

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第213號

原告 自強商用不動產股份有限公司

法定代理人 吉彩雲

訴訟代理人 黃奉彬律師

被告 龍華加油站有限公司

兼法定代理

人 林志龍

被告 林毓璇

共同

訴訟代理人 錢政銘律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國114年3月31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：被告林志龍、林毓璇、龍華加油站有限公司（以下合稱被告）於民國112年2月2日就其所有坐落屏東市○○段000○000○000○000○000○000地號土地暨其上門牌號碼屏東市○○○路○段00號建物、加油站全部設備（下稱系爭土地、建物及加油站設備）與原告簽立不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約），就系爭土地、建物及加油站設備委託銷售價格新臺幣（下同）3,880萬元，委託銷售期間自112年2月2日至113年2月5日，服務報酬為成交價4%。經原告尋得買方林義能，並經原告從中斡旋後，被告願將委託銷售價格調降為3,200萬元，買方則願出價3,300萬元向被告購買系爭土地、建物及加油站設備，因買方出價高

01 於賣方銷售金額，買方支付之30萬元斡旋金即轉為定金，原
02 告乃通知被告出面與買方簽立正式買賣契約，並約定112年1
03 2月27日簽約，惟被告並未依約前來簽約，被告顯無履約誠
04 意，依系爭委託銷售契約第11條約定被告仍應給付銷售價格
05 4%即132萬元之服務報酬予原告（計算式：3,300萬元×4%=
06 132萬元）。又本件係因可歸責於被告之事由未與買方簽訂
07 系爭土地、建物及加油站設備之買賣契約，以致原告無法向
08 買方收取總價款2%之服務報酬66萬元（計算式：3,300萬元
09 ×2%=66萬元），依民法第231條第1項規定自得請求被告賠
10 償。並聲明：(一)被告應共同給付原告198萬元，及自起訴狀
11 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
12 (二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告則以：被告有意出售系爭土地、建物及加油站設備，惟
14 遭被告龍華加油站有限公司（下稱被告龍華加油站）股東林
15 培棟反對，原告知悉被告有意出售系爭土地、建物及加油站
16 設備後，乃於111年8月、10月間由其店長戴新恭前來被告經
17 營之龍華加油站拜訪，向被告林志龍及配偶留瑜鎂表示出售
18 系爭土地、建物及加油站設備已請教過律師，律師表示可以
19 出售等語，復於111年11月7日由戴新恭邀約至律師事務所見
20 面討論，經陳哲偉律師與戴新恭告知：只要被告龍華加油站
21 之股東過半數同意，即可將系爭土地、建物及加油站設備出
22 售等語，被告因此於112年2月2日與原告簽訂系爭委託銷售
23 契約。112年12月間，原告通知被告有買家林義能下斡旋，
24 因原告配合之簽約代書黃雪玲報價過高，被告乃再詢問其他
25 代書出售事宜，其他代書告知系爭土地固可依土地法第34條
26 之1辦理，惟系爭建物、加油站設備因屬公司資產，此部分
27 無法處分等語，被告復詢問北部律師後確認系爭建物及加油
28 站設備無法出售，始知簽訂系爭委託銷售契約係遭原告所
29 騙，被告因而於113年1月31日發函通知原告以受詐欺為由撤
30 銷簽訂系爭委託銷售契約之意思表示，並於113年5月15日鈞
31 院行本件言詞辯論程序時，依民法第88條規定撤銷簽訂系爭

01 委託銷售契約之意思表示。再者，原告仲介之目的即是要將
02 買賣標的出售，且可實際完成，惟礙於法律上限制，縱使被
03 告與買方林義能簽訂不動產買賣契約，被告亦無法實際出售
04 買賣標的，因此原告不能請求服務報酬。且原告就系爭土
05 地、建物及加油站設備之訂約事項未盡民法第567條規定之
06 據實報告及調查義務，依民法第571條規定不得請求被告給
07 付服務報酬等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行
08 之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為
09 假執行。

10 三、本件不爭執事項（見本院卷第326至327頁）：

11 (一)兩造於112年2月2日簽訂系爭委託銷售契約，委託原告仲介
12 銷售系爭土地、建物及加油站設備，委託銷售價格3,880萬
13 元，委託銷售期間112年2月2日至113年2月5日，原告之服務
14 報酬為實際成交價4%。嗣原告尋得買方林義能，林義能委
15 託承購價格為3,100萬元，被告則將委託銷售價格調降為3,2
16 00萬元，林義能再將委託承購價調整為3,300萬元，兩造曾
17 約定112年12月27日由被告與買方簽訂買賣契約，被告於該
18 日未出席簽約，原告於113年1月8日再委由律師發函催告被
19 告於文到後3日內與買方簽訂買賣契約，該律師函被告於113
20 年1月9日收受在案，有系爭委託銷售契約、委託銷售契約內
21 容變更合意書、買賣議價委託與要約內容變更合意書、line
22 對話紀錄及律師函暨收件回執在卷可參（見本院卷第23至2
23 7、31、33、35、37至45頁）。

24 (二)系爭土地為被告林志龍、林毓璇與訴外人林培棟共有，應有
25 部分各1/3；系爭建物為被告龍華加油站所有，有系爭土
26 地、建物登記第一類謄本在卷可參（見本院卷第65至91
27 頁）。被告龍華加油站之股東為林志龍（持股360萬股）、
28 林毓璇（持股180萬股）、林培棟（持股360萬股）。林培棟
29 並未同意出售系爭土地、建物及加油站設備，有林培棟存證
30 信函在卷可參（見本院卷第141至151頁）。

31 四、本件爭執事項（見本院卷第399頁）：

01 (一)被告得否依民法第88條、第92條撤銷系爭委託銷售契約？

02 (二)原告得否依系爭委託銷售契約第5條第1項、第11條第4款請
03 求被告給付服務報酬132萬元？另依民法第229條第2項前段
04 及第231條第1項請求66萬元之損害賠償？

05 五、本院之判斷：

06 (一)被告得否依民法第88條、第92條撤銷系爭不動產委託銷售契
07 約？

08 1. 被告抗辯系爭土地、建物及加油站設備為被告龍華加油站之
09 主要營業及財產，如轉讓、出售應經全體股東同意，惟原告
10 卻告知被告僅須全體股東過半數即可處理，故被告爰依民法
11 第92條第1項規定以受詐欺為由撤銷簽訂系爭委託銷售契約
12 之意思表示。原告則主張被告委託時有提到另有1位土地所
13 有權人有繼承糾紛，被告要以土地法第34條之1規定處理，
14 故可委託出售，原告未曾向被告表示僅須全體股東過半數同
15 意即可出售系爭土地、建物及加油站設備等語。按無限股東
16 執行業務，應依照法令、章程及股東之決定，公司法第52條
17 第1項定有明文。上述規定於有限公司準用之，公司法第108
18 條第4項亦有明文。且按公司法第185條係為規範股份有限公
19 司之規定，有限公司並無準用之規定，有限公司讓與主要部
20 分之營業或財產時，應依照法令、章程及股東（股東全體之
21 同意）之決定（經濟部96年10月24日經商字第09602138550
22 號函、臺灣高等法院112年度重上字第215號民事判決、臺灣
23 高等法院109年度重上更一字第35號民事判決參照）。又所
24 謂「公司讓與全部或主要部分之營業或財產」，係指該部分
25 營業或財產之轉讓，足以影響公司所營事業之不能成就者
26 （最高法院103年度台上字第712號民事判決參照）。經查，
27 被告龍華加油站所營事業為經營加油站供售汽柴油等，有公
28 司章程在卷可稽（見本院卷第209頁），而原告尋得之買方
29 林義能買受系爭土地、建物及加油站設備目的亦係為經營加
30 油站之用，此據原告陳述在卷（見本院卷第106頁），則經
31 營加油站所需使用之土地、建物及設備均屬公司主要之營業

01 及財產，是系爭土地、建物及加油站設備為被告龍華加油站
02 之主要營業及財產，依前開說明，被告欲出售系爭土地、建
03 物及加油站設備，即需取得全體股東之同意，合先敘明。

- 04 2. 按民法上所謂詐欺，須有欲使相對人陷於錯誤，故意示以不
05 實之事，令其因錯誤而為意思表示之行為，始足當之。倘其
06 主觀上並無詐欺之意思，縱相對人之意思表示有錯誤，仍不
07 能遽認係屬詐欺之行為（最高法院87年度台上字第548號裁
08 判要旨參照）。又被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第
09 1項之規定表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為
10 意思表示之當事人應就此項事實負舉證責任（最高法院44年
11 台上字第75號裁判要旨參照）。被告抗辯其受原告詐欺而簽
12 訂系爭委託銷售契約，惟為原告所否認，準此，被告即須就
13 受詐欺之事實負舉證責任。本件被告以被告林志龍之配偶留
14 瑜鎂於本院之證述為證，而留瑜鎂雖到庭證稱：兩造有討論
15 過本件委託銷售事宜，戴新恭和吉彩雲有去請教陳哲偉律
16 師，我們後來也有去陳律師那裡，第1次去是在111年10月25
17 日，那天戴新恭、我跟我先生林志龍一起去，當時我說我們
18 要處理的是加油站出售部分，後來陳律師說要幫我們向經濟
19 部申請變更章程資料出來看，之後就用line討論，後來我申
20 請到公司的經濟部變更資料有寄給陳律師，陳律師看過後向
21 戴新恭表示出售沒有問題，所以就約第2次11月7日見面，當
22 天陳律師說經濟部變更章程看起來加油站可以處理，我跟陳
23 律師說林志龍跟林毓璇加起來股份沒有過2/3門檻，但陳律
24 師說不用，過半數就可以處理。在11月7日陳律師說只要過
25 半數就可以處分加油站，林毓璇有跟戴新恭談到出售金額問
26 題，且有告訴戴新恭要等中油邀約書放棄後才可以簽，故才
27 會收到棄買合約後在112年2月份簽等語（見本院卷第239至2
28 40、244頁），則依留瑜鎂之證述，其雖證稱兩造在112年2
29 月間簽訂系爭委託銷售契約之前，曾經由戴新恭、陳哲偉律
30 師之告知，僅須達過半數股東同意即可出售加油站等語，惟
31 根據被告提出其與戴新恭、陳哲偉律師之line對話紀錄，戴

01 新恭於111年12月15日僅向被告表示：今早有和陳律師和黃
02 代書討論過時間，可以約12/18星期一下午4點在陳律師事務
03 所見，先把買賣流程談好，以利儘快和買方確定價格等語，
04 另陳哲偉律師亦透過line向被告表示：我的角色只是單純用
05 來協助林培棟惡意刁難買賣過程時，讓買賣可以順利過戶結
06 案而已，而且也不可能保證成功，至於賣方要不要賣？要不
07 要簽約？這本來就不是我參與的範圍等語，有上開line對話
08 紀錄在卷可參（見本院卷第185、199頁），則自上開對話紀
09 錄觀之，並無戴新恭或陳哲偉律師向被告告知出售系爭土
10 地、建物及加油站設備僅須公司股東過半數同意即可之對話
11 內容，是原告是否曾向被告表示出售系爭土地、建物及加油
12 站設備僅須全體股東過半數同意，並非無疑。雖留瑜鎂另證
13 稱：戴新恭在line裡面沒有跟我說要過半數股東同意，但見
14 面時有等語（見本院卷第241頁），惟留瑜鎂與被告林志龍
15 為夫妻關係，其證述本有偏頗之可能性，再佐以原告店長戴
16 新恭於本院證稱：我們沒有跟林志龍講說加油站設備出售沒
17 有問題等語（見本院卷第257頁），則僅憑留瑜鎂之證述，
18 並不足以證明被告抗辯之事實。況縱使原告曾告知被告就系
19 爭土地、建物及加油站設備經全體股東過半數即可出售，惟
20 公司法並無「有限公司讓與主要部分營業或財產須經股東全
21 體同意」之明文規定，故原告基於其對法令之解釋而提供被
22 告上開訊息，縱解釋有誤，亦不能據此推認原告主觀上有詐
23 欺之意思而故意提供不實資訊予被告，故被告以其受詐欺為
24 由撤銷系爭委託銷售契約之意思表示，於法無據，並非可
25 採。

- 26 3. 又被告為出售系爭土地、建物及加油站設備，曾於111年3月
27 4日發函詢問台灣中油股份有限公司是否願意承購，此有加
28 油站出售邀約書在卷可參（見本院卷第133頁），林培棟知
29 悉被告將出售加油站乙事後，隨即於111年4月25日以存證信
30 函表示反對，有林培棟寄發之存證信函在卷可參（見本院卷
31 第141至151頁），而兩造於112年2月2日簽訂系爭委託銷售

01 契約前，留瑜鎂於111年10月15日曾以line將被告龍華加油
02 站股東間之股權數告知戴新恭，戴新恭則回覆：好的，星期
03 一我們過去陳律師那邊，我們會提出和陳律師討論看看等
04 語，留瑜鎂復於111年12月30日再以line向戴新恭告知林培
05 棟曾寄發存證信函乙情，此有留瑜鎂與戴新恭之Line對話紀
06 錄在卷可參（見本院卷第289、371頁），堪認兩造簽訂系爭
07 委託銷售契約時，原告應已知悉被告龍華加油站之股東林培
08 棟並不同意出售系爭土地、建物及加油站設備，又因林培棟
09 反對出售，原告始向陳哲偉律師尋求協助。再參以112年12
10 月間，戴新恭以line向被告解釋委任代書費之訊息中，多次
11 提及原告之特約代書有多次辦理土地法第34條之1成功之經
12 驗，並詢問被告能接受辦理土地法第34條之1之費用為何等
13 語，此有戴新恭傳遞之line訊息在卷可參（見本院卷第197
14 頁），亦可認被告就出售系爭土地、建物及加油站設備事
15 宜，因遭林培棟反對，兩造即有依土地法第34條之1規定進
16 行出售，並委由代書辦理之討論，是原告主張被告要以土地
17 法第34條之1規定處理，因而委託出售，原告未曾向被告表
18 示僅須全體股東過半數同意即可出售系爭土地、建物及加油
19 站設備等語，非全然無據。從而，依被告所舉證據，無從認
20 定原告有何故意以不實之資訊詐欺被告使其陷於錯誤，本件
21 自難認原告有詐欺被告之行為，被告依民法第92條第1項規
22 定撤銷簽訂系爭委託銷售契約之意思表示，自屬無據，不應
23 准許。

- 24 4. 被告再抗辯原告提供不實訊息使被告陷於錯誤，爰依民法第
25 88條規定撤銷簽訂系爭委託銷售契約之意思表示。按意思表
26 示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，
27 表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非
28 由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之性質，若
29 交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤；前
30 二條之撤銷權，自意思表示後，經過一年而消滅，民法第88
31 條、第90條分別定有明文。經查，被告雖再依民法第88條規

01 定撤銷簽訂系爭委託銷售契約之意思表示，惟原告係於112
02 年2月2日與被告簽訂系爭委託銷售契約，而被告遲至113年5
03 月15日於本院行言詞辯論程序時，始依民法第88條規定撤銷
04 簽訂系爭委託銷售契約之意思表示（見本院卷第108頁），
05 顯已逾1年除斥期間，則被告依民法第88條撤銷其因錯誤所
06 為簽訂系爭委託銷售契約之意思表示，亦屬無據，並無可
07 採。

08 (二)原告得否依系爭委託銷售契約第5條第1項、第11條第4款請
09 求被告給付服務報酬132萬元？另依民法第229條第2項前段
10 及第231條第1項請求66萬元之損害賠償？

11 1. 按居間之報酬，俟居間人報告或媒介契約成立後支付，此當
12 然之理，亦最符當事人之意思。故契約無效，或契約已成立
13 而撤銷者，居間人不得請求報酬（民法第568條立法理由參
14 照）。則如居間人媒介之契約如屬無效，委託人將無從達成
15 交易，如又須負擔給付服務報酬之不利益，於居間契約當事
16 人間之風險分配自有失公允。故由上開立法意旨觀之，居間
17 人所媒介之契約須成立且有效，始可請求報酬。準此，系爭
18 委託銷售契約第5條第1項：「買賣成立時，受託人得向委託
19 人收取服務報酬」、第11條第4款：「買方書面承購價格已
20 達委託人之最低委託出售價格，而委託人卻拒絕簽署確認
21 書」等約定，必須參酌上開民法第568條立法意旨而作相同
22 解釋，即居間人媒介之契約須媒介就緒且足以成立、有效
23 後，委託人仍拒不履約，方有適用。

24 2. 按公司為讓與全部或主要部分營業或財產之行為，因涉及公
25 司重要營業政策之變更，基於保護公司股東之立場，須先經
26 董事會以特別決議（2/3以上董事出席，出席董事過半數之
27 決議）向股東會提出議案（公司法第185條第5項）。並於股
28 東會召集通知及公告中載明其事由（公司法第185條第4
29 項），不得以臨時動議提出（公司法第172條第5項）並經股
30 東會以特別決議（應有代表已發行股份總數2/3以上股東出
31 席，出席股東表決權過半數之同意）通過後始得實行。是以

01 公司未經股東會上開特別決議通過即為主要財產之處分，係
02 屬無效之行為，惟受讓之相對人難以從外觀得知其所受讓者
03 是否為公司營業之主要部分或全部，如相對人於受讓時係屬
04 善意，公司尚不得以其無效對抗該善意之相對人，用策交易
05 安全（最高法院97年度台上字第2216號裁判要旨參照）。經
06 查，系爭土地、建物及加油站設備為被告龍華加油站之主要
07 營業及財產，依照公司法第108條準用同法第52條規定，出
08 售或轉讓應經全體股東同意，已如前述，再參酌上開最高法
09 院裁判要旨，未經全體股東同意即為主要財產之處分，係屬
10 無效行為，是縱使經原告居間仲介後由被告與買方林義能簽
11 訂不動產買賣契約，該不動產買賣契約因屬無效，原告所媒
12 介締結之契約既無從發生效力，被告拒不簽署確認或簽訂不
13 動產買賣契約，即非無正當理由，原告依系爭委託銷售契約
14 第5條第1項、第11條第4款約定請求被告給付買賣總價4%之
15 服務報酬132萬元（計算式：買賣總價3,300萬元×4%=132萬
16 元），即不應准許。

- 17 3. 次按以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或
18 訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條第2項定有明
19 文。仲介業之業務，因涉及房地買賣之專業知識，一般之消
20 費者委由仲介業者處理買賣事宜，既支付仲介業者高額之報
21 酬，則仲介業之從業人員自應就其所從事之業務盡善良管理
22 人之注意義務，善盡預見危險及調查之義務。本件原告簽訂
23 系爭委託銷售契約時，既已知悉被告龍華加油站之股東林培
24 棟反對出售系爭土地、建物及加油站設備，依上開規定及說
25 明，原告於提供服務之過程中，自應盡善良管理人之注意義
26 務，積極調查系爭土地、建物及加油站設備可否於未經全體
27 股東同意之情形下順利出售。而經濟部就有限公司讓與主
28 部分之營業或財產應經全體股東同意，早已著有函釋（即經
29 濟部96年10月24日經商字第09602138550號函，見本院卷第3
30 91頁），查閱經濟部函釋並非難事，則原告理應善盡調查義
31 務，並將出售系爭土地、建物及加油站設備應經全體股東同

01 意之訊息提供給被告知悉，是被告抗辯原告未盡民法第567
02 條調查義務，未盡善良管理人注意義務等語，自屬有據。準
03 此，原告就出售系爭土地、建物及加油站設備應經全體股東
04 同意既未調查完善，縱使買方林義能因出價已達委託價格，
05 嗣後被告與林義能簽訂之不動產買賣契約亦將因欠缺被告龍
06 華加油站之股東全體同意而無效，是被告經原告通知後未與
07 林義能簽訂不動產買賣契約書，非可歸責於被告，依民法第
08 230條規定，被告自不負遲延責任。從而，原告依民法第229
09 條第2項、第231條第1項規定請求被告賠償原告無法向買方
10 收取之買賣總價2%之服務報酬66萬元（計算式：買賣總價
11 3,300萬元 $\times$ 2%=66萬元），自屬無據。

12 六、綜上所述，原告依系爭委託銷售契約第5條第1項、第11條第
13 4款約定請求被告給付服務報酬132萬元，並依民法第229條
14 第2項、第231條第1項規定請求賠償所失利益66萬元，並無
15 理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失
16 所附麗，併予駁回。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，認與
18 判決結果不生影響，爰不予以逐一論述。

19 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 4 月 23 日
21 民事第一庭 法 官 李育任

22 正本係照原本作成。

23 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
24 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
25 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

26 中 華 民 國 114 年 4 月 24 日
27 書記官 黃依玲