

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第137號

原告 正禾不動產仲介股份有限公司

法定代理人 薛麗雅

訴訟代理人 周村來律師

周元培律師

洪郁婷律師

被告 芳成工業股份有限公司

法定代理人 江廷芳

訴訟代理人 王進勝律師

上列當事人間請求給付仲介服務費事件，本院於民國114年7月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣壹佰伍拾參萬元及自民國一一三年十二月五日起，至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔四分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣伍拾萬元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新台幣壹佰伍拾參萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。原告起訴時請求被告給付新台幣（下同）2,000,000元及法定遲延利息（見113年度審訴字第882號卷，下稱審訴卷，第7頁），後減縮為1,530,000元及法定遲延利息（見114年度訴字第13

01 7號卷，下稱訴卷，第31頁），嗣又擴張聲明為2,000,000元  
02 及法定遲延利息（見訴卷第83頁），係本於同一基礎事實所  
03 為擴張、減縮聲明，應予准許。

04 二、原告主張：

05 (一)被告委託原告居間仲介銷售被告所有坐落高雄市燕巢區面前  
06 埔段205-2、204、191-1、189-7、189-6、205-1地號共6筆  
07 土地（下稱系爭土地），兩造於民國108年5月22日簽立土地  
08 專任委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約書），於第6  
09 條第5項約定：「因可歸責於買方之事由而未能簽立土地買  
10 賣契約書時，則定金由甲方（被告）沒收，甲方應支付該沒  
11 收定金50%（但不得逾約定定金50%且不得逾約定之服務報  
12 酬）予乙方（原告），以作為該次委託銷售服務之支出費  
13 用，且不得再收取服務報酬」。經原告居間仲介，訴外人即  
14 買方黃齡瑩就系爭土地於108年6月21日，簽立不動產買賣意  
15 願書（下稱系爭意願書），並依系爭意願書第2條約定，交  
16 付訴外人禾達睿生醫有限公司（下稱禾達睿公司）所簽發票  
17 面金額各10,000,000元之支票2紙（付款銀行：高雄市第三  
18 信用合作社、票據號碼：OKA0000000、OKA0000000，下稱系  
19 爭支票）作為斡旋金。被告於108年6月29日在系爭意願書簽  
20 章同意依意願書上之條件出售系爭土地，是依系爭意願書第  
21 3條第1項，買賣契約已成立生效，作為斡旋金之20,000,000  
22 元系爭支票視同定金。

23 (二)惟嗣後因黃齡瑩悔買，未完成買賣契約書之簽立，經被告為  
24 沒收定金而提示作為定金之系爭支票，然未獲付款，被告對  
25 黃齡瑩提起請求給付票款事件訴訟，請求給付20,000,000  
26 元。依系爭委託銷售契約書第6條第5項，被告應支付沒收定  
27 金之50%予原告作為仲介服務費，經兩造協商，原告同意按  
28 被告日後實際沒收定金數額減收仲介服務費，被告並依兩造  
29 約定內容，於108年12月9日簽立承諾書：「本斡旋支票於10  
30 8年12月9日交付芳成工業（股）公司，若日後沒訂後，沒訂  
31 金額之15%須支付仲介公司（太禾不動產）作為仲介費。若

01 沒訂金額未達\$1000萬元（含\$1000萬），則比例更改為沒訂  
02 金額之20%，作為仲介費（以法院訴訟判決金額為準）」  
03 （下稱系爭承諾書）。

04 (三)被告與買方黃齡瑩及禾達睿公司間請求給付票款事件訴訟經  
05 臺灣高雄地方法院以109年度雄訴字第15號判決黃齡瑩、禾  
06 達睿公司應各給付被告20,000,000元，所命給付，其中一被  
07 告給付，其餘被告於其給付範圍內免給付之責，復經臺灣高  
08 等法院高雄分院（下稱高雄高分院）110年度重上字第29號  
09 判決黃齡瑩上訴駁回，後經最高法院以111年度台上字第144  
10 2號判決廢棄發回，臺灣高等法院高雄分院111年度重上更一  
11 字第26號因兩造達成和解條件，裁定命再開準備程序，以1  
12 0,200,000元達成和解，做成和解筆錄（下稱系爭和解筆  
13 錄）。由被告與黃齡瑩於高雄高分院111年度重上更一字第2  
14 6號做成和解筆錄前之陳述，可知系爭和解筆錄金額中200,0  
15 00元為律師費及裁判費之賠償性質，10,000,000元則為沒收  
16 定金之性質，故原告得依系爭承諾書之約定，就10,000,000  
17 元沒收定金部分依20%之比例，請求被告給付2,000,000元。  
18 又被告於本件之抗辯及主張抵銷均無理由，且罹於2年消滅  
19 時效等語。並聲明：1.被告應給付原告2,000,000元，及其  
20 中1,530,000元自起訴狀繕本送達之翌日即113年12月5日  
21 起，其餘470,000元自擴張訴之聲明暨準備書二狀繕本送達  
22 之翌日即114年6月17日起，均至清償日止，按週年利率5%計  
23 算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

### 24 三、被告則以：

25 (一)系爭意願書第3條第1項固記載被告若接受買方之承買價款及  
26 本意願書之條款時「買方同意買賣契約即已成立生效」，然  
27 買賣契約是否成立、生效，並非任何一方同意即可，仍須符  
28 合民法相關規定。被告固然於108年6月29日在系爭意願書簽  
29 章，但在與買方簽立「不動產買賣契約書」之前，僅成立買  
30 賣「預約」，並非本約已成立或生效。況被告雖於108年6月  
31 29日在系爭意願書簽章，但被告在系爭意願書第4條尾端以

01 手寫之條件下，加上「（限定污染檢測未通）期限為108/0  
02 7/31」等條件，是被告並非同意「依意願書上之條件出售系  
03 爭土地」，故系爭意願書第3條第1項不成就，當然不生「買  
04 賣契約即已成立生效」之法律效果。又原告明知黃齡瑩僅係  
05 出名人，實際買受人係高都汽車股份有限公司（下稱高都公  
06 司）並借名出具系爭委託銷售契約書，黃齡瑩並無訂約買受  
07 系爭土地之真意，而被告雖在黃齡瑩出名之系爭委託銷售契  
08 約書簽名，然既在系爭委託銷售契約書另加條件，依民法規  
09 定，即非對於黃齡瑩之系爭委託銷售契約書要約之承諾，而  
10 之後黃齡瑩未曾再為任何意思表示，故被告與黃齡瑩間未成  
11 立生效買賣契約。

12 (二)原告明知系爭委託銷售契約書雖由黃齡瑩出具，但實際買受  
13 人係高都汽車公司，原告卻與高都公司謀議，由高都公司以  
14 黃齡瑩名義出具系爭委託銷售契約書，原告並答應高都公  
15 司，在交易過程刻意隱瞞被告，使被告在不知情下於系爭委  
16 託銷售契約書簽章，但黃齡瑩從頭到尾都未出現，被告簽署  
17 系爭委託銷售契約書後，均由高都公司人員出面交涉。而高  
18 都汽車公司從一開始就拒絕簽立買賣契約，但非系爭委託銷  
19 售契約書出具者，並無「出具系爭委託銷售契約書，而悔買  
20 未完成買賣契約書簽立」乙情。被告對於高都汽車公司之訴  
21 訟亦經臺灣高雄地方法院109年度雄訴字第15號判決敗訴確  
22 定。

23 (三)被告雖向黃齡瑩提起訴訟請求沒收定金，然因被告與黃齡瑩  
24 僅簽立系爭委託銷售契約書，被告於簽立系爭委託銷售契約  
25 書時，另加條件，系爭委託銷售契約書所示之契約是否成立  
26 已有疑義。縱系爭委託銷售契約書所示契約成立，然雙方未  
27 進一步議約簽立買賣契約，充其量僅成立買賣預約，並非買  
28 賣契約。而買賣預約成立後，一方違反預約，阻礙本約之訂  
29 立者，僅得由他方當事人於請求賠償履行本約所生之預期利  
30 益外，應僅得依締約上過失責任之規定請求賠償信賴利益。  
31 該事件發回高雄高分院更審中，被告雖與黃齡瑩以10,200,0

01 00元成立訴訟和解，然該10,200,000元和解金係黃齡瑩違反  
02 買賣預約之約定，阻礙本約之訂立，致被告受有6,906,903  
03 元貸款利息、降價出售系爭土地損失7,999,000元、無法出  
04 租系爭土地損失5,360,000元租金等鉅額損害，而給予被告  
05 之損害賠償，並非是被告沒收定金，系爭和解筆錄亦未記載  
06 200,000元係裁判費或律師費之賠償。如認200,000元係裁判  
07 費或律師費之賠償，亦得證明和解金為損害賠償性質。最高  
08 法院發回更審意旨明顯指摘沒收定金不合規定，如有損害僅  
09 得請求賠償，故被告在更一審提出書狀均在陳述被告受有重  
10 大損害。而黃齡瑩、禾達睿公司係在明白此情才願意以10,2  
11 00,000元與被告和解，故該金額確實係損害賠償，否則渠等  
12 明白最高法院發回意旨，不可能會提出如此金額和解。又被  
13 告係欲爭取較高之和解金額，對於另一地主即訴外人劉清良  
14 與黃齡瑩、禾達睿公司間和解金額不知情，亦無參與和解。  
15 原告以其中10,000,000元和解金係沒收定金之性質，據而請  
16 求被告給付2,000,000元仲介服務費及法定遲延利息，自非  
17 有據。

18 (四)原告係專業仲介公司，應誠實仲介，據實報告，而原告之受  
19 僱人即訴外人鄔綺琳於107、108年間明知高都公司有意購買  
20 工業用地，並受其委託物色標的土地。鄔綺琳看上被告所有  
21 系爭土地及毗鄰另一地主土地後，竟應高都公司人員要求，  
22 於交易過程中刻意與實際買受人為高都公司，由黃齡瑩出名  
23 應買，矇騙被告，使被告在不知情下簽約，鄔綺琳顯未就訂  
24 約事項及黃齡瑩訂約或履約能力盡調查義務，已違反誠實及  
25 信用方法。之後高都公司不應買，原告無力讓高都汽車公司  
26 簽立買賣契約，於法被告亦無法要求高都公司簽約，以致無  
27 法訂立買賣契約。系爭支票係禾達睿公司簽發作為斡旋金之  
28 用，並由原告收取，然原告明知禾達睿公司乃至黃齡瑩，與  
29 系爭土地交易均無關係，竟於收取系爭支票時，未讓黃齡瑩  
30 背書，亦未讓實際買受人高都公司背書，而任意收受信用狀  
31 況不明之禾達睿公司支票作為斡旋金，已顯有疏失。且於系

01 爭委託銷售契約書完成簽署時，即應轉成定金，但原告在被  
02 告簽署系爭委託銷售契約書後，拒不將系爭支票交付被告提  
03 示作為定金，也未依法設立專戶將支票存入作為定金。遲至  
04 高都公司拒不簽買賣契約，原告始於108年12月9日交付系爭  
05 支票予被告，斯時早已過支票委託支付期限，造成被告無法  
06 提兌系爭支票。被告之所以於當日簽立系爭承諾書，係因欲  
07 請鄔綺琳於另案到場作證，然被告仍應維護權益，故於本件  
08 提出抗辯，且鄔綺琳當時說仲介服務費要給另家「太禾不動  
09 產仲介股份有限公司」，不是說給原告。嗣禾達睿公司又解  
10 散，使被告追究無門。被告因買賣預約不履行，而受有6,90  
11 6,903元貸款利息、降價出售系爭土地損失7,999,000元、無  
12 法出租系爭土地損失5,360,000元租金等鉅額損害，亦係肇  
13 因於鄔綺琳之過失事由，原告應依民法第188條負僱佣人連  
14 帶損害賠償責任。是如原告得請求仲介服務費，被告主張以  
15 上開原告應負之賠償金額抵銷。

16 (五)縱原告得請求按系爭承諾書約定「本斡旋支票於108.12.09.  
17 交付芳成工業(股)公司，若日後沒訂後，沒訂金額之15%  
18 須支付仲介公司作為仲介費」，被告與黃齡瑩之和解金額為  
19 10,200,000元，其15%為1,530,000元，原告逾此金額之請  
20 求，為無理由等語置辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲  
21 請均駁回。2.如受不利判決，被告願供擔保請准免為假執  
22 行。

23 四、兩造不爭執事項(見訴卷第62至63頁)：

24 (一)被告委託原告居間仲介銷售被告所有系爭土地，兩造於108  
25 年5月22日簽立委託銷售契約書。

26 (二)經原告居間仲介，買方黃齡瑩就系爭土地於108年6月21日簽  
27 立系爭意願書，並交付禾達睿公司所簽發系爭支票作為斡旋  
28 金。被告於108年6月29日在意願書簽章同意依意願書上之價  
29 格出售系爭土地，作為斡旋金之20,000,000元系爭支票視同  
30 定金。被告並在上開意願書上簽章同意依價格出售時，加註  
31 「(限定污染檢測未通過)期限為108/07/31」等語。

01 (三)被告提示作為定金之系爭支票，然未獲付款，被告對買方黃  
02 齡瑩提起訴訟請求給付20,000,000元。

03 (四)原告同意按被告日後實際沒收定金數額減收仲介服務費，被  
04 告並依兩造約定內容於108年12月9日簽立系爭承諾書。

05 (五)被告與買方黃齡瑩間給付票款事件之訴訟，先後經臺灣高雄  
06 地方法院判決黃齡瑩應給付被告20,000,000元；高雄高分院  
07 判決黃齡瑩上訴駁回；最高法院判決原判決廢棄，發回高雄  
08 高分院；於111年度重上更一字第26號更審中，被告與黃齡  
09 瑩成立訴訟上和解，和解內容為禾達睿公司、黃齡瑩願意連  
10 帶給付被告10,200,000元等。

11 五、本件爭點如下（見訴卷第175頁）：

12 (一)被告與黃齡瑩間有無買賣預約或契約存在？

13 (二)禾達睿公司、黃齡瑩依高雄高分院111年度重上更一字第26  
14 號和解筆錄，連帶給付被告之10,200,000元和解金，是否其  
15 中10,000,000元為被告沒收之定金、200,000元為裁判費及  
16 律師費之賠償性質？或全部均為沒收定金？或全部均為損害  
17 賠償性質？

18 (三)原告依108年12月9日承諾書約定，請求被告給付仲介服務費  
19 2,000,000元，有無理由？

20 (四)原告是否違反民法第567條、第571條規定而不得向被告請求  
21 給付仲介服務費？

22 (五)被告主張對於原告有侵權行為損害賠償債權20,265,903元  
23 (6,906,903元貸款利息、降價出售系爭土地損失7,999,000  
24 元、無法出租系爭土地損失5,360,000元租金)存在，並據  
25 以為抵銷抗辯，有無理由？是否罹於2年消滅時效？

26 六、本院得心證之理由：

27 (一)被告與黃齡瑩間為買賣預約，然不影響原告之請求：

28 1.次按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契  
29 約即為成立；稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他  
30 方，他方支付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同  
31 意時，買賣契約即為成立，民法第153條第1項、第345條定

01 有明文。當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事  
02 人之意思定之。當事人之意思不明或有爭執時，則應通觀契  
03 約全體內容定之，若契約要素業已明確合致，其他有關事項  
04 亦規定綦詳，已無另行訂定契約之必要時，即應認為本約  
05 （最高法院103年度台上字第2553號判決參照）。斡旋金常  
06 係不動產買方欲委仲介人代其向賣方議價，交付仲介人一定  
07 數額或其他代替物，以確保買方出價購買意願。如議價成  
08 功，由仲介人代理買方將斡旋金交付賣方以作為定金，買賣  
09 雙方契約成立。然究為本約或係預約，應就當事人意思定  
10 之，若意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否包含  
11 契約之要素，及得否依所訂之契約履行等情形決定之，不得  
12 謂凡有定金之授受者，概視為已成立本約。倘所成立者為預  
13 約，當事人有繼續協商、成立本約之義務，然當事人之一方  
14 有可歸責事由致未能履約，除本約之必要之點已於預約中約  
15 定，且無任何符合交易上誠信原則事由阻礙將來本約之訂  
16 立，得由他方當事人於請求賠償履行本約所生之預期利益  
17 外，應僅得依締約上過失責任之規定請求賠償信賴利益。前  
18 此當事人所交付之定金如為違約定金，因其係供契約不履行  
19 損害賠償之擔保，數額過高時，與他方當事人所受損害顯不  
20 成比例，應認當事人所交付者，為價金之一部先付，他方當  
21 事人就逾損害範圍之金額，即無沒收或請求給付之權利。倘  
22 所交付者係屬支票，交付定金之當事人亦得拒絕履行逾損害  
23 範圍之票款義務（最高法院111年度台上字第1442號判決參  
24 照）。

25 2. 查黃齡瑩以每坪89,000元向被告買受系爭土地，於108年6月  
26 21日簽署斡旋有效期間至108年7月1日止之系爭意願書，並  
27 交付禾達睿公司簽發之系爭支票作為斡旋金，經原告之受僱  
28 人鄔綺琳轉交予被告，而意願書於承買總價款欄部分以手寫  
29 「依土地實際買賣合約而定」，未有付款條件、期數、標的  
30 移轉方式等項之約定（見高雄高分院111年度重上更一字第2  
31 6號卷第11頁），難認已無另行訂立本約之必要，是以被告

01 與黃齡瑩間為買賣預約，堪以認定。

02 3.惟不論系爭意願書是否成立買賣契約，兩造既已同意按被告  
03 日後實際沒收定金數額減收仲介服務費，被告並依兩造約定  
04 內容於108年12月9日簽立系爭承諾書乙情，為兩造所不爭執  
05 （見訴卷第62頁），原告主張被告應依系爭承諾書給付服務  
06 仲介費，被告與黃齡瑩間係成立買賣契約或預約均無影響等  
07 語（見訴卷第63頁），應屬可採。被告以僅成立預約云云置  
08 辯（見審訴卷第111頁、訴卷第63頁），無可採為有利於被  
09 告之論據。

10 (二)系爭和解筆錄10,200,000元均為沒收定金之性質：

11 1.查被告於該案主張系爭支票為抵付定金之用，黃齡瑩、禾達  
12 睿公司應依系爭意願書之約定及票據責任，給付定金2,000,  
13 0000元，經高雄地院109年度雄訴字第15號判決准許後，黃  
14 齡瑩、禾達睿公司提起上訴，經高雄高分院判決黃齡瑩上訴  
15 駁回、最高法院判決廢棄發回更審，被告與黃齡瑩、禾達睿  
16 公司於111年度重上更一字第26號更審成立系爭和解筆錄乙  
17 情，為兩造所不爭執（見訴卷第62頁），復有系爭和解筆錄  
18 可考（見審訴卷第93至94頁），並經本院調閱該案卷證核閱  
19 無訛，足見於上開金額範圍內所成立系爭和解筆錄之和解金  
20 額10,200,000元均為被告起訴請求沒收定金之範圍。原告主  
21 張應區別其中200,000元另為賠償裁判費、律師費之損害賠  
22 償性質，不屬於沒收定金之範圍云云（見訴卷第85頁），洵  
23 屬無據。

24 2.況倘所成立者為預約，當事人有繼續協商、成立本約之義  
25 務，然當事人之一方有可歸責事由致未能履約，除本約之必  
26 要之點已於預約中約定，且無任何符合交易上誠信原則事由  
27 阻礙將來本約之訂立，得由他方當事人於請求賠償履行本約  
28 所生之預期利益外，應僅得依締約上過失責任之規定請求賠  
29 償信賴利益。當事人所交付之定金如為違約定金，因其係供  
30 契約不履行損害賠償之擔保，數額過高時，與他方當事人所  
31 受損害顯不成比例，應認當事人所交付者，為價金之一部先

01 付，他方當事人就逾損害範圍之金額，即無沒收或請求給付  
02 之權利。倘所交付者係屬支票，交付定金之當事人亦得拒絕  
03 履行逾損害範圍之票款義務，為該案最高法院111年度台上  
04 字第1442號判決發回更審之意旨（見審訴卷第50至51頁），  
05 已如前述。是以，所受損害相當之金額亦可藉由沒收定金之  
06 方式加以履行賠償。而被告之訴訟代理人於既與禾達睿公  
07 司、黃齡瑩於112年10月31日，就該案給付票款事件，以10,  
08 200,000元成立系爭和解筆錄（見審訴卷第93至94頁），並  
09 表示黃齡瑩、禾達睿公司與另案地主間協商範圍有包括律師  
10 費、裁判費，故會再與黃齡瑩、禾達睿公司協商等語，有高  
11 雄高分院112年9月19日電話紀錄表（見高雄高分院111年度  
12 重上更一字第26號卷第475頁，即訴卷第143頁），足見渠等  
13 合意10,200,000元該金額之定金均應予沒收，不因是否為損  
14 害賠償性質而受影響。原告主張200,000元不納入兩造間系  
15 爭承諾書之計算，應係為免適用較低比例15%計算服務報  
16 酬，其主張委無可採。

17 (三)原告依系爭承諾書約定，得請求被告給付仲介服務費1,530,  
18 000元：

19 查系爭承諾書約定本斡旋支票於108年12月9日交付被告，若  
20 之後沒訂，沒訂金額15%須支付原告作為仲介費，若沒訂金  
21 額未達10,000,000元（含10,000,000元），則比例更改為沒  
22 訂金額之20%作為仲介費等語（見審訴卷第29頁）。又10,20  
23 0,000元均為沒收定金，已如前述。是以，原告依系爭承諾  
24 書約定，得請求被告給付仲介服務費1,530,000元（10,200,  
25 000元 $\times$ 15%=1,530,000元），即如原告於減縮聲明狀時所載  
26 （見訴卷第33頁），堪以認定。

27 (四)原告無違反民法第567條、第571條規定：

28 1.按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事  
29 人；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或  
30 訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條第1項前段、  
31 第2項定有明文。所謂盡善良管理人之注意，係指依交易上

01 一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人所具有之注意，  
02 而房地仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，此所以一  
03 般消費者願委由仲介業者處理買賣事宜之原因。而仲介業者  
04 針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之酬金，即應  
05 就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務，始能就其  
06 所知，依民法第567條第1項之規定，據實報告於當事人（最  
07 高法院110年度台上字第717號判決參照）。次按居間人違反  
08 其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或  
09 違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人  
10 請求報酬及償還費用，民法第571條固有明文。揆諸前揭規  
11 定之立法理由，除為保護委託人之利益外，並具有制裁居間  
12 人之目的。是自其規範目的而言，居間人之違約行為，應與  
13 「為利於委託人之相對人之行為」，或「由相對人收受利  
14 益」直接相關，始具有制裁居間人，而使其喪失報酬請求權  
15 之正當性（臺灣高等法院臺南分院112年度上字第121號判  
16 決）。居間人不得向委託人請求報酬及償還費用之要件，必  
17 須其違反對於委託人義務為有利於相對人之行為，或違反誠  
18 實信用方法由相對人收受利益者始屬該當（臺灣高等法院高  
19 雄分院113年度上易字第35號判決參照）。居間人有否違反  
20 上開忠實義務，應由委託人就此有利之事實負舉證責任（最  
21 高法院109年度台上字第1027號判決參照）。所謂忠實義  
22 務，指受託人執行業務時，應本於善意，優先著重委託人之  
23 利益，避免自身或相對人之利益與委託人之利益相衝突；倘  
24 受託人係未盡調查及說明義務，僅屬違反善良管理人之注意  
25 義務，與違反忠實義務之情形者，尚屬有間。

26 2. 查黃齡瑩方為被告出售系爭土地之交易相對人，高都汽車公  
27 司則非受契約效力拘束，高都汽車公司本無出面訂約之必  
28 要，是被告對高都汽車公司提起訴訟，業經高雄地院以109  
29 年度雄訴字第15號判決駁回本件被告於該案之先位聲明請  
30 求，因被告未上訴而確定乙情，有該判決可憑（見審訴卷第  
31 31頁），則後續簽約及履約本應由黃齡瑩為之。被告辯稱原

01 告之受僱人鄔綺琳與高都汽車謀議，刻意隱瞞被告而使被告  
02 簽下系爭意願書云云（見訴卷第106頁），委無可採。又出  
03 面購買土地者既為黃齡瑩而非高都汽車公司，原告之受僱人  
04 鄔綺琳並無為有利於黃齡瑩之行為，揆諸前揭說明，鄔綺琳  
05 縱未將黃齡瑩與高都汽車公司間關係向被告揭露，仍難謂違  
06 反對於被告之義務而為有利於黃齡瑩之行為。被告以此辯稱  
07 無須給付原告報酬云云（見訴卷第107、176頁），委無可  
08 採。

09 3.被告於108年6月29日簽立系爭意願書時，即將系爭支票交給  
10 鄔綺琳代收，約定簽約後移入履保專戶乙情，有鄔綺琳簽名  
11 與被告用印可考（見訴卷第49頁），而當時黃齡瑩尚未完成  
12 簽約，嗣因悔買，原告即依被告要求，於108年12月9日將系  
13 爭支票交付被告，有系爭承諾書之記載可考（見審訴卷第29  
14 頁），足見鄔綺琳均依被告之意願代為保管及交付系爭支  
15 票。被告主張鄔綺琳與高都汽車公司謀議，拒不將系爭支票  
16 交付被告提示兌領云云（見訴卷第106頁），委無可採。

17 4.況按發票地與付款地在同一市區內者，支票之執票人，應於  
18 發票日後7日內，為付款之提示；對支票發票人自發票日起  
19 算，一年間不行使，因時效而消滅，票據法第130條第1款、  
20 第22條第1項後段定有明文。縱逾支票委託支付期限，被告  
21 仍得對禾達睿生醫有限公司主張給付票款，且被告自承仍  
22 可透過訴訟途徑請求給付票款，並已提起另案訴訟，終因和  
23 解確定，猶以此拒絕給付原告服務費報酬云云（見訴卷第10  
24 6頁），委無可採。

25 (五)被告不得對於原告主張抵銷抗辯，且罹於時效：

26 1.被告主張對原告有損害賠償債權20,265,903元（6,906,903  
27 元貸款利息、降價出售系爭土地損失7,999,000元、無法出  
28 租系爭土地損失5,360,000元租金）存在，並據以為抵銷抗  
29 辯，所憑主張原告具有過失之情事，無非係以黃齡瑩或高都  
30 汽車公司毀約，且原告之受僱人鄔綺琳要求被告勿將系爭土  
31 地出租，原告應依民法第188條負僱佣人連帶賠償責任云云

01 (見訴卷第107至111頁)，為其論據。

02 2.然查，黃齡瑩不繼續履行契約，並非原告之意思，鄔綺琳基  
03 於仲介人員使土地順利買賣之義務，請被告先不要出租土  
04 地，自難認原告之受僱人有何過失。又被告對高都汽車公司  
05 提起訴訟，業經法院以高都汽車公司非契約當事人為由，判  
06 決駁回確定，已如前述，自難認高都汽車公司有何毀約行  
07 為。

08 3.按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害  
09 及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅，民法第197條第1  
10 項前段定有明文，且應以請求權人實際知悉損害及賠償義務  
11 人時起算（最高法院109年度台上字第1057號判決參照）。  
12 被告主張於109年11月20日以230,938,000元脫售系爭土地給  
13 訴外人昇昌床業股份有限公司，受有價差7,999,000元損害  
14 (23,8937,000元－230,938,000元＝7,999,000元)，與額  
15 外支付108年7月起至109年10月間止之金融機構貸款利息，  
16 受有6,906,903元利息損失，及108年7月起至109年4月止無  
17 法使用系爭土地受有相當於租金之損害5,360,000元，迄今  
18 超過2年，均已罹於時效。原告主張時效抗辯，應屬可採，  
19 被告不得再以該等債權抵銷原告依系爭承諾書之仲介服務費  
20 債權。

21 4.況且，被告於108年12月9日簽立系爭承諾書時，已知支票超  
22 過委託支付期限、發生履約爭議，卻仍與原告協商後簽立，  
23 承諾沒收定金須支付原告之成數，而沒收定金具損害賠償性  
24 質，表示禾達睿公司、黃齡瑩會賠償被告，再由被告將15%  
25 或20%成數之金額支付原告，足見被告當時已知會有其所稱  
26 另行出售之跌價損失、仍須持續支出本身貸款利息之利息損  
27 失、未能出售土地獲得收益之損失（見訴卷第110至111  
28 頁），然被告仍願意承諾支付原告仲介服務費，可見系爭承  
29 諾書係兩造間就權利義務關係所為約定，被告應受拘束，不  
30 得再以受有損害為由主張抵銷抗辯。被告辯稱係因欲請鄔綺  
31 琳作證才簽立系爭承諾書云云（見訴卷第176頁），委無可

01 採。又系爭承諾書上雖記載「太禾」而非「正禾」（見審訴  
02 卷第29頁），然本件與被告簽立土地專任委託銷售契約書及  
03 後續協商而簽立系爭承諾書者，均為原告，系爭土地仲介買  
04 賣亦與「太禾」無關，為兩造所不爭執（見訴卷第173  
05 頁），被告於最後一次言詞辯論期日本院詢問前亦未曾以此  
06 抗辯，是原告主張「太禾」之記載係屬筆誤等語（見訴卷第  
07 172頁），應屬可採，是無從以該筆誤作為被告免為給付之  
08 事由。

09 七、綜上所述，被告應依兩造間108年12月9日承諾書，給付原告  
10 仲介服務費1,530,000元（被告與禾達睿生醫有限公司、黃  
11 齡瑩於高雄高分院111年度重上更一字第26號成立和解筆錄  
12 之金額10,200,000元 $\times$ 15%=1,530,000元）及自起訴狀繕本  
13 送達之翌日即113年12月5日起（113年12月4日送達回證見審  
14 訴卷第89頁），至清償日止，按週年利率5%計算之利息。逾  
15 此部分，則無理由，應予駁回。

16 八、原告陳明願供擔保請准宣告假執行部分，經核與規定相符，  
17 爰酌定相當擔保金額准許之。並宣告被告如為原告預供擔  
18 保，得免為假執行。原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附  
19 麗，併予駁回。

20 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法暨舉證，對本  
21 件判決結果不生影響，不再論述，附此敘明。

22 十、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民  
23 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主  
24 文。

25 中 華 民 國 114 年 7 月 31 日  
26 民事第三庭 法 官 李俊霖

27 以上正本係照原本作成。

28 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 7 月 31 日  
31 書記官 陳儀庭