要約之引誘，進而
16 為不利於上訴人之判斷，自有未合。上訴論旨，指摘原判決此部
17 分違背法令，求予廢棄，非無理由，應予准許。

18 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
19 478條第2項，判決如主文。

20 中 華 民 國 112 年 6 月 28 日

21 最高法院民事第四庭

22 審判長法官 張 競 文

23 法官 王 本 源

24 法官 蕭 胤 璫

25 法官 許 紋 華

26 法官 賴 惠 慈

27 本件正本證明與原本無異

28 書 記 官 王 宜 玲

29 中 華 民 國 112 年 7 月 6 日