

臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第626號

原告 詮國不動產開發有限公司

法定代理人 楊淑慎

訴訟代理人 張志剛律師

被告 允成工業股份有限公司

法定代理人 吳卿曉

被告 和成鋼鐵股份有限公司

法定代理人 吳卿曉

上 二 人

訴訟代理人 駱忠誠律師

上列當事人間請求給付仲介費報酬等事件，本院於民國112年10月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）756萬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。(二)願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第9頁），嗣於民國111年8月7日具狀將更正聲明：(一)被告允成公司應給付原告378萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告和成鋼鐵公司應給付原告378萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清

償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷一第215頁）。(二)願供擔保請准宣告假執行。經核係屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：被告允成工業股份有限公司（下稱允成公司）為新北市○○區○○段○○段00地號土地（下稱19地號土地）之所有權人，被告和成鋼鐵股份有限公司（下稱和成鋼鐵公司）為坐落19地號土地上建物（以下就建物及19地號土地合稱系爭房地）之所有權人，2家公司法定代理人均為吳卿曉（下稱吳卿曉）。兩造間於民國110年5月11日訂立系爭房地專任委託銷售契約（下稱系爭契約），約定銷售價格為新臺幣（下同）430,000,000元，服務報酬為成交價1%。原告於110年3月5日與訴外人葉祥春（下稱葉祥春）就系爭房地訂立買賣斡旋契約書（下稱斡旋契約），約定服務報酬為買賣成交總價1%（含稅），葉祥春簽發發票日110年3月5日、受款人和成鋼鐵公司、面額1,000萬元之支票（下稱斡旋金支票）交付原告，嗣吳卿曉於110年6月1日收受斡旋金支票，同意出售系房地，並於買賣斡旋金契約書簽名，且於斡旋金支票影本上加註之：「一、買賣雙方同意配合銀行融資70%承貸買方自備款30%，二、買賣雙方同意銀行履約保證，三、買方其銀行確認融資達70%承貸成數後，訂金再軋入賣方戶頭，110年6月14日止。」後簽名，吳卿曉並與原告承辦人梁錫倫議定賣方應給付原告成交總價之0.8%為服務報酬。嗣台灣中小企業銀行（下稱中小企銀）於110年7月7日會勘系爭房地後同意提供系爭房地總價70%貸款，並願為系爭房地買賣之履約保證，葉祥春與允成公司、和成鋼鐵公司就系爭房地之買賣契約已成立。詎被告於中小企銀表示願提供70%貸款並為系爭買賣之履約擔保後單方更改付款方式將第一期之頭期款、第二期備證款改為簽約備證同時完成，並表示8月6日沒談成就不賣了。嗣被告於110年8月21日將斡旋金支票寄給原告，藉故不賣系爭房地，有違誠實信用原則，原告

自得向被告請求給付居間報酬336萬元，且依民法第371條前段規定，被告應各給付原告168萬元。又原告依其與葉祥春間買賣幹旋金契約約定得向葉祥春請求支付服務報酬420萬元，被告明知原告與買方間有以成交總價1%之服務報酬約定，故意不賣，為民法第184條第1項後段之侵權行為，原告自得請求所受損害計420萬元，被告應各給付原告210萬元。為此，先為依系爭契約約定及民法第184條第1項後段規定請求被告各給付原告378萬元本息，備位依原告與葉祥椿堅買賣幹旋金契約書約定位主張等語。並聲明：(一)被告允成公司應給付原告378萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告和成鋼鐵公司應給付原告378萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告法定代理人吳清曉與原告簽訂專任委託銷售契約，約定委託銷售期間為110年5月11日起至110年6月11日止，原告雖於110年6月1日將記載受款人為和成鋼鐵公司之幹旋金支票交付與吳清曉，惟遲至110年6月14日仍未與被告簽訂系爭房地買賣契約，被告也依照幹旋金支票影本所載約定未將該幹旋金支票提示付款。本件買方未準備好自備款，110年8月2日梁錫倫將草擬之不動產買賣契約Line給被告，除將買方改為聯廷企業有限公司，並於該草擬之買賣契約書第18條記載：「買賣雙方約定，買方至遲於民國 年 月 日前確認本契約買賣標的得獲成交價7成（即新台幣貳億玖仟肆佰萬元整）之金融機構房屋貸核貸款。買方及賣方同意須由買方取得銀行融資貸款本契約70%之價金為條件，倘買方未能取得銀行融資70%之條件，本契約自動解除，並無條件返還簽約金，顯見買方於110年8月2日尚未取得銀行同意貸款70%之價金，否則何須擬「倘買方未能取得銀行融資70%之條件，本契約自動解除」之內容。再者梁錫倫於110年8月5日LINE給被告表示：「因疫情關係農曆7月（為國立8月8日

01 至9月6日)不宜簽約」，顯見係買方不願意簽約。故中小企
02 銀函覆因欠缺授信重要申貸文件(買賣合約書)而撤案，非
03 被告行為所致。梁錫倫以疫情及農曆7月不宜簽訂系爭房地
04 產買賣契約為由，拖延簽約外，亦向被告表示「大方向不
05 變，細節與介面租約問題可望在這期間達成共識」，可見系
06 爭房地買賣契約內容仍未協議完成，吳清曉已通知梁錫倫8
07 月6日前沒談成就不賣了，原告承辦人梁錫倫於110年8月6日
08 後即未再與被告聯絡，被告因而於110年8月21日將幹旋金支
09 票退還與原告。系爭房地買賣契約並未成立，原告以成交價
10 0.8%計算報酬，自不足採。另基於債之相對性，原告亦不能
11 依與葉祥春間買賣幹旋金契約約定向被告請求。系爭買賣契
12 約未簽約完成係可歸責於原告及買方葉祥春，被告並未為侵
13 權行為侵害原告權利，亦無違反誠信原則，原告請求被告各
14 給付原告378萬元，為無理由等語置辯。並聲明：(一)原告之
15 訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執
16 行。

17 三、兩造間不爭執之事項：(見本院卷二第186至187頁)

18 (一)被告允成公司為19地號土地之所有權人，被告和成鋼鐵公司
19 為坐落19地號土地上建物(即新北市○○區○○段○○段00
20 0○號門牌號碼新北市○○區○○○路0號之1)之所有權
21 人，2家公司法定代理人均為吳卿曉。

22 (二)原告於110年3月5日與訴外人葉祥春訂立買賣幹旋契約書，
23 約定服務報酬為買賣成交總價1%(含稅)，葉祥春簽發發票
24 日110年3月5日、受款人和成公司、面額1000萬元之幹旋金
25 支票交付原告。

26 (三)原告於110年6月1日將幹旋金支票轉定金交付予吳卿曉，吳
27 卿曉於幹旋金支票影本上加註之：「一、買賣雙方同意配合
28 銀行融資70%承貸，買方自備款30%。二、買賣雙方同意銀行
29 履約保證。三、買方與銀行確認融資達70%承貸成數後，訂
30 金再入賣方戶頭，110年6月14日止」文字後簽名。

31 (四)原告於110年8月2日將草擬之系爭房地買賣契約書以LINNE傳

01 送給吳卿曉，買方記載為聯廷企業有限公司。吳卿曉旋即回
02 覆：「若8月6日前沒談成就不賣了。謹此告知！謝謝」。梁
03 錫倫收到後旋即回覆：「收到了！謝謝您！」

04 (五)梁錫倫於110年8月5日以LINE傳送：「大方向不變，細節與
05 介面租約問題可望在這期間達成共識」、「銀行方面與付款
06 條件已定案了沒問題，只是疫情與農曆七關係暫時等7月過
07 後8月就簽約」等語予吳卿曉。

08 (六)梁錫倫於110年8月6日以LINE傳送：「銀行方面與付款條件
09 已定案了沒問題，只是疫情與農曆七關係暫時等7月過後8月
10 就簽約」等語予吳卿曉。

11 (七)被告收受幹旋金支票後迄未提示付款，並由被告允成公司於
12 110年8月21日將幹旋金支票寄給原告。

13 四、茲就兩造之爭點說明本院之判斷：

14 (一)原告先位依系爭契約及侵權行為之法律關係請求被告各給付
15 原告378萬元，為無理由：

16 1.原告主張被告法定代理人吳卿曉有於110年5月11日與被告公
17 司承辦人梁錫倫簽訂系爭房地專任委託銷售契約之事實，有
18 原告提出之專任委託銷售契約書影本附卷可稽（見本院卷一
19 第115頁），堪信為真。惟上開契約當事人欄記載簽約當事
20 人係吳卿曉，並非被告。又依上開契約第三條約定銷售期間
21 為110年5月11日起至110年6月11日，吳清曉收受幹旋金支票
22 後又同意延至110年6月14日止，亦有原告提出之幹旋金支
23 票，及吳卿曉在幹旋金支票影本上記載：「一、買賣雙方
24 同意配合銀行融資70%，買方自備款30%」、「二、買賣雙
25 方同意銀行履約保證」、「買方與銀行確認融資達70%承貸
26 成數後，訂金再軋入賣方戶頭，110年6月14日止」等語可資
27 佐證（見本院卷一第119頁），嗣梁錫倫再將銓國不動產幹
28 旋金契約書LINE給吳卿曉，吳卿曉回以「若8月6日前沒談成
29 就不賣了。謹此告知！謝謝」等語，足見吳清曉同意延長銷
30 售期間至110年8月6日。是以被告縱因吳卿曉為法定代理
31 人，須負表見代理責任，被告與原告間就系爭房地銷售專任

01 委託銷售契約期間約定至110年8月6日止，堪予認定。

02 2.原告固主張已為被告找到符合被告要求之買主，並將幹旋金
03 支票交付吳清曉，依民法第248條規定，推定被告與買家間
04 就系爭房地之買賣契約成立云云，經查：被告之法定代理人
05 吳清曉收受幹旋金支票之事實，為被告所不爭執，惟吳清曉
06 收受時表示「買方與銀行確認融資達70%承貸成數後，訂金
07 再軋入賣方戶頭」等語（見本院卷第119頁），佐以被告收
08 受幹旋金支票後迄未提示付款，並由被告允成公司於110年8
09 月21日將幹旋金支票寄給原告，足見吳卿曉之意思表示應解
10 釋為幹旋金支票未軋入賣方戶頭前，仍未收受訂金，須於軋
11 入支票後，始為收受訂金。則依被告提出梁錫倫LINE給被告
12 之對話內容及原告提出之梁錫倫LINE給吳卿曉之對話內容
13 （見本院卷一第89至91頁；第57頁），梁錫倫雖表示「銀行
14 方面總行原則上已同意撥貸總價70%正式簽約後就可順利進
15 行一切撥貸事宜」、「大方向不變細節與介面租約問題可望
16 在這段期間達成共識」等語，充其量僅為銀行原則上同意撥
17 貸總價70%，惟仍要等待正式簽約後再核貸，難認銀行以確
18 認核貸總價70%。再佐以梁錫倫傳給吳卿曉之買賣契約第18
19 條約定：「買方至遲於民國 年 月 日前確認本契約買賣標
20 的德或成交價七成（即新台幣貳億玖仟貳佰萬元整）之金融
21 機構房貸款核貸」，（見本院卷一第33至55頁），並未填載
22 已確認銀行同意貸款總價70%，自難認買方已與銀行確認融
23 資達70%承貸成數，故吳卿曉收受幹旋金支票後未提示付
24 款，嗣由被告允成公司於110年8月21日將幹旋金支票寄給原
25 告，為兩造所不爭執，自難認被告收受幹旋金支票即為收受
26 訂金。

27 3.又按買賣契約當事人就標的物及其價金互相同意，買賣契約
28 即為成立，民法第345條第2項固有明文。然該條所謂標的物
29 及價金，非僅謂當事人就買賣契約標的物及價金之特定而
30 言，尚應包括當事人對標的物交付、所有權移轉登記時期、
31 價金之給付方式等在內，若當事人於買賣契約協商幹旋之過

01 程中，雖就買賣標的物及價金為約定，惟就其於具體內容，
02 例如付款方法、所有權移轉登記時期、標的物交付等事項，
03 均未約定，且無法達成合意，自難認買賣雙方就買賣契約之
04 必要之點已有互相同意。況不動產之買賣，除標的物及其價
05 金，當事人須互相同意外，尚涉及付款方法、稅負、點交、
06 費用及違約等重要事項。買賣預約，固非不得就標的物及其
07 價金，或其他事項之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張
08 本，惟預約與本約究非同一，其內容未必盡同，通常均由當
09 事人就預約所擬定之範圍進行商議，於獲得具體之結論後，
10 再據以訂立本約。買賣預約，雖非不得就標的物及價金等項
11 先擬定，以作為訂立本約之張本，究不能因此即認買賣契約
12 業已成立（最高法院93年度台上字第441號判決、最高法院7
13 9年台上字第1357號判決、80年台上字第1883號判決要旨參
14 照）。經查：證人葉祥春證稱：（問：農曆七月之前為什麼
15 沒有簽約？）那時候還有很多細節，大樓裡面還有羽毛球
16 館，希望賣方清除羽毛球館的合約，我們買下之後再出租，
17 羽毛球館賣方有投資，所以租金壓比較低，希望賣方解約我
18 們再重新出租等語（見本院卷二第121頁），核與梁錫倫LIN
19 E給吳清曉：「大方向不變細節與介面租約問題可望在這段
20 期間達成共識」（見本院卷一第91頁）一致，足徵葉祥春與
21 被告間就系爭房地買賣契約內容尚在協商，難認葉祥春與被
22 告間就系爭房地買賣契約因原告交付被告幹旋金支票即已成
23 立。

24 4.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他人報告訂約之機會或
25 為訂約媒介、他人給付報酬之契約；居間人，以契約因其報
26 告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565 條、第56
27 8 條第1 項定有明文。本件被告與葉祥春或聯廷企業有限公
28 司間就系爭房地買賣交易並未達成之事實，業經本院認定如
29 前，原告雖已將買方欲以被告知條件買受系爭房地，惟買賣
30 契約尚未成立，從而，原告依系爭契約及居間之法律關係，
31 請求被告給付以430,000,000元之0.8%計算之服務報酬，為

01 無理由，不應准許。

02 5.按侵權行為保護之客體，主要為被害人之固有利益(又稱持
03 有利益或完整利益)，民法第184條第1項前段所保護之法
04 益，原則上限於權利(固有利益)，而不及於權利以外之利
05 益，特別是學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損
06 害；而學說上所謂「純粹經濟上損失」或「純粹財產上損
07 害」，係指其經濟上之損失為「純粹」的，而未與其他有體
08 損害如人身損害或財產損害相結合(最高法院110年度台上字
09 第2150號民事判決意旨參照)。又按同條項後段所謂背於善
10 良風俗，係指違反保護個人法益之法規，或廣泛悖反規律社
11 會生活之根本原理的公序良俗者而言(最高法院107年度台上
12 字第2327號判決意旨參照)。經查：吳清曉於110年6月1日收
13 受幹旋金支票後表示「110年6月14日止」，並未違反系爭契
14 約約定(系爭契約原約定委託銷售期間為110年5月11日起至
15 110年6月11日止)，且符合原告與葉祥春間買賣幹旋金契約
16 第3條約定收受幹旋金支票後應於10日內訂立契約，難認有
17 擅自變更系爭契約之情形。再觀之被告與梁錫倫間LINE對話
18 內容：「被告：若8月6日沒談誠就不賣了。僅此告知！謝
19 謝。梁錫倫：收到了！謝謝您」等語，梁錫倫亦無何反對之
20 意思表示(見本院卷第57頁)，則依吳卿曉與梁錫倫簽訂之
21 專任委託銷售契約書已約定委託銷售期間至110年6月11日止
22 (見本院卷一第115頁)，吳卿曉表示至110年8月6日，乃同
23 意委託銷售期間延長至110年8月6日止，無違反誠實信用原
24 則。原告遲至110年8月6日仍無法完成系爭房地買賣契約簽
25 訂事宜，被告因而不復委託原告銷售系爭房地，純粹為經濟
26 上之活動，難認有何悖反規律社會生活之根本原理的公序良
27 俗，且原告所失利益為純粹經濟上之利益，原告依民法第18
28 4條第1項後段規定請求被告賠償所受損害420萬元，依法不
29 合，為無理由，不應准許。

30 (二)原告備位主張依原告與葉祥春間居間契約之約定請求被告
31 各給付250萬元(合計500萬元)，為無理由：

01 經查：觀之原告與葉祥春間買賣幹旋金契約第3條約定：
02 「一、於本契約有效期間，賣方同意依買方條件出售，或買
03 方購買總價已達賣方委託價格及付款條件時，次幹旋金即轉
04 為訂金，此契約即自動視為定金收據，買賣雙方應於十日內
05 至受託人所指定處所簽訂不動產買賣契約書，否則基於受託
06 人義務，將另行以書面信函通知買賣雙方。屆時若為買方因
07 素無法履行買賣契約時，賣方得沒收其訂金。若為賣方之因
08 素，則須加倍返還其訂金。而賠償之訂金，其中一半作為受
09 託人之服務報酬。」，有該契約書附卷可稽（見本院卷第29
10 頁），故依原告與葉祥春約定，於被告收受幹旋金支票後10
11 日內葉祥春應與原告就系爭房地訂立書面買賣契約。而買方
12 葉祥春因農曆7月不願訂約乙節，已如前述，被告又已向原
13 告表示延長委託銷售期間至8月6日（見本院卷第5頁），葉
14 祥春違反其與原告間約定應於被告收受幹旋金後10日內訂
15 約，致系爭房地買賣契約無法於被告委託原告銷售期間簽訂
16 完成，且非可歸責於被告之事由，原告依其與葉祥春間上開
17 契約第3條約定，請求被告給付訂金1000萬元之1/2即500萬
18 元，依法不合，為無理由。

19 六、綜上所述，原告先位依系爭契約及侵權行為之法律關係及民
20 法第371條規定，備位依其與葉祥春間買賣幹旋金契約約
21 定，請求被告允成公司應給付原告378萬元及自起訴狀繕本
22 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；
23 被告和成鋼鐵公司應給付原告378萬元及自起訴狀繕本送達
24 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，均無
25 理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，假執行之聲請，亦失
26 所附麗，不應准許，應予駁回。

27 七、本件為判決基礎之事實已明，兩造其餘攻擊、防禦方法，於
28 訴訟結果不生影響，不逐一論述，附此敘明。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日

01

02

03

04

05

06