

臺灣高等法院民事判決

108年度上字第799號

上訴人 達隆國際物業有限公司

法定代理人 游佳龍

訴訟代理人 杜俊謙律師

被上訴人 沛斯可有限公司

法定代理人 陳建安

訴訟代理人 余淑杏律師

陳育萱律師

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4月26日臺灣新北地方法院107年度訴字第2057號第一審判決提起上訴，本院於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：被上訴人欲購買土地作廠區使用，於民國106年6月至同年10月間委託伊提供不動產顧問服務及處理買受不動產事務，並合意給付新臺幣（下同）330萬元作為報酬。伊除陪同被上訴人履勘桃園市○○區○○段○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）外，並先後於同年6月28日、同年8月11日、同年9月24日以電子郵件向被上訴人報告系爭土地設廠有關法律規定及規劃等專業資料，被上訴人雖表明欲承購系爭土地，並交付記載受款人為系爭土地所有權人實聯精密化學股份有限公司（下稱實聯公司）、面額1,500萬元支票（下稱系爭支票），委託伊向實聯公司洽談承購條件，惟被上訴人竟利用伊取得系爭土地必要資訊後，為規避應支付之委任或仲介報酬，刻意不願加價購買系爭土地，俟與伊的委任期間屆滿後，方於106年12月7日向實聯公司買入系爭土地並完成所有權移轉登記，故意阻止給付報酬之條件成就，應視為條件已成就，爰依民法第528條、第547條規定，及兩造於106年6月至同年10月間成立之契約約定，請求被上訴人給付

01 報酬330萬元本息等語。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人
02 不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給
03 付上訴人330萬元，及自107年7月4日起至清償日止，按年息
04 5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

05 二、被上訴人則以：伊於106年9月5日與上訴人簽訂不動產承購
06 要約書（下稱系爭要約），委託上訴人居間仲介購買系爭土
07 地，有效期間至106年9月20日止，並簽發系爭支票交付上訴
08 人作為斡旋之用，約定由上訴人先與實聯公司議價，若實聯
09 公司同意依伊之承購價格出售系爭土地，伊始給付上訴人服
10 務報酬，但從未約定以330萬元作為報酬，亦未約定只要上
11 訴人報告訂約機會或引薦土地，即負有給付報酬之義務。嗣
12 因上訴人表示實聯公司不接受伊之條件出售，伊亦不能接受
13 實聯公司調整後之售價，上訴人在系爭要約到期之際退還系
14 爭支票，並表示無法繼續為居間仲介即未再與伊聯繫。伊事
15 後以6億6,000萬元購得系爭土地，交易價格亦低於上訴人與
16 實聯公司洽談之6億7,592萬元，伊並未以不正當行為阻擾系
17 爭土地買賣契約之成立，上訴人無由請求330萬元服務報酬
18 等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判
19 決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

20 三、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
21 民事訴訟法第277條前段定有明文。而稱居間者，謂當事人
22 約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方
23 給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者
24 為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項定有明文
25 。是無論報告訂約機會之報告居間，或為訂約之媒介居間，
26 均須契約因其報告或媒介而成立者，居間人始得請求報酬之
27 支付。上訴人既主張其得向被上訴人請求居間報酬，即應就
28 兩造間有居間契約存在，以及因其居間行為而成立系爭土地
29 之買賣契約等有利之事實負舉證之責。經查：

30 (一)上訴人主張兩造間有報告居間契約，固據提出於106年6月28
31 日、同年8月11日、同年9月24日向被上訴人報告工廠登記與

01 公司登記案例、土地使用分區與建築景觀設計管制要點、土
02 地面積規劃分配圖、承購意向書、借貸款還款計畫表、工業
03 用水與污水費率等資料之電子郵件及附件為證（見原審卷第
04 7至39頁），然依證人即上訴人公司職員黃士芳證述：實聯
05 公司委託上訴人銷售系爭土地，友人葉鑫文提到被上訴人需
06 要這樣面積的土地，就直接與被上訴人法定代理人陳建安聯
07 絡，帶他到現場看、針對系爭土地相關條件內容有不清楚的
08 就提供，逐項解釋說明相關疑問後，提到出具系爭要約及幹
09 旋金，交上訴人向賣方洽購買賣事宜，中間有討論到基地條
10 件合不合乎被上訴人設廠條件，有整理很多資料給陳建安和
11 他兒子陳瑋倫等語（見原審卷第254頁），足見上訴人出具
12 該等資料目的係為加強被上訴人購買系爭土地意願，尚不足
13 以證明兩造有成立報告居間契約之合意。況依兩造簽立系爭
14 要約載明：「立要約書人（即被上訴人）茲因欲承購系爭不
15 動產，特委託受託人（即上訴人）居間仲介，以下述條件提
16 出買賣之要約…，並願依下列條件承購下列標示之不動產」
17 等語（見原審卷第127頁），及被上訴人除簽發系爭支票作
18 為幹旋金外，實聯公司並曾要求被上訴人將價格自5億9,800
19 萬元提高至6億7,592萬元，有被上訴人提出實聯公司出具出
20 售系爭土地簽認單為證（見原審卷第137頁），參以黃士芳
21 證稱：陳建安第一次出價約5億9,800萬元，明顯低於市場行
22 情，伊積極幫忙溝通，洽談過程中被上訴人有提到6億5,000
23 萬元，實聯公司委託每坪72,000元，總價約7億1,570萬元左
24 右，經過努力，實聯公司可以接受每坪68,000元總價約6億7
25 ,592萬元，請被上訴人再加價，但一直沒有加上來等語（見
26 原審卷第255頁），可知上訴人除帶同被上訴人前往查看系
27 爭土地、說明系爭土地之條件外，更參與被上訴人與實聯公
28 司之議價過程，圖使雙方達成買賣價格上之共識，足認上訴
29 人居間性質為周旋於被上訴人與實聯公司間為之說合之媒介
30 居間契約，而非報告居間契約。

31 (二)又兩造不爭執系爭要約有效期限至106年9月20日止，迄斯時

01 被上訴人與實聯公司就系爭土地買賣價金仍未能達成合意等
02 情（見本院卷第123頁），堪認被上訴人與實聯公司並未因
03 上訴人之媒介而就系爭土地成立買賣契約。上訴人雖主張被
04 上訴人係為規避支付報酬，刻意不與實聯公司訂立契約，嗣
05 後又以高價與實聯公司成立契約，以不正當行為阻止條件成
06 就，應視為應支付報酬之條件已成就云云。然查，迄至系爭
07 要約期限屆止日前，上訴人向被上訴人表示實聯公司同意出
08 售價格為6億7,592萬元，而被上訴人當時至多僅願出價至6
09 億5,000萬元而未同意購買等情，為上訴人自承在卷（見本
10 院卷第143頁），而被上訴人在系爭要約屆期後近3個月之10
11 6年12月7日以6億6,000萬元，向實聯公司購得系爭土地並完
12 成登記，亦為兩造所不爭執（見本院卷第112頁、第137頁）
13 ，該買賣價格低於實聯公司原出售價格達1,592萬元，亦與
14 被上訴人原同意購買價格相差1,000萬元，參以證人黃士芳
15 證稱：實聯公司將出售總價調整為6億7,592萬元之確認單，
16 是上訴人提供給被上訴人的，伊有跟被上訴人溝通是否加價
17 以符合市場價格，因被上訴人不願意再加價，所以退還系爭
18 支票，之後就沒有與被上訴人聯繫等語（見原審卷第256至2
19 57頁），及證人陳瑋倫證稱：上訴人於106年9月20日退還系
20 爭支票，當時黃士芳說實聯公司無法再降價，後來黃士芳也
21 沒有與被上訴人聯繫等語（見原審卷第260頁），足認被上訴
22 人與實聯公司間之出價仍有差距，經上訴人居間斡旋，仍無
23 法達成共識，自難認被上訴人有何故意拒絕訂定媒介就緒之
24 契約。而上訴人既不爭執其係因系爭要約期限屆至，故將系
25 爭支票退還被上訴人，此後即未再與被上訴人聯繫等情，亦
26 難認被上訴人有何故意使上訴人喪失報酬請求權之情，而被
27 上訴人既未因上訴人之居間與實聯公司簽訂系爭土地買賣契
28 約，上訴人據此主張被上訴人仍應支付居間報酬330萬元云
29 云，即非可採。

30 四、次按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他
31 方允為處理之契約；報酬縱未約定，如依習慣或依委任事務

之性質，應給與報酬者，受任人得請求報酬，民法第528、547條分別定有明文。又按民法第528條規定，非以受任人受有報酬為要件，倘受任人主張其得請求報酬，即應就此有利之事實負舉證之責；民法第547條規定所謂依「習慣」或「依委任事務之性質」，前者一般指地方習慣或商業習慣，後者如受任人以事務之處理為其職業者，始足當之（最高法院88年度台上字第2724號判決意旨參照）。上訴人主張被上訴人委任其代為引薦、搜尋出賣土地及提供所需土地相關法律規定與規劃，其依指示陸續提供相關資訊，並將系爭土地所有權人引薦予被上訴人，其依委任契約請求被上訴人給付委任報酬330萬元云云，為被上訴人所否認，上訴人自應就兩造間成立委任契約及約定委任報酬為330萬元等有利事實負證明責任。雖上訴人提出其向被上訴人報告事務之電子郵件及附件為證，並經證人黃士芳證稱：中間有討論到基地條件合不合乎買方設廠條件，所以伊整理很多的資料給陳建安跟陳瑋倫，也請建築師規劃設場配置，因陳建安提及自備款不足，伊也耐心向地主溝通自備款分期付款之計劃等語（見原審卷第295頁），惟上開證據尚無從推認被上訴人曾委託上訴人處理此部分事務並允諾支付報酬330萬元，上訴人復未能提出證據證明依當地或不動產仲介業之習慣，就引薦及搜尋不動產之出賣人並提供不動產資訊等事務，被上訴人須給付報酬，上訴人據此請求被上訴人給付委任報酬330萬元云云，亦無可取。

五、綜上所述，上訴人依民法第528條、第547條及兩造於106年6月至同年10月期間之約定，請求被上訴人給付330萬元，及自107年7月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並駁回假執行之聲請，尚無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

逐一論列，附此敘明。

七、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 108 年 12 月 17 日

民事第四庭

審判長法官 傅中樂

法官 趙伯雄

法官 管靜怡

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 108 年 12 月 17 日

書記官 蕭進忠

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。