

最高法院民事判決

109年度台上字第1780號

上訴人 林輝雄

訴訟代理人 盧國勳律師

複代理人 石振勳律師

被上訴人 許怜美

訴訟代理人 羅健新律師

上列當事人間請求給付仲介費用事件，上訴人對於中華民國 108 年 3 月 5 日臺灣高等法院第二審判決（107年度上字第1098號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件被上訴人主張：上訴人於民國 99 年 7、8 月間委託伊居間出售其所有臺北市○○區○○段 00 段 00000000 地號土地應有部分各 1/3，面積共 175.75 坪（下合稱系爭土地），每坪單價新臺幣（下同）12 萬 4,800 元，總價 2,193 萬 3,600 元（下稱系爭居間契約）；如伊覓得買主並取得定金支票交付上訴人，上訴人即給付伊報酬 247 萬元（下稱系爭居間報酬）。伊乃委請訴外人大彎土地仲介開發有限公司（下稱大彎公司）尋得買主即訴外人陳興南，並由訴外人即伊女兒賴嘉敏代理上訴人於同年 8 月 25 日與陳興南簽立訂金收據（下稱系爭收據）。伊於翌日交付陳興南簽發之定金面額 100 萬元支票乙紙（下稱定金支票）予上訴人，上訴人於系爭收據簽名，並當場交付其所簽發面額 247 萬元，且載有「○○土地○○0 小段 000 及 000 地號（持分三分之一）之仲介費」字樣之本票乙紙（下稱系爭本票）予伊。詎上訴人嗣藉詞因三七五租約問題無法成交而拒不給付系爭居間報酬，另於同年 9 月 30 日自行將系爭土地出售予陳興南。爰依居間契約法律關係，求為命上訴人給付 247 萬元之判決。

上訴人則以：兩造曾協商系爭土地之居間須以「完清佃農、解除三七五佃農租約」為必要之點，倘兩造就此未達成合意，系爭居間契約即未成立。縱兩造就此已達成合意，惟系爭土地第一次出

售予陳興南時，因未解決三七五租約問題致買賣契約未能成立，伊已退還定金支票予陳興南，嗣經伊與佃農即訴外人簡傳煥協商，獲其同意由陳興南承受三七五租約，伊乃於同年10月20日與陳興南另訂買賣契約。被上訴人既未完成原訂居間內容，即無從請求給付報酬。況原訂報酬247萬元顯屬過高，亦應予酌減等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為命上訴人如數給付之判決，駁回其上訴，無非以：被上訴人因受上訴人委託居間出售系爭土地，乃與大彎公司簽訂99年8月24日授權書（下稱系爭授權書），由該公司專員即訴外人唐慶鐘覓得買主陳興南，及轉交陳興南簽發之定金支票予上訴人。參以上訴人業於系爭收據上簽名，並於同日簽發系爭本票，明載「○○土地○○0小段000、000地號（持分三分之一）之仲介費」等語後交付被上訴人，足證兩造間確有系爭居間契約存在，並約定事成後由上訴人給付被上訴人報酬247萬元。系爭收據就買賣標的之土地、價金、付款方式及稅捐負擔均已約明，並經陳興南、上訴人簽名確認，顯已就買賣必要之點達成意思表示合致。而三七五租約並不影響上訴人出售系爭土地之權利，且僅買方陳興南得主張系爭土地有三七五租約存在，可見「完清佃農、解除三七五佃農租約」非兩造居間契約之必要之點，自不影響系爭居間契約之成立。至系爭收據約定買賣雙方應於同年月31日前簽訂買賣契約，僅為正式書面契約之簽立約定，無礙買賣契約已成立之事實。上訴人既因被上訴人仲介而與陳興南成立第一次買賣契約，縱該契約嗣經上訴人與陳興南合意解除，被上訴人仍得請求上訴人給付約定報酬。上訴人為一具有相當智識程度之成年人，本於私法自治、契約自由原則，簽發系爭本票同意給付系爭居間報酬，其金額僅約占買賣總價11%，被上訴人並陳稱其為居間系爭土地買賣，耗費大量精神、勞力及金錢以尋找買主，參以上訴人自99年8月25日迄今未給付報酬，被上訴人復未請求遲延利息等情，系爭居間報酬核無過高情事，自不得適用民法第572條規定予以酌減。從而，被上訴人依居間契約法律關係，請求上訴人給付報酬247萬元，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

01 。
02 按判決書理由項下，應記載關於攻擊或防禦方法之意見及法律上
03 之意見，民事訴訟法第226條第3項定有明文，法院為當事人敗訴
04 之判決，而其關於攻擊防禦方法之意見有未記載於判決理由項下
05 者，自為同法第469條第6款所謂判決不備理由。觀諸兩造於99年
06 8月間所簽協商紀錄記載「同意賣322地號、377地號各1/3持分，
07 且完清佃農，賣價壹平方：參萬參仟伍佰元」（一審卷第24頁）
08 ，依此計算，其每坪單價約11萬0,743元。被上訴人並於第一審
09 陳稱兩造洽談每坪單價為11萬0,743元，如伊居間可賣到1坪12萬
10 4,800元時，中間價差即為伊之居間報酬（一審卷第139頁）。依
11 系爭土地坪數175.75乘以前開每坪價差1萬4,057元計算，其數額
12 為247萬0,518元（元以下四捨五入），核與系爭本票面額247萬
13 元約略相當。次查，被上訴人於原審陳述其居間陳興南以每坪12
14 萬4,800元（總價2,193萬3,600元）買受系爭土地，陳興南並同
15 意系爭土地之三七五租約無庸解除（原審卷第73、159頁）。惟
16 證人唐慶鐘證稱上訴人與陳興南第一次交易係因三七五減租問題
17 未能解決，買賣契約沒有簽立，上訴人退還定金支票，故伊未向
18 被上訴人收取服務費（報酬），嗣上訴人自行與佃農協商解決後
19 ，陳興南另與上訴人簽訂買賣契約等語（一審卷第101至104頁）
20 。而陳興南確於99年10月20日另與上訴人簽訂土地買賣契約書，
21 約定以總價1,373萬5,800元買受系爭土地，系爭土地之三七五租
22 約由陳興南承受，有該契約書可稽（一審卷第43至47頁）。陳興
23 南與上訴人前後二次買賣價差達819萬7,800元，且其買賣過程及
24 內容與被上訴人前開所陳亦有出入。上訴人主張系爭居間契約包
25 含「完清佃農」（原審卷第220頁），被上訴人未完成約定之居
26 間內容致伊與陳興南第一次買賣契約未成立，不得請求報酬乙節
27 ，似非全然無據。則兩造約定「完清佃農」之真意為何？系爭土
28 地三七五租約問題之解決，是否為被上訴人居間之買賣契約必要
29 之點？陳興南與上訴人之第一次買賣契約是否因三七五租約問題
30 未解決而未成立？兩造有無約定該三七五租約問題之解決方法？
31 原審未遑詳加調查以釐清系爭居間契約內容及上訴人與陳興南之

第一次買賣契約是否已成立，復未說明上訴人上開主張何以不足憑採，逕以「完清佃農」非兩造居間契約之必要之點，而為上訴人不利之論斷，尚嫌率斷，並有理由不備之違法。次按約定之報酬，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條第1項本文規定甚明。其立法理由明載因居間人每乘委託人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，本條規定之意旨，即以居間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公允。若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求酌減之。大彎公司經授權尋覓買主以出售系爭土地，其報酬為87萬7,000元，有授權書可參（一審卷第73頁）；證人唐慶鐘復證稱因被上訴人告知系爭土地欲出售，伊乃代為尋得買主陳興南，大彎公司辦理居間業務，一般是收取交易總價4%之服務費（一審卷第102頁）。惟系爭本票面額247萬元，高達第一次交易總價之11%，且幾為大彎公司報酬之2.8倍。原審未調查系爭居間報酬與被上訴人所任勞務價值是否相當，逕以本於私法自治、契約自由原則，及被上訴人片面陳稱其為系爭居間耗費大量精神、勞力、金錢，認無民法第572條第1項本文規定之適用，亦有可議。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，為有理由。

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478條第2項，判決如主文。

中華民國 109 年 8 月 13 日

最高法院民事第七庭

審判長法官 鄭 傑 夫

法官 吳 麗 惠

法官 林 麗 玲

法官 張 恩 賜

法官 盧 彥 如

本件正本證明與原本無異

書記官

01 中 華 民 國 109 年 8 月 18 日