

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第423號

上訴人 鼎陽開發股份有限公司

法定代理人 洪武龍

訴訟代理人 江肇欽律師

王禹傑律師

被上訴人 旭寶建設股份有限公司

法定代理人 宋鑛滿

訴訟代理人 周天泰律師

林大鈞律師

何嘉昇律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於中華民國113年10月4日臺灣臺北地方法院112年度重訴字第1061號第一審判決提起上訴，本院於115年3月17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。

被上訴人應給付上訴人新臺幣伍佰伍拾萬元，及自民國一百十二年十月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔四分之一，餘由上訴人負擔。

本判決所命給付部分，於上訴人以新臺幣壹佰捌拾參萬肆仟元或等值之合作金庫銀行可轉讓定期存單供擔保後，得假執行；但被上訴人如以新臺幣伍佰伍拾萬元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

01 一、本件上訴人主張：被上訴人前於民國110年11月間以每坪銷  
02 售單價新臺幣（下同）250萬元，總價6億105萬元，委託期  
03 間自110年11月5日起至111年2月28日止，委託伊仲介銷售門  
04 牌號碼臺北市○○○路0段00號1樓建物暨坐落基地（下稱系  
05 爭房地）未果。惟伊之法定代理人洪武龍心懷與被上訴人法  
06 定代理人宋鑛滿多年相識情誼，猶續為被上訴人尋覓買家，  
07 並於112年1月20日邀約宋鑛滿及亞昕國際開發股份有限公司  
08 （下稱亞昕公司）當時法定代理人姚連地於同年月23日在三  
09 井日本料理敦南店洽談（下稱三井餐敘）。被上訴人因感念  
10 洪武龍於前述委託銷售期間及期滿後之持續付出，於112年2  
11 月23日與伊簽署土地買賣仲介一般銷售委託書（下稱系爭居  
12 間契約），調降每坪單價為229萬元，總價為5億5,000萬元，  
13 委託伊自112年2月23日起至同年12月31日止繼續銷售系爭房  
14 地，並同意服務報酬為系爭房地實際成交價之4%。嗣被上  
15 訴人與亞昕公司在洪武龍媒合之下，達成以總價5億5,000萬  
16 買賣系爭房地及6席車位之合意，於112年7月5日簽訂買賣契  
17 約書（下稱系爭買賣契約）並經公證在案。惟宋鑛滿竟否決  
18 洪武龍媒介行為之貢獻，堅稱無需透過伊居間即得出售系爭  
19 房地予亞昕公司，拒絕依系爭居間契約給付服務報酬予伊。  
20 又洪武龍說服姚連地接受宋鑛滿提出之銷售條件後，宋鑛滿  
21 竟蓄意迴避洪武龍，自行與姚連地洽談後續契約細節，被上  
22 訴人以此違反善良風俗之方法，規避依系爭居間契約給付服  
23 務報酬之義務，侵害伊依系爭居間契約得請領服務報酬之權  
24 益。爰先位依系爭居間契約第4條約定、民法第568條規定，  
25 備位依民法第184條第1項後段規定，請求被上訴人給付2,20  
26 0萬元（計算式：5億5,000萬元x4%=2,200萬元），及自112  
27 年10月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語。

28 二、被上訴人則以：系爭居間契約係為委託上訴人尋覓亞昕公司  
29 以外之其他買家。縱認系爭居間契約並未排除亞昕公司為媒  
30 介銷售對象，因宋鑛滿與姚連地本為舊識，宋鑛滿於三井餐  
31 敘時逕與姚連地洽談，後續與姚連地達成以總價5億5,000萬

01 買賣系爭房地及6席車位之合意，上訴人並未就伊出售系爭  
02 房地與亞昕公司乙事為報告或媒介，自不得依系爭居間契約  
03 向伊請求服務報酬。縱認上訴人曾就伊出售系爭房地與亞昕  
04 公司乙事為媒介，因系爭買賣契約價金5億5,000萬元之標的  
05 為系爭房地及6席車位，與系爭居間契約約定內容不符，上  
06 訴人不得依系爭居間契約第4條約定，請求伊給付服務報  
07 酬。伊既未經由上訴人居間而與亞昕公司成立系爭買賣契  
08 約，上訴人即無得向伊請求服務報酬之權益，伊逕與亞昕公  
09 司洽商系爭買賣契約細節之舉，難謂係以違背善良風俗之方  
10 法侵害上訴人之權益，上訴人先位依系爭居間契約第4條約  
11 定、民法第568條規定，備位依民法第184條第1項後段規  
12 定，請求伊給付2,200萬元本息，均無理由等語，資為抗  
13 辯。

14 三、原審就上訴人之請求，為其敗訴之判決，上訴人不服，提起  
15 上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人  
16 2,200萬元，及自112年10月10日起至清償日止，按年息5%  
17 計算之利息。(三)願以現金或等值之合作金庫銀行可轉讓定期  
18 存單供擔保，請准宣告假執行。被上訴人之答辯聲明：(一)上  
19 訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

20 四、查兩造曾於110年11月間簽訂房屋買賣仲介銷售委託書，由  
21 被上訴人以每坪銷售單價250萬元，總價6億105萬元，委託  
22 期間自110年11月5日起至111年2月28日止，委託上訴人銷售  
23 系爭房地未果，嗣兩造於112年2月23日簽訂系爭居間契約，  
24 被上訴人與亞昕公司則於112年7月5日簽訂系爭買賣契約，  
25 由亞昕公司以5億5,000萬元購入系爭房地及6席車位等情，  
26 有房屋買賣仲介銷售委託書、系爭居間契約、112年6月19日  
27 亞昕公司公開資訊觀測站歷史重大訊息查詢資料等在卷可憑  
28 (原審卷第17至18頁、第45至46頁、第47至49頁)。另亞昕公  
29 司於系爭房地買賣交易完成後，已給付仲介服務費550萬元  
30 予上訴人乙節，為兩造所不爭(本院卷第91、113頁)，更有  
31 不動產買賣仲介費承諾書在卷可參(原審卷第181頁)。是

01 前述各情，均堪認為真實。

02 五、本院之判斷：

03 上訴人主張已依系爭居間契約媒介被上訴人與亞昕公司簽訂  
04 系爭買賣契約，被上訴人應依系爭居間契約給付服務報酬。  
05 又被上訴人經其媒介與亞昕公司就系爭買賣契約價金及標的  
06 達成共識後，擅自與亞昕公司洽商後續細節，以規避給付服  
07 務報酬之義務，應就其無法依約取得服務報酬之損害負賠償  
08 責任等情，均為被上訴人否認，並以前詞置辯。茲就兩造爭  
09 執要旨析述如下：

10 (一)系爭居間契約並未排除媒介對象為亞昕公司：

11 1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於  
12 契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事  
13 探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院112  
14 年度台上字第482號判決意旨參照）。被上訴人抗辯系爭  
15 居間契約排除亞昕公司為買方云云，為上訴人所否認。

16 2.查證人葉秀蓮於本院審理時證述：因系爭房地自110年開  
17 始即處於待出售狀態，因此宋鑛滿授權其可執印蓋用於系  
18 爭房地的一般銷售委託契約，無需再經公司用印流程，洪  
19 武龍於112年2月23日執系爭居間契約至被上訴人辦公室，  
20 系爭居間契約之手寫文字均係洪武龍所撰寫，其因洪武龍  
21 與宋鑛滿之交情而信賴洪武龍關於已與宋鑛滿議妥之說  
22 明，遂於系爭居間契約蓋用被上訴人便章，其用印後即以  
23 微信通知宋鑛滿此事，並詢問系爭房地往後的一般銷售委  
24 託是否均調降價金為5億5,000萬元，但宋鑛滿並未回覆，  
25 因其已告知宋鑛滿前述資訊，故宋鑛滿應該知悉系爭居間  
26 契約之存在等語（本院卷第567至570頁）。核與洪武龍於  
27 本院陳述：系爭居間契約係由葉秀蓮蓋用被上訴人印章，  
28 係其書寫系爭居間契約上的手寫文字等語（本院卷第572  
29 至573頁）相符。是被上訴人既由法定代理人概括授權葉  
30 秀蓮用印簽訂系爭房地之一般銷售委託契約，系爭居間契  
31 約載明為一般銷售委託及兩造為契約當事人（原審卷第45  
32 至46頁），系爭居間契約自屬兩造間有效成立之契約，兩  
33 造應受系爭居間契約之拘束。

01 3.次查，系爭居間契約明訂「特委託上訴人居間仲介銷售，  
02 經詳閱並確實知悉本契約內容後，雙方同意簽訂下列條款  
03 以茲共同遵守：」等語，第二條「..委託銷售期限：自11  
04 2年2月23日至112年12月31日止」等語，系爭居間契約通  
05 篇未見排除亞昕公司為買家之約款，均有系爭居間契約在  
06 卷可參（原審卷第45至46頁）。被上訴人以宋鑛滿與姚連  
07 地為舊識，自有聯繫管道為由，抗辯系爭居間契約排除亞  
08 昕公司為買家云云，與前開契約載明之文義相違，被上訴  
09 人復未提出其餘積極事證佐證其說，難認可採。

10 (二)上訴人業已履行系爭居間契約之媒介義務，得請求服務報酬  
11 550萬元：

12 1.按居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或  
13 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因  
14 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565  
15 條、第568條第1項分別定有明文。又民法第565條所定之  
16 居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂  
17 約之媒介居間。所謂報告居間，僅以為他方報告訂約之機  
18 會為已足；所謂媒介居間，則以於訂約時周旋於他人之間  
19 為之說合為必要。

20 2.查兩造前於110年11月間簽訂房屋買賣仲介銷售委託書，  
21 由上訴人受託銷售系爭房地乙節，有房屋買賣仲介銷售委  
22 託書在卷可參（原審卷第17至18頁）。又證人姚連地於原  
23 審具結證述：洪武龍於108年間曾就系爭房地與其及亞昕  
24 公司人員討論過危老重建之投資報酬問題，又於110年11  
25 月之前向其詢問是否有購買系爭房地之意願，但條件一直  
26 談不攏等語（原審卷第340至342頁）。足證洪武龍於系爭  
27 居間契約簽訂之前，即著力於系爭房地之危老重建及銷售  
28 等事務。再者，洪武龍居中聯繫姚連地及宋鑛滿而促成三  
29 井餐敘，姚連地與宋鑛滿於三井餐敘時，就系爭房地買賣  
30 及門牌號碼臺北市○○○路0段00號5樓建物危老重建等為  
31 討論乙節，亦為姚連地證述在卷（原審卷第342至343  
32 頁），核與洪武龍於112年1月20日傳送「姚董說初二或初  
33 三都可以」等語與宋鑛滿，宋鑛滿回覆：「那就年初二中

01 午12：30在三井一起午餐」等語，洪武龍再回覆：「Beta  
02 大哥，初二中午十二時半至三井餐會，姚董回覆可以」等  
03 語（本院卷第249至250頁）相符，可見洪武龍於系爭居間  
04 契約簽訂前，居中聯繫宋鑛滿與姚連地見面會商，並就亞  
05 昕公司與被上訴人間關於系爭房地之銷售事務有所瞭解。  
06 又姚連地與宋鑛滿於三井餐敘時，並未就系爭房地之買賣  
07 事宜達成具體結論乙節，業據姚連地證述明確（原審卷第  
08 343頁）。另姚連地於112年1月30日傳訊：「宋董，今天  
09 跟同事再度核算過，店面加12個車位，總共（土地面積共  
10 41坪）過戶給亞昕，亞昕支付購買金額共53200萬元，其  
11 中5000萬元買馬六甲的房子，這樣亞昕才不會虧錢，希望  
12 宋董能成全」等語與宋鑛滿（原審卷第95頁），宋鑛滿於  
13 112年2月14日傳訊：「..希望這是最後報價..1樓店面加6  
14 個車位持分面積過戶給亞昕，亞昕支付購買金額共55000  
15 萬元，其中5000萬元以優惠價買馬六甲的房子。」、「不  
16 是以賺錢為目的才是真正重要及有意義的。」等語與姚連  
17 地（原審卷第243、245頁），姚連地回覆：「這個案子真  
18 的不是以賺錢為目的，真的沒什麼利潤。」、「這樣我會  
19 賠錢啊！真的要宋董高抬貴手」、「沒有12個車位的持分  
20 真的會賠錢」等語（原審卷第245頁），宋鑛滿再重申：  
21 「這報價已是底線了，不會再變...」等語（原審卷第247  
22 頁），姚連地則回覆：「收到，我在和同事討論一下」等  
23 語（原審卷第259頁），之後姚連地於112年3月3日始再傳  
24 訊：「..這個條件公司董事會有意見，真的是沒辦法  
25 做。」等語（原審卷第259頁），宋鑛滿回覆：「上次台  
26 北特地找你，已將價格底線告知，希望能保持」等語（原  
27 審卷第261頁），可見姚連地於三井餐敘後，雖持續與宋  
28 鑛滿溝通，惟宋鑛滿迄至112年3月3日均不為所動，對於  
29 其於三井餐敘提出之銷售條件分毫不退，堪證被上訴人與  
30 亞昕公司迭至112年3月間仍就銷售條件互執己見，系爭房  
31 地是否成交猶處於僵持之勢。

32 3.次查，系爭居間契約訂明由洪武龍為上訴人之承辦人員  
33 （原審卷第46頁）。而洪武龍於112年2月25日傳訊：「Be

01 ta大哥，有關旭寶大樓的1樓，亞昕姚董事長希望：A案/  
02 旭寶提供12個車位+1樓店面的持有面積，買賣價金5.5億  
03 元（實付5億另5,000萬以亞昕馬六甲的房地產來交換）。  
04 B案/若是您只願意提供6個車位+1樓店面的土地面積。他  
05 希望買賣總金額可以降為5億元整（實付4.5億元，另5,00  
06 0萬以亞昕馬六甲的房地產交換）。C案/委建，旭寶可以  
07 比照亞昕開發發包工程的費用及管理費用，他不賺錢，沒  
08 有關係！D案/合建地主分70%建商...」等語（本院卷第2  
09 86至288頁）與宋鑛滿，於112年2月26日傳訊：「Beta大  
10 哥早安，姚董請您選擇其中一個方案來進行旭寶大樓危老  
11 更新。若您覺得+12個車位太多？可以選擇C案或D  
12 案...」、「Beta大哥，有關旭寶大樓的店面，我也會請  
13 鼎陽同仁幫忙協助銷售！..」等語（本院卷第289至290  
14 頁）與宋鑛滿，宋鑛滿即與洪武龍通話近2分鐘（本院卷  
15 第290頁），洪武龍更於112年3月2日傳送標題為「房市交  
16 易急凍」、「景氣低迷藍燈連三亮」之新聞截圖與宋鑛滿  
17 （本院卷第291頁），足徵洪武龍於系爭居間契約簽訂  
18 後，曾傳遞姚連地所提交易條件予宋鑛滿，及提供國內當  
19 時房市交易低迷之消息，以圖說服宋鑛滿鬆動系爭房地之  
20 銷售條件。又姚連地於原審證述：亞昕公司原本無法接受  
21 宋鑛滿於三井餐敘提出之系爭房地銷售條件，但洪武龍勸  
22 說老舊建築改建也是社會責任一環，其遂請洪武龍將除系  
23 爭房地之外，再加12席車位之條件傳達予宋鑛滿，經歷約  
24 半年的協商，期間藉由洪武龍協助關於車位席數、買賣金  
25 額等，其餘小事就由宋鑛滿在台特別助理與亞昕公司主辦  
26 人員商洽，其因知悉洪武龍與宋鑛滿有數十年交情，希望  
27 藉由前述交情說服宋鑛滿接受亞昕公司所提條件，宋鑛滿  
28 也會藉由洪武龍轉達相關回饋內容，洪武龍有建議其以在  
29 臺北市建立企業大樓形象，勿著眼系爭房地需獲取利益之  
30 角度進行考量，此考量點確實影響了其對於承購條件之決  
31 定等語（原審卷第343至345頁）。益徵上訴人於系爭居間  
32 契約簽訂後，先由洪武龍以姚連地所提之交易條件說服宋  
33 鑛滿未果後，再憑藉洪武龍多年來經手系爭房地危老重建

01 及先前曾居間銷售等基礎背景，憑藉其與洪武龍與宋鑛  
02 滿、姚連地之交誼，於被上訴人與亞昕公司就系爭房地之  
03 銷售條件僵持之景況下，提供企業形象、社會責任等轉念  
04 思維說動姚連地，促使亞昕公司最終接受被上訴人所提出  
05 以總價5億5,000萬元出售系爭房地及6席車位之條件，完  
06 成系爭買賣契約之簽訂，上訴人主張系爭買賣契約由其媒  
07 介而成立等語，自有所據。

08 4.被上訴人雖抗辯：宋鑛滿與姚連地本為舊識，可直接洽談  
09 系爭房地買賣事宜，系爭買賣契約無庸經由洪武龍媒介而  
10 成立。又宋鑛滿並未對亞昕公司所提之條件為讓步，洪武  
11 龍未為被上訴人利益而為媒合，洪武龍所為僅著眼於亞昕  
12 公司利益云云。惟查：

13 (1)宋鑛滿與姚連地雖於106年7月26日於通訊軟體互加好友  
14 友，惟兩人迄至108年4月15日均無聯繫紀錄，此參微信  
15 對話截圖即明（原審卷第241頁），姚連地於原審亦證  
16 述：宋鑛滿於108年11月間找其去大陸，自該次才跟宋  
17 鑛滿比較熟等語（原審卷第347頁），堪認姚連地與宋  
18 鑛滿於106年至108年期間僅為相識，難謂有何交情。復  
19 參以前述宋鑛滿與姚連地藉由洪武龍從中確認三井餐敘  
20 時間，及姚連地於三井餐敘後請託宋鑛滿調整系爭房地  
21 銷售條件之對話內容，與宋鑛滿回絕請託之堅定詞語等  
22 情事，宋鑛滿與姚連地之交情恐非深厚，並無歲月歷練  
23 之推心置腹之誼。再者，宋鑛滿與姚連地於108年即曾  
24 討論系爭房地銷售事宜，然數年以來就價格一事始終未  
25 達共識，有宋鑛滿與姚連地於108年11月19日訊息內容  
26 （原審卷第83頁）在卷可參，更有前述宋鑛滿與姚連地  
27 於三井餐敘之商洽未果等情及後續兩人間關於銷售條件  
28 往來之訊息內容可佐（前述五、(二)2.），可見宋鑛滿與  
29 姚連地相識之誼，根本無從化解被上訴人與亞昕公司就  
30 系爭房地銷售條件之歧見，是被上訴人抗辯：宋鑛滿與  
31 姚連地本為舊識，可直接洽談系爭房地買賣事宜，系爭  
32 買賣契約無庸經由洪武龍媒介而成立云云，並不可取。

33 (2)洪武龍與宋鑛滿為相識多年之好友，此為葉秀蓮證述在

01 卷（本院卷第568頁），洪武龍自當知悉宋鑛滿之脾  
02 性。又洪武龍多年來參與系爭房地危老重建、後續改為  
03 對外求售等事務，見聞宋鑛滿與姚連地就系爭房地銷售  
04 價格多年未有共識等情況，更參與三井餐敘而獲悉宋鑛  
05 滿與姚連地各就銷售價格之想法，則於系爭居間契約簽  
06 署後，以姚連地提供之交易條件及當下房產交易景況，  
07 說服宋鑛滿未獲成效之後，即據以前述積累之優勢，提  
08 出足以推動姚連地轉念之建議，撕開被上訴人與亞昕公  
09 司關於銷售條件僵局之破口，被上訴人前述抗辯宋鑛滿  
10 並未讓步等語，更徵姚連地證述其因受洪武龍所陳之企  
11 業形象、社會責任等考量，而轉念接受宋鑛滿之條件而  
12 成立系爭買賣契約乙情非虛，洪武龍對於系爭買賣契約  
13 之成立確為居間媒合之舉，且系爭買賣契約確因其媒合  
14 而成立。另由洪武龍勸說姚連地接受宋鑛滿所提條件之  
15 舉，更證洪武龍所為媒介，並非僅著眼於亞昕公司之利  
16 益，是被上訴人前述抗辯，均不可採。

17 5. 另被上訴人與亞昕公司多年就系爭房地銷售價格未有共  
18 識，宋鑛滿與姚連地於三井餐敘時，雖均提出5億5,000萬  
19 元之交易價格，惟雙方除系爭房地之外，究係以6席車位  
20 或12席車位併為銷售標的乙事，猶存歧見，迄至112年3月  
21 間尚無破局之契機，業如前述。斯時最為緊要者係尋得雙  
22 方轉念契機以為說服，而亞昕公司係因洪武龍以企業形  
23 象、社會責任等說服姚連地後，始與被上訴人達成6席車  
24 位之共識，亦如前述。是縱宋鑛滿於112年5、6月間逕與  
25 姚連地就系爭買賣契約簽訂有所聯繫（原審卷第93、265  
26 頁），及宋鑛滿在台特別助理與亞昕公司主辦人員也就系  
27 爭房地交易末節事務為商洽（原審卷第344頁），猶難抹  
28 滅洪武龍前述媒合行為對於系爭買賣契約成立之貢獻，自  
29 不足以宋鑛滿與姚連地後續聯繫簽約時程及被上訴人員工  
30 與亞昕公司員工洽商交易細節等情，即反證系爭買賣契約  
31 非由上訴人媒介而成立。另系爭居間契約雖記載銷售標的  
32 為系爭房地，委託銷售價格為5億5,000萬元（原審卷第45  
33 頁），系爭買賣契約價金則為5億5,000萬元、標的則為系

01 爭房地及6席車位（原審卷第47頁），惟前述車位席數係  
02 亞昕公司與被上訴人商議契約過程，為保證未來獲利而附  
03 加，此由姚連地與宋鑛滿之間就車位席數互為拉扯之訊息  
04 內容（原審卷第243、245頁）得證，不因系爭居間契約與  
05 系爭買賣契約記載之銷售標的存有前述差異，即謂系爭買  
06 賣契約非屬上訴人本於系爭居間契約媒介而成立。

- 07 6. 系爭居間契約第4條約定：「於買賣成交後甲方（按即被  
08 上訴人）應給付成交價額之4%作為乙方之服務報  
09 酬。...」（原審卷第45頁），上訴人既由洪武龍居間媒  
10 合而促成系爭買賣契約，自得依前述約定請求被上訴人給  
11 付服務報酬。惟上訴人由洪武龍於112年7月18日傳送：  
12 「亞昕拿下旭寶大樓危老案」之新聞連結（本院卷第334  
13 頁）及「Beta大哥交代的任務，我們也完成了！謝謝Beta  
14 大哥給我及鼎陽開發有這個服務的機會！」（本院卷第33  
15 5頁）、「有關我們鼎陽公司的請款明細，我們會跟旭寶  
16 的葉秀蓮聯繫，再請大哥交代一下。謝謝。」等訊息（本  
17 院卷第337頁）與宋鑛滿，均未獲宋鑛滿回應。洪武龍再  
18 於112年7月20日傳訊：「Beta大哥我們相識近30多年，為  
19 了感謝您提攜後進，鼎陽開發的仲介服務費用，4%服務  
20 費特別打對折，只收旭寶1樓仲介服務費2%。55,000萬×  
21 2%=1,100萬元，再麻煩您交代您的秘書葉秀蓮小姐，我  
22 們可以開發票去請款，謝謝」等語（本院卷第347頁），  
23 宋鑛滿則於112年7月21日回覆：「底樓出售給亞昕和鼎陽  
24 有關係？這提法讓我有點不知所措。...」等語（本院卷  
25 第348頁）。洪武龍與宋鑛滿復於112年7月21日至8月3日  
26 期間透過數則往來訊息，各自表明上訴人得向被上訴人請  
27 求服務報酬，及宋鑛滿認為系爭買賣契約之成立與上訴人  
28 無關之意（本院卷第350至392頁）。而後洪武龍與宋鑛滿  
29 於112年8月3日通話約1小時7分鐘後，宋鑛滿傳訊：「把  
30 收到的亞昕支付鼎陽550萬仲介費的支票影本，及鼎陽開  
31 給亞昕的請款發票給我。收到兩文件後我方願同意支付55  
32 0萬」等語（本院卷第394頁）予洪武龍，洪武龍回覆：  
33 「現在都是鼎陽開發票請款。買賣雙方直接匯款服務費55

01 0萬到我們鼎陽的銀行指定帳戶！」（本院卷第394頁）、  
02 「旭寶跟亞昕都是個別的公司。理應鼎陽開發票向買、賣  
03 雙方個別請款即是。旭寶無須等待亞昕銀行匯款單才  
04 對！」（本院卷第395頁）、「鼎陽開發與旭寶簽署的委  
05 託書是4%，我已經降到只收您旭寶1%的服務費，您就乾  
06 脆一點吧！」等語（本院卷第396頁），宋鑛滿則於112年  
07 8月4日回覆：「只要亞昕姚董也認為這筆交易和你有關，  
08 是鼎陽從中促成交易，而願意付你仲介費，旭寶也願意  
09 付。這麼簡單的事，希望不要再說什麼了。」等語（本院  
10 卷第396頁），洪武龍後於112年8月15日傳訊：「宋董Bet  
11 a大哥好，亞昕建設姚董事長今天8/15已經匯款至鼎陽開  
12 發公司的帳號，如上所示，旭寶這裡就如您所說的一樣，  
13 我們開發票向旭寶請款，再麻煩您告知您的助理秀蓮。謝  
14 謝，祝福一切美好」等語（本院卷第410頁）與宋鑛滿。  
15 是由前述往來訊息內容，可見兩造經由法定代理人為前述  
16 磋商後，就服務報酬降為550萬元乙節達成合意，上訴人  
17 自得依系爭居間契約請求被上訴人給付服務報酬550萬  
18 元。

19 7.至於被上訴人空言抗辯：宋鑛滿前述傳訊內容僅為氣憤之  
20 語，真意係認為無庸給付云云。除與前述訊息文義相違，  
21 更未見被上訴人提出事證為佐，實無可採。另上訴人主  
22 張：服務報酬降為550萬元係以被上訴人當時即為給付為  
23 條件，上訴人提起本件訴訟，足見已撤回前開降低服務費  
24 之意云云。惟綜觀前述洪武龍所傳訊之內容，均未見有以  
25 被上訴人當時即為給付作為服務報酬降為550萬元之條  
26 件。又服務報酬降為550萬元乙事，既經兩造相互意思表  
27 示一致而成立，兩造均受拘束，不得由上訴人擅自撤回，  
28 是上訴人主張本件起訴即為撤回前開降低服務費用之意思  
29 表示，其不受服務費用降低為550萬元之拘束云云，亦不  
30 可採。

31 8.從而，系爭買賣契約係由上訴人居間媒介而成立，兩造合  
32 意降低服務報酬為550萬元，則上訴人主張被上訴人應依

01 約給付服務報酬550萬元等語，自屬有據，惟其請求逾前  
02 開數額之服務報酬，並無理由。

03 (三)被上訴人不得依民法第572條規定請求酌減報酬：

04 1.按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其  
05 公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但報酬  
06 已給付者，不得請求返還，民法第572條固定有明文。然  
07 該條規定所適用者，係指居間人雖已為委託人完成其居間  
08 事務，惟經事後審查，認為居間人為委託人所已付出之勞  
09 務，其價值與當初訂約時約定之報酬相較，係屬為數過鉅  
10 而失客觀公平性時，允許委託人事後請求法院酌減約定之  
11 報酬額，衡其立法之規範目的，係在兼顧公益，而對契約  
12 自由稍作限制(最高法院57年度台上字第2749號判決意旨  
13 參照)。

14 2.被上訴人雖抗辯應依民法第572條規定酌減上訴人得收取  
15 之報酬云云。惟查，被上訴人與亞昕公司就系爭房地銷售  
16 條件商議多年，未獲共識，縱宋鑛滿與姚連地及被上訴人  
17 員工與亞昕公司員工持續接洽商議，猶無從窺見讓步契  
18 機，上訴人於系爭居間契約簽訂後，運用洪武龍接洽系爭  
19 房地危老重建、銷售事務之多年經驗，與宋鑛滿、姚連地  
20 相識往來之情誼及習性之探知，於遊說宋鑛滿未果之後，  
21 思酌堪以動搖姚連地思維之觀點，說服姚連地接受宋鑛滿  
22 所提銷售條件，以解多年僵局，所付出之勞務，相較於媒  
23 介標的成交價額4%之服務報酬，未失客觀公平，況兩造  
24 更商議服務報酬降為成交價額1%，業如前述，更見並無  
25 居間人付出勞務之價值與約定報酬不相當之情形，基於契  
26 約自由原則，本院認為尚無酌減被上訴人應給付報酬之必  
27 要。

28 (四)上訴人依民法第184條第1項後段規定，請求被上訴人給付2,  
29 200萬元本息，並無理由：

30 按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害賠  
31 償責任，為民法第184條第1項後段所明定。查上訴人得依系  
32 爭居間契約請求被上訴人給付服務報酬550萬元，業如前  
33 述。上訴人既得請求被上訴人給付上開報酬，則其主張被上

01 訴人以背於善良風俗之方法，規避給付服務報酬而損及其請  
02 求服務報酬之權益，自無可採。另上訴人對於被上訴人既無  
03 得請求逾550萬元居間服務報酬之權益，自無從於此數額範  
04 疇主張受有損害。是上訴人依民法第184條第1項後段規定，  
05 請求被上訴人給付2,200萬元本息，並無理由。

06 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
07 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
08 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
09 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
10 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，  
11 民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。又應  
12 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利  
13 率為5%，亦為同法第203條所明定。查兩造由洪武龍及宋鑛  
14 滿磋商後合意服務報酬為550萬元，並無約定給付期限，上  
15 訴人於112年10月4日催告被上訴人於文到5日內給付服務報  
16 酬（原審卷第55至57頁），被上訴人於112年10月5日收受前  
17 述催告（原審卷第12頁、第59頁），迄今未為給付，則上訴  
18 人主張被上訴人自112年10月11日起負遲延責任，自有所  
19 據，故上訴人請求被上訴人給付550萬元自112年10月11日起  
20 至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，應予准許。

21 六、綜上所述，上訴人依民法第568條第1項規定、系爭居間契約  
22 第4條約定，請求被上訴人給付550萬元，及自112年10月11  
23 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予  
24 准許。上訴人依前開規定及約定所為之逾前開數額之請求，  
25 及依民法第184條第1項後段規定，請求被上訴人給付2,200  
26 萬元本息，均無理由，不應准許。從而原審就上開應准許部  
27 分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決  
28 此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判  
29 如主文第二項所示。至於上開其餘不應准許部分，原審駁回  
30 上訴人之請求及假執行之聲請，均核無誤，上訴意旨指摘原  
31 判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又  
32 本判決所命給付部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執

01 行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。  
02 七、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  
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
04 逐一論列，附此敘明。

05 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如  
06 主文。

07 中 華 民 國 115 年 4 月 7 日

08 民事第二十庭

09 審判長法官 劉素如

10 法官 莊佩穎

11 法官 何若薇

12 正本係照原本作成。

13 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  
14 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  
15 （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  
16 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  
17 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  
18 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴  
19 者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 115 年 4 月 7 日

21 書記官 鄭淑昀