

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第1824號

原告 嘉禾不動產投資顧問有限公司

法定代理人 簡宏汶

訴訟代理人 賴鴻齊律師

被告 大億有限公司

兼

法定代理人 吳常平

共同

訴訟代理人 蕭盛文律師

複代理人 孟欣達律師

上列當事人間請求給付報酬等事件，經本院於民國111年2月11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告大億有限公司(下稱大億公司)經全體股東同意(股東分別為被告吳常平以及訴外人吳建男、吳阿德、吳劉美珠、吳信明，並由被告吳常平擔任董事，決意出售其所有坐落新北市○○區○○段0000地號土地(權利範圍：全部)，及其上00081建號建物(建物門牌：新北市○○區○○路00號，權利範圍：全部)」(以下合稱系爭不動產)，並由孟欣達律師代理被告大億公司、被告吳常平、股東吳信明，與謝子建律師所代理之股東吳建男、吳阿德、吳劉美珠商談系爭不動產出售事宜。

(二)系爭不動產經協商後決定以競價模式出售，即讓有意購買者

01 間彼此競爭，再由出價條件最佳者與被告大億公司簽立系爭
02 不動產之買賣契約，競價最後時間為民國110年6月30日下午
03 4時，而參與競價之仲介及買家如下：

04 1.地王不動產投資顧問股份有限公司(下稱地王公司)：

05 110年4月16日與被告簽立一般銷售契約書，委託銷售總價為
06 新臺幣(下同)200,280,000元，服務報酬為系爭不動產成交
07 價額之2%。

08 2.原告：

09 110年5月8日在孟欣達律師之萬和法律事務所與被告大億公
10 司簽訂不動產一般銷售契約書(下稱系爭契約)，委託銷售
11 總價為200,280,000元，服務報酬為系爭不動產成交價額之
12 2%。

13 3.奇鉅科技股份有限公司(下稱奇鉅公司)：

14 被告大億公司於110年5月25日提出奇鉅公司未用印信之不
15 動產買賣預約書，購買金額不高於195,000,000元，且董事會
16 尚未通過購買決議，亦未有履約保證機構。

17 (三)原告自簽立系爭契約後即積極帶看多組買家，經不斷媒合及
18 磋商價格後，已有一買家願意以200,280,000元向被告大億
19 公司購買系爭不動產，出價條件極為優渥，原告所屬同仁王
20 志弘並將上情告知被告大億公司，惟被告大億公司均未予以
21 原告正面回應，亦未告知任何其他競爭對手之出價條件，原
22 告為免努力付諸流水，只能於110年6月15日發函促請被告大
23 億公司儘速簽立系爭不動產買賣契約，被告大億公司並於11
24 0年6月16日收受上開存證信函。

25 (四)謝子建律師收悉上開存證信函後，為維護所代理股東權益，
26 亦有促請被告大億公司儘速確認奇鉅公司之最終出價條件，
27 並與原告聯繫，以利系爭不動產競價買賣之進行，然原告仍
28 未獲被告大億公司回覆。

29 (五)因被告大億公司始終未給予原告回覆，原告無奈只得於競價
30 最後日即110年6月30日向被告大億公司表示要親赴競價現場
31 遞送買家之要約書，然被告大億公司竟向原告表示無須至競

01 價現場云云，原告為免有失，只能將買家要約書拍照上傳予
02 被告大億公司，以利參與競價程序。

03 (六)被告大億公司於競價結束後，旋即向謝子建律師表示出價條
04 件最佳者為奇鉉公司云云，然細繹被告大億公司所稱奇鉉公
05 司出具之第二次不動產買賣預約書可知，除買賣價金究竟為
06 何(購買金額究為「不低於197,000,000元」，亦或「198,00
07 0,000元」)及付款期程均未確定外，亦未有奇鉉公司之印信
08 及日期，加以付款方式、買賣價金有部分係手寫情形，該不
09 動產買賣預約書之效力及公平性，誠屬可疑！

10 (七)謝子建律師為維護所代理股東權益，已向被告大億公司表示
11 奇鉉公司第二次之不動產買賣預約書無論形式上、實質上及
12 真實性均有可疑，被告大億公司明顯違背競價條件而護航奇
13 鉉公司。

14 (八)原告已於110年7月1日函請被告大億公司儘速商討系爭不動
15 產買賣簽約事宜，被告大億公司並於110年7月2日收受上開
16 存證信函，惟被告大億公司均置之不理。是以，為免因被告
17 大億公司故意以不當手段阻止原告完成競價行為，致原告蒙
18 受財產上損害，爰依系爭契約第4條及民法第568條第1項規
19 定，請求被告大億公司給付服務報酬4,005,600元及法定遲
20 延利息；又如鈞院認被告大億公司並未以不當手段阻止原告
21 完成競價行為時，則被告吳常平亦有故意以違背交易秩序及
22 誠信原則方式侵害原告之服務報酬債權，自應依民法第184
23 條第1項後段規定，賠償原告4,005,600元及法定遲延利息，
24 被告大億公司則應依民法第28條規定，與被告吳常平對原告
25 負擔連帶賠償責任。

26 (九)先位聲明部分：

27 被告大億公司以不正當之行為阻止原告完成競價行為，應認
28 原告已完成居間條件，被告大億公司應有與原告代表買家簽
29 立系爭不動產買賣契約之義務，是原告自可依系爭契約第4
30 條及民法第568條第1項規定，向被告大億公司請求服務報酬
31 4,005,600元：

- 01 1.按受託人於買賣契約簽立時，得向委託人收取服務報酬，其
02 數額為實際成交價的2%，而受託人仍需繼續服務到委託人收
03 清尾款，始終止契約關係(系爭契約第4條參照)。又居間
04 人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬(民
05 法第568條第1項參照)。
- 06 2.次按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為，阻
07 其條件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項定有
08 明文。依當事人一方之意思而決定其成就與否之條件，倘依
09 契約或通常情形，當事人應為一定之行為使其條件成就，乃
10 為圖免因條件成就而受不利益，任意不為該行為，即係以不
11 正當消極行為阻其條件之成就，依上開規定，應視為條件業
12 已成就(最高法院86年度台上字第2280號判決參照)。
- 13 3.經查，系爭不動產之買賣經全體股東同意採用競價模式，即
14 被告大億公司於110年6月30日下午4時前，應讓買家間彼此
15 競爭，拉抬價格，嗣被告再與出價條件最佳者簽立系爭不動
16 產買賣契約等情，已如前述，且原告亦知悉該競價模式。是
17 以，原告對被告大億公司之居間報酬請求權是否成立，端視
18 原告是否完成居間條件，即原告所媒介之買家是否為所有競
19 爭者中出價條件最佳者，如是，則原告即完成居間條件，被
20 告大億公司應有與出價條件最佳者訂立系爭不動產買賣契約
21 之義務，並依系爭契約第4條約定給付原告實際成交價額2%
22 之服務報酬。
- 23 4.原告媒介買家之出價條件係所有競爭者中最佳者：
- 24 (1)原告媒介買家之出價條件為200,280,000元(扣除成交價額2%
25 之服務報酬4,005,600元後，金額為196,274,400元)，且無
26 論銀行貸款、履約保證均已備妥，隨時可以簽訂買賣契約。
- 27 (2)被告大億公司固於110年5月25日、6月30日代奇鉅公司提出
28 兩次不動產買賣預約書作為競價云云。然而，依地方法院民
29 事執行處不動產投標參考要點第18點第10、12、19款可知，
30 投標書應記明一定之金額、應在投標書上簽名或用印、不得
31 附加投標條件，否則投標無效。系爭不動產之競價雖屬私人

間之交易活動而非司法機關之拍賣，然考量競價秩序之公正性，避免不肖者破壞競爭者間之公平性，上開針對司法機關拍賣程序之投標書規範，理應同樣適用於所有不動產之競價程序。細繹奇鉉公司第一次不動產買賣預約書，第三條係記載「乙方(即被告大億公司)承諾以不高於新台幣壹億玖仟伍佰萬元整(含營業稅)的總價出售標的不動產給甲方(即奇鉉公司)，待甲方董事會決議通過，即和甲方簽訂並履行標的不動產買賣之本約。」，顯見奇鉉公司之出價金額並未明確，復未見有奇鉉公司之印信，則奇鉉公司第一次不動產買賣預約書應屬無效；況縱令奇鉉公司第一次不動產買賣預約書真有效力，惟其出價條件為「不高於195,000,000元」，且尚須「董事會決議通過」，亦無履約保證機構而須「另覓履約保證機構」，則相較原告媒介買家之出價條件，奇鉉公司第一次之出價條件明顯亦不如原告媒介買家之出價條件。而奇鉉公司第二次不動產買賣預約書先係於第二條記載「甲方(即奇鉉公司)願意以不低於新台幣壹億玖仟柒佰萬元整(含營業稅)之總價購買標的不動產，…」，復於第三條記載「乙方(即被告大億公司)經其全體股東同意(簽署本預約書)以新台幣壹億玖仟捌佰萬元整(含營業稅)之總價出售標的不動產給甲方，…」，則奇鉉公司第二次之出價金額似是在197,000,000元至198,000,000元之範圍，足見出價金額並未明確，且同樣未見奇鉉公司之印信，是奇鉉公司第二次不動產買賣預約書亦應屬無效！況由被告大億公司與謝子建律師之電子郵件往來可知，被告大億公司全體股東從未同意以198,000,000元將系爭不動產出賣予奇鉉公司，奇鉉公司以此種附加條件之方式進行投標，益證奇鉉公司第二次不動產買賣預約書之內容不實而應為無效。

- (3)至地王公司之出價條件，因被告大億公司從未向原告揭露，復由被告大億公司與謝子建律師之電子郵件往來觀之，從未見地王公司媒介買家向被告大億公司提出購買條件之資訊，是堪認地王公司並未實際參與競價或其出價資訊遭被告大億

01 公司隱瞞。

02 (4)綜上，原告所媒介買家之出價條件應係所有競爭者中出價條
03 件最佳者，應無疑義。

04 5.被告大億公司故意以不正當方式，阻止原告完成競價行為：

05 (1)原告努力媒介磋商並提出符合被告大億公司出賣條件之買家
06 後，被告大億公司均未予原告回覆，亦未告知原告有關其他
07 競爭對手之出價條件，顯然是以消極不作為之方式空耗原告
08 時間，使原告無法進行競價行為！

09 (2)另被告大億公司固於競價結束後提出無效之奇鉉公司第二次
10 不動產買賣預約書作為奇鉉公司之得標證明，惟奇鉉公司第
11 二次不動產買賣預約書之第二條係事先以電腦繕打「甲方
12 (即奇鉉公司)願意以不低於新台幣壹億玖仟柒佰萬元整(含
13 營業稅)之總價購買標的不動產…」，因奇鉉公司並未透過
14 仲介而係直接向被告大億公司購買系爭不動產，然上開「19
15 7,000,000元」之購買金額，只比與原告媒介買家成交後被
16 告大億公司實際所得金額「196,274,400元(成交價額200,28
17 0,000元-成交價額2%之服務報酬4,005,600元=196,274,400
18 元)」略高725,600元(197,000,000元-196,274,400元=725,6
19 00元)，且還特別記載「不低於」，顯然被告大億公司早在
20 競價最後日前，已將原告媒介買家之出價條件告知奇鉉公
21 司，並讓奇鉉公司有所準備。再者，奇鉉公司第二次不動產
22 買賣預約書中，第三條所記載之金額係特別以手寫填入「新
23 台幣壹億玖仟捌佰萬元整」，右下方處亦特別手寫「甲方同
24 意付款方式訂金30%、第一次15%、第2次15%、第3次40%」，
25 相較於奇鉉公司第一次不動產買賣預約書完全係以電腦繕打
26 完成之情形，已有所不同！況奇鉉公司係一上市公司，殊難
27 想像會以如此草率、馬虎方式出具契約來參與競標，且被告
28 大億公司全體股東並未同意以198,000,000元將系爭不動產
29 出賣予奇鉉公司，則真實情形應係被告大億公司先於競價最
30 後日阻止原告前往競價現場參與競價，使原告無法獲悉競價
31 現場之出價情形，並即時提出更有利之出價條件，嗣競價最

01 後時點(即110年6月30日16時)確認原告無法再提出更有利之
02 出價條件後，自行或由奇鉅公司以手寫方式填載「新台幣壹
03 億玖仟捌佰萬元整」、「甲方同意付款方式訂金30%、第一
04 次15%、第2次15%、第3次40%」等文字，讓奇鉅公司第二次
05 不動產買賣預約書之內容更為有利及完整，以遂行護航奇鉅
06 公司成為出價條件最佳者之目的！惟被告大億公司如此不公
07 平之競價方式，實讓人難以信服！

08 6.是以，原告既已在競價期間內媒介出價條件最佳之買家予被
09 告大億公司，被告大億公司卻於競價過程以不予理會、不告
10 知其他競爭者之出價條件等消極不作為方式妨礙原告，復於
11 競價最後日阻擋原告親赴現場參與競價，讓原告無法再提出
12 更有利之出價條件等積極作為方式阻撓原告，以利遂行護航
13 奇鉅公司得標之目的，明顯係為圖免除給付居間報酬而以不
14 正當行為阻止原告完成居間條件，則依上開法文及實務見
15 解，應認原告已完成居間條件，被告大億公司應有與原告媒
16 介買家簽立系爭不動產買賣契約之義務，被告大億公司雖拒
17 不予原告所媒介買家簽立系爭不動產買賣契約，原告仍可依
18 系爭契約第4條及民法第568條第1項規定，向被告大億公司
19 請求服務報酬4,005,600元(成交價額200,280,000元X2%=4,0
20 05,600元)。

21 (十)備位聲明部分：

22 如鈞院認被告大億公司並未以不當手段阻止原告完成競價行
23 為時，則因被告吳常平有故意以違背交易秩序及誠信原則方
24 式侵害原告之服務報酬債權，自應依民法第184條第1項後段
25 規定，賠償原告4,005,600元及法定遲延利息；被告大億公
26 司就被告吳常平上開賠償責任，應依民法第28條規定，負連
27 帶賠償責任：

28 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
29 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同(民
30 法第184條第1項參照)。又法人對於其董事或其他有代表權
31 之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償

01 之責任(民法第28條參照)。另公司應至少置董事一人執行業
02 務並代表公司，最多置董事三人，應經股東表決權三分之二
03 以上之同意，就有行為能力之股東中選任之。董事有數人
04 時，得以章程置董事長一人，對外代表公司；董事長應經董
05 事過半數之同意互選之(公司法第108條第1項參照)。

06 2.次按民法第184條第1項前段規定，以權利之侵害為侵權行為
07 要件之一，故有謂非侵害既存法律體系所明認之權利，不構
08 成侵權行為。惟同法條後段規定，故意以背於善良風俗之方
09 法加害於他人者，亦同。則侵權行為係指違法以及不當加損
10 害於他人之行為而言，至於侵害係何權利，要非所問。而所
11 謂違法以及不當，不僅限於侵害法律明定之權利，即違反保
12 護個人法益之法規，或廣泛悖反規律社會生活之根本原理的
13 公序良俗者，亦同。(最高法院原55年台上字第2053號民事
14 判例參照)。

15 3.經查，被告吳常平係被告大億公司唯一董事，對外代表被告
16 大億公司，並應執行業務；而系爭不動產為被告大億公司營
17 業所在地，屬被告大億公司主要部分財產，則系爭不動產之
18 買賣事宜，自屬被告吳常平之業務範圍。又系爭不動產之買
19 賣方式係採用讓買家間彼此競爭，拉抬價格之競價模式，再
20 由被告大億公司與出價條件最佳之買家簽立系爭不動產買賣
21 契約等情，均已如前述。是以，為讓競爭者充分競價，使被
22 告大億公司獲取最大利益，被告吳常平自有適時揭露其他競
23 爭者之出價條件，以及維持交易秩序公平、公正之義務。

24 4.然而，原告媒介磋商並提出符合被告大億公司最佳出賣條件
25 之買家後，被告吳常平即將原告媒介買家之出價條件告知奇
26 鉉公司，讓奇鉉公司有所準備，並對原告詢問系爭不動產之
27 簽約事宜不予回覆，亦未告知原告有關其他競爭對手之出價
28 條件，復於競價最後日阻擋原告親赴現場參與競價，使原告
29 無法獲悉競價現場之出價情形，並即時提出更有利之出價條
30 件，嗣競價最後時點(即110年6月30日16時)確認原告無法再
31 提出更有利之出價條件後，旋即提出無效之奇鉉公司第二次

01 不動產買賣預約書作為奇鉉公司得標之證明，以遂行護航奇
02 鉉公司之目的，則被告吳常平上開行為，顯然係故意拖延原
03 告時間，使原告無法充分競價，並以破壞競價秩序之公平及
04 公正方式，以達為奇鉉公司護航而得標之目的。

05 6. 是以，被告吳常平以上開手段護航奇鉉公司，使原告無法完
06 成競價行為，進而使原告媒介之買家無法與被告簽立系爭不
07 動產契約等情，明顯係故意以違背交易秩序及誠信原則等善
08 良風俗方法，侵害原告於系爭不動產買賣契約簽立後，可向
09 被告大億公司請求給付服務報酬之債權，則依上開法文意旨
10 及實務見解，原告自得依民法第184條第1項後段規定，請求
11 被告吳常平賠償損失之服務報酬4,005,600元(成交價額200,
12 280,000元X2%=4,005,600元)。

13 7. 又被告吳常平係被告大億公司負責人，及系爭不動產之買賣
14 屬被告吳常平執行職務之範疇等情，已如前述，是依民法第
15 28條規定，被告大億公司自應與被告吳常平，就原告損失之
16 服務報酬債權4,005,600元，負擔連帶賠償責任。

17 □對被告抗辯之陳述：

18 1. 被告大億公司固稱將系爭不動產出售予出價條件最佳者乙事
19 僅係全體股東間之協議，並非兩造簽立之系爭契約之居間條
20 件云云，然查：

21 (1)原告係股東吳建男、吳阿德、吳劉美珠所選定之仲介公司，
22 且全體股東除約定競價最後時點係在110年6月30日下午4時
23 外，亦有特別強調「各委賣房仲間的訊息也可以流通，以促
24 使其充分競爭」，並依被告大億公司之要求，通知原告在特
25 定時間前往被告訴訟代理人所屬律師事務所簽立系爭契約，
26 則以股東吳建男、吳阿德、吳劉美珠與原告間之信任關係，
27 及對系爭不動產最終能否在各委賣仲介間彼此拉抬競爭下，
28 以最佳價格賣出之重視程度，股東吳建男、吳阿德、吳劉美
29 珠豈會僅通知原告簽約之時間地點，而未告知原告系爭不動
30 產係採用競價模式來出售，使原告與被告大億公司於簽立系
31 爭契約時，能就競價模式之細節加以磋商？！

01 (2)況因被告大億公司在競價過程中，始終未給予原告回覆，是
02 原告同仁王志宏於110年6月30日上午9時45分亦有向被告大
03 億公司表示要親赴競價現場遞送買家之要約書，益證兩造間
04 之系爭契約確實訂有系爭不動產應出售予出價條件最佳者之
05 居間條件。

06 (3)綜上，被告大億公司稱系爭契約並未訂有系爭不動產應出售
07 予出價條件最佳者之居間條件云云，並非事實。

08 2.被告大億公司再稱依奇鉉公司第二次不動產買賣契約書所
09 載，被告大億公司至少可收取197,000,000元，仍優於原告
10 所媒介買家成交後，被告大億公司可得金額196,274,400元
11 云云，然而：

12 (1)系爭不動產係採用競價模式之出售方式，而競價程序首重公
13 正性及公平性，是投標金額本應明確，且不得附加條件，及
14 投標書應簽名或用印，否則如何確保競價程序之公正性及公
15 平性？！

16 (2)依奇鉉公司第二次不動產買賣契約書第二、三條之記載可
17 知，奇鉉公司第二次之出價金額係在197,000,000元至198,0
18 00,000元之範圍，足見出價金額並未明確，且同樣未見奇鉉
19 公司之印信，是奇鉉公司第二次不動產買賣預約書應屬無
20 效。況由被告大億公司與謝子建律師之電子郵件往來可知，
21 被告大億公司全體股東從未同意以198,000,000元將系爭不
22 動產出賣予奇鉉公司，奇鉉公司以此種附加條件之方式進行
23 投標，益證奇鉉公司第二次不動產買賣預約書應為無效。

24 (3)綜上，被告大億公司稱原告所媒介買家之出價條件並非最佳
25 者云云，明顯無據。

26 3.被告大億公司復稱依110年5月24、25、28日電子郵件可知，
27 被告大億公司在競價過程中已有將奇鉉公司之出價條件揭露
28 予謝子建律師，況且從未約定競價流程之開標現場，自無阻
29 止原告完成居間條件之行為云云，惟查：

30 (1)依孟欣達律師於110年5月24、25日寄送予謝子建律師之電子
31 郵件可知，奇鉉公司當時所提出之第一次不動產買賣預約

書，出價條件為「不高於195,000,000元」，且尚須「奇鉉公司董事會決議通過」，亦無履約保證機構而須「另覓履約保證機構」，則相較原告媒介買家之出價條件，奇鉉公司當時之出價條件明顯不如原告媒介買家之出價條件，遑論奇鉉公司第一次不動產買賣預約書尚有出價金額未明確，及未見有印信等瑕疵而應屬無效。是以，孟欣達律師於110年5月24、25日寄送予謝子建律師之電子郵件，對原告而言充其量僅能知悉尚有另一位競爭者奇鉉公司，何來被告大億公司已充分揭露奇鉉公司出價條件之說？！況由孟欣達律師向謝子建律師表示「大億公司現亦已將此仲介(即原告)所開出之條件告知奇鉉科技股份有限公司」等語可知，實際上反而係被告大億公司將原告所媒介買家之出價條件告知奇鉉公司才是！

(2)至孟欣達律師於110年5月28日寄送予謝子建律師之電子郵件內容中，固然有表示會促請奇鉉公司提出明顯較佳之條件云云，然關鍵在於原告所媒介買家之出價條件已優先於其他競爭者達到被告大億公司所訂200,280,000元價格，且係出價條件最佳者之情形下，何以自110年5月28日起至110年6月30日下午4時止超過1個月之期間內，被告大億公司對於原告及股東吳建男、吳阿德、吳劉美珠一再詢問奇鉉公司是否有提出更為優渥之出價條件，及促請被告大億公司儘速與原告所媒介買家簽立系爭不動產買賣契約等情，被告大億公司均不予回應，卻突然於競價結束後之10分鐘即110年6月30日下午4時10分，提出奇鉉公司之第二次不動產買賣契約書，顯見被告大億公司於知悉原告所媒介買家之最終價格後（即200,280,000元扣除報酬4,005,600元為196,274,400元），有透露予奇鉉公司知悉，再由奇鉉公司提出願意以不低於197,000,000元之價格購買系爭不動產，兩者僅相差725,600元，並讓原告完全無法反應或提出更有利之出價條件？！被告大億公司如此做法明顯即係在阻止原告完成競價行為！遑論奇鉉公司之第二次不動產買賣契約書並沒有明確出價金額且無印

01 信，及有附加條件且摻雜以手寫金額、付款方式等諸多瑕疵
02 而應屬無效！再佐以謝子建律師於110年5月26日向孟欣達律
03 師分析說明原告所媒介買家之出價條件明顯優於奇鉉公司
04 後，孟欣達律師卻於110年5月28日以奇鉉公司為上市公司、
05 地理位置因素、優先於原告提出開價等與競價完全無涉之理
06 由，向謝子建律師表示被告大億公司傾向直接與奇鉉公司締
07 結系爭不動產買賣契約，益徵被告大億公司顯然早就在護航
08 奇鉉公司而不願意原告完成居間條件！則被告大億公司在事
09 後輕描淡寫地表示已有促請奇鉉公司再提出新的出價條件，
10 至奇鉉公司要「湊巧地」在最後一天才提出，並非被告大億
11 公司所能掌控云云，實屬卸責之詞而為無據。

12 (3)另依謝子建律師於110年7月1日寄送予孟欣達律師之電子郵件
13 件可知，被告大億公司在競價最後日之前一日即110年6月29
14 日以前，就「如何競價、競價訊息」等競價相關流程，有告
15 知原告及股東吳建男、吳阿德、吳劉美珠之義務，只是被告
16 大億公司對於原告及股東吳建男、吳阿德、吳劉美珠之詢問
17 均不予回應！亦正因如此，原告才會在110年6月30日向孟欣
18 達律師詢問競價現場究竟在何處，以利原告親赴競價現場遞
19 送買家之要約書。況經原告在110年6月30日以電話詢問孟欣
20 達律師後，孟欣達律師有告知競價地點係在被告大億公司設
21 址處，且被告吳常平之子會在110年6月30日下午4點前到達
22 現場，但原告無須到競價現場，只要將原告媒介買家之要約
23 書LINE過去即可。是以，被告大億公司稱從未與原告或其餘
24 股東間有約定競價流程之開標現場云云，顯然與真實情形有
25 所出入而屬不實。

26 (4)再者，系爭不動產既已約定以充分揭露各競爭者出價條件之
27 競價方式來出售，則有無約定競價現場實非本件重點，關鍵
28 在於被告大億公司有無履行讓所有競爭者均能公平及公正參
29 與競價之契約義務！然被告大億公司在競價期間內，就原告
30 已優先於其他競爭者達到被告大億公司所訂200,280,000元
31 價格，且係出價條件最佳者等情，均未回覆或告知其他競爭

01 對手之出價條件，並明確展現出要予奇鉅公司締約之意願，
02 顯然是以消極不作為之方式空耗原告時間，使原告無法得知
03 其他競爭者之出價條件，以利原告進行拉抬價格之競價行
04 為，復在競價期間最末日積極阻止原告獲悉其他競爭者最後
05 之出價情形，使原告喪失可即時提出更有利出價條件之機
06 會！是被告大億公司形式上貌似有讓原告參與系爭不動產之
07 競價，惟實質上並未履行讓原告有參與公平及公正競價之機
08 會，自屬故意以不正當方式，阻止原告完成居間條件。

09 □並聲明：1.先位訴之聲明：(1)被告大億公司應給付原告4,00
10 5,600元，及自起訴狀繕本送達之翌日起，按週年利率5%計
11 算之利息。(2)原告願供擔保，請准宣告假執行。2.備位訴之
12 聲明：(1)被告大億公司、吳常平應連帶給付原告4,005,600
13 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起，按週年利率5%計算之利
14 息。(2)原告願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以下開情詞置辯：

16 (一)先位聲明之答辯理由

17 1. 不論依實務見解，抑或原證4所示契約之相關約定，被告大
18 億公司均不負有因原告嘉禾公司報告訂約或媒介即應訂立不
19 動產買賣契約之義務，原證3所示協議僅為被告大億公司全
20 體股東間之協議，原告嘉禾公司既非此協議之當事人，自不
21 得以此作為兩造居間契約之條件

22 (1)按「居間契約特別之處在於，委託人之給付義務乃附停止條
23 件，當委託人所期待之契約『因居間人之報告或媒介而成立
24 者』，委託人負有給付約定報酬之義務，其給付義務乃附停
25 止條件，條件為所期待之契約因居間人之報告或媒介而成
26 就，此契約必須是與第三人成立者為限。而此條件之成就或
27 不成就乃繫於委託人之意思決定，委託人並不負有因居間人
28 報告訂約或媒介而去訂立契約之義務，居間人必須承擔結果
29 發生或不發生之風險。此有別於一般雙務契約，合先敘
30 明。」（臺灣高等法院臺中分院96年度重上字第29號判決參
31 照）

01 (2)經查，兩造所簽訂之系爭契約第4條明揭「服務報酬：受託
02 人於買賣契約簽立時，得向委託人收取服務報酬，其數額為
03 實際成交價的2%…」，是被告大億公司僅有在與原告所仲介
04 之買方締結不動產買賣契約後，始對原告負有給付居間報酬
05 之義務，而不論依實務見解，抑或系爭契約之相關約定，被
06 告大億公司均不負有因原告報告訂約或媒介即應訂立不動產
07 買賣契約之義務甚明，原告本應承擔未能締結不動產買賣契
08 約之風險。

09 (3)次查，被告大億公司全體股東間固略有約定「大億公司希望
10 以民國110年6月30日（三）為競價基準時點，以該日前開出
11 最佳條件者（計算賣價與佣金），經貴我雙方會同確認，並
12 作成全體股東同意出賣之書面協議，以完成買賣契約簽署事
13 宜…」等語（下稱系爭協議），暫且不論究竟奇鉅公司與原
14 告所仲介之買方，孰為出價條件最佳者，然此亦僅為被告大
15 億公司全體股東間之協議，斷與原告無涉，原告既非系爭協
16 議之當事人，卻主張以系爭協議作為兩造居間契約之條件，
17 應屬無據。

18 2. 退萬步言，縱認原證3所示協議得做為兩造居間契約之條
19 件，然原告仲介之買方亦非最佳條件者。於110年6月30日競
20 價基準時點前，縱使原告所提之買方條件已高於系爭協議所
21 定之底價，被告大億公司仍無逕為締結不動產買賣契約之義
22 務。且不論依系爭協議之內容或股東間之口頭承諾，均從未
23 約定「競價現場」，被告大億公司自無「阻止原告前往競價
24 現場參與競價」之可能

25 (1)退萬步言，縱認系爭協議得做為兩造居間契約之條件，然原
26 告仲介之買方亦非最佳條件者，蓋依原告所提出之買方條
27 件，扣除佣金後，大億公司實際上僅得收取196,274,400
28 元，然依奇鉅公司所出具之條件，大億公司卻得收取198,00
29 0,000元，且縱依奇鉅公司所出具不動產買賣預約書第2條之
30 約定，大億公司亦至少得收取197,000,000元，仍高於原告
31 所提出之買方條件，是為全體股東利益，大億公司自無與原

告所仲介買方締約之理甚明。又不論依系爭協議之內容或股東間之口頭承諾，均從未約定競價方式應依照「地方法院民事執行處不動產投標參考要點」執行，且亦無此交易習慣存在，原告以此要點之規定主張奇鉉公司之出價不明確而無效，顯然於法無據。

(2)第查，系爭協議既已明文約定，「110年6月30日（三）為競價基準時點」，是以，於此時點前，縱使原告所提之買方條件已高於系爭協議所定之底價195,000,000元，被告大億公司亦無逕為締結不動產買賣契約之理，試問，原告所稱「轉告大億公司均未予原告回覆」云云，究指應回覆何內容？又觀諸孟欣達律師寄發予謝子建律師之電子郵件內容：「…目前奇鉉科技股份有限公司之初步意向為，同意修改買賣預約，承諾若嗣後反悔，保障我方得沒收2000萬元款項，待其提出修改後的買賣預約我再提供予貴方參酌。」；「奇鉉科技股份有限公司修改後之買賣預約如附件，謹供予貴方參酌，有何意見再煩請告知。」；「…目前大億公司業已將嘉禾仲介買家之條件告知奇鉉科技股份有限公司，促請該司盡速提出『明顯較佳』之條件，俾符貴我雙方之最大利益！」，可徵，被告大億公司實有將奇鉉公司之出價條件充分告知謝子建律師所代表之股東，並促請奇鉉公司儘速出價競爭，至於奇鉉公司迄至110年6月30日始提出原證14所示之不動產買賣預約書，自非被告大億公司所能操控。

(3)再查，原告之仲介王志弘固於110年6月30日上午9時45分向孟欣達律師告稱已取得買方出具之要約，並詢問應如何交付及競標原則，然因不論依系爭協議之內容或股東間之口頭承諾，均從未約定競價基準日之決標相關流程，故自始即無所謂「競價現場存在」，何來「阻止原告前往競價現場參與競價」之說？

(二)備位聲明之答辯理由

1. 經查，系爭協議既已明文約定「110年6月30日（三）為競價基準時點」，是以，於此時點前，縱使原告所提之買方條件

01 已高於系爭協議所定之底價195,000,000元，被告大億公司
02 亦無逕為締結不動產買賣契約之理，何況，被告大億亦有敘
03 明不提前與原告所仲介之買方締約之理由：「大億公司目前
04 傾向仍以奇鉉科技股份有限公司作為締約對象，原因為：
05 一、該司為一上市公司，其資力及信用應無疑慮。二、因地
06 理位置因素，該司對系爭土地有強烈之購買動機，賣價實有
07 拉抬之空間。三、該司乃先於嘉禾仲介之買家，向大億公司
08 提出開價。」，通知謝子建律師所代表股東，是被告大億公
09 司為全體股東最大利益，不提前與原告仲介之買家締約，而
10 令買方繼續拉抬出價，本符合全體股東間約定之競價協議，
11 當無違反公序良俗可言。

12 2. 次查，被告大億公司實有將奇鉉公司之出價條件充分告知謝
13 子建律師所代表之股東，並促請奇鉉公司儘速出價競爭，至
14 於奇鉉公司迄至110年6月30日始提出原證14所示之不動產買
15 賣預約書，自非被告大億公司所能操控。且因不論依系爭協
16 議之內容或股東間之口頭承諾，均從未約定競價基準日之決
17 標相關流程，故自始即無所謂「競價現場存在」，被告大億
18 公司當無「阻止原告前往競價現場參與競價」之可能。是原
19 告依民法第184條第1項後段規定，主張被告吳常平以違背交
20 易秩序及誠實信用原則，侵害伊服務報酬請求權，洵屬無
21 據。並聲明：原告之訴駁回。

22 三、原告主張被告大億公司欲出售其所有之系爭不動產，經協商
23 後決定以競價模式出售，即讓有意購買者間彼此競爭，再由
24 出價條件最佳者與被告大億公司簽立系爭不動產之買賣契
25 約，競價最後時間為110年6月30日下午4時等情，為被告所
26 不爭執，並有原告所提出之由孟欣達律師代理被告大億公
27 司、被告吳常平、股東吳信明，與謝子建律師代理股東吳建
28 男、吳阿德、吳劉美珠共同商談系爭不動產出售事宜之往來
29 電子郵件互核相符（見本院卷第55至57頁），自堪信為真
30 實。

31 四、本件兩造爭執之點，應在於：(一)原告先位主張被告大億公司

故意以不正當方式，阻止原告完成居間條件，應視為條件已成就，故原告得基於系爭契約第4條及民法第568條第1項規定，請求被告大億公司給付服務報酬4,005,600元，有無理由？(二)若(一)為無理由，原告備位依民法第184條第1項後段、第28條規定，請求被告吳常平及被告大億公司應連帶賠償原告4,005,600元，有無理由？茲分述如下：

(一)原告先位主張被告大億公司故意以不正當方式，阻止原告完成居間條件，應視為條件已成就，故原告得基於系爭契約第4條及民法第568條第1項規定，請求被告大億公司給付服務報酬4,005,600元，有無理由？

1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項分別定有明文。居間契約乃屬於以從事服務或為他人之利益為對象之契約類型，雙方當事人一方為委託人，另一方為居間人。而就民法所規定之典型居間契約，則可區分為報告居間（指示居間，即報告訂約之機會）或為媒介居間（即訂約之媒介）。居間人因單純之報告訂約機會向委託人報告，不必將委託人之情況，報告於相對人，或為訂約之媒介（居間人除純粹報告訂約機會外，居間人應將訂約事項，據實報告於各當事人），而使之成立者，居間人有報酬請求權。即民法居間之特性在於，居間人之報酬請求權乃繫於一定之條件（即契約之成立）。換言之，居間契約特別之處在於，委託人之給付義務乃附停止條件，當委託人所期待之契約「因居間人之報告或媒介而成立者」，委託人負有給付約定報酬之義務，其給付義務乃附停止條件，條件為所期待之契約因居間人之報告或媒介而成就，此契約必須是與第三人成立者為限。而此條件之成就或不成就乃繫於委託人之意思決定，委託人並不負有因居間人報告訂約或媒介而去訂立契約之義務，居間人必須承擔結果發生或不發生之風險，此有別於一般雙務契約，亦即依居間之法律性質，買賣雙方

01 不因此喪失議約之權利。次按因條件成就而受不利益之當事
02 人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就，
03 民法第101條第1項固有明文。然而所謂對於條件成就施以影
04 響之行為，究應如何定性其為不正當行為？舉凡故意妨害、
05 違反法令或違背正義之行為均屬之外，當視法律行為時當事
06 人之意思依誠實信用之原則客觀地評價，以決定該當事人所
07 為是否可被允許？其評價之作成，並應考慮該當事人對系爭
08 條件之成就施以影響之動機、目的，再參酌具體個案情況予
09 以認定之（最高法院103年度台上字第2068號判決要旨參
10 照）。

11 2.查被告大億公司欲出售公司所有之系爭不動產，並經由孟欣
12 達律師代理被告大億公司、被告吳常平、股東吳信明，與謝
13 子建律師代理股東吳建男、吳阿德、吳劉美珠商談系爭不動
14 產出售事宜，被告大億公司表示以110年6月30日下午4時作
15 為競價基準時點，並以該時點之前開出最佳條件者（計算賣
16 價與佣金），經上開股東會同確認，並作成全體股東同意出
17 賣之書面協議，以完成買賣契約簽署事宜等情，為兩造所不
18 爭執，亦有孟欣達律師與謝子建律師往來電子郵件附卷可參
19 （見本院卷第55頁），可知雙方對於出售系爭不動產均要求
20 要以買方出價扣除佣金之最後淨額來作比較基準，且必須由
21 全體股東出具同意出賣之書面協議，始得完成系爭不動產之
22 買賣契約簽署事宜。而被告大億公司固有與原告簽訂系爭契
23 約，委託銷售總價為200,280,000元，服務報酬為系爭不動
24 產成交價額之2%，且原告於110年5月26日、5月31日有向被
25 告大億公司之代理人孟欣達律師表示已有一買家願意以200,
26 280,000元向被告大億公司購買系爭不動產，出價條件極為
27 優渥等語（見本院卷第69、73頁），並於110年6月15日發函
28 促請被告大億公司儘速與原告所仲介之公司簽立系爭不動產
29 買賣契約（見本院卷第83至87頁），然斯時尚未達當初被告
30 大億公司所約定110年6月30日下午4時之最後競價基準時
31 點，且審諸系爭契約內容，該委託出售契約書並非專任委託

01 銷售契約，而為一般委託銷售契約，即被告大億公司於委託
02 原告銷售期間本即仍可自行銷售系爭不動產，且採取競價模
03 式，即由市場自由競爭機制，由眾多買家互相出價，最後由
04 賣家綜合評估各項因素選擇締約對象，本無不可，被告大億
05 公司本即無於競價基準時點前即須因原告仲介買家出價則有
06 立即與之締結買賣契約之義務。而於110年6月30日復由代理
07 被告大億公司之孟欣達律師寄發電子郵件通知原告，告知原
08 告於最後基準日時點前由奇鉉公司出價198,000,000元，單
09 純以買賣價金該出價條件觀之，原告仲介之買家所出價之20
10 0,280,000元，扣除成交價額2%之服務報酬4,005,600元後，
11 實際買賣金額為196,274,400元，縱以奇鉉公司所出具之不
12 動產買賣預約書第2條或第3條約定觀之（見本院卷第101
13 頁），不論是以197,000,000元或198,000,000元出價，均高
14 於原告仲介買家實際買賣金額196,274,400元，故原告仲介
15 之買家所出價之數額本非最高，且上開由奇鉉公司出具之不
16 動產買賣預約書第2條或第3條約定所附註之條件內容為被告
17 大億公司須經公司全體股東同意後，雙方即依照上開出價條
18 件簽訂系爭不動產買賣本約，該附註「經公司全體股東同意
19 後」之條件亦與被告大億公司原本所開出之條件「以110年6
20 月30日下午4時作為競價基準時點，並以該時點之前開出最
21 佳條件者（計算賣價與佣金），經股東會同確認，並作成
22 『全體股東同意出賣之書面協議』」等節相符，並未有過多
23 或額外之不利益條件約定，則被告大億公司於最後競價基準
24 時點前，因奇鉉公司提出更有利之出價條件而未與原告仲介
25 之買家締結買賣契約，自難認係屬不正當之行為。另原告尚
26 有主張被告大億公司所提出之奇鉉公司所出具之不動產買賣
27 預約書不符地方法院民事執行處不動產投標參考要點等規
28 定，然本件為私人不動產買賣，原告復未能舉證說明雙方有
29 約定必須提出符合地方法院民事執行處不動產投標參考要點
30 格式之不動產買賣預約書始符合出價、要約之條件，是原告
31 此部分主張，於法未合。

01 3.至原告復有主張被告大億公司故意以不告知其他競爭者之出
02 價條件等消極不作為方式妨礙原告，復於競價最後日阻擋原
03 告親赴現場參與競價，讓原告無法再提出更有利之出價條件
04 等積極作為方式阻撓原告，以利遂行護航奇鉉公司得標之目
05 的，明顯係為圖免除給付居間報酬而以不正當行為阻止原告
06 完成居間條件等云云，然被告大億公司於最後競價時點之
07 前，均有與原告所委請之代理人謝子建律師以電子郵件方式
08 往來聯繫，且亦曾將奇鉉公司第一次出價條件傳送原告知
09 悉，嗣因競價機制，奇鉉公司嗣後於最後競價時點前再度出
10 價，本無不可，於奇鉉公司再度出價前，被告大億公司本無
11 從知悉奇鉉公司最終出價條件，自無從提前先行告知原告，
12 又原告確實未能舉證說明被告大億公司有約定競價現場，自
13 難以認定原告主張被告大億公司有所謂阻擋原告親赴現場參
14 與競價等語為真實。況且，系爭契約乃係被告大億公司提供
15 原告仲介買賣交易機會，被告大億公司本仍保有自行決定是
16 否成交之權利，並不負有當然必須締約成交之義務，業已說
17 明如前，復繹之民法第101 條第1 項規定，可知除須有故意
18 阻其條件成就之行為外，尚須該行為為不正當，始得視為條
19 件不成就。又按居間人之報酬請求權係以契約因居間人之報
20 告或媒介而成立為停止條件，居間人縱已完成其受託居間之
21 事務，仍不得因此即謂委託人即負有與居間人報告或媒介而
22 來之第三人締約之義務，特別係不動產交易尤然，蓋一般不
23 動產交易中契約成立必要之點事項眾多，而通常委託人委託
24 居間人為其報告及媒介時，買賣雙方均僅就標的物位置及價
25 金多寡等事宜先行委託居間人撮合，再進一步討論其他不動
26 產交易之必要事項，從而如謂標的物位置及價金數額於雙方
27 當事人間達成一致時，委託人即負有需依該報告或媒介與他
28 方當事人締約之義務，此無異扼殺買賣雙方議約之權利，亦
29 與房屋交易之實務不相符合，況契約未能成立之情形，如係
30 雙方當事人就相關事項未能達成合意，亦通常無何可歸責於
31 一方或雙方之情形，此純屬本於一般維護自身利益，因應實

01 際交易需求、交易狀況考量所為之決定，如委託人與其他買
02 家就其他付款方法、稅負、點交、費用及違約等其他事項未
03 達成合意，於此情形，委託人不但未能達成交易，如又須負
04 擔給付服務報酬之不利益，於居間契約當事人間之風險分配
05 自有失公允，至如居間人擔心日後雙方當事人之締約情形不
06 盡順利，致其無從取得居間之報酬，自應盡力協助當事人就
07 相關必要事項等達成合意，而達媒介就緒之程度，此時如再
08 有故意不拒絕契約之情形，依誠信原則委託人仍應支付報
09 酬，或居間人可在委託契約中明定契約最終未成立時，仍應
10 給付相當金額等著手，以維護其權利，而非寬認解釋民法第
11 101 條第1 項所定之故意不正當行為，逕論他人尚未商議之
12 契約因而成立、生效(更遑論原告仲介之買家是否能經被告
13 大億公司股東會同確認，並得全體股東同意出賣之書面協議
14 等情，亦非無疑)，是被告大億公司經評估後決意另與條件
15 更適合之他人就系爭不動產締結買賣契約，本院認實乃本於
16 一般賣方維護自身利益，因應實際交易需求、交易狀況考量
17 所為之決定，核與民法第101 條第1 項所定之故意不正當行
18 為之規定有間，原告復未能提出其他證據證明被告大億公司
19 確實有故意不正當行為阻其條件成就，則原告主張被告大億
20 公司故意以不正當方式，阻止原告完成居間條件，應視為條
21 件已成就，故原告得基於系爭契約第4條及民法第568條第1
22 項規定，請求被告大億公司給付服務報酬4,005,600元，應
23 屬無理由。

24 (二)若(一)為無理由，原告備位依民法第184條第1項後段、第28條
25 規定，請求被告吳常平及被告大億公司應連帶賠償原告4,00
26 5,600元，有無理由？

27 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
28 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。民
29 法第184條第1項定有明文。又侵權行為損害賠償之債須以有
30 損害之發生、有責原因之事實及二者間具有相當因果關係為
31 成立要件。次按法人對於其董事或其他有代表權之人因執行

01 職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任。民
02 法第28條規定定有明文。又按侵權行為之成立，須行為人具
03 備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能
04 成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為
05 之成立要件應負舉證責任(最高法院100年度台上字第328號
06 判決意旨參照)。

07 2.承前所述，原告未能舉證主張被告大億公司、被告吳常平有
08 何故意以不正當方式，阻止原告完成居間條件之情事，難以
09 逕認原告主張被告吳常平明顯係故意以違背交易秩序及誠信
10 原則等善良風俗方法，侵害原告於系爭不動產買賣契約簽立
11 後，可向被告大億公司請求給付服務報酬之債權等語為可
12 採，更遑論系爭不動產買賣契約並未簽立，原告尚無向被告
13 大億公司請求給付服務報酬之債權，何來侵害該請求給付服
14 務報酬之債權之可言，則原告備位主張被告吳常平應依民法
15 第184條第1項後段規定，賠償原告所受之損害即服務報酬4,
16 005,600元，以及被告大億公司應依民法第28條規定，與被
17 告吳常平就原告上開損失負擔連帶賠償責任，難認有據。

18 五、綜上所述，原告未能舉證被告大億公司有何以不正當行為故
19 意阻其條件成就之舉，且未能證明被告吳常平明顯係故意以
20 違背交易秩序及誠信原則等善良風俗方法，侵害原告於系爭
21 不動產買賣契約簽立後，可向被告大億公司請求給付服務報
22 酬之債權等節，則原告先位主張得依系爭契約第4條及民法
23 第568條第1項規定，請求被告大億公司給付服務報酬，以及
24 備位主張被告吳常平、大億公司應依民法第184條第1項後
25 段、第28條規定連帶負賠償責任，均屬無理由。從而，原告
26 先位請求被告大億公司應給付原告4,005,600元，及自起訴
27 狀繕本送達之翌日起，按週年利率5%計算之利息，以及備位
28 請求被告大億公司、吳常平應連帶給付原告4,005,600元，
29 及自起訴狀繕本送達之翌日起，按週年利率5%計算之利息，
30 均為無理由，應予駁回。本件原告之訴既經駁回，其假執行
31 之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之
02 證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論
03 列。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 111 年 3 月 25 日
06 民事第一庭 法 官 張惠閔

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 111 年 3 月 25 日
11 書記官 周子鈺