

# 最高法院民事裁定

114年度台上字第133號

上訴人 張朝政

被上訴人 吉富不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 陳榕鳳

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113年9月30日臺灣高等法院第二審判決（113年度上字第467號），提起上訴，本院裁定如下：

## 主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

## 理 由

一、按上訴第三審法院，非以原判決違背法令為理由，不得為之；又判決不適用法規或適用不當者，為違背法令；且提起上訴，上訴狀內應記載上訴理由，表明原判決所違背之法令及其具體內容，暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實，其依民事訴訟法第469條之1規定提起上訴者，並應具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由；另第三審法院應於上訴聲明之範圍內，依上訴理由調查之。同法第467條、第468條、第470條第2項、第475條本文分別定有明文。是當事人提起上訴，如依同法第469條規定，以原判決有所列各款情形之當然違背法令為理由時，其上訴狀或理由書應表明該判決有合於各該條款規定情形之具體內容，及係依何訴訟資料合於該違背法令之具體事實；如依同法第469條之1規定，以原判決有前條以外其他不適用法規或適用不當為理由時，其上訴狀或理由書應表明該判決所違背之法令條項，或有關司法院大法官解釋或憲法法庭裁判，或成文法以外之習慣或法理、法則等及其具體內容，暨係依何訴訟資料合於該違背法令之具

01 體事實，並具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或  
02 其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由。上訴狀或  
03 理由書如未依上述方法表明，或其所表明者與上開法條規定  
04 不合時，即難認為已合法表明上訴理由，其上訴自非合法。  
05 另第三審法院就未經表明於上訴狀或理由書之事項，除有民  
06 事訴訟法第475條但書情形外，亦不調查審認。

07 二、本件上訴人對於原判決提起上訴，雖以該判決違背法令為  
08 由，惟核其上訴理由狀所載內容，係就原審取捨證據、認定  
09 事實之職權行使所論斷：被上訴人居間撮合上訴人與訴外人  
10 黃振賢、黃振良、黃振奎、連玲珠等4人(下稱黃振賢等4  
11 人)，於民國111年7月24日簽立系爭買賣契約，約定上訴人  
12 向黃振賢等4人以總價新臺幣(下同)9,000萬元購買系爭土  
13 地，其中簽約款900萬元，應於同年月29日前給付；上訴人  
14 並於同日簽署系爭確認單予被上訴人，約定應給付被上訴人  
15 之居間報酬為200萬元，兩造間成立居間契約，為兩造所不  
16 爭執。被上訴人已依不動產經紀業管理條例第22條第1項第5  
17 款、第23條規定辦理，且難認有違反同條例第24條之2第3款  
18 至第5款規定之告知及檢查義務。又上訴人於簽約時，明知  
19 系爭買賣契約之簽約款為900萬元及給付期限，惟僅匯102萬  
20 8,000元至系爭履保帳戶，經黃振賢等4人迭於同年11月21  
21 日、28日以存證信函，限期催告上訴人給付剩餘簽約款797  
22 萬2,000元，上訴人逾期未給付，黃振賢等4人乃依系爭買賣  
23 契約第10條第1項約定，解除系爭買賣契約，係可歸責於上  
24 訴人，與被上訴人無涉，是上訴人不得依民法第571條規  
25 定，拒絕給付被上訴人居間報酬。系爭買賣契約總價為9,00  
26 0萬元，依不動產仲介經紀業報酬計收標準規定(原判決誤引  
27 不動產經紀業管理條例第19條規定)，被上訴人向買賣雙方  
28 得收取之居間報酬上限，計為540萬元，而被上訴人與黃振  
29 賢等4人、上訴人約定之報酬共為380萬元，未超過上開報酬  
30 計收上限，且與一般仲介不動產買賣市場之行情相當，難認  
31 有數額過鉅而失其公平之情形。從而，被上訴人依系爭確認

01 單約定及民法第568條第1項規定，請求上訴人給付200萬元  
02 本息，為有理由，應予准許等情，指摘其為不當，並就原審  
03 已論斷，泛言未論斷，而非表明該判決所違背之法令及其具  
04 體內容，暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實，亦未具  
05 體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之  
06 法律見解具有原則上重要性之理由，難認其已合法表明上訴  
07 理由。依首揭說明，應認其上訴為不合法。末查，當事人就  
08 有爭執之事項，經受命法官協助整理並協議簡化，而限縮或  
09 排除原所提出之爭點者，具有民事訴訟法第270條之1第3項  
10 規定之拘束效力。原審受命法官行準備程序時，已整理並協  
11 議簡化兩造爭點，上訴人對之表示同意(見原審卷第99、100  
12 頁)，應受其拘束。則原審以上訴人於準備程序終結後始提  
13 出陳報狀抗辯：被上訴人明知伊無支付簽約款900萬元之能  
14 力，仍為本件居間行為，違反民法第567條規定，不得請求  
15 居間報酬云云，為新防禦方法，而否准其提出，並無不合。  
16 又證據調查原由審理事實之法院衡情裁量，若認事實明瞭，  
17 自可即行裁判，毋庸再為調查。原審本於證據調查之結果及  
18 全辯論意旨，認定上訴人應給付居間報酬，並敘明本件事證  
19 明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件判決結果不生影  
20 響，爰不再逐一論列，自無證據未予調查之違失。均附此敘  
21 明。

22 三、據上論結，本件上訴為不合法。依民事訴訟法481條、第444  
23 條第1項、第95條第1項、第78條，裁定如主文。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日

25 最高法院民事第六庭

26 審判長法官 李 寶 堂

27 法官 吳 青 蓉

28 法官 賴 惠 慈

29 法官 林 慧 貞

30 法官 許 紋 華

31 本件正本證明與原本無異

01 書 記 官 林 書 英  
02 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日