

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度再字第5號

再審原告 蔡吉豐
訴訟代理人 吳登輝律師
再審被告 建竑有限公司

法定代理人 陳揚智
訴訟代理人 陳建宏律師
曾雋行律師

上列當事人間請求給付服務費事件，再審原告對於中華民國113年11月6日本院113年度上字第82號確定判決提起再審之訴，本院於114年5月6日言詞辯論終結，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、再審原告主張：兩造於民國110年9月11日簽訂土地一般委託銷售契約（下稱系爭銷售契約），於111年3月31日因屆期未達成交易而失效。再審原告雖於111年6月6日與再審被告簽訂「契約變更附表」（下稱系爭附表），然兩造在該表所勾選之項目係載：「原委託未逾期者：雙方合意將原委託期間延長至111年6月30日止」，則兩造既在原委託契約屆期終止後始簽訂附表之約定內容，即不生延長原約期限之效力。確定判決竟捨此契約明文之記載，另依再審被告法定代理人陳揚智、職員黃偉榮之偏頗證詞為事實認定，非但與最高法院57年台上字第1091號判例要旨有悖，且據失效之契約判准再審被告之請求，亦有違誤。再審原告所提出之授權書，嗣經土地共有人吳幸、胡吳美代及王吳春英（下稱吳幸等3人）所否認，故委託銷售之共有人未包含吳幸等3人，更未包含未列名在授權書之共有人吳金獅。又縱認系爭附表為有效，然銷售標的係載：「依權狀為主」，則訴外人吳金獅既未提

01 出權狀以供銷售，銷售範圍自不包括吳金獅之應有部分。然
02 再審被告提出之買賣契約，係以土地全部權利範圍達成交
03 易，自與銷售條件有悖，且扣除吳金獅應得之價款後，實際
04 委任銷售總價僅為新臺幣（下同）1億3,726萬9,200元，亦
05 未達兩造變更後之銷售底價（1億4,316萬元）；況吳金獅迄
06 未表示放棄其共有人之優先承購權，應認再審被告迄未達成
07 居間條件而得以獲取服務報酬。此外，吳幸等3人均否認買
08 賣契約效力而與買受人圓禾建設公司另案訟爭後，雖達成訴
09 訟上和解，然非但和解金額（1億4,546萬950元）與系爭附
10 表所訂金額有別，且雙方嗣對就和解內容復有爭執，迄未給
11 付價金及辦理移轉登記。是確定判決調查證據及認定事實，
12 有違證據及經驗法則，適用法規顯有錯誤，爰依民事訴訟法
13 第496條第1項第1款規定，提起再審之訴。聲明：原確定判
14 決廢棄；再審被告於第一審之訴及假執行之聲請均駁回廢
15 棄。

16 二、再審被告則以：契約解釋應以當事人立約時真意為準。兩造
17 係於原契約截止前合意延長銷售及變更底價等事宜，已據確
18 定判決認定屬實並詳敘理由，再審原告拘泥於系爭附表文字
19 之記載，據而指摘原判決有所違誤，自非可採。再審原告於
20 一審112年3月23日民事答辯狀已陳述係就全部5筆土地為出
21 售，證人黃偉榮亦證稱再審原告當時委託出售之土地包括吳
22 金獅之應有部分，就該部分以土地法第34之1規定處理，並
23 無再審原告所指實際成交內容與約定銷售範圍不符之情。吳
24 幸等3人與圓禾建設公司於另案係爭執買賣契約之履行條
25 件，且既達成訴訟上和解，更無影響彼等間買賣之成立，甚
26 且和解金額（1億4,546萬950元）亦高於原成交之金額（1億
27 4,316萬7,200元），再審原告自無解於給付報酬之義務，原
28 判決准許再審被告居間服務費之請求，並無適用法律錯誤情
29 事。再審原告執此為由提起再審，即非適法有據。答辯聲明
30 求予駁回再審之訴。

01 三、民事訴訟法第496條第1項第1款所謂適用法規顯有錯誤，係
02 指確定判決依其所認定之事實為基礎，判斷其適用之法規，
03 顯然不合於法律規定，或與司法院現尚有效之解釋顯有違
04 反，或消極的不適用法規，顯然影響裁判者而言，並不包括
05 判決理由矛盾、理由不備、取捨證據及認定事實錯誤之情形
06 在內。事實審取捨證據、認定事實之職權行為，無適用法規
07 顯有錯誤可言。查，原法院依證人黃偉榮及陳揚智關於兩造
08 於原銷售契約截止前，即有延長銷售期間合意之陳證，衡酌
09 訟爭土地售價甚鉅，如非持續相當期間尋找並居間斡旋，顯
10 無可能隨機立即尋得有能力及意願買家之常情，認定再審原
11 告於原訂銷售期間屆滿前，即有同意再審被告續依原委託契
12 約居間仲介之事實。再審原告係為對吳幸等3人有所交代，
13 始於簽訂買賣契約前一日，即111年6月6日補簽系爭附表，
14 以佐證兩造於原約期限屆滿前已合意延長銷售期限之上情，
15 故而兩造就延長期限、降低底價等契約內容之變更，勾選係
16 於「原委託未逾期」前所為，符合彼等實際合意變更之時
17 點，非能執為不利再審被告之認定。另據吳幸等3人於111年
18 6月7日出具之授權書及黃榮偉之證述，認定彼3人確有同意
19 委託再審被告仲介及出售土地之意，暨兩造協議將依土地法
20 第34條之1規定併就吳金獅應有部分為出售之事實，即再審
21 被告有為再審原告及吳幸等3人居間之權限，且銷售標的包
22 括吳金獅應有部分在內，關於是否符合銷售底價之認定，不
23 應扣除吳金獅得受分配之價款。再審原告猶對原法院取捨證
24 據、認定事實之職權行為，指有適用法規錯誤之情，自有未
25 合。至吳幸等3人另案爭訟結果為何，更與確定判決適用法
26 律有無錯誤無涉，再審原告主張此節亦屬無稽。

27 四、綜上，再審原告主張確定判決有民事訴訟法第496條第1項第
28 1款之再審事由，核非有據，其提起再審之訴為無理由，應
29 予駁回，爰判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日

31 民事第三庭

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19

審判長法官 許明進
法官 周佳佩
法官 蔣志宗

以上正本證明與原本無異。
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
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
（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，並依附註條文規定辦理。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 114 年 5 月 29 日
書記官 駱青樺

附註：
民事訴訟法第466條之1：
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
院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。