

臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第388號

原告 吳憲驊
被告 研達電化股份有限公司

法定代理人 楊逸文
訴訟代理人 黃繼岳律師
陳怡欣律師

上列當事人間請求給付仲介服務報酬事件，經本院於民國115年6月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；上開規定於公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者準用之，公司法第24條、第25條、第26條之1分別定有明文。次按清算中之公司，應以清算人為公司負責人即法定代理人；復按股份有限公司之清算，以董事為清算人。但本法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限；清算人有數人時，得推定一人或數人代表公司，如未推定時，各有對於第三人代表公司之權，公司法第8條第2項、第322條第1項、第334條準用同法第85條第1項前段亦有明定。復按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；上開當然停止訴訟之規定於有訴訟代理人時不適用之，惟上開承受訴訟人，於得為承受時，仍應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第173條、第175條第1項及第176條分別定有明文。查被告於訴訟繫屬中之115年1月5日經新

01 北市政府命令解散，有經濟部商工登記公示資料查詢結果在
02 卷可稽（見本院卷第151頁），本院依職權查無受理該公司
03 呈報清算人事件，是本件應以原告公司之全體董事即楊瑞
04 男、楊逸青、楊瑞賢、楊張麗玉，及楊逸平為被告公司之法
05 定代理人（見本院卷第43頁），原法定代理人楊逸文代理權
06 消滅，惟被告未向本院陳報被告法定代理人有變更情事，且
07 因本件被告有訴訟代理人，本件訴訟於被告現任法定代理人
08 向本院聲明承受訴訟前不當然停止，則本件辯論終結，揆諸
09 前開法律規定，核無不合，合先敘明。

10 二、再查，原告提起本件訴訟時，被告之法定代理人原為楊逸文
11 （見本院卷第41至46頁），本件被告因解算清算而法定代理
12 人有變更之情形，本院依職權查無受理該公司呈報清算人事
13 件，被告亦未向本院陳報被告法定代理人有變更情事，已如
14 前述，則於被告現適法之法定代理人依法承受訴訟前，被告
15 之法定代理人暫不予調整之，附此敘明。

16 貳、實體事項：

17 一、原告主張：

18 (一)被告就其所有坐落於新北市○○區○○段000○000○000○0
19 00地號等4筆土地及其地上房屋（以下合稱系爭不動產）與
20 原告簽訂不動產專任銷售契約，委託期限為民國113年1月1
21 日起至113年6月30日止，雙方約定於上開期限內若未覓得買
22 主，被告同意以每6個月為期再重新續約。原告接受被告委
23 託後即大力投入廣告，積極努力尋覓買方，耗費大量精神、
24 勞力、金錢。經過一年多努力，於114年4月間覓得買方即巍
25 嘉國際股份有限公司（下稱巍嘉公司），花費約3個月時間
26 努力與買方磋商，巍嘉公司於114年7月初出價2億8千萬元與
27 原告簽訂購買意願要約書（下稱系爭要約書）並交付幹旋金
28 新臺幣（下同）500萬元支票，委託原告向被告商討買賣價
29 格。並於簽訂系爭要約書之際，巍嘉公司無意間透露，若委
30 託總價無法成交時願以更高價格購買。

31 (二)原告收受買方的幹旋金後即向被告公司專責處理本件委託銷

01 售事宜之財務長黃秋桂報告買方即巍嘉公司出價購買情形，
02 並將幹旋金支票LINE給黃秋桂，黃秋桂僅告知要等股東開會
03 討論才会有定案。詎原告於114年7月11日電洽黃秋桂結果
04 時，被告知被告已有買主並準備於114年7月11日上午簽訂買
05 賣契約，成交總價為3億3,780萬元。

06 (三)原告經過1年6個月努力找到有意願買方並收了幹旋金，已進
07 入了幹旋程序，被告沒有表示任何意見，有違常理。原告認
08 被告係刻意迴避原告，於條件成熟時故意終止合作避開成
09 交，並有意規避服務報酬。被告顯在利用原告仲介活動之大力
10 投入廣告結果，實有違誠信原則。

11 (四)為此，爰依民法第101條、第148條、第565條、第568條規定
12 提起本件訴訟，請求被告給付仲介服務報酬等語。並聲明：
13 被告應給付原告675萬6,000元。

14 二、被告則以：

15 (一)兩造間自114年7月1日起至同年12月30日止為一般委託關
16 係，而非專任委託居間關係，被告本即得致力進行自行締結
17 契約。兩造間訂立之「不動產一般委託授權書」明確約定
18 「委託『成交』佣金」為總價款2%，足見兩造間約定居間仲
19 介服務報酬係以成交價為準，並非以報告訂約之機會為已
20 足，應以系爭不動產買賣契約因原告媒介而成立者，原告始
21 得請求報酬。原告雖於114年7月4日提出幹旋金支票，惟原
22 告並未交付系爭要約書，且當時原告宣稱之買方價格為2億
23 6,000萬元，被告對於系爭要約書記載之承購總價款為2億8,
24 000萬元並不知情。被告公司承辦人於114年7月4日之隔週一
25 或週二（114年7月7日或8日）已告知原告被告不同意原告所
26 找之買家，並告知原告另有他人要買系爭不動產之情形，請
27 原告趕快努力，經數日後另名買家即第三人文維邦股份有限
28 公司（以下文維邦公司）與被告達成系爭土地買賣契約。被
29 告最後成交對象與原告或原告宣稱之買方巍嘉公司完全無
30 關，原告當然不得依民法第565條、第568條規定請求給付仲
31 介服務費。

01 (二)原告主張被告沒有給與磋商機會，未據實告知已找到買家且
02 已出價，阻斷原告報告訂約成交的機會云云，被告否認原告
03 上開主張。依原告114年12月30日民事答辯狀檢附之LINE對
04 話紀錄截圖內容，原告於LINE對話中，均宣稱其所找到之買
05 家出價之金額為2億6,000萬元，與系爭要約書上記載之承購
06 總價款為2億8,000萬元，差距高達2,000萬元，本件係原告
07 未據實報告在先，竟反指責被告，顯失事理之平。又被告自
08 行覓得買家即文維邦公司，乃被告為維護自身權益之抉擇，
09 與民法第101條所定之不正當行為有間，亦非以損害原告為
10 主要目的，更無違反民法第148條規定之誠實及信用方法。
11 原告依民法第101條、第148條等規定請求給付仲介服務報酬
12 6,756,000元，當屬無據。

13 (三)兩造間所簽訂之不動產一般委託授權書已明確記載委託總
14 價，原告向被告宣稱所找之買家出價為2億6,000萬元，既未
15 達委託總價，且差距甚大，被告不同意並退回斡旋金支票，
16 合情合理，原告主張被告完全沒有與原告磋商的機會，阻斷
17 原告報告訂約成交的機會，毫無可採等語置辯。

18 (四)並聲明：原告之訴駁回。

19 三、查：兩造於113年1月1日簽訂不動產專任全權授權委託書，
20 約定委託期限為113年1月1日至113年6月30日止，兩造再於1
21 13年6月12日簽訂不動產專任全權授權委託書，委任期限為1
22 13年6月1日至113年12月31日止，兩造又於113年12月12日簽
23 訂不動產授權委託書，惟經被告要求改為一般授權，委任期
24 限自114年1月1日至114年6月30日，兩造再於114年7月1日簽
25 訂不動產授權委託書，亦經被告要求改為一般授權，委任期限
26 自114年7月1日至114年12月30日止。巍嘉公司與被告簽訂系
27 爭要約書，系爭要約書其上記載承購總價為2億8,000萬元、
28 委託期間至114年9月30日止，原告向被告公司承辦人員告知
29 巍嘉公司出價2億6,000萬元等情，為兩造所不爭執時，並有
30 原告提出之系爭要約書、斡旋金支票、不動產專任全權授權
31 委託書、不動產授權委託書、LINE對話截圖各件影本附卷可

01 稽（見本院卷第17至29頁；第91至109頁），堪信屬實。

02 四、本院之判斷：

03 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
04 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因報
05 告或媒介而成立者為現，得請求報酬，民法第565條、第568
06 條第1項定有明文。次按解釋契約，應探求當事人立約時之
07 真意，而探求當事人之真意，應通觀契約全文，並斟酌訂立
08 契約當時及過去之事實暨交易上之習慣，依誠信原則，從契
09 約之主要目的及經濟價值等作全般之觀察，不得拘泥於所用
10 之詞句，如契約之文字已表示當事人之真意無需別事探求
11 者，不得捨契約文字而為曲解，苟契約文字文義不明，自有
12 以過去事實及其他一切證據資料為斷定標準，以探求當事人
13 立約當時之真意何在之必要。經查：兩造固曾於113年1月1
14 日簽訂不動產專任全權授權委託書，約定委託期限為113年1
15 月1日至113年6月30日止；再於113年6月12日簽訂不動產專
16 任全權授權委託書，委任期限為113年6月1日至113年12月31
17 日止。惟兩造於上開委任期間屆滿後於113年12月12日、114
18 年7月1日依序簽訂之不動產授權委託書，均經被告要求改為
19 一般委託，此有原告提出之不動產授權委託書、對話截圖附
20 卷可稽（見本院卷第25頁、第29頁、第99頁）。再觀之兩造
21 所簽訂之不動產一般委託授權書已明確記載：「此項委託成
22 交佣金為總價2%，新台幣以成交價為準..。」等語（見本院
23 卷第25頁、第29頁），足見並非以原告報告訂約之機會為已
24 足，原告需說合使被告及買家就系爭不動產合意成立簽訂買
25 賣契約，原告始得請求居間報酬甚明。被告抗辯其最後成交
26 對象為文維邦公司，與原告所稱之買方巍嘉公司完全無關，
27 且原告所稱買家巍嘉公司出價2億6,000萬元，與其委託原告
28 總價3億7,801.5元相差懸殊，系爭不動產買賣契約未因原告
29 媒介而成立。原告不得依民法第565條、第568條規定請求給
30 付仲介服務費等語，應堪採信。

31 (二)原告復主張其所找之買家巍嘉公司為系爭不動產相鄰地廠

01 商，於簽訂系爭要約書時表示可再調高價格，被告沒有給原
02 告磋商買賣價格的機會，阻斷原告報告訂約成交的機會云
03 云，為被告否認。經查：

04 1.觀之兩造間最後於114年7月1日簽訂之授權委託書，其上記
05 載委託總價為3億7,158萬元，此有原告提出之授權委託書附
06 卷可稽（見本院卷第29頁），而兩造於113年12月12日簽訂
07 之委託書，其上記載委託總價為3億7,801.5萬元，可徵被告
08 因原告無法找到買家，已將總價降低，且已特定委託原告找
09 到買家之出售價格。又原告提出原告與被告公司承辦人黃秋
10 桂對話內容截圖（見本院卷第91頁）：原告雖有傳送「重點
11 是收斡旋金你要告訴我底價在那邊給我一至兩個禮拜價錢如
12 果拉不到那當然我們對買方有交代，談成就OK如果沒辦法接
13 受再報告給楊老闆讓他給跟他客戶，再來談也應該不遲了，
14 況且他們已經談了半年多，在我說敏感時間倉促的幾天簽
15 約，在一個外務的立場情何以堪！」（見本院卷第95頁）：
16 參以系爭要約書記載：委託總價款為2億8千萬元（見本院卷
17 第17頁），可見原告所找買家出價與被告欲出售之價格相差
18 甚鉅，而原告固稱巍嘉公司有意提高價格，惟依原告提出之
19 對話內容截圖，原告迄未向被告表達巍嘉公司欲提高之價
20 格，此外，原告復未舉證證明被告沒有給原告磋商買賣價格
21 的機會，則被告以兩造間價格懸殊，為自己權益與自行覓得
22 之買家簽訂買賣契約，難認被告有故意拒絕與原告找到之買
23 家磋商買賣價格訂約。

24 2.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
25 民事訴訟法第277 條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主
26 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
27 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
28 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
29 法院17年上字第917 號判例可資參照）。又按因條件成就而
30 受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視
31 為條件已成就，民法第101條第1項定有明文。對於條件成就

01 施以影響之行為，究應如何定性其為不正當行為，除故意妨
02 害、違反法令或違背正義之行為屬之，且應視法律行為時當
03 事人之意思依誠實信用之原則客觀地評價，以決定該當事人
04 所為是否可被允許，其評價之作成，並應考慮該當事人對系
05 爭條件之成就施以影響之動機、目的，再參酌具體個案情況
06 予以認定之（最高法院103年度台上字第2068號判決意旨參
07 照）。經查，兩造間於114年7月1日訂立之契約為一般委託
08 而非專任委託，已如前述，可見原告於約定之委託期間內並
09 非具有專任或獨家居間仲介之權利，被告仍可自行或委託其
10 他人居間銷售，選擇其認為可以信賴之居間人進行委託。因
11 此，兩造間固簽訂授權委託書（見本院卷第29頁），被告仍
12 保有自行決定是否成交之權利，並不負有當然必須締約成交
13 之義務。本件既無事證足以證明被告係基於迴避居間報酬之
14 意思，拒絕與買家即巍嘉公司之出價價格出賣系爭不動產，
15 可認被告拒絕出賣予原告找到之買家巍嘉公司，應係本於一
16 般賣方認為獲利過低而維護自身利益所為之決定，並非權利
17 濫用，亦未違反誠信原則，核與民法第101條第1項所定之不
18 正當行為規定有間，原告援引民法第101條第1項規定，據以
19 主張原告努力付出，收了斡旋金支票，並LINE給被告公司黃
20 秋桂，黃秋桂僅告知需經被告公司股東開會決議，並未據實
21 告知被告找到之買家已經出價，阻斷原告報告訂約成交機
22 會，係損害他人，其得向被告請求給付服務報酬，尚屬無
23 據。

24 3. 基上，原告得請求居間之服務報酬，係以被告經由原告仲介
25 而與原告找到之買方就系爭不動產成立買賣契約為前提，且
26 於被告與買方簽訂不動產買賣契約書時，原告始得依上開約
27 定請求給付全部服務報酬，是如被告就系爭不動產未與原告
28 仲介之買方成立買賣契約，原告即無從請求服務報酬。又被
29 告並未經由原告仲介與巍嘉公司就系爭不動產成立買賣契
30 約，已論如上，則原告依民法565條、第568條規定，請求被
31 告給付服務報酬675萬6,000元，自屬無據。

01 (三)至原告復有主張被告故意以不告知其他競爭者之出價條件等
02 消極不作為方式妨礙原告，讓原告無法磋商再提出更有利之
03 出價條件等積極作為方式阻撓原告，明顯係為圖免除給付居
04 間報酬而以不正當行為阻止原告完成居間條件等云云，然兩
05 造間契約乃係被告提供原告仲介買賣交易機會，被告仍保有
06 自行決定是否成交之權利，並不負有當然必須締約成交之義
07 務，而民法第101條第1項規定，可知除須有故意阻其條件成
08 就之行為外，尚須該行為為不正當，始得視為條件不成就。
09 而被告本於一般維護自身利益，因應實際交易需求、交易狀
10 況考量所為與文維邦公司合意成立系爭不動產買賣契約，乃
11 被告經評估後決意另與條件更適合之他人就系爭不動產締結
12 買賣契約，實乃本於一般賣方維護自身利益，因應實際交易
13 需求、交易狀況考量所為之決定，核與民法第101 條第1 項
14 所定之故意不正當行為之規定有間，已如前述，原告復未能
15 提出其他證據證明被告確實有故意不正當行為阻其條件成
16 就，則原告主張被告故意以不正當方式不予原告磋商之機
17 會，阻止原告完成居間條件，應視為條件已成就，請求被告
18 給付服務報酬675萬, 6, 000元，應屬無理由。

19 五、綜上所述，原告依民法第101條第1項、第565條、第568條第
20 1項規定請求被告給付原告6, 756, 000元，為無理由，應予駁
21 回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
23 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
24 明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 115 年 6 月 29 日

27 民事第一庭 法 官 朱慧真

28 以上正本係照原本作成

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
02 書記官 盧佩蓁