

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度再字第3號

再審原告 全球安聯科技股份有限公司

法定代理人 張土火

再審被告 康庭資產管理有限公司

法定代理人 曾季綦

上列當事人間請求返還仲介報酬事件，再審原告對於中華民國112年11月22日111年度上字第318號確定判決，提起再審之訴，本院判決如下：

主 文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

事實及理由

一、再審原告略以：兩造簽訂土地專任委託銷售契約書（下稱系爭契約）第4條係約定「買賣成交時」，再審被告始有請求服務報酬之權利。由再審被告依契約第3條第2項負有協助辦理履約保證之義務，及第4條約定報酬給付方式包含「逕由交易價金安全專戶（即履保專戶）中撥款」等情，足認兩造約定之報酬給付條件即「買賣成交時」，非僅係交易雙方簽立買賣契約，而須待買方取得交易之土地、賣方取得全部價金後，始足成就上該給付條件。另依契約第5條第3項：委託期限內如未成交，再審被告不得請求其支出費用之約定；第6條第3項就賣方即再審原告之違約，約以再審原告負有按委託價百分之四給付金錢與再審被告之義務；同條第4項就買賣預約成立後，買方未履行簽訂本約義務時，再審原告同意以其對買方違約求償金額之半數付與再審被告作為服務報酬之約定，益徵「買賣成交時」應指買賣雙方已履行各自契約義務而言，否則即無此等約定之必要。確定判決對系爭契約所訂報酬給付條件解讀有誤，進而不當適用民法第568條規

01 定，符合民事訴訟法第496條第1項第1款之事由，據而提起
02 再審之訴，求將確定判決廢棄，命再審被告給付新臺幣（下
03 同）500萬元本息之判決。

04 二、按民事訴訟法第496條第1項第1款所謂適用法規顯有錯誤，
05 應以確定判決違背法規或與大法官解釋、憲法法庭裁判意旨
06 顯然違反或消極不適用法規，顯然影響於判決者為限，不包
07 括漏未斟酌證據取捨、證據失當、判決不備理由及認定事實
08 錯誤之情形在內。查，確定判決依據系爭契約第4條約定：
09 買賣成交時，再審被告得向再審原告收取服務報酬，其數額
10 為實際成交價百分之2，於成交時以現金一次給付或逕由
11 「交易價金安全專戶」中撥款支付，認定所訂收取服務報酬
12 時點，係約定為買賣成交時，並無須待買賣雙方完成過戶及
13 付款完畢始能領取報酬之語。並說明系爭契約第5條係約定
14 再審被告應盡善良管理人之義務、做好買賣交涉及告知銷售
15 狀況、代理收受訂金及於期限內未能成交之相關規定。第6
16 條則係約定再審原告之義務，包含如僅簽定買賣預約，再審
17 被告得請求報酬之範圍，與第4條係針對再審被告已讓買賣
18 雙方簽訂買賣契約之約定不同。復載敘再審被告所提服務費
19 確認單上雖記有「服務費從履保專戶扣除」等語，惟此與第
20 4條約定「以現金一次給付或逕由交易價金安全專戶中撥款
21 支付」相同，均係指再審被告得請求報酬時，再審原告應以
22 何方式支付之約定，並非約定履保專戶中未有款項存入時，
23 再審被告則不可請領報酬。因認再審被告於買賣雙方簽訂買
24 賣契約時，其居間義務已屬完成，買賣契約雖經買賣雙方合
25 意解除，對再審被告所得請領之報酬並無影響（確定判決第
26 3-5頁）。上開認定屬事實審法院就其調查所得事項，依其
27 自由心證認定事實之職權行使，並為理由之論述，進而本於
28 其合法認定之事實，認再審被告受領該500萬元報酬非無法
29 律上原因，據而駁回再審原告依不當得利規定之所請，要無
30 再審原告所云適用民法第568條錯誤情形，即再審原告所
31 指，核屬事實認定，解釋契約問題，與適用法規顯有錯誤之

01 情形無涉。再審原告猶執其於原程序所為之攻防與主張，指
02 摘確定判決關於居間報酬請求條件之事實認定有誤，據而提
03 起再審之訴，依前揭說明，自與適用法規顯有錯誤之再審事
04 由有間，非可為採。

05 三、綜上，再審原告指原確定判決適用民法第568條規定不當，
06 有民事訴訟法第496條第1項第1款「適用法規顯有錯誤」事
07 由，核屬無據，其請求廢棄原確定判決，命再審被告給付之
08 判決，顯無理由，不應准許，爰不經言詞辯論，逕以駁回。
09 據上論結，本件再審原告之訴為無理由，判決如主文。

10 中 華 民 國 113 年 8 月 29 日

11 民事第三庭

12 審判長法 官 許明進

13 法 官 周佳佩

14 法 官 蔣志宗

15 以上正本證明與原本無異。

16 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，其
17 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書
18 （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
19 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律
20 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 8 月 29 日

22 書記官 駱青樺

23 附註：

24 民事訴訟法第466條之1：

25 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
26 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

27 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
28 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
29 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

30 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

