

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度簡上字第121號

上訴人 陳思忠

訴訟代理人 王曉萍

被上訴人 陳慶榮

訴訟代理人 陳坤源

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於中華民國111年8月5日本院竹北簡易庭111年度竹北簡字第163號第一審判決提起上訴，本院於112年5月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣貳拾萬肆仟伍佰參拾元，及自民國一一〇年九月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

被上訴人免為假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按於第二審為訴之變更、追加或提起反訴，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，此為民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款所明定，又此於簡易事件第二審訴訟程序亦有準用，同法第436條之1第3項定有明文。本件上訴人於原審起訴主張兩造原均係坐落於新竹縣○○市○○段0000○0000○0000地號等3筆編定為乙種工業用地（下稱系爭1005地號等3筆土地）之共有人之一，於民國(下同)107年2月間共有人陸續簽立授權書及同意書等，同意委由其擔任共有人間居中協調及處理仲介銷售事宜，售價註明為每坪新台幣（下同）20萬元，並願給付系爭土地出賣總價款1.5%之服務費予上訴人，因1005地號等3筆土地夾雜及毗鄰財政部國有財產署（下稱國產署）所管理同段906、1007地號土地（下合稱906地號等2筆土地，與1005地號等3筆土地合稱系爭5筆土地）長年無法出售，遂建議各

01 共有人向國產署申購906等2筆土地，使1005地號等3筆土地
02 更為完整以提高土地賣價，被上訴人經協調後配合申購，並
03 出具系爭5筆土地之同意書。嗣經上訴人覓得買主，於109年
04 12月23日由訴外人即買方黃正祥與土地之共有人簽署不動產
05 買賣契約書，以每坪21萬元成交，於110年6月11日完成買賣
06 移轉登記。依同意書記載，上訴人得請求被上訴人依系爭5
07 筆土地其應有部分所取得之價金之1.5%計204,530元作為服
08 務費，嗣基於前開處理仲介銷售系爭土地之同一原因事實，
09 追加備位主張除依同意書之外，尚依民法第565條、568條規
10 定對於被上訴人請求給付報酬(本院卷(一)第325頁)，經核上
11 訴人上開所為追加備位主張，其請求之基礎事實同一，揆諸
12 前開規定，核無不合，應予准許。

13 貳、實體方面：

14 一、上訴人主張：除與原審主張相同茲予引用外，另補稱：

15 (一)、兩造均為系爭1005地號等3筆土地之共有人，上訴人受系爭
16 土地其他共有人委託擔任共有人間之居中協調及處理仲介銷
17 售等事宜，於107年2月8日簽立同意書等，約定土地售價須
18 為每坪20萬元以上，事成後給付其出售總價款1.5%作為服務
19 費。上訴人取得同意書後，積極尋覓買主，因1005地號等3
20 筆土地夾雜及毗鄰財政部國有財產署（下稱國產署）所管理
21 同段906、1007地號土地（下合稱906地號等2筆土地，與100
22 5地號等3筆土地合稱系爭5筆土地）長年無法出售，遂建議
23 各共有人向國產署申購906等2筆土地，使1005地號等3筆土
24 地更為完整以提高土地賣價，被上訴人經協調後配合申購，
25 顯已同意將來同時出售系爭5筆土地，亦為全部地主之共
26 識。經上訴人代看土地、刊登廣告、申購國有地、土地鑑
27 界，與國有財產局會勘土地等奔波2年後，終覓得訴外人即
28 買主黃正祥，原告與訴外人土地仲介許永煌簽立銷售契約
29 書，許永煌合作之博裕土地開發有限公司（下稱博裕公司）
30 負責人莊穎筑亦常與許永煌一同與上訴人開會磋商，最終於
31 109年9月27日搓定交易條件為每坪21萬元，買受人為黃正

01 祥，並簽訂購買意願書，被上訴人並簽立同意書。上訴人為
02 賣方(14名共有人)代表，許永煌、博裕公司乃買方（黃正
03 祥）代表，惟陳光熙、陳坤源、陳慶塘突稱不給付約定酬
04 金，告知上訴人要買家直接聯繫其等，上訴人慮及若逕自與
05 博裕公司簽立買賣契約，恐遭陳光熙、陳坤源、陳慶塘刁難
06 致須承擔違約責任風險，上訴人遂與博裕公司負責人莊穎筑
07 達成協議，由莊穎筑代表買家直接聯繫陳光熙、陳坤源、陳
08 慶塘，後續仍由上訴人邀集系爭土地全部共有人，於109年1
09 2月23日，以上訴人搓合之每坪21萬元完成簽立不動產買賣
10 契約書（下稱系爭買賣契約），並付訖價金及移轉所有權
11 （下稱系爭5筆土地之買賣為系爭交易），依同意書及民法
12 第565條、568條規定，請求被上訴人給付報酬。

13 (二)、上訴聲明：

14 1.原判決廢棄。

15 2.被上訴人應給付上訴人204,530元，及自支付命令聲請狀繕
16 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

17 二、被上訴人答辯：

18 (一)、兩造簽立之同意書載明居中協調，非專任委託，且僅限3筆
19 地號土地（泰和段1005、1006、1008），並無約定不可自售
20 或委託第三人銷售情事，上訴人提出之授權書塗掉畫押日
21 期，擅自繕寫增加1007、906地號變更共5筆地號。系爭土地
22 中間夾有906地號等2筆國有地，造成系爭土地無法整塊出售
23 利用而不易成交，嗣經系爭土地共有人於107年8月間各自出
24 資委託代書莊寶蓮向國產局申購，兩造簽立之3筆土地同意
25 書已不具效力，就906地號等2筆土地被上訴人無簽立授權
26 書，被上訴人未同意或授權委託上訴人為系爭5筆土地交易
27 之對內及對外代表窗口。且上訴人並無不動產經紀人證照，
28 因上訴人違法不當行為開出賤價，使本交易無法以合於市場
29 行情之合理價碼出售，損及被上訴人權益。許永煌與黃正祥
30 所訂之不動產購買意願書，要約期間僅至109年10月26日24
31 時止，因要約期間屆滿而失效。系爭土地買賣事宜係109年1

01 1月間經由博裕公司莊穎筑親自到被上訴人住所解說購買意
02 願，並討論相關事宜，居中協調、斡旋，於109年12月23日
03 完成買賣雙方簽立不動產買賣契約書。上訴人均未提出收取
04 服務費乙事，並同時與其他共有人一起簽約用印，同意給付
05 博裕公司仲介服務費1%，居間人是博裕公司負責人莊穎筑，
06 被上訴人並已給付1%服務費。最終出售完成交易，並非上訴
07 人所委託之仲介公司或不動產經紀人服務所達成，上訴人須
08 斡旋、協助至簽訂銷售系爭5筆土地，始得請求給付報酬，
09 上訴人沒有完成本件交易，自無從主張被上訴人再給付服務
10 費1.5%。上訴人僅憑有瑕疵或有爭議的同意書暨變造之授權
11 書，要求給付服務費，顯無理由。

12 (二)、答辯聲明：

13 1.駁回上訴。

14 2.如受不利益之判決，被上訴人願供擔保，請准宣告免為假執
15 行。

16 三、本院之判斷：

17 (一)、上訴人主張被上訴人簽署同意書及授權書，授權上訴人代理
18 全體共有人出售系爭土地，並同意給付系爭土地售價之1.5%
19 作為服務費，嗣系爭土地共有人於108年8月2日向國產署承
20 購新竹縣○○市○○段0000○000地號土地，並於109年12月
21 23日將系爭五筆土地出賣予訴外人黃正祥，嗣於110年6月完
22 成所有權移轉登記等情，提出授權書、同意書、委託仲介銷
23 售契約書、不動產買賣契約書、LINE對話紀錄截圖等件為
24 證，被上訴人雖不爭執有簽立前開授權書、同意書、不動產
25 買賣契約書；然否認上訴人得依同意書向其請求給付服務
26 費，辯稱：同意書非專任委託，且僅限3筆地號土地（泰和
27 段1005、1006、1008），上訴人提出之授權書擅自繕寫增加1
28 007、906地號變更共5筆地號。被上訴人未同意或授權委託
29 上訴人為系爭5筆土地交易之對內及對外代表窗口。上訴人
30 未完成系爭土地買賣交易等語。是以本件應審究為：(1)系爭
31 同意書之真意？原告依系爭同意書所負之義務為何？(2)上訴

01 人得否依系爭同意書之約定向被上訴人請求給付服務費？

02 (二)、系爭同意書之真意？上訴人依系爭同意書所負之義務為何？

03 1.按解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而
04 真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標
05 準，不能拘泥使用之文句致失真意（最高法院97年度台上字
06 第1122號民事判決意旨參照）。但契約文字業已表示當事人
07 真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解
08 （最高法院39年台上字第1053號民事判例、95年度台上字第
09 523號民事判決意旨參照）。次按基於私法自治及契約自由原
10 則，當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發
11 生之權利義務關係；就當事人所訂定契約之定性，應依當事
12 人所陳述之原因事實，並綜觀其所訂立契約之內容及特徵，
13 將契約所約定之事項或待決之法律關係，置入典型契約之法
14 規，比對其是否與法規範構成要件之連絡對象相符，以確定
15 其實質上究屬何類型之契約（有名契約、無名契約、混合契
16 約，或契約之聯立），或何種法律關係？俾選擇適用適當之
17 法規，以解決當事人之糾紛。又居間契約，依民法第565 條
18 規定，係當事人約定一方為他方報告訂約之機會，或為訂約
19 之媒介，他方給付報酬之契約，契約內容重在報告訂約機會
20 或為訂約媒介，以取得居間報酬（佣金）；而委任契約，依
21 同法第528條規定，則係約定一方委託他方處理事務，他方
22 允為處理之契約，契約內容重在提供勞務而為事務之處理。

23 2.經查，上訴人提出之證物三同意書記載：「座落於竹北市○
24 ○段0000000000000000○地號共叁筆之土地所有持有人，同意
25 委由陳思忠先生為居中協調，銷售上述之土地仲介事宜，願
26 意給付與總價款1.5%之服務費，特立此約。註：每坪貳拾萬
27 元售價。同意書人簽章：陳慶榮」（本院110年度促字第247
28 1號卷（下稱促字卷）第17頁、原審卷(一)第107頁、原審(二)第
29 165頁），109年9月27日簽立之同意書記載：「座落於竹北
30 市○○段0000000000000000000000000000地號共5筆之土地所有持
31 有人，同意委由陳思忠先生為居中協調銷售上述之土地相關

01 事誼直到售出為止，並願意付與售後總價款1.5%之服務費給
02 予陳思忠先生，口說無憑，特立此約。註：每坪貳拾壹萬元
03 整同意書人簽章：陳慶榮。中華民國109年9月27日」（原審
04 卷(一)第57、61頁、原審卷(二)177頁、本院卷(一)第287頁）。上
05 訴人提出其他共有人出具之同意書，亦為相同內容之記載，
06 其中陳慶塘、陳坤源、陳慶源、彭錦秀、陳林錦屏、陳春
07 全、陳思賢、陳光熙、陳志宣就1005、1006、1008地號土地
08 簽立之同意書，記載之日期為107年2月8、10、12日，其餘
09 未簽日期，就系爭5筆土地之其他共有人出具之同意書則為
10 陳慶榮；陳慶源、陳思源、陳春全、陳思賢、魏建明、陳俊
11 發、彭錦秀，日期為109年9月27、28、30日(原審卷(一)第165
12 -184頁)。又兩造及共有人陳林錦屏、陳俊發、魏建明、陳
13 春全、陳思賢、彭錦秀、陳坤源、陳光熙、陳慶源、陳思源
14 就1005、1006、1008地號土地107年12月出具之同意書記載1
15 005、1006、1008等地號共叁筆之土地，同意委由不動產公
16 司居中協調，銷售上述土地仲介事宜，待成交後願意支付叁
17 筆土地售出總價款之1%服務費給不動產公司。註：每坪售價
18 貳拾萬元整(原審卷(一)第185-198頁)。被上訴人曾簽署台灣
19 房屋仲介股份有限公司專任委託銷售契約之授權書乙份，被
20 授權人為上訴人，授權範圍為系爭土地，上訴人嗣後自行增
21 列「竹北市○○段0000○○00地號，共五筆」之字樣(促字卷
22 第15-16頁、本院卷(一)第379頁)，就前開授權書，共有人陳
23 光熙曾對上訴人提起詐欺、偽造文書等告訴，經臺灣臺北地
24 方檢察署不起訴處分，陳光熙提起再議，經臺灣高等檢察署
25 駁回再議在案，有不起訴處分書、臺灣高等檢察署處分書可
26 佐(原審卷(二)第163-169頁、本院卷(一)第57-63頁)。上訴人與
27 許永煌於109年9月27日簽訂之委託銷售契約書期限為109年9
28 月27日至109年12月25日(促字卷第39-40頁、本院卷(一)第39
29 5頁、本院卷(二)第358-359頁)。黃正祥109年9月27日所簽不
30 動產買賣購買意願書要約期間至109年10月26日(原審卷(一)第
31 111、283-287頁、原審卷(二)第59-61、283-287頁、本院卷(一)

第397-401頁、本院卷(二)第288-290頁)。由上以觀，被上訴人於107年間即已簽立同意書同意委由上訴人為居中協調，銷售上述之土地仲介事宜，願意給付總價款1.5%之服務費。土地每坪售價須為20萬元。被上訴人又於109年9月27日簽立相同內容之同意書，土地每坪售價則為21萬元。其他共有人簽立之同意書日期為109年9月27、28、30日，上訴人及其他共有人簽立之同意書記載之買賣標的及價格與黃正祥簽立之不動產購買意願書記載均相同，足認被上訴人109年9月27日簽立之同意書，應係上訴人經由許永煌覓得買主黃正祥，於109年9月27日簽立系爭不動產購買意願書後，為與買主黃正祥簽立系爭不動產買賣契約，上訴人取得被上訴人同意所簽立。

3. 證人即共有人陳春全於本院111年簡上77號111年9月1日準備期日到庭證述：「（問：你在107年2月12日有立同意書給上訴人，請他居間協調銷售土地的仲介事宜，願意付給他總價百分之1.5的服務費…，在107年2月12日立同意書請上訴人居間協調銷售土地的仲介事宜是對內，還是對外去找仲介去處理或是全部包含在內？）答：應該都有，因為土地賣了1、20年都沒有成交，大家都希望能夠趕快出售掉，因為是祖產，又是畸零地。」「最重要的就是價格，找到買主，後續要跟我們配合下去，至於簽立契約等要有專業的人處理即可，至於進行土地的檢測、點交、測量還是要有人去處理，我知道是上訴人要處理」「107年2月12日簽立同意書後，好事多磨，我們有一個堂兄弟陳光熙，他拒絕承購國有地，…拖了一年多，後來他說要我們付他權利金40萬元，他才要放棄權利，後來我們談說給他權利金20萬元，他就又改口說他要買國有地。」「109年8月底上訴人打電話跟我說他帶買主仲介許先生及莊小姐到我公司拜訪我，總共去了3次，109年9月27日有簽一坪21萬，簽立同意書」等語（本院卷(一)第151-159頁、本院卷(二)第54-59頁）。證人即共有人陳俊哲於本院111年度竹簡字第80號（下稱竹簡80號）事件亦證稱：

01 「黃正祥透過一個土地仲介許永煌跟陳思忠接洽，他有提供
02 不動產購買意願書，所以許永煌就拿不動產購買意願書跟陳
03 思忠簽委託銷售契約書，因為我們都有委託陳思忠賣這塊土
04 地，所以陳思忠根據我們的委託跟許永煌、黃正祥做土地買
05 賣。」（問：同意書提到同意委由陳思忠居中協調銷售土地
06 仲介事宜的意思，是指對內協調還是同意他再去找其他仲介
07 來處理，還是陳思忠要直接找買家？）答：我們當初簽的同
08 意書是沒有期限的，這個買賣是跟上訴人有關，上訴人去找
09 買家來買我們的土地，若每坪20萬元以上，我們就支付1.5%
10 的服務費給上訴人，所以上訴人要用何方式找買家促成買賣
11 成交，我們都沒有做很大過問。」「我們在買賣過程中，有
12 2筆很小的國有地，買家認為會造成其土地完整性有疑慮，
13 在107年7月進行國有土地買賣，108年進行國有土地申購，
14 在購買國有地前都是3筆土地，購買國有土地後就是5筆土
15 地，這是我們大家的共識」「有土地仲介16萬1千元就要來
16 買我們的土地，有一半地主同意，仲介想用土地法第34-1條
17 要我們賣土地，因上訴人較有經驗，所以我們就推派上訴人
18 對外來處理土地買賣事宜。土地要賣20萬元以上，請陳思忠
19 用各種方法找買主，若成交願支付給他1.5%的服務費」「我
20 們所有14個地主扣掉陳思忠都有簽同意書」「（問：地主簽
21 2份同意書，1.5%跟1%，所以地主預期成本是2.5%，是否如
22 此？）當初簽同意書前，他有簽過其他份同意書，也有1.5%
23 跟1%，所以2.5%是在我們的預期內」等語（本院卷(一)第93-1
24 01頁、本院卷(二)第115-119頁）。

- 25 4.參酌證人陳春全、陳俊哲證詞核與同意書簽立過程及內容相
26 符，足見被上訴人確有出具同意書予上訴人，委由上訴人處
27 理共有人內部溝通協調，同意上訴人得以其名義與其他仲介
28 公司簽立土地委託銷售契約，對外覓得買主促成上開土地之
29 銷售，處理協調銷售系爭土地相關事宜，期限為直到售出為
30 止，並無時間限制，且約定應給付予被上訴人土地售出總價
31 款之1.5%服務費及其他仲介公司媒介成交之服務費土地售出

01 總價款之1%服務費。依兩造所間簽立同意書之原因事實及過
02 程，及綜觀系爭同意書之內容，堪認系爭同意書兼具居間及
03 委任契約之性質，應屬居間及委任之混合契約。

04 (二)、上訴人得否依系爭同意書之約定向被上訴人請求給付服務
05 費？

06 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
07 即為成立，民法第153條第1項定有明文。又契約成立後，基
08 於契約之拘束力，除當事人同意或有解除、終止原因外，不
09 容一造任意反悔毀約（最高法院103年度台上字第976號民事
10 判決意旨參照）。次按委任乃受任人本於一定之目的提供勞
11 務，為委任人處理事務（民法第528條參照），該契約之標
12 的（內容）重在提供勞務而為事務之處理，至於有無完成一
13 定之工作，則非所問。因此，於約定有報酬之情形，苟受任
14 人已為事務之處理，並於委任關係終止及為明確報告顛末
15 後，不問事務是否已發生預期效果或成功，原則上即得請求
16 報酬（同法第548條第1項反面解釋）。再按，媒介居間人固
17 以契約因其媒介而成立時為限，始得請求報酬。但委託人為
18 避免報酬之給付，故意拒絕訂立該媒介就緒之契約，再由自
19 己與相對人訂立同一內容之契約者，依誠實信用原則，仍應
20 支付報酬（最高法院最高法院58年度台上字第2929號、87年
21 度台上字第2388號民事判決意旨參照）。居間契約係指當事
22 人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他
23 方給付報酬之契約而言，是居間契約為勞務給付契約之一
24 種。又民法第565條所定之居間，有為報告訂約機會之報告
25 居間，及為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時
26 周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機
27 會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契
28 約時，應許其請求。至於居間行為就令自始限於媒介居間，
29 而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付
30 （最高法院110年度台上字第1948 號民事判決意旨參照）。

31 2.查上訴人先後與多家不動產經紀公司簽立系爭5筆土地之委

託銷售契約書，其中與上訴人與許永煌簽訂委託銷售契約書
期限為109年9月27日至109年12月25日（促字卷第19-40頁、
本院卷(一)第395頁、本院卷(二)第339-360頁）。為使1005地號
等3筆土地順利售出，更協調全體共有人承購1005地號等3筆
土地夾雜毗鄰之906地號等2筆土地，嗣並經由上訴人委託之
許永煌聯繫接洽黃永祥提出以每坪21萬元之價格購買系爭5
筆土地之要約，亦經證人陳春全證述：「上訴人一直跟我說
這土地沒有承購的話，很難賣，賣不到好價格。」、
「（問：在承購國有地時，上訴人做什麼事？）找地主、看
地、申請地籍謄本給買方。」等語（本院卷(一)第151至153
頁），以及上訴人提出財政部國有財產署中區分署新竹辦事
處函要求上訴人填妥承購國有非公用不動產申請書等承諾事
項（原審卷(一)第206頁）、LINE對話紀錄、上訴人與許永煌
簽立之系爭委託契約、黃正祥簽立之不動產購買意願書可佐
（促字卷第39-40頁、原審卷(一)第201-204、210-234、307-3
08、311-319頁、本院卷(一)第45、48、291-297、395-401、5
39、439、441頁、本院卷(二)第11-14、36-42、161-278、248
-251、256-278、288-290、310、317-319頁）。由上以觀，
上訴人已處理系爭土地出售所須之協調共有人承購國有地、
覓得買主黃正祥，及與黃正祥簽訂不動產買賣契約之相關事
宜，出售價格為每坪21萬元，合於同意書記載之價格，被上
訴人即應給付土地售出總價款1.5%之服務費予上訴人。至於
被上訴人及其餘共有人另應給付不動產仲介公司土地售出總
價款1%之服務費，不計入被上訴人應給付上訴人之服務費。

3. 系爭交易嗣後雖有訴外人博裕公司及該公司負責人莊穎筑一
同處理仲介、買賣相關事宜，並由博裕公司收受包含兩造在
內之全體共有人所給付之買賣總價1%服務費等情；然證人陳
春全既到庭證稱：「（問：是誰介紹你認識博裕開發公司的
莊穎筑？）109年8月底，上訴人打電話跟我說他帶買主仲介
許先生及莊小姐到我公司拜訪我，總共去了3次，109年9月2
7日有簽一坪21萬，簽立同意書。」（問：109年12月23日

01 簽立買賣契約時，許先生有無在現場？）有，他跟莊小姐有
02 在竹北的莊代書事務所。」「（問：所以你認為莊小姐跟許
03 先生當時是基於同樣的仲介地位而處理本件交易案？）我認
04 為他們是認識的，後來簽約的是博裕。」等語（見本院卷(一)
05 第170-第172頁、本院卷(二)第54-59頁），且證人陳俊哲於竹
06 簡80號事件中亦證稱：「（問：你是否知道莊穎筑在本件買
07 賣是何角色？）答：莊穎筑跟許永煌有來拜訪過我，莊穎筑
08 是負責買方方面，許永煌是負責找土地地主這方面，莊穎筑
09 實際上沒有跟我們有很正式的關係，我們沒有跟莊穎筑簽過
10 任何東西，我們都是跟許永煌聯繫，莊穎筑在溝通協調上也
11 會盡心力，譬如打電話給我請我去說服其他地主，但我們沒
12 有台面上的關係。」「陳思忠與許永煌簽立的委託銷售契約
13 書，自109年9月27日至109年10月25日，買賣成交還是在委
14 託銷售契約書內，買賣過程中有些地主沒有很及時同意賣這
15 塊土地，所以時間有點遲延」「14個地主都有簽同意書」等
16 語（本院卷(一)第93-99頁、本院卷(二)第115-117頁），上訴人
17 於109年10月22日LINE發與共有人之訊息記載：由於買主的
18 期限將至，我再次重申：一每坪21萬元早已說過，二仲介佣
19 金為1%，和我同學委託的條件一樣。三簽約前買主及仲介人
20 員先行見面討論買賣合約細節等語。109年12月20日並傳送
21 系爭土地買賣契約(原審卷(一)第232-234頁)，足認系爭交易
22 係由許永煌、博裕公司、莊穎筑共同處理，並非由博裕公
23 司、莊穎筑獨力促成。簽約後續相關事宜亦係由上訴人處
24 理，有上訴人提出之LINE對話紀錄、名片等可佐(原審卷(一)
25 第311-319頁)，是以上訴人已盡系爭同意書所定之義務甚為
26 明確。其餘共有人亦已依同意書約定給付上訴人報酬，有存
27 摺明細等可佐（原審卷(一)第237-246頁、本院卷(二)第321-32
28 9、161-278、288-290、301、321-329頁）。

29 4.莊穎筑於另案即上訴人向另一共有人陳慶源請求給付服務費
30 事件（本院111年度竹北簡字第111號）證述：「我接觸這個
31 土地是由許永煌告訴我竹北泰和段那邊有一塊地要賣，我就

01 告訴買方黃正祥，後來黃正祥委託許永煌，出具購買意願
02 書，委託時間為一個月」「因為我當時不認識陳思忠先生，
03 所以委託書是下給許永煌，由許永煌跟陳思忠聯絡，一個月
04 以後沒辦法完成交易，因為他們無法約賣方出來簽約，因為
05 黃先生是我的客戶，委託已經到期了，他問我要不要換成我
06 去談，我就問陳思忠、許永煌有無辦法約出來簽約，不行我
07 再去。因為當時已經11月份，要約已經過期了，後來我就問
08 陳思忠跟許永煌他們有無約賣方出來簽約，他們說沒辦法，
09 我就說那我自己去找地主，後來陳思忠就說沒辦法要我自己
10 去找地主，然後我就自己一個一個拜訪地主，大部分地主都
11 在竹北，只有陳坤源我沒有見過，我是拜託陳慶塘約陳坤
12 源，其他地主包含陳慶塘我都自己去彰化找他，而陳光熙是
13 我拜託陳慶塘，請幫我約陳光熙到我們大園的辦公室的辦公
14 室談的。」等語，「（問：你自己去談的時候，有無透過陳
15 思忠？）答：前面許永煌在跟陳思忠談的時候，我有跟著進
16 度、跟著狀況，且陳思忠也是持分人之一，我也有跟陳思忠
17 聯絡，因為陳思忠他們有家族群組，我不在群組裡面，有時
18 候我會拜託陳思忠幫我LINE家族的其他人。」「（問：你在
19 跟出賣土地的共有人洽談過程中，有無聽到他們說除了給你
20 1%服務費外，還要給陳思忠1.5%服務費？）我剛開始去找地
21 主時不知道，我是問他們為什麼21萬無法簽約，他們才說是
22 因為那個1.5%，但是那個1.5%跟我沒關係，所以我就沒有多
23 問，畢竟那他們家族的事情」「（問：前面無法簽約是因為
24 1.5%，那後面會簽約是因為地主主觀上認定他們只要付1%給
25 你就好？）他們是不是這樣認定的我不知道，但是他們就是說
26 21萬要賣，然後付給我1%服務費，我確實也有這個買方，他
27 們就說有買主可以約出來」等語（見原審卷(一)第255-259
28 頁、原審卷(二)第12-18、255-259頁、本院卷(一)409-413頁、
29 本院卷(二)第125至127、279-283頁），可見在證人莊穎筑所證
30 由其出面與地主協商之前，上訴人確曾與許永煌聯絡該5筆
31 土地之出售事宜，並與各共有人進行協調，縱系爭交易因部

01 分共有人對於上訴人服務費有爭議，而推遲不簽約，最終雖
02 由博裕公司、莊穎筑促成簽約；然莊穎筑亦是本於先前許永
03 煌與上訴人協商基礎，接續促成該交易，且仍係以上訴人為
04 其聯繫對象，上訴人於此過程中，顯繼續擔任系爭5筆土地
05 全體共有人之對內協調及對外協商之代表，並最終促成系爭
06 土地之仲介銷售事宜，已完成系爭同意書之義務而得請求被
07 上訴人給付服務費。被上訴人縱另同意給付莊穎筑土地出售
08 總價款1%服務費；然亦不影響被上訴人依系爭同意書應給付
09 上訴人出售總價款1.5%服務費。

10 5.被上訴人雖辯稱：系爭土地買賣事宜係109年11月間經由博
11 裕公司莊穎筑親自到被上訴人住所解說購買意願，並討論相
12 關事宜，居中協調、斡旋，於109年12月23日買賣雙方簽立
13 不動產買賣契約書云云；然依上訴人提出之系爭土地買賣現
14 況說明書，賣方係記載「陳思忠」，買方則記載「黃正祥
15 莊穎筑代理」等情(本院卷(一)第187頁、本院卷(二)第47頁)，
16 亦見證人陳春全及陳俊哲認本件交易莊穎筑實係代表買方，
17 並非無據，被上訴人辯稱本件交易係由其委託博裕公司居間
18 出售成立，完全與上訴人無涉云云，顯與實情有悖，要難採
19 信。系爭同意書實係委由上訴人對內居中協調共有人及對外
20 促成買賣事宜，系爭交易既順利完成且收受價金，亦無違反
21 據實報告及妥為媒介義務，系爭5筆土地出售價格與同意書
22 記載21萬元相符，上訴人亦無違反忠實辦理義務之情事，被
23 上訴人於上訴人完成前開義務後拒絕給付報酬，難認有據。
24 上訴人請求給付服務費本係依據系爭同意書約定之正當權利
25 行使，要無違反誠信原則可言。至於被上訴人辯稱：系爭土
26 地買賣簽約係於109年12月23日上午，由訴外人莊穎筑與部
27 分共有人於聯成地政士事務所(竹北市○○○路000巷0號)進
28 行最後溝通並簽約，上訴人均未提出收取服務費乙事，並同
29 時與其他共有人一起簽約用印，並同意給付博裕公司仲介服
30 務費1%，此舉形同上訴人默認並無實質服務，自無從主張被
31 上訴人給付服務費云云，惟為上訴人主張系爭土地之買賣價

01 金高達近5億元，共有人眾多達19名，如由其代表賣方與買
02 方簽約，遇中間因故造成買賣破局，必會要求其給付違約
03 金，故與博裕公司溝通以買賣雙方直接簽約方式降低風險，
04 即無悖社會一般常情，是上訴人未於簽訂系爭土地不動產買
05 賣契約書時要求被上訴人給付本件服務報酬，既係為促成土
06 地交易，上訴人於簽約時亦無出言表示要拋棄同意書權利之
07 行徑，即難據此採為不利於上訴人之認定。

08 6.是以，被上訴人既於系爭同意書簽名，上訴人亦接受該同意
09 書所定之義務，嗣並依約完成，被上訴人自應受該同意書之
10 拘束而履行之。故上訴人依系爭同意書約定，自得請求被上
11 訴人給付系爭5筆土地買賣總價1.5%之服務費，系爭5筆土地
12 賣賣坪數2337.75坪，被上訴人應有部分1/36，坪數64.93，
13 分配之買賣總價款13,635,300元，博裕公司向兩造收取按其
14 應有部分之土地總價款1%之服務費136,363元，並開立統一
15 發票，有不動產買賣契約書、台中商業銀行函附之買賣價
16 金、給付服務費、統一發票、土地登記謄本等資料可佐(見
17 本院卷(二)第65-67、75、78、205-237、360-364頁、原審卷
18 (一)第117-147、297頁)，被上訴人應給付上訴人系爭5筆土地
19 買賣總價1.5%之服務費為204,530元【計算式：13,635,300
20 元 $\times$ 1.5%=204,530元，元以下四捨五入】。

21 7.未按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
22 責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
23 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債
24 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
25 其他相類之行為者，與催告有同一之效力」、「遲延之債務，
26 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
27 利息」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
28 據者，週年利率為百分之5」，民法第229條第1項、第2項、
29 第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件上訴人請
30 求被上訴人給付服務費，係以支付金錢為標的，未約定利
31 率，給付無確定期限，依上開規定，上訴人請求被上訴人給

01 付自支付命令狀繕本送達翌日（110年9月8日送達被上訴
02 人，見促字卷第59頁）翌日即110年9月9日起至清償日止，
03 按年息百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准
04 許。

05 (三)、綜上所述，上訴人先位依系爭同意書之法律關係，請求被上
06 訴人給付204,530元本息，為有理由，應予准許。又上訴人
07 先位主張既有理由，其備位主張自毋庸裁判，附此敘明。從
08 而，上訴意旨指摘原判決不當求予廢棄，為有理由，應予廢
09 棄改判如主文所示。又本件經本院判決後已不得上訴，被上
10 訴人聲明請求供擔保免為假執行，於法不合，應駁回其聲
11 請。

12 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法，核與判決結
13 果不生影響，爰不逐一論述。上訴人聲請傳喚證人陳春全、
14 陳俊哲、函詢博裕公司提供系爭5筆土地交易資料(如：土地
15 買賣現況說明書)、函詢台中商業銀行新店分行提供系爭土
16 地信託專戶相關資料等，因證人陳春全、陳俊哲已分別於本
17 院111年度簡上字第77號、111年度竹北簡字第80號等事件到
18 庭證述，上訴人請求函詢之上開資料業經本院本院111年度
19 簡上字第77號事件函詢，經本院依職權調閱本院111年度簡
20 上字第77號民事案卷查明，復經上訴人提出，核無再傳喚、
21 函詢必要。被上訴人聲請傳喚證人陳慶塘，因本件事證已臻
22 明確，無再傳喚必要，以上均併予敘明。

23 五、據上論結：本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第
24 3項、第450條、第78條，判決如主文。

25 中 華 民 國 112 年 6 月 27 日

26 民事第二庭審判長法官 林南薰

27 法官 張詠晶

28 法官 林麗玉

29 以上正本係照原本作成。

30 本判決不得上訴。

31 中 華 民 國 112 年 6 月 27 日

