臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度上易字第409號

上　訴　人　家樂福不動產
法定代理人　邱仕霖
訴訟代理人　廖宜祥律師
被　上訴人　張漢祥
　　東方開發建設有限公司
法定代理人　簡宏霖

上列當事人間請求服務報酬事件，上訴人對於中華民國108年5月30日臺灣苗栗地方法院108年度訴字第84號第一審判決提起上訴，本院於民國108年11月26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、上訴人主張：

㈠、被上訴人張漢祥（下逕稱姓名）於民國105年間，將其所有坐落苗栗縣○○鄉○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○土地（下稱系爭土地）委由伊代為銷售，並約定自105年8月5日起至同月15日止，由伊專任仲介系爭土地買賣，伊先仲介訴外人麗城開發建設有限公司（下稱麗城公司）與張漢祥於105年12月20日簽立買賣契約，但因故解約。張漢祥同時委託伊媒介與被上訴人東方開發建設有限公司（下稱東方公司）洽談合建事宜。經伊居間仲介，被上訴人2人於106年1月20日在人伊公司會議室簽訂合建契約（下稱系爭合建契約），被上訴人於簽立合建契約之同時簽立服務費確認單，同意給付伊新臺幣（下同）125萬元之仲介服務費，並由張漢祥負擔3分之2（即83萬3,333元）、東方公司負擔3分之1（即41萬6,667元）。惟被上訴人拒未給付，爰依民法第568條第1項之規定，請求被上訴人給付居間報酬如原審聲明所示。

㈡、106年1月20日被上訴人2人簽立系爭合建契約後，隨即就居

間服務費進行討論，最後議價為125萬元，並由張漢祥負擔3分之2，東方公司負擔3分之1，其間被上訴人固另有討論土地融資及合建成本費用，但此部分非兩造間居間報酬給付之時期及條件，而係被上訴人就應給付予伊之居間報酬125萬元，日後於履行合建事務應如何認列費用之問題，非屬兩造間居間報酬給付之停止條件，原判決竟將被上訴人2人應給付予伊之居間報酬，認係附有停止條件，尚有違誤。

二、被上訴人2人則答辯：

系爭合建契約非經由上訴人仲介而成立，而係由訴外人葉秀敏居間成立，葉秀敏並非上訴人的員工，被上訴人僅係借用上訴人辦公室簽約，又被上訴人簽署服務費確認單，係因東方公司代表邱仕霖之父親邱雲清與張漢祥有長年情誼，算是給張漢祥的場地費，且被上訴人自始即言明：需系爭合建契約之土地融資貸款撥款後，始有給付報酬款之義務。然系爭合建契約因為土地有瑕疵，融資無法下來，因此給付服務費之條件亦未成就。並聲明：㈠駁回上訴人於原審之訴。㈡如受不利判決，願預供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原審斟酌兩造攻擊防禦方法，認系爭合建契約非上訴人所居間成立，據以駁回上訴人於原審之訴，上訴人不服，提起上訴並聲明求為：㈠原判決廢棄；㈡張漢祥應給付被上訴人83萬3,333元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；㈢東方公司應給付上訴人41萬6,667元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。被上訴人則答辯：㈠上訴駁回；㈡第二審訴訟費用由上訴人負擔。

四、兩造協議不爭執之事實如下：

㈠、被上訴人有於106年1月20日在上訴人會議室簽立系爭土地之合建契約，並簽立服務費確認單。

㈡、系爭合建契約事後已解約。

五、法院之判斷：

㈠、上訴人以兩造間簽有服務費確認單，主張被上訴人間就系爭

土地之合建契約，係由其所仲介成立，且被上訴人係基於居間之法律關係，簽立前開服務費確認單，為此請求被上訴人給付約定總數合計125萬元之仲介報酬。被上訴人對於前開服務確認單之真正，雖不爭執，但否認其等間就系爭土地之合建契約，係由上訴人所居間仲介，並抗辯稱：縱認上訴人確有仲介，雙方亦係約定土地融資通過後，方須給付仲介費用，然本件土地貸款並未通過，故上訴人不得向其等請求給付仲介報酬等語。

㈡、經查，證人葉秀敏於另案即原審法院106年度訴字第577號給付勞務報酬事件（下稱另案）已到庭證稱：被上訴人於106年1月20日在上訴人會議室簽立系爭合建契約時，伊有在場，這筆土地因為這件沒有成立，沒權利跟人家要求等語明確（見另案卷第258、260、264頁），經本院勘驗被上訴人106年1月20日在上訴人會議室簽立系爭合建契約當日之錄影內容亦顯示葉秀敏於45分37至44秒時確有表示：土建融資下來後付款，兩造就此亦均無意見，堪予採信。上訴人雖稱：這句話應該要與後面的話連結，即表示仲介費將來是要作為合建費用分攤的一部分，而且葉秀敏是對張漢祥講的。然由前開影片所顯示之內容，可知本件合建案之權利義務內容，係由葉秀敏主導說明，則其所稱之貸款後付款，依其真意應係指合建融資案順利核貸下來，始須支付仲介費用之意思，否則本件於被上訴人間簽訂合建契約之當時，契約已經成立，上訴人應即得請求給付仲介費用，葉秀敏當無特別提出及強調貸款後始為支付之必要，此所以葉秀敏於另案亦證稱：因為土地（指融貸）沒有成立，所以沒權利跟人家要求等語。參諸上訴人所提供之服務費確認書，其上亦未記載付款日期，此與一般仲介契約約定於契約成立即須給付居間報酬亦有不同，俱證被上訴人抗辯：因為要等土建融資下來作為付款條件，日期才會空白，洵非無據，應屬可採。

㈢、綜上，被上訴人雖出具系爭服務費確認單同意給付上訴人服務費共計125萬元，然該服務費不論其性質是否為仲介之居

間報酬，兩造間既合意以土地合建融資核貸為其給付條件，而本件土地融資案並未通過，則上訴人本於居間契約請求張漢祥、東方公司各給付伊83萬3,333元、41萬6,667元及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按5%計算之利息即屬無據。原審駁回上訴人之請求，所持理由與本院雖有不同，但結論並無二致，仍應認本件上訴為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

據上論結：本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　17　　日

民事第一庭

審判長法　官　謝說容

法　官　葛永輝

法　官　林慧貞

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　陳文琴

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　17　　日