

最高法院民事判決

110年度台上字第1948號

上訴人 米淑美
訴訟代理人 魏憶龍律師
呂榮海律師
被上訴人 嘉聖興企業股份有限公司（下稱嘉聖興公司）
法定代理人 林命嘉
被上訴人 陳佳玲
共同
訴訟代理人 陳錦旋律師
被上訴人 和鑫光電股份有限公司（下稱和鑫光電公司）
法定代理人 馬維欣
訴訟代理人 范清銘律師
被上訴人 石家杰
訴訟代理人 呂畊霈律師
王智灝律師
簡榮宗律師

上列當事人間請求給付居間報酬等事件，上訴人對於中華民國109年11月10日臺灣高等法院第二審判決（109年度重上字第82號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人請求(一)被上訴人嘉聖興公司給付新臺幣五千七百萬元本息之上訴及追加之訴(二)被上訴人陳佳玲給付新臺幣五千二百萬元本息之上訴暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

一、上訴人主張：

(一)嘉聖興公司於民國105年3月間，由其董事即被上訴人陳佳玲委託伊協尋出售門牌編號臺北市○○路○段○○○號建物及基地（即僑泰興大樓，下稱系爭大樓）買主，伊告知訴外人黃鴻

01 猷負責買方仲介，嗣回報元大集團有意購買，由訴外人馬維
02 欣指派訴外人躍馬貳號投資股份有限公司（下稱躍馬貳號公
03 司）法定代理人即被上訴人石家杰與嘉聖興公司法定代理人
04 林命嘉商談，嗣經伊及黃鴻猷安排馬維欣與林命嘉、陳佳玲
05 多次洽商，同年7月間以新臺幣（下同）52億元成交，系爭
06 大樓於同年11月15日以買賣為原因，移轉登記為躍馬貳號公
07 司所有，同年12月15日交屋。

08 (二)嘉聖興公司因伊提供締約機會、媒介行為而成立買賣契約，
09 應給付伊居間報酬；縱未成立居間契約，然嘉聖興公司客觀
10 上有接受伊報告訂約機會等勞務給付之利益，因而簽立買賣
11 契約，顯然欠缺給付目的而屬無法律上原因，伊（追加）依
12 民法第179條、第181條規定，請求嘉聖興公司返還相當於居
13 間報酬之不當得利。再者，陳佳玲知悉伊非免費提供重要資
14 訊及搓合買方前來洽談促成交易，卻無權代理嘉聖興公司委
15 任伊提供居間勞務，應依民法第110條規定，對伊負損害賠
16 償之責。

17 (三)依嘉聖興公司與躍馬貳號公司於105年5月10日簽訂「僑泰興
18 大樓全棟承購意向書」（下稱系爭意向書）第7條第2點約定
19 ，嘉聖興公司應負擔伊之仲介報酬；若該公司與躍馬貳號公
20 司或石家杰另協議由躍馬貳號公司或石家杰支付伊仲介報酬
21 ，屬利益第三人契約，伊得請求仲介報酬5200萬元。躍馬貳
22 號公司於106年1月23日與和鑫光電公司合併，和鑫光電公司
23 為存續公司，應承擔給付伊仲介報酬之責。

24 (四)嘉聖興公司迄未給付仲介報酬，係對伊為差別待遇而顯失公
25 平之行為，足以影響不動產交易慣例秩序。石家杰、和鑫光
26 電公司、嘉聖興公司（下稱石家杰等3人）對伊欺瞞、誤導
27 及隱匿無意支付報酬之資訊，引起伊之錯誤，且為不法脫免
28 支付仲介報酬而否認等情，構成公平交易法（下稱交易法）
29 第25條規定之欺罔或顯失公平行為，伊得依同法第30條等規
30 定請求損害賠償。

31 (五)先位聲明（含追加部分），求為命石家杰等3人給付伊5700

萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息；如任一人已為給付，於給付範圍內其他之人免給付義務之判決。備位聲明，求為命陳佳玲給付伊5200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決（其他未繫屬本院部分，不予論述）。

二、被上訴人抗辯：

（一）嘉聖興公司、陳佳玲部分：

1. 嘉聖興公司未委託上訴人報告訂約機會或為訂約媒介，無給付居間報酬之義務。至105年11月24日之通話內容，陳佳玲並非應允給付上訴人仲介報酬。
2. 本件並無交易法第25條規定之情形，而陳佳玲並未代理嘉聖興公司與上訴人訂立居間契約，上訴人依民法第110條規定，請求陳佳玲負損害賠償之責，並無理由。

（二）和鑫光電公司部分：

1. 系爭大樓交易之居間事實發生於伊合併之前，斯時伊非系爭大樓交易之一方，上訴人向伊請求居間報酬，顯無理由。
2. 上訴人請求居間報酬，非交易法第2條第3款規定之其他提供商品或服務從事交易之人或團體，其依同法第31條請求懲罰性賠償金，顯非適法。況伊與上訴人不存在消費競爭關係，上訴人亦無仲介報酬請求權可供排除之情形。

（三）石家杰部分：

1. 伊與上訴人間並未存在居間合意，即依不動產仲介慣例，應以媒介居間為基準，非報告交易機會即可請求居間報酬。
2. 系爭意向書第7條第2點非利益第三人契約之約定，上訴人亦非不動產仲介事業經營者，本件難認構成事業間之不正競爭，尤與不動產仲介市場交易秩序或商譽無涉。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴。其理由如下：

- ### （一）嘉聖興公司法定代理人林命嘉係同為該公司董事陳佳玲之夫，系爭大樓原為嘉聖興公司所有，於105年5月10日與躍馬貳號公司簽訂系爭意向書，其中第7條第2點約定：「因買賣標

01 的物簽約或移轉所生之相關法律服務費用，由買賣雙方各自
02 負擔」，系爭大樓於同年11月15日以買賣為原因，移轉登記
03 為躍馬貳號公司所有。石家杰為躍馬貳號公司法定代理人，
04 黃鴻猷負責系爭大樓買方仲介。躍馬貳號公司於106年1月23
05 日與和鑫光電公司合併，和鑫光電公司為存續公司等事實，
06 為兩造所不爭。

07 (二)審諸上訴人、石家杰之陳述，黃鴻猷及證人潘志青、劉盛良
08 之證述，雖足認陳佳玲經由上訴人勸說而同意說服林命嘉出
09 售系爭大樓，及上訴人將系爭大樓出售案告知黃鴻猷後，再
10 與之合作促成買賣案成交，暨由上訴人負責聯繫陳佳玲等情
11 ，惟尚難逕認上訴人即為賣方仲介，而與嘉聖興公司成立居
12 間契約。至錄音檔案、錄音譯文之對話內容，陳佳玲雖就上
13 訴人要求佣金一事表示會向林命嘉講，但無法認定系爭大樓
14 買賣成立前，上訴人有向陳佳玲為居間之要約，亦無法推論
15 陳佳玲有代理嘉聖興公司為承諾，尚無法為上訴人有利之認
16 定。又上訴人固曾介紹系爭大樓買主予陳佳玲，但無法即認
17 其與嘉聖興公司間成立居間契約，其聲請訊問證人余金寶，
18 即無必要。從而，上訴人依民法第565條、第568條規定，請
19 求嘉聖興公司給付居間報酬5700萬元，洵屬無據。

20 (三)上訴人基於協助黃鴻猷而聯繫陳佳玲及林命嘉出面洽談系爭
21 大樓買賣事宜，以使黃鴻猷得向買方收取仲介報酬，係為上
22 訴人或黃鴻猷之利益而為，尚難認嘉聖興公司有受領上訴人
23 提供之居間勞務，復與該公司取得買賣價金間不具相當因果
24 關係，自與不當得利構成要件有間。則上訴人（追加）依民
25 法第179條、第181條規定，請求嘉聖興公司返還相當於居間
26 報酬之不當得利5700萬元，尚乏所據。

27 (四)系爭意向書第7條第2點，尚無法推論已就嘉聖興公司應給付
28 之居間報酬，約定由躍馬貳號公司或石家杰向上訴人為給付
29 ，遑論上訴人對嘉聖興公司並無居間報酬請求權。故上訴人
30 依利益第三人契約，請求和鑫光電公司、石家杰給付居間報
31 酬5700萬元，自屬無據。

01 (五) 上訴人並未證明石家杰等3人有欺罔或顯失公平之行為，縱
02 其未能取得仲介報酬，亦屬個案交易之糾紛，客觀上難認足
03 以影響交易秩序，自與交易法第25條規定之要件有間。又上
04 訴人未能證明其得向石家杰等3人請求居間報酬，且其勞費
05 支出與和鑫光電公司併購躍馬貳號公司，致使和鑫光電公司
06 或石家杰因此獲得價差利益，亦無相當因果關係。是上訴人
07 依交易法第25條、第30條規定，請求石家杰等3人賠償其損
08 害5700萬元，即非有據。

09 (六) 上訴人未證明陳佳玲就系爭大樓出售案有代理嘉聖興公司與
10 其成立居間契約，難認陳佳玲有無權代理之行為。上訴人依
11 民法第110條規定，請求陳佳玲賠償5200萬元，亦乏所據。

12 (七) 綜上所述，上訴人先位聲明，依利益第三人契約、民法第56
13 5條、第568條、交易法第25條、第30條規定，就嘉聖興公司
14 部分另追加依民法第179條、第181條規定，請求石家杰等3
15 人給付5700萬元本息；如任一人為給付，其他之人於給付範
16 圍內免給付義務，為無理由，不能准許。備位聲明，依民法
17 第110條規定，請求陳佳玲給付5200萬元本息，亦無理由，
18 應予駁回。

19 四、本院之判斷：

20 (一) 關於廢棄發回（即先位及追加請求嘉聖興公司給付5700萬元
21 、備位請求陳佳玲給付5200萬元各本息）部分：

22 1. 按契約之成立，固以當事人互相表示意思一致為要件，但所
23 謂互相表示意思一致，並不限於當事人間直接為之，其由第
24 三人為媒介而獲致意思表示之一致者，仍不得謂契約並未成
25 立。次按居間契約係指當事人約定，一方為他方報告訂約之
26 機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約而言，是居間
27 契約為勞務給付契約之一種。又民法第565條所定之居間，
28 有為報告訂約機會之報告居間，及為訂約之媒介居間。所謂
29 報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，
30 僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙
31 方當事人因居間而成立契約時，應許其請求。至於居間行為

就令自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付。陳佳玲為嘉聖興公司法定代理人林命嘉之妻，亦為該公司董事，其經由上訴人勸說而同意說服林命嘉出售系爭大樓，並由上訴人負責聯繫陳佳玲；系爭大樓出售案係由上訴人告知黃鴻猷後，再與之合作促成買賣案成交，為原審認定之事實；佐以黃鴻猷證述：系爭大樓之買賣事宜，均係由上訴人聯絡陳佳玲及林命嘉（一審卷(一)197~202頁），劉盛良證稱：只要有認識介紹成，都會給佣金（同上卷204頁），暨電話錄音譯文內容，上訴人提及：「你（指陳佳玲）要不要跟你老公講一下，看要給我的佣金看是要怎麼樣？」，陳佳玲回覆：「我會跟他講啊」（一審卷(二)39頁）等情，是否尚不足以認定系爭大樓出售案，上訴人有藉由陳佳玲向林命嘉報告訂約機會及為訂約之媒介居間？倘認上訴人與嘉聖興公司間不成立居間契約，惟林命嘉藉由陳佳玲與上訴人聯繫，進而促成嘉聖興公司與躍馬貳號公司就系爭大樓成立買賣契約，是否不足以讓上訴人誤認陳佳玲係有權代理嘉聖興公司與之成立居間契約？凡此均滋疑義，亦與上訴人得否請求嘉聖興公司或陳佳玲給付居間報酬或損害賠償，所關頗切，應予釐清。原審未詳予調查審認，遽為上訴人不利之判決，不免率斷。

2. 次按當事人聲明之證據，除認為不必要者外，法院應為調查，觀諸民事訴訟法第286條規定自明。所謂不必要者，係指當事人聲明之證據與應證事實無關，或即令屬實，亦不足以影響法院心證裁判基礎而言。苟依當事人聲明之意旨，某證據方法與待證之事項有關聯性者，不得預斷為難得結果，認無必要而不予調查。又證人為不可代替之證據方法，倘當事人已表明證人及訊問之事項，除有不必要者外，法院不予調查，所為判決即有不法適用法規之違背法令。上訴人於第二審程序中，一再聲請法院訊問證人余金寶，其待證事實為：余金寶曾透過伊安排，與陳佳玲洽談買賣系爭大樓，過程中聽聞陳佳玲談及伊應得之居間報酬等語（原審卷246、273頁）

。如余金寶確曾親自見聞待證事實，上訴人聲明人證之證據方法與待證事項是否全無關聯性？尚待究明。原審遽認上訴人聲請訊問余金寶並無必要，亦嫌預斷。

3.上訴論旨，指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由。

(二)關於駁回其他上訴（即請求和鑫光電公司、石家杰應與嘉聖興公司不真正連帶給付5700萬元本息）部分：

1.原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以系爭意向書第7條第2點非利益第三人契約之約定；縱上訴人未取得本件仲介報酬，亦屬個案交易之糾紛，與交易法第25條規定「足以影響交易秩序」之要件不符，認上訴人依利益第三人契約及交易法第25條、第30條規定，請求和鑫光電公司、石家杰應與嘉聖興公司不真正連帶給付5700萬元本息，為無理由，不能准許，因而維持第一審所為上訴人此部分敗訴之判決，駁回其上訴，經核於法並無違誤。

2.上訴論旨，指摘原判決此部分不當，聲明廢棄，為無理由。

五、結論：本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 8 月 25 日

最高法院民事第七庭

審判長	法官	魏	大	曉
	法官	李	文	賢
	法官	林	玉	珮
	法官	謝	說	容
	法官	李	寶	堂

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 110 年 9 月 1 日