

臺灣彰化地方法院民事判決

107年度簡上字第101號

上訴人 力合開發有限公司

法定代理人 林建成

訴訟代理人 李進建律師

複代理人 張家豪律師

被上訴人 陳相訓

上列當事人間給付報酬事件，上訴人對於中華民國107年6月15日本
院員林簡易庭106年度員簡字第261號第一審判決提起上訴，本
院合議庭於民國108年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴，及該部分假執行之聲請，
暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人新臺幣貳拾萬元及自民
國一百零六年六月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
之利息。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔。

事 實 及 理 由

一、上訴人主張：被上訴人於民國105年12月31日簽立不動產購
買意願書（下稱第一份意願書），委託上訴人居間房地承購，
並提出新臺幣（下同）50萬元之斡旋金，欲以1,600萬元購
買訴外人劉義禮所有坐落彰化縣○○市○○段○○○○○○○○
○○號土地及其上同段1267建號即門牌號碼員林市○○○街○○
號之建物房屋（下稱系爭房屋，合稱系爭房地），倘買賣成
交，前開斡旋金即充作買賣價金之一部分，並約定以購買總
價之2%作為仲介報酬（計算式：1600萬元×2%=32萬元）。
嗣因劉義禮考量賣方需負擔仲介費、稅捐等費用，如以1,60
0萬元出售系爭房地將使其虧損，而未同意上開買賣條件，
故上訴人與被上訴人再於106年1月4日另簽立不動產購買意
願書（下稱第二份意願書），被上訴人提高買賣價金至1,650
萬元（含2%仲介服務費），亦即被上訴人願以總價包括仲
介費用在內共計1,650萬元購買。後經被上訴人與劉義禮達

成以1,620萬元購買系爭房地之合意，被上訴人並同意將其中20萬元作為補償裝潢費用，不寫入買賣總額中，僅以1,600萬元作為雙方買賣契約（下稱系爭買賣契約）之交易總價。又簽立系爭買賣契約時，已載明前開50萬元斡旋金中之30萬元作為訂金，剩餘之20萬元則於106年3月15日系爭房地點交無誤後，以現金交付予劉義禮。上訴人業已完成委託仲介買賣系爭房地之任務，依兩造於106年1月6日重新簽立之服務費給付同意書（下稱系爭同意書）之約定，被上訴人應給付仲介報酬30萬元（計算式：1,650萬元-1,620萬元=30萬元），惟被上訴人拒絕給付，爰依民法第565條、第568條第1項、系爭同意書之約定，請求被上訴人給付上訴人仲介報酬30萬元等語。

二、被上訴人則抗辯：被上訴人於105年12月31日與上訴人簽立第一份意願書，願以1,600萬元購買系爭房地，並交付斡旋金50萬元之即期支票1紙（支票號碼：FA0000000）。後因訴外人即上訴人之營業員張育瑋稱賣方劉義禮堅持要高於1,600萬元方肯出售，被上訴人乃於106年1月4日另簽立第二份意願書，提高購買總價為1,650萬元（含2%仲介服務費）。嗣於106年1月6日簽訂系爭買賣契約及履約保證時，始知買賣總價金為1,600萬元，與第一份意願書的承購價相同。又系爭房地最後之成交價應以系爭買賣契約所載之1,600萬元為主，兩造固另簽有被上訴人應給付30萬元仲介報酬之系爭同意書，即經加總後被上訴人需給付1,630萬元，然因前開50萬元斡旋金，於扣除已轉為買賣價金之30萬元後，尚餘20萬元由上訴人保管。被上訴人對於上訴人私自將此20萬元作為修繕補貼費用，給付與劉義禮乙節並不知情，蓋依系爭買賣契約第14項約定，買賣價金已包含室內外定著物、門窗、廚房、衛浴設備、公共設施及附贈設備等，被上訴人實毋庸再另行補貼裝潢費用與劉義禮，此20萬元自應屬被上訴人給付與上訴人仲介報酬之一部。被上訴人既已給付1,620萬元（計算式：1,600萬元之買賣價金+斡旋金剩餘之20萬元=1,620

萬元），則被上訴人應僅需再給付10萬元（計算式：1,630萬元-1,620萬元=10萬元）之仲介報酬即可。此外，依不動產交易管理條例第19條（應為不動產經紀業管理條例第19條第1項之誤，內政部係據此以（89）台內中地字第8979087號函示不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之六）之規定，仲介費上限為成交價之6%，上訴人應僅能收取96萬元（計算式：1600萬元×6%=96萬元）之仲介報酬，而劉義禮已支付60萬元之仲介費，加計前開屬仲介報酬性質之20萬元斡旋金，以及上訴人持系爭同意書請求被上訴人再行給付30萬元之仲介費用後，上訴人即係違法取得超出法定上限之仲介報酬110萬元等語。

三、原審調查、審理後，就上訴人依系爭同意書之約定，請求被上訴人給付30萬元及法定遲延利息之訴求，判准於10萬元及自106年1月11日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息範圍內，係有理由，並依職權宣告得假執行。另判決駁回上訴人逾上開範圍請求之訴及假執行之聲請。上訴人不服遭原審駁回部分而提起上訴，並聲明：①原判決不利於上訴人部分廢棄。②上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人20萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。③願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人則聲明：上訴駁回。（原審前述所為被上訴人勝訴部分之判決，兩造均未上訴，即已確定。）

四、兩造不爭執之事項整理如下，並有相符之證物影本附卷可稽，堪認屬實，且為本院論判之基礎：

（一）上訴人與劉義禮於105年12月20日簽訂一般委託契約書，劉義禮以總價1,664萬元，委託上訴人仲介銷售系爭房地。

（二）兩造於105年12月31日簽立第一份意願書，被上訴人委由上訴人仲介（經紀營業員張育瑋），願以1,600萬元（不含被上訴人需給付之2%服務報酬）購買劉義禮之系爭房地，被上訴人並交付面額50萬元之即期支票1紙（支票號碼：FA00000

- 00) 作為斡旋金。
- (三) 上訴人與劉義禮於106年1月2日簽訂契約內容變更合意書，約定委託總價變更為1,560萬元，並備註：扣除4%仲介服務費，原屋主實拿1,560萬元。
- (四) 兩造再於106年1月4日另簽立第二份意願書，被上訴人願以1,650萬元（含2%服務報酬）購買系爭房地。
- (五) 經上訴人仲介後，被上訴人與劉義禮於106年1月6日簽立系爭買賣契約書，以總價1,600萬元購買系爭房地，且於同年3月6日辦理移轉登記。
- (六) 兩造於106年1月6日協議，被上訴人應於106年1月10日給付上訴人30萬元之服務報酬。
- (七) 被上訴人於106年1月12日交付20萬元與上訴人（此20萬元係取自前述50萬元斡旋金）。
- (八) 上訴人於106年3月15日交付20萬元予劉義禮，作為裝潢補貼費用（此20萬元係取自前述50萬元斡旋金）。
- (九) 被上訴人於106年3月15日給付劉義禮15萬元，作為冷暖氣機補貼費用。
- (十) 被上訴人依系爭買賣契約分期給付價金之方式如：安心建築經理(股)公司之專戶資金及利息結算明細表（買方）所載，即保證金額1600萬元，買方專戶收款加清償系爭房地原貸款共1600萬元，該專戶收款部分簽約款106年1月11日入130萬元、106年1月12日入30萬元，用印款106年1月13日共入100萬元，完稅款106年2月8日入240萬元，交屋尾款106年2月23日至3月13日共入0000000元，其中106年1月12日所入30萬元係取自前述50萬元斡旋金。
- (十一) 劉義禮給付上訴人60萬元服務報酬。
- 五、上訴人主張上開兩造不爭執事項第七、八項所列之20萬元斡旋金，係經被上訴人同意作為系爭房屋之裝潢補貼費用而給付劉義禮。上訴人得依系爭同意書請求被上訴人給付30萬元仲介報酬部分，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：此20萬元給付之性質為何？上訴人請求被上

01 訴人給付30萬元仲介報酬有無理由？析論如下：

02 (一)20萬元給付之性質為何？

03 1.本院審酌證人劉義禮具結證稱：「(問：一開始的時候斡旋
04 的價格多少？)那時候談到我實拿1,664萬元左右，仲介一開
05 始跟我說買方的價格最初是1,500萬元開出價，但是中間過
06 程中買方我都沒有接觸。」、「(問：你知道1,500萬元之後
07 ，如何表示？)我說不要賣，但我願意降，後來談到我要實
08 拿回來1,620萬元，1,620萬元這個價錢中間談了很多次。」「
09 、(問：你在履保專戶上的價額是寫多少錢？)1,600萬元
10 。」、「(問：仲介跟你實際拿多少費用？)60萬元，所以當
11 時出價1,600萬元我是不賣的。」、「(問：買賣契約書上是
12 寫多少錢？)1,600萬元，但是當下太平洋房屋有說再補貼我
13 ，原本契約寫1,600萬元我是不賣的，寫契約的時候是代書
14 寫的，後來是有附加一個但書，太平洋公司說要補貼我20萬
15 元的裝修費用，當時太平洋公司有寫一個書面約定給我，但
16 是交完屋之後我有將書面約定交還太平洋公司，那個書面約
17 定是太平洋公司的經理寫給我的，我印象中是經理，這個書
18 面約定是當時在書面買賣契約書的時候，在太平洋房屋那邊
19 現場寫的，當時有太平洋公司陳仲介、代書、經理及買方在
20 場。20萬元是交屋當天太平洋仲介陳聖鏘先生給我的，20萬
21 元的款項是由太平洋公司出還是由被告支出我不曉得，這是
22 由他們自行去協調。」、「(問：所以你實拿多少？)1,560
23 萬元(不含仲介費，但是有含報稅)。履保裡面帳戶原本有1,
24 600萬元，仲介已經拿走60萬元，所以只剩下1,540萬元，不
25 符合我原本約定，所以再加後來的裝修20萬元，所以我的算
26 法是實拿1,560萬元。」、「(問：當初簽訂買賣合約的時
27 候，買賣合約是1,600萬元？)是。」、「(問：為何20萬元
28 沒有寫進去？)因為我要繳稅。我賣這個房屋總共賠了70幾
29 萬元。」、「(問：在談成當下是否兩造及代書都在場？)有
30 在場。因為我直接針對太平洋，所以我就要求太平洋寫1張
31 書面給我，我當下也沒有問20萬元是由誰支付給我。」等語

(見原審卷第99頁-第103頁)，核與證人張賀雄具結證稱：系爭房地之買賣是我承辦的，簽約當天有買賣雙方、仲介等人在現場。因為賣方是在104年7月取得系爭房地，105年1月1日實施房地合一，如果賣方有利潤就有房地合一的稅率問題。當初賣方就是考量稅的問題，最後才簽1,600萬元，而沒有將20萬元寫入契約裡面。亦即，買賣雙方均知悉系爭房地交易總價為1,620萬元，本來系爭買賣契約也是要簽1,620萬元，但因有房地合一稅之問題，所以雙方才會寫1,600萬元，20萬元的部分是補貼房屋的裝潢費用。而本案的斡旋金其中有20萬元放在仲介公司，另外30萬元我放入履約保證專戶。在我簽約的一般狀況下，仲介及買賣雙方都在場，經雙方都同意之後才會由我來潤筆簽訂買賣契約，且斡旋金50萬元拆成20萬元及30萬元部分，我可以確認仲介及賣方都有明確告知被上訴人等語相符(見原審卷第192頁-第195頁)，堪認被上訴人與劉義禮確實達成系爭房地買賣總價為1,620萬元之合意，僅因考量稅賦問題，始記載1,600萬元作為系爭買賣契約之交易總價，另以20萬元斡旋金美其名為補貼裝潢費用交付予劉義禮。

2. 證人曾瑞君、陳義秤固證稱：系爭房地交易總價為1,600萬元，被上訴人並未同意另外補貼劉義禮20萬元等語(見原審卷第184頁-第185頁)，合於被上訴人抗辯其不知道上訴人將剩餘之20萬元斡旋金充作補貼裝潢之用等語。然曾瑞君、陳義秤之證詞與前開劉義禮、張賀雄所證述之內容相佐，衡諸曾瑞君及陳義秤各係被上訴人之配偶、父親，較之劉義禮、張賀雄殆屬與兩造糾紛容無法律上利害關係之賣方與代書(地政士)，容認曾瑞君及陳義秤之證詞係有偏頗之虞，何況陳義秤亦自承簽約當天其並未在場(見原審卷第185頁)，就買賣雙方是否合意將20萬元斡旋金充作價金之一部，並以補貼裝潢費用之名義交付予劉義禮之情，顯非親自見聞者。益以兩造均不爭執系爭買賣契約之簽約金為130萬元，而兩造簽訂第一份與第二份不動產購買意願書第四條均就「出價金即

01 幹旋金於賣方同意售出後轉為定金，在簽訂書面買賣契約時
02 轉為買賣價金之一部分」已然明定，則於簽訂系爭買賣契約
03 之當日，若非被上訴人已同意將幹旋金50萬元中之20萬元另
04 支付予劉義禮作為補貼裝潢費用，被上訴人寧有甘付130萬
05 元，而不爭執只應付110萬元簽約金之理。故本院核認曾瑞
06 君及陳義秤如上之證言與被上訴人抗辯之詞均未足採取。

07 (二)上訴人請求被上訴人給付30萬元仲介報酬有無理由？

08 被上訴人對於有簽立系爭同意書，其應給付30萬元仲介報酬
09 予上訴人乙情既不爭執，又被上訴人迄已給付之1,620萬元
10 係屬買賣合意之對價，已論如上，是就仲介報酬30萬元部分
11 ，上訴人尚未受償，從而上訴人據系爭同意書，請求被上訴
12 人應給付上訴人30萬元之仲介報酬應屬有理，自應准許。又
13 劉義禮給付之仲介費60萬元加上被上訴人給付之仲介費30萬
14 元共90萬元，並無違反被上訴人所述如上之有關不動產經紀
15 業管理條例第19條第1項所定「中央主管機關規定之報酬標
16 準」，由內政部（89）台內中地字第8979087號函示之不動
17 產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣之一方或雙
18 方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分
19 之六之規定，併此敘明。

20 六、綜上，上訴人依系爭同意書之約定，請求被上訴人給付30萬
21 元及法定遲延利息，自有理由。原審判決被上訴人應給付上
22 訴人10萬元及法定遲延利息，駁回被上訴人其餘之請求，容
23 有未洽。上訴人就遭原審駁回部分上訴，請求廢棄改判，係
24 有理由，本院爰據上訴聲明判決被上訴人應再給付上訴人20
25 萬元及自起訴狀繕本送達翌日即106年6月10日起至清償日止
26 ，按年息5%計算之法定遲延利息。

27 七、本件訴訟標的金額未逾150萬元，為不得上訴三審之事件，
28 經本院宣示判決後即告確定，故上訴人聲明願供擔保請准宣
29 告假執行，並無必要，本院亦無贅加裁判之需，附此敘明。

30 八、本件為判決之事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所
31 提證據，核不影響判決結果，爰不贅論。

01 九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第
02 3項、第450條、第78條，判決如主文。

03 中 華 民 國 108 年 6 月 12 日

04 民事第三庭 審判長法官 洪榮謙

05 法官 范坤棠

06 法官 鍾孟容

07 不得上訴。

08 中 華 民 國 108 年 6 月 12 日

09 書記官 林婷儀