

臺灣臺東地方法院民事判決

113年度簡上字第5號

上訴人 鑽石房地產仲介企業社即李玉琳

訴訟代理人 高啟霈律師

被上訴人 采暘建設有限公司

法定代理人 吳鎮宇

訴訟代理人 羅文昱律師

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112年11月16日本院臺東簡易庭112年度東簡字第147號第一審判決提起上訴，本院合議庭於114年2月19日言詞辯論終結判決如下：

主 文

- 一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分及訴訟費用之裁判均廢棄。
- 二、被上訴人應給付上訴人新臺幣22萬元，及自民國112年5月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、其餘上訴駁回。
- 四、第一審及第二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文，且依同法第436條之1第3項準用第463條，於簡易訴訟第二審程序準用之。上訴人原審主張兩造先於民國111年9月間訂有居間契約，約定報酬為仲介土地成交總價1%《按嗣後仲介土地之成交總價新臺幣（下同）2,200萬元計算為22萬元》，嗣於同年月25日變更契約將報酬調為成交總價2%（即44萬元），被上訴人未依兩造變更後之居間契約給付報酬22萬元及遲延利息。嗣於本院審理時先位主張兩造原於111年9月19日簽訂之居間契約不成立，上開變更後之居間契約

01 始為兩造成立之居間契約，約定報酬44萬元，扣除上訴人已  
02 給付22萬元，故被上訴人仍應給付報酬22萬元給上訴人，此  
03 為被上訴人依約應付報酬依據之不同，核屬補充事實上之陳  
04 述，非訴之變更或追加，先予敘明。

05 貳、實體部分：

06 一、上訴人於原審主張：其與被上訴人於111年9月間訂有居間契  
07 約，由其仲介被上訴人向訴外人賴土勝等人承購坐落臺東市  
08 永清段933、934、934-1、935、935-1、936地號等土地（下  
09 稱系爭土地），約定被上訴人於買賣契約成立時給付報酬即  
10 成交總價1%，嗣其於同年月25日以LINE通訊軟體說明系爭  
11 土地賣價，變更原居間契約內容：承購金額2,200萬元居間  
12 報酬以2%計算，如承購金額為2,250萬元居間報酬以1%計  
13 算，經被上訴人默示同意後，嗣經其努力居間協調，被上訴  
14 人於111年10月3日確認以總價2,200萬元購買系爭土地，並  
15 於111年11月29日與訴外人簽訂買賣契約（下稱系爭買  
16 賣），其確有居間使被上訴人與訴外人成立系爭土地買賣契  
17 約之事實。經其於112年5月11日向被上訴人請求給付居間報  
18 酬，惟被上訴人僅願意支付1%，其仍於112年5月19日寄送  
19 存證信函向被上訴人為催告，被上訴人回覆拒絕支付，爰依  
20 民法第565條、568條第1項等規定，提起本件之訴。於原審  
21 聲明：(一)被上訴人應給付其22萬元，及自111年11月29日起  
22 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准  
23 宣告假執行。

24 二、被上訴人則以：兩造於111年9月17日簽立權益確認書，約定  
25 之居間報酬為成交價款之1%。上訴人雖於111年9月25日與  
26 伊之法定代理人吳鎮宇以LINE聯繫對話主張伊有「默示意思  
27 表示」雙方達成2%之居間報酬，惟從對話紀錄可知，吳鎮  
28 宇係回覆「好的了解，我跟公司確認一下喔」，足見尚須確  
29 認，並未與上訴人達成變更契約合意。再依對話紀錄可知，  
30 吳鎮宇初步評估土地是否有意願購買後，其餘事項與上訴人  
31 聯繫均由訴外人即伊之代理人林玉珠負責聯繫，依兩造所簽

01 權益確認書之同日，雙方亦同時簽署不動產買賣意願書，第  
02 二條約定購買價款為2,200萬元，亦足見兩造僅約定買賣價  
03 金為2,200萬元，居間報酬為1%無訛，兩造所簽立不動產買  
04 賣意願書約定價款既為2,200萬元，並同時約定本件居間報  
05 酬為1%，伊已給付完畢，上訴人請求無理由等語置辯。

06 三、原審就上訴人之請求，為其敗訴之判決。上訴人不服，提起  
07 上訴，於本院先位主張：兩造於111年9月19日所訂居間契  
08 約，因權益確認書上僅有「采暘建設有限公司林玉珠代」之  
09 簽字，乃無權代理，縱有林玉珠簽字，亦因無權代理，無從  
10 於兩造間發生效力，故兩造係於111年9月25日成立居間契  
11 約，約定買賣價金為2,200萬元，居間報酬為2%，伊依此為  
12 請求被上訴人給付尚未給付之報酬22萬元，備位主張：則同  
13 原審係以變更契約後之約定為請求。並為上訴聲明：(一)原判  
14 決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人22萬元，及自111年11月2  
15 9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人則  
16 於本院補充：無權代理僅效力未定，經本人承認後即對本人  
17 發生效力，上訴人主張無權代理不生效力，曲解法規，顯屬  
18 謬誤。兩造於111年9月19日成立之居間契約，約明買賣價金  
19 為2,200萬元，居間報酬為1%，嗣未有達成契約變更之合  
20 意，伊無默示之意思表示，伊就系爭土地買賣之居間報酬22  
21 萬元已給付完畢等語置辯。並為答辯聲明：上訴駁回。

22 四、兩造不爭執事項：

23 (一)兩造於111年9月19日簽立不動產買賣意願書、權益確認書  
24 (下合稱居間契約)，約定報酬為成交價額1%。上開意願書  
25 由上訴人之代理人紀孟伸與被上訴人代理人林玉珠簽立。上  
26 開不動產買賣意願書第一條、不動產標示：臺東縣臺東市永  
27 清段933、934、934-1、935、935-1、936地號共6筆土  
28 地。第二條、承購總價、付款條件：不動產承購總價款為2,  
29 200萬元整。第三條、斡旋金之交付：買方為表示購買之誠  
30 意，同意於簽定本不動產買賣意願書(以下簡稱意願書)同  
31 時支付受託人100萬元整做為斡旋金(不另立收據)。上開

01 權益確認書第三條買方服務費給付及其他約定事項：1 買方  
02 承諾於買賣契約成立時，給付成交總價款百分之壹（最高不  
03 得超過中央主管機關之規定）之服務報酬與本公司，…（後  
04 略）。

05 (二)上訴人已收受被上訴人給付居間報酬22萬元，即成交價額之  
06 1%。

07 (三)被上訴人因上訴人居間而成立系爭土地之系爭買賣。

08 (四)兩造同意如被上訴人有給付義務則遲延利息自112年5月22  
09 日起算。

10 (五)上訴人與被上訴人法定代理人間就系爭土地仲介買賣之對話  
11 紀錄及時序如下：

12 13 14 時序	15 16 17 18 事件內容
15 16 17 ) 9月19日	18 19 20 由上訴人之代理人紀孟伸與被上訴人代理人 21 22 23 林玉珠簽立不動產買賣意願書、權益確認書 24 25 26 並交付100萬元斡旋金（支票號碼：FA25188 27 28 29 22，發票日：111年10月18日）。
20 21 22 9月24日	23 24 25 李玉琳：台北公司要求仲介費要收足(買方 26 27 28 2%)，因為台北台東二家店配合，拆成兩半 29 30 31 服務費。吳鎮宇：如果真的是這樣價格就很 重要了，如果以2200萬成交的話加上上面兩 項的成本也差不多接近2270，現在挖掘和廢 棄物清運也都不便宜，價格上就再麻煩了。
27 28 29 9月25日	30 31 李玉琳：地主這邊我們跟他減價為2200萬， 買方仲介費2%。若要依他價位2250萬，仲介 費就收取1%。若ok這星期五，北部台灣房屋 地主會下來台東。吳鎮宇：好的了解，我跟 公司確認一下。(語音通話2分鐘)

01		
02	9月29日	吳鎮宇：店長早，請問明天幾點簽約呢？我
03		有聯絡溫代書，要先知道幾點過去。李玉琳
04		：我等下回您
05		李玉琳：吳經理，住商不動產朱毓堃今天直
06		接跟地主說要加到2250萬還說可以再加價…
07		所以北部那邊今天還在跟地主商議，明天暫
08		時先不下來台東。
09		
10	9月30日	吳鎮宇：早安，台北那裡有回覆嗎？今天確
11		定沒有要簽約嗎？下週我是整個禮拜的課程
12		沒有空檔簽約喔而且代書在台東，所以如果
13		處理好還是得約週末在台東如果地主和台北
14		同仁堅持這樣處理我們就不買。
15		李玉琳：今天他們沒有來台東，這幾天先處
16		理地主觀念後(他們認為沒拿到支票怎算定
17		金，進行溝通中，現在買賣履保，都會進履
18		保帳戶)，如可以再配合您說的周末時間。
19		李玉琳：晚安吳經理，可以約星期一簽約嗎
20		？對方一早約9點出發開車來台東。吳鎮宇
21		：我人在台北，老闆娘出面即可。
22		
23	10月3日	被上訴人代理人林玉珠與地主簽訂原證2：
24		土地出售明細表(原審卷p. 47-48)
25		
26	11月29日	被上訴人(代理人林玉珠)與地主簽訂
27		1、原審卷原證2-1：永清段935、935-1、
28		936協議價金信託履約保證申請書、契約附
29		加條款。
30		2、原證2-2：永清段933不動產買賣契約書
31		、價金信託履約保證申請書(原審卷p. 55-62)

01		)	
02		3、原證2-3：永清段934、934-1不動產買賣	
03		契約書、價金信託履約保證申請書（原審卷	
04		p. 65-75）	
05			
06		112年（下同	永清段934、934-1地號土地所有權移轉登記
07		) 4月18日	
08			
09		4月28日	永清段933、935、935-1、936地號土地所有
10			權移轉登記
11			
12		5月11日	李玉琳向吳鎮宇請求給予2%傭金44萬，吳鎮
13			宇以後續事項都是由林玉珠溝通，他不清楚
14			，所以要以林玉珠後者為主，且李玉琳方服
15			務不專業云云拒絕。後僅給予22萬元。
16			
17		5月19日	李玉琳寄送存證信函催促付款；采暘建設拒
18			絕給付。
19			

20 五、本院得心證之理由：

21 (一)兩造有於111年9月19日成立約定報酬為成交價額1%之居間  
22 契約。嗣於111年9月25日變更約定依成交價額2%計算居間  
23 報酬。

24 1. 兩造於111年9月19日成立居間契約乙節，為兩造於原審所不  
25 爭執（見原審判決第2頁三、(一)不爭執事項：1. 「兩造之間  
26 有不動產買賣意願書、權益確認書成立居間契約」），上訴  
27 人於原審亦係本於此居間契約之成立及嗣後變更契約內容為  
28 請求，是應認兩造有於111年9月19日成立約定報酬為成交價  
29 額1%之居間契約。

30 2. 上訴人雖於上訴後主張111年9月19日之居間契約因被上訴人  
31 之代理人係無權代理，契約不生效力云云。惟按無代理權人

01 以代理人名義所為之法律行為，經本人承認者，對本人即生  
02 效力，此觀民法第170條第1項規定之反面解釋即明。而兩造  
03 間之居間契約被上訴人部分係由林玉珠代理簽署，且表明本  
04 人即被上訴人，且從未被上訴人否認其代理權，應屬有權  
05 代理為是。縱依民法無權代理之規定，本件居間契約倘係由  
06 無代理權之林玉珠所簽署，亦非不得由被上訴人事後追認之  
07 方式而補正其效力，就此被上訴人亦於審理中陳明伊有承認  
08 對本人生效等語（見本院卷第158頁），顯見上訴人所謂111  
09 年9月19日之居間契約因無權代理而無效之主張，除與事實  
10 不符外，亦與法律適用之結果有違，要無可取。又上訴人於  
11 審理時對於上開被上訴人所為之承認主張被上訴人係違反誠  
12 信原則云云，然兩造本有成立居間契約，為兩造於原審所不  
13 爭執，業經本院認定如上揭1.所述，縱被上訴人就無權代理  
14 人之代理行為為承認之意思表示，亦係依法所為，難認係違  
15 反誠信，上訴人此部主張顯屬無稽，並不可採。

- 16 3. 上訴人主張111年9月25日兩造已變更原居間契約之報酬約  
17 定；被上訴人則以前詞否認。經查，依上揭四、(五)上訴人與  
18 被上訴人法定代理人間就系爭土地買賣之對話紀錄及關於仲  
19 介過程與買賣時序以觀，上訴人於111年9月25日向被上訴人  
20 表示向地主減價為2,200萬買方仲介費2%；價位2,250萬仲  
21 介費收取1%，此為仲介報酬內容之變更為吳鎮宇所明悉，  
22 吳鎮宇雖回覆以「好的了解，我跟公司確認一下」等語，然  
23 吳鎮宇即可代表被上訴人公司，此亦為被上訴人所自承（見  
24 本院卷第138頁），以此回覆應可認吳鎮宇已有應允，佐以  
25 上開對話後，兩造另有語音通話，且吳鎮宇另傳送地籍圖請  
26 上訴人標示四周面寬深度距離等，並無否認變更之意（詳見  
27 原審卷第23頁），另吳鎮宇分別於9月29日（星期四）上午  
28 及9月30日（星期五）分別傳送內容「店長早，請教明天幾  
29 點簽約呢？」、「早安，台北那裡有回覆嗎？今天確認沒有  
30 要簽約嗎？」等語予上訴人，核諸上開變更契約時之內容，  
31 吳鎮宇前述內容均顯對應9月25日上訴人陳述內容後段「若○

01 k這『星期五』，北部台灣房屋與地主會下來台東」之回  
02 應，益徵被上訴人已同意上開變更後契約內容。再者，此後  
03 兩造對話均在討論簽約事宜，未有再討論系爭土地買賣居間  
04 報酬的問題，直至10月3日確認承買。承此，應可認定兩造  
05 已達成居間契約有關報酬內容變更之合意。至於被上訴人雖  
06 抗辯當初回應，言明尚需確認，伊無默示表示同意變更，嗣  
07 後均係由代理人林玉珠聯繫等語，然吳鎮宇即可代表被上訴  
08 人公司，此為被上訴人所是認（見本院卷第138頁），後續  
09 並未曾有不同意變更之表示，且續行系爭土地買賣，均如前  
10 述，被上訴人此部所辯核與上開全部對話之具體內容與買賣  
11 之進程不符，並無可採。

12 4. 承上，依上訴人所提出之居間契約及LINE對話紀錄，可認兩  
13 造有於111年9月19日成立約定報酬為成交價額1%之居間契  
14 約，嗣於111年9月25日變更約定改依成交價額2%計算居間  
15 報酬。

16 (二)被上訴人應給付上訴人成交總價1%之居間報酬22萬元。

17 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  
18 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其  
19 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條及第5  
20 68條第1項分別定有明文。

21 2. 兩造訂有居間契約，嗣於111年9月25日變更約定改依成交價  
22 額2%計算居間報酬，業經本院認定如上揭(一)所述。又被上  
23 訴人因上訴人居間而成立系爭土地之買賣，上訴人已收受被  
24 上訴人給付居間報酬22萬元（即成交價額之1%），業如上  
25 四、(二)(三)所載。是上訴人主張被上訴人依變更後之居間契約  
26 應給付成交價額2%之報酬，核屬有據。

27 3. 承上，被上訴人僅給付1%即22萬元，尚有22萬元未給付，  
28 上訴人請求被上訴人給付，為有理由，應予准許。

29 (三)被上訴人請求給付遲延利息，應自112年5月22日起算。

30 1. 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
31 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經

01 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權  
02 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
03 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
04 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
05 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
06 利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前  
07 段、第203條分別定有明文。

08 2. 經查，上訴人請求被上訴人給付居間報酬，係以支付金錢為  
09 標的，就變更契約時未約定利率，給付亦無確定期限，依上  
10 揭四、(四)所述，兩造既已同意自112年5月22日計算遲延利  
11 息，則上訴人請求被上訴人給付之居間報酬22萬元，自112  
12 年5月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，  
13 即屬有據，上訴聲明逾此部分請求，則屬無據。

14 六、綜上所述，上訴人依民法第565條、第568條第1項及兩造間  
15 居間契約暨變更後之報酬約定等法律關係，請求被上訴人給  
16 付22萬元，及自112年5月22日起至清償日止，按週年利率  
17 5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍請求，則  
18 不應准許。原審就上揭應准許部分，為上訴人敗訴之判決，  
19 尚有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以  
20 廢棄改判如主文第2項所示；至於上訴人請求不應准許部  
21 分，原審為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴意旨指摘原  
22 判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

23 七、兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據，經本院審酌後，核  
24 與判決之結果不生影響，爰不逐一論述。至於上訴人聲請傳  
25 喚證人蔡一民部分，其待證事實，不影響本件判決結果之認  
26 定，無傳喚之必要，併此敘明。

27 八、據上論結：本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴  
28 訟法第436條之1第3項、第450條、第79條，判決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

30 民事庭 審判長法官 楊憶忠

31 法官 蔡易廷

01  
02  
03  
04  
05

法 官 張鼎正

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 114 年 3 月 13 日

書記官 蘇美琴