

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度簡上字第226號

上訴人 鑫瑞地產開發有限公司

法定代理人 辜鐘瑞

訴訟代理人 辜鐘慶

被上訴人 許乃文

訴訟代理人 吳詩愉

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於民國108年2月27日本院新店簡易庭107年度店簡字第1297號第一審判決提起上訴，本院於109年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：

(一)被上訴人於民國103年間欲置產投資，經上訴人居間仲介，於103年11月29日以其子即訴外人吳一鳴為買受人，向訴外人莊明峰承購門牌新北市○○區○○路0段00號2樓建物（新北市○○區○○段○○○段0000○號，含增建部分）及坐落基地（同段79-23地號）（下稱系爭2樓房地）。被上訴人於104年間再透過上訴人居間議價訴外人劉淑文、劉韋利所有門牌新北市○○區○○路0段00號1樓建物（同段1175建號）及坐落基地（同段79-23地號）（下稱系爭1樓房地），經上訴人多次且長期溝通，將委託價格由新臺幣（下同）1,320萬元降為800萬元，惟被上訴人得知此一資訊後，竟自行與系爭1樓房地屋主私下成交，使上訴人所費心血付之一炬。

(二)上訴人於102年末得知系爭1樓、2樓房地屋主有意出售，並發現79-23地號土地（袋地）面積頗大，深具價值，且所有權人相當單純。上訴人於103年1月間先獲系爭2樓屋主莊明峰委託出售，系爭1樓屋主劉淑文、劉韋利採觀望態度，上訴人四處尋覓買方努力銷售，於103年11月間得知位於

01 深坑經營中藥行數十載之被上訴人有意置產投資本標的，經
02 數次看屋後，雙方簽立斡旋書，上訴人努力說服莊明峰降價
03 ，系爭2樓房地因而成交。上訴人於103年12月7日與系爭
04 1樓屋主簽立委託銷售契約，上訴人之業務人員朱文宏因早
05 知被上訴人意願而前去報告，並帶看2次以上，惟被上訴人
06 出價650萬元，與系爭1樓屋主期待價格1,320萬元，差異
07 甚鉅，朱文宏請被上訴人簽立斡旋書等書面文件均未果，惟
08 被上訴人向朱文宏表示，只要談成一定會買，上訴人因前次
09 交易之信任，仍持續協調議價。104年11月，系爭1樓屋主
10 同意降至800萬元但不含服務報酬，希望成交價為832萬元
11 ，朱文宏向被上訴人報告，數日後系爭1樓屋主即向上訴人
12 通知1樓房地已售出，事後始得知買受人為被上訴人。而依
13 本院107年度訴字第300號確認通行權存在事件判決內容所
14 載及臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢署）107年度偵字
15 第5245號不起訴處分書所載，上訴人居間系爭1樓房地應屬
16 不爭之事實。被上訴人確實有委託上訴人居間購買系爭1樓
17 房地，依一般不動產交易實務，仲介倘若成交，係向賣方收
18 取成交總價百分之4、向買方收取成交總價百分之2之服務
19 報酬，本件買方即被上訴人之行為造成上訴人亦損失賣方之
20 百分之4服務報酬，爰以買賣總價金800萬元之百分之6計
21 算，請求被上訴人給付48萬元之仲介服務報酬。

22 二、被上訴人答辯略以：被上訴人並無委請上訴人帶看系爭1樓
23 房地，被上訴人購買系爭2樓房地後不久，即聽聞1樓房地
24 欲出售，上訴人陸續有帶人看屋，當時出售價格為1,000多
25 萬元。被上訴人裝修系爭2樓房屋時，系爭1樓屋主之母曾
26 因漏水問題至系爭2樓房屋查看過，並向被上訴人推銷購買
27 系爭1樓房地，惟被上訴人當時甫購入2樓，一直花錢修繕
28 ，完全未考慮買1樓。104年8、9月間，上訴人積極推銷
29 被上訴人購買系爭1樓房地，並告知欲售價格為800多萬元
30 ，惟被上訴人因購買系爭2樓房地時之強迫加價經驗，已對
31 上訴人不信任，且當時1樓環境雜草叢生，且經濟負擔太大

01 ，無意購買系爭1樓房地，已明確表態沒錢亦無意願購買。
02 除上訴人外，東森房屋仲介亦向被上訴人推銷購買系爭1樓
03 房地，被上訴人因資金不足，亦已明確拒絕。嗣104年12月
04 間，被上訴人打掃系爭2樓房地之公共空間時，再遇到系爭
05 1樓屋主之母，聊天過程得知1樓還未賣出，系爭1樓屋主
06 之母稱欲售800萬元，詢問被上訴人是否有意願購買，當時
07 被上訴人因大兒子正準備結婚，想讓他們獨立，與家人討論
08 後，被上訴人之女亦稱願幫忙繳房貸，且被上訴人詢問農會
09 後，農會同意貸款，故在孩子支持下，用全額貸款方式，以
10 800萬元加上100萬元修繕房屋費用，總共貸款900萬元，
11 向劉淑文、劉韋利買下系爭1樓房地。被上訴人未請上訴人
12 帶看、斡旋、簽署任何合約，更未請上訴人服務，為何需負
13 擔此筆仲介費？上訴人簽署合約對象係劉淑文、劉韋利，其
14 協助劉淑文、劉韋利賣房付出之努力，與被上訴人無關。

15 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並
16 聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人48萬元，及
17 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5計
18 算之利息。被上訴人答辯聲明則為：上訴駁回。

19 四、兩造合意列為不爭執之事項：

20 (一)被上訴人經由上訴人之居間仲介，於103年11月28日與莊明
21 峰簽立不動產買賣契約書，被上訴人以其子吳一鳴為買受人
22 ，向莊明峰承購其所有系爭2樓房地，於104年1月7日辦
23 理所有權移轉登記完畢。被上訴人就系爭2樓房地之買賣已
24 付清仲介費用予上訴人。

25 (二)系爭1樓房地原係劉淑文、劉韋利二人分別共有。被上訴人
26 於104年12月19日與劉淑文、劉韋利簽立房地產買賣契約書
27 ，被上訴人以其子吳一鳴為買受人，向劉淑文、劉韋利承購
28 系爭1樓房地，買賣總價金為800萬元。

29 (三)新北市○○區○○段○○○段00000地號土地與同段79-23地
30 號土地（即系爭2樓房屋及1樓房屋之坐落基地）係鄰地。
31 上開79-24地號土地，前曾由法務部行政執行署臺北分署進

行行政執行（102年度助執字第712號），經公開拍賣拍定後，於105年2月2日起登記訴外人趙秀琴所有（權利範圍全部）。被上訴人之子吳一鳴曾對趙秀琴提起請求確認袋地通行權存在之訴，經本院以107年度訴字第300號判決確定（判決主文為確認吳一鳴就趙秀琴所有新北市○○區○○段○○○段00000地號土地有通行權存在）。

(四) 劉淑文、劉韋利曾於103年12月7日與上訴人簽立一般委託銷售契約書，委託上訴人銷售劉淑文、劉韋利名下系爭1樓房地，委託期間自103年12月7日起至104年3月6日止，嗣於104年6月22日又簽立委託事項變更契約書，約定委託期間變更為自103年12月7日起至104年9月30日止。其後並無再簽立書面契約。上訴人就上開委託銷售契約指定之賣方經紀人係朱文宏。

(五) 辜鐘毅係上訴人法定代理人辜鐘瑞之胞兄，亦為上訴人公司店長辜鐘慶之胞兄，在上訴人公司擔任業務員，朱文宏係辜鐘慶之繼父，亦在上訴人公司擔任業務員，林銀蘭亦係上訴人之業務員。被上訴人與莊明峰間就系爭2樓房地之買賣交易，辜鐘毅係賣方經紀人，林銀蘭係買方經紀人。

(六) 被上訴人曾對辜鐘毅、莊明峰、劉淑文、劉韋利提出刑事詐欺告訴，經臺北地檢署檢察官於107年2月27日作成107年度偵字第5245號不起訴處分，業已確定。辜鐘毅於前述不起訴處分確定後，對被上訴人提出刑事誣告告訴，經臺北地檢署檢察官於107年10月29日作成107年度偵字第21430號不起訴處分，辜鐘毅聲請再議，經臺灣高等檢察署檢察長以108年度上聲議字第1337號為再議駁回之處分確定。

(七) 上開各節，業據兩造於本院準備程序合意列為不爭執事項（本院卷第211至213頁），經上訴人提出被上訴人以吳一鳴為買受人與莊明峰就系爭2樓房地簽立之不動產買賣契約書、與劉淑文、劉韋利就系爭1樓房地簽立之不動產買賣契約書、上開79-23地號、79-24地號土地登記謄本（均影本）、一般委託銷售契約書、委託事項變更契約書為證（原審卷第

95至123頁、第59至62頁、本院卷第125至127頁），並經
本院調取臺北地檢署107年度偵字第5245號辜鐘毅等人被訴
詐欺案件之不起訴處分全案卷宗、107年度偵字第24130號
許乃文被訴誣告案件之不起訴處分全案卷宗、本院107年度
訴字第300號確認袋地通行權存在事件全案卷宗核閱綦詳，
均足堪為本院得心證之基礎。

五、兩造爭執要旨（本院卷第213頁）：

（一）兩造之間就系爭1樓房地有無成立居間契約？被上訴人是否
係經由上訴人之仲介，而與劉淑文、劉韋利就系爭1樓房地
達成買賣契約意思表示之合致？

（二）上訴人要求被上訴人應給付48萬元之仲介服務報酬（以買賣
總價金800萬元之百分之6計算），有無理由？

六、得心證之理由：

（一）兩造就系爭1樓房地並無成立居間契約，被上訴人並非經由
上訴人媒介居間而與劉淑文、劉韋利達成意思表示合致：

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
為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其
報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565條、第
568條第1項分別定有明文。居間契約係成立於居間人與委
託人之間，契約標的得以報告訂約機會為標的，亦得以媒介
契約訂定為標的，前者為報告訂約機會之報告居間，後者為
媒介契約訂立之媒介居間。於媒介居間，既須斡旋契約使之
訂立，故需委託人與他人訂立契約係因居間人之介紹斡旋所
致者，居間人始得請求報酬。另按當事人互相表示意思一致
者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要
之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推
定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時
，法院應依其事件之性質定之。民法第153條定有明文。所
謂必要之點，係指契約之要素而言。而所謂要素，應指契約
成立所不可或缺之要件。本件上訴人主張與被上訴人就系爭
1樓房地有居間契約，業經被上訴人否認在卷，則關於居間

01 契約確實存在一節，乃有利於上訴人之積極事實，應由上訴
02 人負舉證責任，則上訴人自應就契約標的、報酬計算方式等
03 關於居間契約之要素予以具體說明，且應就兩造對前揭要素
04 已達成意思表示合致之事實，負舉證責任。

05 2.兩造就系爭2樓房地有由被上訴人簽立斡旋書及交付斡旋金
06 由上訴人居間仲介成交，且被上訴人已付清服務報酬一節
07 並無爭執（本院卷第100、101、102頁），上訴人並自
08 承被上訴人並無就系爭1樓房地與其簽立斡旋書及交付斡旋
09 金，陳稱曾要求被上訴人簽立斡旋書卻遭拒絕等情，顯見關
10 於上訴人所稱系爭1樓房地居間契約之報酬如何計算，並無
11 任何約定，而居間報酬之計算方式，應屬居間契約之要素，
12 上訴人既未能具體說明並舉證證明兩造所合意約定之報酬，
13 自難認兩造間已有成立居間契約。

14 3.上訴人自述有受系爭1樓房地前屋主劉淑文、劉韋利之委託
15 銷售系爭1樓房地等情，並提出一般委託銷售契約書、委託
16 事項變更契約書為證，其內所示約定委託銷售期間僅至104
17 年9月30日止。上訴人雖聲稱其後仍與劉淑文、劉韋利口頭
18 續約，於104年11月間仍有帶客人看屋及與屋主議價等情，
19 惟證人劉淑文於本院準備程序具結證稱：（104年10月1日
20 以後）如果有書面就是以書面為主，與上訴人是簽立一般委
21 託銷售契約，不是專任的，當時有其他親友介紹可能的買主
22 上訴人有詢問是否再續簽委託銷售契約，我們說已經有買
23 主在談，且之前上訴人帶來談的人，我們談得不太愉快，故
24 不願再續約（本院卷第186至187頁），證人劉韋利於本院
25 準備程序亦具結證稱：如果有委託上訴人，就會再簽委託契
26 約，如果沒有再簽立委託契約書，就表示我們當時沒有再委
27 託這間公司（本院卷第193頁），均表明於104年10月1日
28 以後並無與上訴人續約之意思，與上訴人所述上情不合，則
29 上訴人上揭主張是否可信，即有可疑。何況，上訴人一方面
30 主張於104年10月1日以後確有與劉淑文、劉韋利繼續委託
31 銷售契約關係，惟於劉淑文、劉韋利與被上訴人成交後，卻

從未依上開委託銷售契約第5條所載「服務報酬：為成交價額之百分之4（內含營業稅）」，要求劉淑文、劉韋利支付服務報酬，一方面又稱：因1樓屋主可能不會承認上訴人有帶看1樓房屋，故沒有證據要求1樓屋主給付上開服務報酬，甚至表達「（上訴人認為本件1樓屋主與被上訴人成交是1樓屋主自己賣？）是1樓屋主自己賣，但她不能賣給我們經營過的客人」等語（本院卷第101、102、137頁），更徵上訴人主觀上亦不認為自己有向1樓屋主劉淑文、劉韋利收取1樓成交服務報酬之權利，則其對於以往曾就系爭1樓房地簽立委託銷售契約之劉淑文、劉韋利既不認為享有服務報酬請求權，更無從對於從未就系爭1樓房地簽立斡旋書（居間契約之書面文件）之被上訴人主張居間契約成立而享有服務報酬請求權。

4. 證人劉淑文尚具結證稱：被上訴人買了2樓不久以後，我們就有問過她，她說買樓上就沒有錢買樓下，但後來她說有去問過貸款，農會說如果1樓、2樓一起買就可以辦理貸款，她就開始與我們接洽購買1樓。之前是我母親去詢問她有無意願購買，母親有提到她有進屋來看，因1樓有漏水，我們認為是2樓修繕房屋才導致1樓漏水，曾請2樓的被上訴人來1樓看漏水狀況。最初對她開價1,000萬元，因為賣了很久，又急著搬遷，最後以800萬元成交。當時有二間公司在為我們銷售1樓房地，之前上訴人曾帶一組客人來看，出價比800萬元還高，我們有向上訴人說明要求實拿的價格，但猜測是仲介費的原因導致沒有成交，當時與被上訴人的朋友張小姐也有在談，張小姐出的價格比上訴人的客人高，我們考量若繼續委託上訴人會有仲介費，既已有買主在談，我們就沒有意願再與上訴人續約。被上訴人買2樓時，我們有問是否要連1樓一起買，但她買2樓沒有用貸款，所以她說已沒有錢可買1樓。我們持續問她，她後來提到如果可用貸款，可考慮買1樓，所以後來用貸款買1樓。本來是她的朋友張小姐有意購買，但張小姐當時出價800萬元，我們不滿意

，本來擱置，然因仲介公司帶來的客人出價比張小姐還低，我們後來才又重新考慮這個價格。我們問被上訴人是否願用800萬元買，她沒有還價，後來就以800萬元成交。104年12月間，另有鄰居出價（大約高10萬元），考量2樓屋主買1樓，修繕比較方便，因此決定賣給2樓屋主等語（本院卷第186至192頁）。而證人劉韋利亦證稱：當時簽約是高於1,000萬元，預設希望出售價格為1,000萬元，仲介有一直壓我們的底價，說不可能賣到1,000萬元，因為房屋很老。最初是透過母親問被上訴人是否要買，她說剛買2樓，沒有經濟能力購買1樓。她曾介紹朋友來看屋，開價800萬元，那時我們不想賣，我們覺得還有一段距離，想賣1,000萬元。隔了一段時間，我們已在新店居住，母親年紀大了，房屋還沒賣掉，會一直想回深坑老家看看，所以與姊姊商量趕快賣掉。被上訴人是2樓屋主，土地是1樓及2樓都有持分，如果直接賣給2樓屋主，土地就是全部，我們就問被上訴人是否願以800萬元買，她去問農會貸款的事，後來成交等語（本院卷第193至196頁）。二位證人經隔離訊問結果，均為上開相同證述，互核並無不符，且與被上訴人之抗辯並無不合，自足認定系爭1樓房地買賣成交，係因前屋主劉淑文、劉韋利與被上訴人自行磋商、交涉而達買賣契約意思表示合致之結果。

5. 上訴人另提出業務經理朱文宏為證人，證人朱文宏具結證稱：系爭1樓房地係伊承辦，伊有與劉淑文、劉韋利商談續約，當時她們臨時有事，沒有簽書面契約，但也沒有要回鑰匙，有委託繼續銷售。伊在104年9月左右，曾帶被上訴人去1樓房屋，共計2次，有去看1樓屋內，當時1樓有部分出租給訴外人，還有請訴外人開門。當時1樓屋主表示希望出售價格為1,100餘萬元，被上訴人表示她若要買，想按照2樓購買價格，甚至希望更低，這樣的出價，1樓屋主不會接受。被上訴人當時出價650萬元左右，1樓屋主說不可能，價差太大。曾與屋主談到鑑界的問題，伊不清楚後來實際

01 上有無鑑界。上訴人就系爭1樓房地指派給被上訴人的賣方
02 經紀人，伊忘記是誰了，後來屋主說願用實收800萬元出價
03 ，被上訴人說她沒錢等語（本院卷第180至184頁）。是由
04 證人朱文宏上揭證言可知，1樓屋主先前之出價確實係高於
05 800萬元，即使以實收800萬元出價，加計仲介費用後，仍
06 係高於800萬元，當時在1樓屋主與被上訴人間交換意見之
07 結果，仍未能使雙方出價趨於接近而達買賣成交，此與證人
08 劉淑文、劉韋利上開證言所稱嗣後係自行與被上訴人磋商、
09 交涉而達買賣契約意思表示合致之結果，並無不合，更足認
10 定劉淑文、劉韋利與被上訴人就系爭1樓房地達買賣成交之
11 結果，並非源於於上訴人媒介居間、居中斡旋而達成雙方之
12 意思表示合致。

- 13 6. 被上訴人於106年8月15日提出之刑事告訴狀記載：「辜鐘
14 毅告知告訴人，於同一建物之1樓屋主也要賣，是否要買，
15 告訴人考量2樓之貸款尚未繳清，若再買1樓，資金壓力會
16 過大，於是就不買。但後來考量到1樓買下後，整個院子、
17 1、2樓都可以利用，空間會變很大，於是就直接跟當時1
18 樓屋主劉淑文、劉韋利商談買賣1樓之事」（臺北地檢署10
19 6年度他字第9414號卷第2頁），而被上訴人於107年10月
20 22日檢察官偵訊時，亦供稱：1樓那時我沒錢，所以沒有想
21 要買，是2樓買了一年多我才買1樓，1樓賣了很久，當初
22 我在修理房子，屋主也有叫我買1樓，他們一直找我買1樓
23 ，還拿鑑界單叫我鑑界，當時我沒有要買，為何要鑑界等語
24 （臺北地檢署107年度偵字第24130號卷第16頁），並無如
25 上訴人所稱被上訴人在偵查中承認有委託上訴人斡旋承購系
26 爭1樓房地之情事。上訴人陳稱因有接1樓委託銷售案，故
27 有建議就1樓所持土地鑑界，因2樓地號與1樓地號一樣，
28 故要求2樓分攤鑑界費用（本院卷第136頁），且嗣後並無
29 協助進行鑑界之事（本院卷第153頁），參酌證人劉淑文表
30 示有向上訴人表示並無鑑界必要（本院卷第189頁），顯然
31 上訴人所稱鑑界一事，後續並無進行，則上訴人以被上訴人

曾與1樓屋主協商分攤鑑界費用為由，執為有利於己之認定，更無可採。

7.上訴人雖援引本院107年度訴字第300號確認通行權存在事件民事判決所載「訴外人許乃文…經由訴外人即有巢氏房屋仲介辜鐘毅介紹，先後於103年11月28日、104年12月19日各向訴外人莊明峰及劉淑文、劉韋利簽約購買門牌為新北市○○區○○路○段○○號2樓及1樓之房屋…」，及臺北地檢署107年度偵字第5245號不起訴處分書所載「告訴意旨略以：…告訴人許乃文於104年12月間，再次透過辜鐘毅仲介，欲買受被告劉淑文、劉韋利所有B建物及甲地持分時…而以訴外人吳一鳴名義，與被告劉淑文、劉韋利簽約購買B建物及甲地持分…」，主張兩造就系爭1樓房地有成立居間契約云云，惟上開判決及不起訴處分之文字，無從拘束本院，亦無發生爭點效之餘地，則上訴人援引上開文字佐證兩造間就系爭1樓房地確有居間契約存在云云，自無可採。

8.基上可知，上訴人就兩造關於居間契約之要素達成意思表示合致，以及劉淑文、劉韋利與被上訴人就系爭1樓房地達成買賣成交之結果係由上訴人居間斡旋、媒介議價而導致成交各節，舉證均明顯不足，上訴人主張兩造就系爭1樓房地存有居間契約，被上訴人係經由上訴人媒介居間而與劉淑文、劉韋利達成意思表示合致云云，即無理由。

(二).上訴人要求被上訴人應給付48萬元服務報酬，並無理由：兩造就系爭1樓房地並無成立居間契約，被上訴人並非經由上訴人媒介居間而與劉淑文、劉韋利達成意思表示合致，業經本院析述如上。是以，上訴人主張依兩造之間居間契約，及依不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條，得向被上訴人請求居間服務報酬48萬元（依買賣成交總價額800萬元之百分之6計算）云云，自無理由。

七、綜上所述，上訴人主張兩造就系爭1樓房地有成立居間契約，被上訴人購入系爭1樓房地成交，上訴人可請求被上訴人給付服務報酬48萬元（依買賣成交總價額800萬元之百分之

01 6 計算) 及按法定利率週年百分之5 計算之遲延利息云云，
02 無從准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨
03 指摘原審判決違法不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
04 其上訴。

05 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提其他證據
06 資料，經本院斟酌後，認均於判決之結果不生影響，爰不予
07 逐一論述。

08 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436 條之 1
09 第3 項、第449 條第1 項、第78條，判決如主文。

10 中 華 民 國 109 年 1 月 22 日
11 民事第四庭 審判長法官 蔡政哲
12 法官 姚水文
13 法官 張婷妮

14 以上正本係照原本作成。

15 本件判決不得上訴。

16 中 華 民 國 109 年 1 月 22 日
17 書記官 鄭以忻