臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度上字第3號

上　訴　人　遠東房屋有限公司
法定代理人　王俊傑
訴訟代理人　湯文章律師
複 代理 人　邵啟民律師
被 上訴 人　林東城
訴訟代理人　洪家駿律師
複 代理 人　王琦翔律師
　　林峻毅律師

上列當事人間請求給付報酬等事件，上訴人對於中華民國112年11月30日臺灣花蓮地方法院112年度訴字第198號第一審判決提起上訴，本院於113年7月17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

一、上訴人主張：被上訴人為購買訴外人五合興機器廠股份有限公司(下稱五合興公司)所有坐落○○○○○段00○0000○00地號等3筆土地及其上0、00、00-0、00-0建號等4筆建物(下稱系爭不動產)，委託伊居間，兩造於民國112年1月17日簽訂委託斡旋契約書(下稱系爭斡旋契約)，約定購買總價為新臺幣(下同)2億元，被上訴人並簽發200萬元支票(下稱系爭支票)作為斡旋金。五合興公司於同年月28日同意以2億元銷售系爭不動產，與被上訴人成立買賣契約，並以系爭支票為訂金，簽立定金收據(下稱系爭定金收據)，約定於同年2月15日正式簽訂買賣契約，但屆期被上訴人竟拒不簽立買賣契約。因伊已完成系爭斡旋契約之仲介義務，自得向被上訴人請求給付成交總價1%即200萬元之服務費，併請求被上訴人給付伊無法向五合興公司請求成交總價2%即400萬元服務費之損害等情，爰依系爭斡旋契約第5條、民法第227條第1項

準用第226條第1項規定，求為被上訴人應給付600萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。原判決駁回上訴人之訴，上訴人僅就其中服務報酬200萬元及利息部分上訴(未上訴之400萬元損害賠償及利息，已確定)，上訴聲明：原判決除確定部分外廢棄，被上訴人應給付上訴人200萬元本息。

二、被上訴人則以：伊與五合興公司僅簽立系爭定金收據，依第3條約定：雙方預定112年2月15日前往上訴人處簽訂不動產買賣契約，顯見伊與五合興公司尚未簽訂買賣契約本約，不符合系爭斡旋契約第5條，需正式簽訂買賣契約之約定。另伊係因他人未依約向伊購買廠房，致無力負擔系爭不動產之價金，非以不正當行為阻止系爭不動產買賣之成交，不得視為系爭不動產買賣契約已成立等語置辯。並聲明：上訴駁回。

三、不爭執事項：

㈠被上訴人於112年1月17日與上訴人簽訂系爭斡旋契約書，委託上訴人以2億元購買五合興公司系爭不動產，委託期間至112年2月29日24時止，被上訴人並簽發系爭支票作為斡旋金。

㈡五合興公司於112年1月18日與上訴人簽訂專任委託銷售契約書，約定以每坪6萬500元，將系爭不動產委託上訴人銷售，委託期間至同年2月29日止。嗣五合興公司於同年1月28日簽署銷售變更合意書，將委託銷售價格調降為2億元。

㈢被上訴人與五合興公司及上訴人於112年1月28日就系爭不動產簽訂系爭定金收據，其上載明：「...二、售價新台幣貳億元整，買方先支付定金新台幣貳佰萬元整、餘款尚計新台幣壹億玖仟捌佰萬元整。三、雙方預訂民國112年2月15日前往本公司(即上訴人)簽訂不動產買賣契約。...五、違約處罰：因可歸責於買賣當事人一方之事由而不依約履行時，他方得經定期催告後解除契約，並請求損害賠償；其賠償金額買賣雙方議定如下：屆時買方不買定金沒收視為違約，違約

金處理；受託人(即上訴人)與賣方各二分之一，但不得超過賣方應付受託人仲介服務費百分之四為限。」，被上訴人將系爭支票交付五合興公司以為定金，五合興公司已兌現該支票。

㈣五合興公司以游淑美名義於112年3月17日寄發花蓮富國路郵局000043號存證信函通知被上訴人於112年3月31日前簽約，否則將沒入定金。

㈤兩造同意定金收據第5條所稱之不依約履行，係指買賣雙方有一方不履行簽訂系爭不動產買賣契約之義務。

㈥上訴人因被上訴人因故不買系爭不動產，與五合興公司所生給付違約金等爭執，訴請五合興公司給付100萬元，經本院112年度上易字第51號判決五合興公司應給付16萬元本息確定。

四、本院判斷

上訴人依系爭定金收據主張被上訴人與五合興公司已因意思表示合致成立買賣契約，該定金為成約定金，112年2月15日簽訂買賣契約僅係正式簽訂買賣契約之日期，被上訴人故意阻止正式簽約，即應視同已正式簽約等語，為被上訴人否認，並辯稱200萬元為立約定金，未如期簽約係因新弘股份有限公司未依約向其購買廠房所致，非故意阻止條件成就等語，經查：

㈠系爭定金收據僅為立約定金之約定

1.按定金之性質，因其作用之不同，通常可分為：㈠證約定金，即為證明契約之成立所交付之定金。㈡成約定金，即以交付定金為契約成立之要件。㈢違約定金，即以定金為契約不履行之損害賠償擔保。㈣解約定金，即為保留解除權而交付之定金，亦即以定金為保留解除權之代價。㈤立約定金，亦名猶豫定金，即在契約成立前交付之定金，用以擔保契約之成立等數種(最高法院91年度台上字第635號民事判決意見)。另按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預

定之本約內容請求履行，又買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買賣本約業已成立。次按立約定金係在契約成立前交付之定金，用以擔保契約之成立；違約金則係除當事人另有訂定外，視為因不履行債務而生損害之賠償總額；性質各不相同(最高法院106年度台上字第480號民事判決意見)。依上，若買賣雙方於交付定金時僅於定金收據明白約定，雙方應於其後一定期日簽立正式買賣契約本約，而非於交付定金同時簽立正式買賣契約時，其真意，即應屬買賣雙方保留是否正式簽立買賣契約所酌留猶豫期間之安排，買受人所交付定金之性質即應認屬立約定金，否則即無庸約定另一期日再行簽約之理甚明。

2. 依兩造所不爭執，由兩造與五合興公司簽立之系爭定金收據觀之，系爭不動產之買方為被上訴人，賣方為五合興公司，及為「受託人」之上訴人，為三方契約。及其中第三條約定：雙方(被上訴人與五合興公司)預訂112年2月15日前往為「受託人」之上訴人處簽訂不動產買賣契約(原審卷第27頁)，及第五條違約處罰約定：屆時被上訴人不買定金沒收，視為違約，違約金處理：受託人(上訴人)與賣方(五合興公司)各二分之一，但不得超過賣方應付受託人仲介服務費百分之四為限。(上不爭執事項㈢)，併衡諸系爭不動產交易金額高達2億元，鉅額買受價金之籌措，通常需要相當時間，買受人保留相當的猶豫期間，符合交易常情等，綜合以觀，足認三方簽立系爭定金收據並由買方之被上訴人交付系爭支票做為定金時，並無以系爭定金收據為系爭不動產正式買賣契約之意，否則即不會另約定於112年2月15日，另於上訴人處正式簽約。且於系爭定金收據中，明白約定被上訴人與五合興公司若違約，應負如何之違約金處罰，並同時約定五合興公司與「受託人」之上訴人應如何分受該違約金。依上述最高法院判決意見及說明，被上訴人所交付之系爭支票，應僅為立約定金，不得僅因系爭定金收據中有關買賣價

金、買賣標的之記載及被上訴人交付系爭支票之行為，遽認被上訴人與五合興公司已因意思表示合致，就系爭不動產成立買賣契約，上訴人依系爭定金收據，主張被上訴人與五合興金司就系爭不動產已因意思表示合致成立買賣契約，系爭定金收據為成約定金，非立約定金云云，尚有誤會，難以採取。

3.次查，上訴人曾訴請五合興公司給付仲介報酬100萬元，經臺灣花蓮地方法院以112年度訴字第175號民事判決五合興公司應依系爭定金收據第五條(非其與五合興公司間之委託銷售契約)給付上訴人16萬元及遲延利息，上訴人上訴後經本院以112年度上易字第51號民事判決駁回上訴人上訴確定在案(下稱另案判決)。依此，足以認定上訴人已依系爭定金收據向五合興公司行使所得主張之權利；又依另案判決中上訴人所提，由立正科技股份有限公司(下稱立正公司，負責人為被上訴人)、五合興公司、上訴人三方簽立之協議書，其上表明，上訴人仲介甲(立正公司)、乙(五合興公司)系爭不動產買賣事宜，嗣後買賣未成立。甲方同意依112年1月28日委由被上訴人簽訂定金收據(上訴人定金收據編號000000號)第五條款違約處罰，將系爭定金支票視同違約金處理，解除契約；乙方及仲介公司(上訴人)不得再向甲方提起任何民、刑事訴訟或請求(另案一審卷第27頁)之內容以觀，亦足以認定上訴人簽立上述協議書時，已承認系爭不動產買賣未成立。上訴人為該協議書之簽訂人，對該協議之內容，自知之甚明，上訴人自不得於本案訴訟中另為系爭不動產買賣契約已成立之主張。況買方之立正公司於該協議書明白表示其法定代理人被上訴人係其代理人，代為簽訂系爭定金收據，說明其二者之關係，上訴人亦不得抗辯該協議書或另案判決與本件無涉。

㈡上訴人不得依系爭斡旋契約第5條，請求被上訴人給付服務費200萬元

1.系爭斡旋契約第5條約定如下：買賣成交，委託人(被上訴

人)應付成交總價款的百分之壹做為受託人之服務費(上訴人)，於正式簽訂買賣契約之同時，一次付清(原審卷第19頁)。明文約定係以系爭不動產買賣成交為服務費債權成立之要件，且給付條件為正式簽訂買賣契約之同時一次付清。

2. 經查，系爭定金收據屬立約定金之約定，上訴人已承認系爭不動產之買賣未成立，均如前述，而上訴人復不爭執被上訴人並未依系爭定金收據如期於112年2月15日與五合興公司簽訂買賣契約，則在被上訴人未如期簽立買賣契約、上訴人承認買賣契約未成立之情形下，上訴人依系爭斡旋契約第5條之約定，請求被上訴人給付成交金額1%之服務費200萬元，即與系爭斡旋契約以「買賣成交」為給付條件之要件不相符合，難以採取。

3. 上訴人雖另依民法第101條第1項規定，主張被上訴人故意不於112年2月15日與五合興公司簽訂不動產買賣契約，被上訴人與五合興公司就系爭不動產之買賣契約應已成立云云。但查，系爭定金收據屬立約定金之約定，其中就被上訴人、五合興公司未於112年2月15日簽訂買賣契約之違約處罰等另有明文約定，且上訴人已另案對五合興公司行使權利，均如前述，準此，系爭定金收據之當事人即兩造與五合興公司，均應受該定金收據之上述約定拘束，亦即兩造與五合興公司間就系爭不動產買賣之權利義務，應以系爭定金收據做為兩造間之規範依據，而無另依民法第101條第1項規定解釋被上訴人與五合興公司是否已就系爭不動產成立買賣契約，並據以適用系爭斡旋契約之餘地。況被上訴人系爭支票已經五合興公司兌訖沒收等情，復如上不爭執事項㈢所示，足認被上訴人已依系爭定金收據履行違約所應受之處罰，被上訴人因系爭不動產之買賣，客觀已承受高達200萬元之違約損失，依此，亦難認被上訴人係以承受200萬違約金損失之不正當行為阻止系爭不動產買賣契約之正式簽立，上訴人上項主張，亦有誤會，難以採取。

4. 至上訴人所提之時序表、對話紀錄及帶看照片(本院卷第177

-245頁)等，至多僅足以證明上訴人確已依系爭斡旋契約服務，但因不符合系爭斡旋契約第5條之付款要件，本院亦不得依上證據，認定上訴人請求200萬元仲介報酬之主張可以採取。

五、綜上所述，上訴人主張系爭不動產之買賣契約已成立，被上訴人應給付仲介報酬云云，不足採取。從而，上訴人依系爭斡旋契約第5條、民法第101條第1項規定，請求被上訴人給付200萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年利率百分之5計算之利息，為無理由，不應准許，其假執行之聲請亦失依據，應併駁回。原審為上訴人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，理由或有不同，結論並無二致，應予維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及所提事證，經本院斟酌後認不影響判決結果，故不逐一說明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　7　　月　　31　　日

民事第二庭審判長法　官　陳真真

法　官　林慧英

法　官　詹駿鴻

以上正本係照原本作成。

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　　113　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　徐錦純

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。