臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度上易字第56號

上　訴　人　富程不動產仲介企業社
法定代理人　王又晴
訴訟代理人　謝依良律師
被上訴　人　蘋果實業有限公司
法定代理人　楊子貴
訴訟代理人　李育禹律師
　　曾靖雯律師
　　蒲純微律師

上列當事人間請求給付報酬事件，上訴人對於中華民國109年1月9日臺灣臺南地方法院108年度訴字第798號第一審判決提起上訴，本院於109年8月5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：其與被上訴人成立居間契約，約定由其仲介買賣坐落臺南市○區○○○段○○○○號土地，及其上同段0000建號，門牌號碼臺南市○區○○○街○○○○○○○○號建物（以下合稱系爭不動產），經賣方即訴外人吳廣富、吳瑞豐、吳瑞崇、吳仁宗（下稱吳廣富等四人）及買方即被上訴人簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約）成交，兩造及賣方吳廣富等四人曾簽訂不動產買賣價金履約保證申請書（下稱履約保證申請書），載明買賣經其居間仲介成交，為保障買賣價金暨處理仲介服務報酬事宜，三方委任僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）辦理買賣價金履約保證暨處理仲介服務報酬事宜，被上訴人法定代理人楊子貴並簽署服務費金額確定單（下稱服務費確定單），同意給付新臺幣（下同）804,000元作為服務費，被上訴人依服務費確定單有給付報酬804,000元之義務，被上訴人主張兩造曾就仲介服務費合意減少報酬為8萬元，與事實不符；縱認其之仲介人員曾

與被上訴人達成減少報酬之合意，但其未授權任何仲介人員有決定減少報酬之權限，該合意不能拘束其；原審認定兩造已合意減少報酬為8萬元，尚有未洽，為此提起上訴等語。並聲明：㈠原判決駁回上訴人後開請求部分廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人724,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人辯以：伊與吳廣富等四人於民國106年4月14日簽立系爭買賣契約，伊並先給付1,100萬元至僑馥公司之履約保證專戶，惟因系爭不動產尚有其他共有人，吳廣富等四人尚須先依土地法第34條之1之規定通知其他共有人行使優先購買權後，始得辦理後續產權移轉登記及點交事宜，然吳廣富等四人於通知其他共有人後，始終未能依期限於106年5月間履約，違反系爭買賣契約第9條第6項之約定，伊不得已於106年12月25日聲明解除系爭買賣契約，依系爭買賣契約第10條第3項之約定，吳廣富等四人應返還伊已給付之價金1,100萬元，詎吳廣富等四人於107年1月間發函予伊稱要解除系爭買賣契約，阻擾僑馥公司返還伊所付價金，伊為解決買賣糾紛，向臺灣臺南地方法院（下稱臺南地院）聲請調解，並於107年12月7日與吳廣富等四人成立調解，當日買賣雙方協議仲介費用各自給付，故當場致電予上訴人，伊與上訴人仲介人員謝文豪當場合意仲介費減為8萬元；上訴人辯稱未授權仲介人員有自行決定減少仲介報酬之權限，惟衡諸不動產仲介實務，買賣雙方自委託銷售或委託議價時起，歷經締約條件、履約範圍，直到簽訂買賣契約、履行交易等整個過程，均是向上訴人仲介業務員接洽、磋商，就仲介報酬之調整、協議應屬仲介業務範圍，上訴人否認謝文豪有調整服務費之權限，顯悖於一般交易習慣及常理；縱謝文豪不具決定仲介費之權限，惟兩造自始均係透過謝文豪媒介簽立系爭買賣契約，從未經由上訴人之負責人，足見謝文豪就本件締約事宜具充分之授權，而謝文豪於調解當日與伊協議時亦稱徵詢老闆意見後始達成仲介費為8萬元之合意，上訴人有表見代理

之外觀事實，應對伊負表見代理之責任等語。並聲明：上訴駁回（被上訴人就原審為其敗訴部分未據上訴，已告確定，不再論述）。

三、不爭執事實：

㈠被上訴人與上訴人成立居間契約，被上訴人委託上訴人居間仲介與系爭不動產所有權人成立系爭買賣契約並代為議價。

㈡被上訴人與吳廣富等四人於106年4月14日，就吳廣富等所有之系爭不動產簽立系爭買賣契約，總價金4,021萬元，同日簽訂履約保證申請書，不動產之仲介方記載為上訴人。

㈢兩造於106年4月14日簽訂買方給付服務報酬承諾書，約定買方承諾於買賣契約成立時給付買賣成交總價2%（含稅）之服務費予受託人，嗣兩造於106年4月14日簽立服務費確定單，確定上訴人服務費金額為804,000元。

㈣被上訴人於系爭買賣契約成立後，已先給付1,100萬元至僑馥公司之履約保證專戶（戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，專屬帳號：00000000000000號）。

㈤被上訴人與吳廣富等四人因系爭買賣契約之履約爭議，於107年12月7日在臺南地院以107年度南司調字第280號給付違約金事件（下稱另案調解事件）成立調解，調解成立內容如下：

1.兩造合意解除106年4月14日就系爭不動產所簽訂之系爭買賣契約。

2.聲請人（即蘋果實業有限公司，下同）願給付相對人四人（即吳廣富等四人，下同）35萬元，給付方式：經兩造同意由聲請人已繳付僑馥公司之履約保證金專戶撥付，專戶剩餘款項，相對人同意返還聲請人。

3.兩造同意本件買賣之代書費由相對人負擔，履約保證金之手續費由聲請人負擔，仲介費由兩造各自負擔。

4.相對人同意聲請人向第三人陳櫻桃代書取回票號：TH0000000號，發票人：蘋果實業有限公司，票面金額：2,921萬元，發票日：106年4月14日之本票一紙。

5.兩造同意就上開第一項不動產買賣契約之其餘請求權均拋棄。

㈥兩造與吳廣富等四人於106年4月14日簽訂之系爭買賣契約及履約保證申請書附件之「其他約定事項」欄，有手寫補註記第五點「賣方須給付仲介服務費：總價X2.5%=1,005,000元，惟仲介公司必須撥出95萬元補足土地銷售價達每坪215,000元。」，故原約定賣方之仲介服務費為55,000元。

㈦依郁旭華律師於原審108年9月5日作證時，提出調解當日協調金額之明細表影本，其上有手寫註記「Apple：8萬」。

四、爭執之事項：上訴人請求被上訴人再給付居間仲介系爭買賣契約之報酬724,000元，有無理由？

五、得心證之理由：

㈠上訴人主張其與被上訴人成立居間契約，約定被上訴人委託其與系爭不動產所有權人居間仲介成立買賣契約並代為議價，嗣被上訴人與吳廣富等四人於106年4月14日簽立系爭買賣契約，總價金4,021萬元，同日簽訂履約保證申請書，不動產之仲介方記載為上訴人，及兩造於106年4月14日簽訂買方給付服務報酬承諾書，約定買方即被上訴人承諾於買賣契約成立時給付買賣成交總價2%（含稅）之服務費予受託人，兩造並於同日簽立服務費確定單，確定上訴人服務費金額為804,000元等事實，為兩造所不爭執（不爭執事實㈠-㈢），堪以認定。

㈡上訴人主張被上訴人依服務費確定單之約定應給付報酬804,000元，此為被上訴人否認，並辯稱：伊與吳廣富等四人於另案調解事件調解時，曾與上訴人合意仲介服務費降為8萬元等語，是本件上訴人請求被上訴人給付仲介服務費804,000元有無理由，應以兩造是否於107年12月7日合意將報酬降為8萬元。查：

1.被上訴人與吳廣富等四人因系爭買賣契約之履約爭議，於另案調解事件成立調解，調解內容如不爭執事實㈤所示，為兩造所不爭執（不爭執事實㈤），應可認定。

2.被上訴人主張兩造於另案調解事件調解時合意將仲介服務費降為8萬元一情，為上訴人所否認，惟依證人張美琴證述：渠有參與107年12月7日調解，調解筆錄成立的內容第2點提到被上訴人願意給付吳廣富等四人35萬元，35萬元是因調解過了很久產生很多費用，是依收據核算，為了買賣的事件，比如有整地費用，還有存證信函、律師費用，合約上和仲介簽約是5萬元，所以35萬元包含5萬元是給仲介，這是賣方和仲介的，被上訴人需要支付仲介費多少不知道，調解成立那天兩造有撥電話給仲介公司，有談到仲介費，因渠要確定實際要收5萬元，被上訴人與仲介談定的仲介費沒有印象，當天被上訴人訴訟代理人以擴音打手機給仲介，被上訴人訴訟代理人是否代表被上訴人和仲介談要支付的仲介費用沒有印象，記得那天是用渠的手機去打，問的也是確定渠要支付5萬元，其他沒有注意，渠是以擴音打的，因是仲介謝文豪打給渠，渠有跟他談到仲介費，有幾通電話是被上訴人訴訟代理人去外面打的，郁旭華律師也有出去，所以不清楚談什麼，被上訴人訴訟代理人以擴音方式打給仲介，應該是用渠的電話，開擴音，因為要談仲介費，郁旭華有表明身分跟他談，當天用手機放桌上開擴音和仲介談費用的事情有印象，調解過程有從頭到尾在場，渠撥了兩次，第一次跟仲介說明在調解，第二次撥是郁旭華要跟他談話，接電話應該沒有，但是調解當時仲介有先傳簡訊問案件進度，所以渠才會打電話給仲介謝文豪（訴字卷第136-139頁）。

3.再依證人郁旭華於原審證述：渠代理吳廣富等四人在臺南地院成立調解筆錄，渠有在場，調解當天被上訴人和吳廣富等四人就仲介費用達成協議，由調解兩造各自負擔，關於被上訴人要支付多少仲介費，渠記得當天被上訴人訴訟代理人曾靖雯律師在調解當場把手機拿出來撥給上訴人，通話過程是調解委員李家鳳在場，雙方律師也有在場，手機用擴音方式，在場的人都可以聽到，第一通電話，曾靖雯和上訴人就仲介費討價還價，有談到金額8萬元，上訴人的通話人說要請

示老闆，隔幾分鐘他們有通第二通電話，第二通電話也是用擴音方式，渠聽到通話內容確定兩造對於仲介費以8萬元計算，渠當場把金額記載在吳廣富給渠費用明細表空白處，隨手記載Apple8萬，調解事件兩造協議仲介費各自跟上訴人處理，渠代理的當事人有一位張小姐到場，是當事人吳瑞豐或吳瑞崇配偶，至於有無其他當事人到場沒有印象，張小姐叫張美琴，每次都有到場，因為調解很多次，渠所說那兩通電話都是擴音，對方應該是上訴人的人，是男生，但是何人不知道，調解室的部分，除調解委員在場，雙方訴代都有在場，張美琴應該也在場坐在旁邊，張美琴有無在擴音當中發言表示意見沒有印象，上訴人通話的男生從通話內容聽起來應該是上訴人買賣契約承辦人，電話號碼是由曾靖雯撥打，號碼如何取得不知道，兩通電話分別各自通話時間約1-3分鐘，通話不是做完調解筆錄簽完名之後發生的事，印象中仲介費多少會影響兩造調解成立的金額，所以仲介費是曾靖雯先打電話跟上訴人確認，調解兩造才敲定調解金額35萬元，上開兩通通話，就渠判斷上訴人方的通話方都是同一人，第一通電話，上訴人方的通話者有跟曾靖雯討價還價，渠當時認為他應該是承辦人，如果不是他的案件他應該不會作報酬磋商，第二通電話就可以聽出來有請示過老闆8萬元沒有問題，渠才會在隨手的明細空白處記載Apple8萬，第一通電話上訴人的通話方表示要請示老闆，印象中他就說要跟老闆商量、要跟公司商量等語（訴字卷第112-115頁），並據提出調解賠償明細附卷供參（訴字卷第119頁）。

4.另據證人李家鳳證述：對於另案調解事件卷宗第151頁調解筆錄有印象，因為被上訴人公司名字很特別，印象中，該案於調解過程有拿手機放在桌上開擴音與仲介公司對話，至於曾靖雯是否有跟仲介公司談話沒有什麼印象，印象比較深是相對人（即吳廣富等四人，下同）有一個女士跟仲介公司談話，曾靖雯部分有跟仲介公司打招呼，並且多次到外面另外打電話，曾靖雯另外打電話對象好像是要與被上訴人公司的

法代與仲介居間聯繫仲介費用事宜，最後應該是曾靖雯有在調解室達成一個不太多的金額，詳細金額不記得，當天手機放在桌上擴音通話前後大約二通，第一通應該是相對人女士跟仲介談，談完後，換曾靖雯與他談，雙方簡單打招呼後就去調解室外面另外去協調，有印象電話另一端仲介公司人員提到要請示老闆之類的話，忘記何人跟仲介公司提到金額，仲介公司那邊的人說要再跟老闆請示，後來仲介公司的人提到請示老闆後對於金額沒有再反應有什麼問題，電話擴音過程，印象中應該是曾靖雯提了一個金額，仲介公司的回應為原則上同意但還要請示老闆，之後曾靖雯就去外面打電話，之後進來，後來不曉得是仲介撥過來或曾靖雯撥過去，最後有確定一個金額，至於詳細金額都忘記了，兩邊的金額都忘記了，但記得金額很小，與標的金額差很多等語（本院卷第125-127頁）。

5.就上開證據審酌如下：

⑴依證人張美琴證述，就上訴人之仲介謝文豪是否先撥打電話一情，始則證述：渠記得那天是用渠的手機去打，問的也是確定渠要支付5萬元，其他沒有注意，渠用渠手機打是以擴音打的，因為是仲介謝文豪打給渠等語；後稱：渠撥了兩次，第一次跟仲介說明在調解，第二次撥是郁旭華要跟他談話，接電話應該沒有，調解當時仲介有先傳簡訊問該案件進度，所以渠才會打電話給謝文豪等語；是證人張美琴就謝文豪於調解當日究係先撥打電話或傳簡訊予渠，所述似有不一，然此或係因證人張美琴用語未臻精確，初始含糊稱係謝文豪打給渠，其後明確稱謝文豪係先傳簡訊，渠再撥打電話予謝文豪，故非可僅因張美琴就謝文豪是否先撥打電話之陳述似有出入，而否認渠證言之可信度；且縱使張美琴就謝文豪是否先撥打一事所述前後有所出入，然此或因時隔已久，對於細節非必能清楚記憶所致，亦非可因此而認渠所證不可採信。

⑵證人張美琴就被上訴人與上訴人方人員合意之仲介費數額雖

證述不知情，然渠就被上訴人訴訟代理人於另案調解當日有撥電話給仲介公司以擴音方式談仲介費一情已證述明確，此與證人李家鳳所證：調解過程有拿手機放在桌面上開擴音與仲介公司對話，相對人有一個女士跟仲介公司談話，曾靖雯部分有跟仲介公司打招呼，並且有多次到外面另外打電話，曾靖雯另外打電話之對象好像是要與被上訴人的法代及仲介居間聯繫仲介費用事宜等語；及與證人郁旭華所證：曾靖雯於另案調解當時，透過二次電話擴音方式與上訴人方人員達成仲介費之合意等語相符，故被上訴人主張伊於調解當日透過電話就仲介費用達成合意一情，尚非無據。

⑶再參證人李家鳳證述：最後應該是曾靖雯有在調解室達成一個不太多的金額，詳細金額不記得，當天手機放在桌上擴音通話前後大約二通，第一通應該是相對人女士跟仲介談，談完後，換成曾靖雯與他談，雙方簡單打招呼後就去調解室外面另外去協調，有印象電話另一端仲介公司人員提到要請示老闆之類的話，忘記是何人跟仲介公司提到金額，仲介公司那邊的人說要再跟老闆請示，後來仲介公司的人提到請示老闆後對於金額沒有再反應有什麼問題，印象中應該是曾靖雯提了一個金額，仲介公司的回應為原則上同意但還要請示老闆，之後曾靖雯就去外面打電話，之後進來，後來不曉得是仲介撥過來或曾靖雯撥過去，最後有確定一個金額等語，此與證人郁旭華所證：曾靖雯透過二次電話擴音方式與上訴人方人員達成仲介費之合意等語相符；而證人李家鳳對兩造合意之仲介費金額雖均無法確認，然證人郁旭華已明白證述被上訴人與仲介公司合意仲介費為8萬元，渠當時隨手於費用明細表空白處記載Apple8萬一情，此並有郁旭華於原審作證時當庭所提費用明細表上所載「Apple：8萬」為憑（不爭執事實㈦），此金額亦與李家鳳所證述：最後有確定一個金額，詳細金額都忘記了，記得金額很小，與標的金額差很多等語符合，復參證人郁旭華、李家鳳身為律師，渠等與張美琴分別以另案調解事件之對造代理人、調解委員、相對人配偶

之身分參與調解，與兩造並無特殊利害關係，應無迴護任何一造而故為不實陳述之必要，是證人郁旭華、李家鳳、張美琴所證自可採信。以此，被上訴人所辯伊訴訟代理人曾靖雯曾透過電話與他人達成8萬元仲介費之合意，應非無據。

⑷又查，曾靖雯係以電話與仲介公司達成合意，就此固難確知通話對方為何人，然郁旭華已證述：那兩通電話都是擴音，對方應該是上訴人的人，是男生，但是何人不知道，上訴人通話的男生從通話內容聽起來應該是上訴人公司負責承辦買賣契約的承辦人，渠當時認為他應該是承辦人，如果不是他的案件他應該不會作承攬報酬磋商等語；依郁旭華所證，被上訴人訴訟代理人於調解當時通話對象應為上訴人方之人員；再參酌郁旭華所證：仲介費多少會影響兩造調解成立的金額，所以仲介費是曾靖雯先打電話跟上訴人確認，調解兩造才敲定調解金額35萬元等語，足信被上訴人應支付之仲介費，關係被上訴人與吳廣富等四人調解之金額，被上訴人自有確定之必要，若曾靖雯未確認通話對象為上訴人方之人員，殊無於調解當時耗費時間二次以電話確認仲介費之必要，亦不致於未確定通話對象非上訴人方之人員，且未確認仲介報酬，即與吳廣富等四人成立調解；復依證人張美琴證述：仲介謝文豪打給渠，問為何沒有通知他，是他介紹買方的，渠有跟他談到仲介費，被上訴人訴訟代理人以擴音方式打給仲介，應該是用渠的電話，開擴音，因為要談仲介費等語，益見張美琴、曾靖雯通話之對象均同為謝文豪；而上訴人坦承本件買賣之主要負責者是謝文豪（本院卷第64頁），是被上訴人於另案調解事件調解當日係與謝文豪磋商仲介費，自可認定。

⑸上訴人雖辯稱：證人張美琴證述當時係用渠電話開擴音與仲介談賣方吳廣富等四人實際要支付之仲介費，而被上訴人之訴訟代理人曾靖雯無仲介人員之聯絡電話，衡情，調解當天不可能由曾靖雯當場把手機拿出來撥給上訴人，證人郁旭華就此基本情節記憶錯誤，所為證述與事實顯有出入等語；然

調解當日係由謝文豪先聯繫張美琴，此見前述；又據證人張美琴證以：被上訴人訴訟代理人以擴音打手機給仲介，有幾通電話是被上訴人訴訟代理人去外面打的，被上訴人訴訟代理人以擴音方式打給仲介，應該是用渠的電話，開擴音，因為要談仲介費等語；則依證人張美琴證述，被上訴人訴訟代理人打電話與仲介聯繫，此與證人郁旭華所證：被上訴人代理人曾靖雯在調解當場把手機拿出來撥給上訴人，手機用擴音的方式，在場的人都可以聽到等語並無出入；且該次既係由仲介先聯繫張美琴，而曾靖雯亦在場，縱使曾靖雯之前無仲介電話，亦可當場向張美琴詢問輕易取得，故上訴人就此所辯，自難採信。

⑹依上所述，被上訴人於調解當時經由訴訟代理人曾靖雯與上訴人之人員謝文豪達成仲介費8萬元之合意，應可認定。

6.上訴人雖又辯稱：其未授權任何仲介人員有自行決定減少仲介服務報酬之權限，故減少報酬之合意不能拘束其等語；然另案調解事件當時與曾靖雯電話協商之仲介為謝文豪，且謝文豪為本件買賣契約之主要負責之人，已見前述，衡情，謝文豪既負責本件買賣契約，自當獲上訴人同意蹉商與買賣契約息息相關之仲介費，加以證人郁旭華、李家鳳均證述曾靖雯於另案調解事件時與仲介通話二次，第一通電話磋商後仲介方人員說要請示老闆，第二通確定兩造之仲介費。是若謝文豪未獲上訴人同意，儘可直接拒絕被上訴人降低仲介費之要求，無需先表示請示老闆，再於之後電話中表示已確定仲介費用。故由謝文豪與曾靖雯之電話過程，可推斷上訴人業已同意就仲介費用降低為8萬元，上訴人辯稱其未授權仲介人員與被上訴人磋商仲介費用等語，殊不足採。

7.據此，本件上訴人合意與被上訴人系爭買賣契約之仲介費降為8萬元，堪可認定。

六、綜上所述，上訴人依居間契約及服務費金額確定單之約定，請求被上訴人給付8萬元，及自支付命令送達之翌日即108年5月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，

應予准許；逾此範圍之請求尚屬無據，應予駁回。原審就上開不應准許部分（即724,000元及利息）為上訴人敗訴之判決，於法並無不合；上訴意旨指摘原判決為不當，求予廢棄改判如上訴聲明所示，為無理由，應予駁回。

七、本件法律關係已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，對判決之結果不生影響，爰不一一審酌，附此敘明。

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

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　26　　日

民事第二庭　審判長法　官　高榮宏

法　官　陳春長

法　官　林富郎

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　26　　日

書記官　劉紀君