

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度簡上字第152號

上訴人 陳思忠

訴訟代理人 王曉萍

被上訴人 陳俊發

訴訟代理人 陳坤源

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於民國111年9月30日本院竹北簡易庭111年度竹北簡字第80號第一審簡易判決，提起上訴，本院於113年4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台幣貳拾萬肆仟伍佰參拾元，及自民國一百一十年九月九日起至清償日止，按週年利率百之五計算之利息。

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。查本件上訴人於原審起訴時，係依被上訴人於民國（下同）000年0月00日間簽署同意給付上訴人服務費之同意書（下稱系爭同意書）法律關係，請求被上訴人給付新臺幣（下同）409,027元及自支付命令聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣基於處理仲介銷售相同土地之同一原因事實，主張縱認系爭同意書於本件不適用，兩造亦已成立居間契約，且被上訴人應給付居間報酬，因而追加民法第568條第1項規定為請求權基礎，將其列為備位請求而為相同之聲明（見本院卷第19頁、第459

頁）。經核上訴人所為追加備位請求部分，請求之基礎事實仍屬同一，揆諸前開規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：除與原審主張相同茲予引用外，另補稱：

（一）兩造均為坐落新竹縣○○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，因系爭1005地號等3筆土地內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）之緣故而長年無法出售，土地共有人為此決定推派其擔任共有人間居中協調及處理土地仲介銷售等事宜，並於000年0月間簽立授權書及同意書（下稱107年同意書），約定由其對內統整意見，對外可用各種方式尋覓買主，土地售價須為每坪20萬元以上，事成後即給付其出售總價款1.5%作為服務費。其取得系爭同意書後，即積極尋覓買主，然因1005地號等3筆土地夾雜毗鄰906地號等2筆土地而無果，其遂建議各共有人向國產署購得906等2筆土地，使1005地號等3筆土地更為完整以提高土地售價。被上訴人復於109年9月27日簽立第二份同意書（下稱系爭同意書），同意由上訴人委賣系爭5筆土地。上訴人帶看土地、刊登廣告、申購國有地、土地鑑界，與國有財產局會勘土地等奔波2年後，終覓得訴外人即買主黃正祥，上訴人與訴外人土地仲介許永煌簽立銷售契約書，許永煌合作之博裕土地開發有限公司（下稱博裕公司）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109年9月27日磋商定交易條件為每坪21萬元，買受人為黃正祥，並簽訂購買意願書。上訴人為賣方（14名共有人）代表，許永煌、博裕公司乃買方（黃正祥）代表，惟陳光熙、陳坤源、陳慶塘突稱不給付約定酬金，告知上訴人要買家直接聯繫其等，上訴人慮及若逕自與博裕公司簽立買賣契約，恐遭陳光熙、陳坤源、陳慶塘刁難致須承擔

違約責任風險，上訴人遂與博裕公司負責人莊穎筑達成協議，由莊穎筑代表買家直接聯繫陳光熙、陳坤源、陳慶塘，後續仍由上訴人邀集系爭土地全部共有人，並於109年12月23日以上訴人磋合之每坪21萬元完成簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並付訖價金及移轉所有權。爰先位依系爭同意書法律關係，備位依民法第568條第1項規定，請求被上訴人給付報酬。

（二）系爭同意書之真意並非單純媒介交易行為，自不侷限單純委託上訴人居間締約之事務，而係只要後續系爭土地得以以每坪21萬元以上之價額賣出，不論是否透過上訴人所媒介，上訴人均得依照系爭同意書受領約定之服務酬金之無名契約。上訴人一直是賣方與買家黃正祥委任之仲介間之橋樑，博裕公司負責人莊穎筑亦證稱在許水煌接觸上訴人時，即一直「跟著進度、跟著狀況」，顯見博裕公司當時即附隨於許永祥而參與本件交易，兩人顯然均為買方黃正祥之代表，許永煌沒有分到錢是買方內部的事，與上訴人就是否為賣方媒介無關。縱使買方代表已更換為博裕公司，賣方代表仍係上訴人。被上訴人自有依系爭同意書給付酬金之義務。再者，依上訴人2年前前後委任11家仲介商之客觀事實，可知地主間委請上訴人居間媒介系爭土地之買賣，並未排除上訴人可再透過利用其他仲介而尋求買家。易言之，縱使確有其他仲介商，惟僅要該仲介商係透過上訴人而知悉系爭土地買賣，並透過上訴人聯繫地主而促成交易條件，仍未逸脫系爭同意書之授權範圍，是本件買賣雙方仍係藉由上訴人媒介而締結買賣契約無訛。退步言之，縱認買賣雙方所締結之不動產買賣契約係單純透過博裕公司而非上訴人所締結（假設語，上訴人否認之），惟博裕公司沿用的交易條件不但均與上訴人磋合之售價同為每坪21萬元，且莊穎筑亦證稱係因1.5%酬金關係，是莊穎筑直接找地主詢問價格是否為21萬元，明顯是直接引用上訴人磋合之條件，摘收上訴人努力奔波兩年之收穫，並

01 非另重新斡旋交易，而僅係在已達成的交易框架下，配合
02 陳光熙、陳坤源、陳慶塘等三人將上訴人剔除在外。因
03 此，縱認系爭不動產交易契約最後非由上訴人接續磋商完
04 成，亦足證明是因為被上訴人等部分地主故意違背誠信而
05 藉詞推託，依最高法院84年度台上字第2925號民事判決見
06 解，被上訴人仍須依誠信原則及系爭同意書，給付酬金。

07 (三) 並聲明：

08 1、原判決廢棄。

09 2、被上訴人應給付上訴人204,530元，及自支付命令聲請狀
10 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
11 息。

12 二、被上訴人答辯：除與原審答辯相同茲予引用外，另補充略
13 以：

14 (一) 兩造簽立同意書當時同意非屬專任，並無約定不可自售或
15 委託第三人銷售情事，而系爭土地買賣事宜係000年00月
16 間經由博裕公司莊穎筑居中協調、斡旋，於109年12月23
17 日買賣雙方簽立不動產買賣契約書，與上訴人無涉。另系
18 爭1005地號等3筆土地中間夾有906地號等2筆國有地，因
19 而造成系爭1005地號等3筆土地無法出售利用而不易成
20 交。嗣經系爭土地共有人於000年0月間出於各自意願出資
21 委託代書莊寶蓮向國產署辦理申購手續，並於108年8月2
22 日購入為共有，使系爭5筆土地成為一完整土地。而系爭5
23 筆土地是經由博裕公司負責人莊穎筑仲介由黃正祥購買
24 者，則上訴人自不得主張居間報酬。

25 (二) 又許永煌雖曾與黃正祥於109年9月26日訂約，惟斯時，黃
26 正祥之不動產購買意願書，已明訂要約期間僅至109年10
27 月26日24時止。系爭5筆土地之買賣契約既係於109年12月
28 23日訂立，斯時黃正祥之不動產購買意願書之要約期間早
29 已屆滿而失其效力，上訴人稱交易係因其促成而應享有居
30 間報酬云云，顯無理由。上訴人提出其與台灣房屋授權
31 書，並無畫押日期，並擅自擅寫增加竹北市○○段0000○

000地號共5筆未經授權人簽蓋章，足認上訴人變造文書。系爭土地最終出售完成交易，並非上訴人所委託之仲介公司或不動產經紀人服務所達成，既無達成售出總價，自無庸給付服務費，上訴人僅憑有瑕疵或有爭議的同意書暨變造之授權書，要求給付服務費，顯無理由。況系爭土地買賣簽約係於109年12月23日上午，由訴外人莊穎筑與部分共有人於聯成地政士事務所(竹北市○○0路000巷0號)進行最後溝通並簽約，上訴人均未提出收取服務費乙事，並同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務費1%，此舉形同上訴人默認並無實質服務，自不能主張被上訴人應給付服務費等語。

(三)並聲明：

1、駁回上訴。

2、如受不利益之判決，被上訴人願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

上訴人主張兩造為系爭1005地號等3筆土地之共有人。被上訴人於000年0月間簽立107年同意書，授權上訴人代理全體共有人出售系爭3筆土地，並同意給付出售總價款之1.5%作為服務費，嗣系爭1005地號等3筆土地全體共有人於000年0月間向國產署申購906地號等2筆國有土地。被上訴人再就系爭5筆土地於109年9月27日簽署系爭同意書予上訴人。嗣系爭5筆土地全體共有人於109年12月23日與黃正祥簽訂系爭買賣契約，並於110年6月11日完成所有權移轉登記等情，業據提出107年同意書、授權書、系爭同意書、委託仲介銷售契約書、不動產買賣契約書、LINE對話紀錄截圖等件影本為證（見本院110年度促字第2469號卷第15至45頁、原審卷第41頁、第79、81頁、第109至159頁），並為被上訴人所不爭，自堪認上訴人此部分之主張為真正。上訴人又主張其已居中協調售出系爭5筆土地，被上訴人應依系爭同意書給付伊服務費，惟為被上訴人所否認，並以前開情詞置辯。是本件所

01 應審究者厥為：(1)系爭同意書之真意為何？上訴人依系爭同
02 意書所負之義務為何？(2)上訴人得否依系爭同意書之約定向
03 被上訴人請求給付服務費？茲論述如下：

04 (一) 系爭同意書之真意？上訴人依系爭同意書所負之義務為
05 何？

06 1、按解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，
07 而真意何在，應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之
08 標準，不能拘泥文字致失真意。亦即解釋契約，應通觀契
09 約全文，並斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就
10 文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，
11 俾作為判斷當事人間權利義務之依據。

12 2、經查，前揭107年同意書記載：「座落於竹北市○○段000
13 000000000000○地號共叁筆之土地所有持有人，同意委由
14 陳思忠先生（身分證字號：…）為居中協調，銷售上述之
15 土地仲介事宜，願意給付與總價款1.5%之服務費，特立此
16 約。」（見原審卷第79頁）。另系爭同意書亦載明：「座
17 落於竹北市○○段00000000000000000000000000地號共5筆之
18 土地所有持有人，同意委由陳思忠先生（身分證字號：
19 …）居中協調銷售上述之土地相關事宜直到售出為止，並
20 願意付與售後總價款1.5%之服務費給予陳思忠先生，口說
21 無憑、特立此約。註：每坪單價貳拾壹萬元整。」（見原
22 審卷第41頁），均並未限制1005地號等3筆土地或系爭5筆
23 土地應如何出售。又證人即共有人陳春全於本院上訴人另
24 訴請求共有人陳坤源給付服務費事件（本院111年度簡上
25 字第77號）中到庭證稱：「（問：你在107年2月12日有立
26 同意書給上訴人，請他居間協調銷售土地的仲介事宜，願
27 意付給他總價百分之1.5的服務費…，在107年2月12日立
28 的同意書請上訴人居間協調銷售土地的仲介事宜是對內，
29 還是對外去找仲介去處理或是全部包含在內？）應該都
30 有，因為土地賣了1、20年都沒有成交，大家都希望能夠
31 趕快出售掉，因為是祖產，又是畸零地。」等語（見111

01 年度簡上字第77號卷一第169頁），業經本院依職權調取
02 本院111年度簡上字第77號全卷核閱無訛。另證人即共有
03 人陳俊哲於原審亦到庭證稱：「（問：同意書提到同意委
04 由陳思忠居中協調銷售土地仲介事宜的意思，是指對內協
05 調還是同意他再去找其他仲介來處理，還是原告要直接找
06 買家？）這個其實蠻單純的，我們當初簽的同意書是沒有
07 期限的，這個買賣是跟上訴人有關，上訴人去找買家來買
08 我們的土地，若每坪20萬元以上，我們就支付1.5%的服務
09 費給上訴人，所以上訴人要用何方式找買家促成買賣成
10 交，我們都沒有做很大過問。」等語（見原審卷第564、5
11 65頁）。其並當庭提出陳述書載明：「我們有一塊祖產，
12 地號為泰和段1005、1006及1008三地號…大家有意出售，
13 惟有仲介出價每坪16.1萬，有部分地主同意出售，仲介即
14 打算以土地法第34條之一強迫其他人出售，我們為了避免
15 祖產被賤賣，有人主張地主中應有人出面擔任窗口，因陳
16 思中（按：應為忠之誤繕）較有經驗及企圖心，所以我們
17 即推陳思忠為對外代表，處理土地買賣事宜。本件土地買
18 賣進行經歷多年，為利買賣之進行，所有土地持有者於民
19 國107年2月和陳思忠簽訂銷售土地仲介事宜同意書…。」
20 （見原審卷第587頁）。佐以包含被上訴人在內之其他土
21 地共有人均有簽立與107年同意書或系爭同意書類同之同
22 意書，亦有上訴人所提被上訴人未爭執形式真正之同意書
23 在卷可參（見原審卷第171至204頁），足見包含被上訴人
24 在內之共有人係因1005地號等3筆土地共有人眾多，且求
25 售不易，為求順利出售，基於委由上訴人於協調共有人內
26 部並對外尋覓買主之意思而出具107年同意書予上訴人，
27 能以每坪不低於20萬元賣價售出祖產（1005地號等3筆土
28 地），此乃包含被上訴人在內之全體共有人之最主要目
29 的，至於上訴人如何售出系爭土地，並非共有人所關切。
30 參以被上訴人及共有人魏建明、陳思賢、陳慶源、陳慶
31 榮、陳春全、陳思源、彭錦秀等人復於000年0月間出具與

01 系爭同意書相似之同意書（見原審卷第181至188頁），委
02 由上訴人以每坪21萬元出售系爭5筆土地，足見系爭同意
03 書約定之真意，係委由上訴人「居中協調、銷售系爭5筆
04 土地仲介事宜」，而使系爭5筆地以約定之價格順利出
05 售，一旦出售，立同意書人即應按該5筆土地售價之1.5%
06 計付上訴人服務費。

07 3、又證人陳俊哲於原審另證稱：「…我們在買賣過程中，有
08 2筆很小的國有土地，買主認為會造成其土地完整性有疑
09 慮…」、「…有土地仲介16萬1千元就要來買我們的土
10 地，有一半地主同意，仲介想用土地法第34-1條要我們賣
11 土地，因上訴人較有經驗，所以我們就推派上訴人對外來
12 處理土地買賣事宜…。」等語（見原審卷第565、566
13 頁），可知1005地號等3筆土地不僅因地形及夾雜毗鄰906
14 地號等2筆國有土地而出售不易，亦因共有人人數眾多而
15 待溝通協調，且證人陳春全亦於本院111年度簡上字第77
16 號給付服務費事件到庭證述：「107年2月12日簽立同意書
17 後，好事多磨，我們有一個堂兄弟陳光熙，他拒絕承購國
18 有地，…拖了一年多，後來他說要我們付他權利金40萬，
19 他才要放棄權利，後來我們談說給他權利金20萬元，他就
20 又改口說他要買國有地…」等語綦詳（見111年度簡上字
21 第77號卷一第169頁），核與證人陳俊哲、陳春全在與訴
22 外人黃正祥簽訂不動產買賣契約書後，確有給付其等按應
23 有部分計算價金1.5%服務費各為1,173,060元、854,658元
24 予上訴人等情相符，亦有上訴人提出郵政存簿儲金簿附卷
25 可佐（見原審卷第332頁）。

26 4、再者，證人陳春全復於本院111年度簡上字第77號給付服
27 務費事件到庭證稱：「（問：你是否也有付土地出售1%的
28 服務費給博裕開發公司莊穎筑？）有，但我覺得應該要付
29 給許先生才對，因為我們是跟許先生打契約，莊小姐是負
30 責買方，許先生是仲介，我們地主的1%款項應該是要付給
31 許先生，仲介是要負責找土地，看到田裡有上訴人立的廣

01 告，有寫上訴人的聯絡電話就打電話給他，跟他聯絡。上
02 訴人只要有找到買主，都會把他帶來給我看，因為他尊重
03 我是大哥，可以透過我去跟兄弟說，促成土地買賣的交
04 易。而立契約的是許先生，為何是莊小姐來收費我不清
05 楚。」、「(問：你付給仲介1%的服務費，為何還要付給
06 上訴人1.5%的報酬？)行規仲介費最高是4%，而當初我們
07 立的同意書就出售土地1坪20萬時，願意付給上訴人1.5%
08 的服務費，當時有評鑑附近土地的價格1坪是18萬，而我
09 們有宗親在做仲介，1坪是19萬，但我們認為太低，要有一
10 坪20萬就可以同意。」、「(問：你們簽訂委託上訴人
11 出售土地的同意書時，是期待上訴人幫你們找到買家即可，
12 還是上訴人必須包辦所有簽約事宜，包含找代書、協助
13 現場簽約？)最重要就是價格，找到買主，後續要跟我們
14 配合下去，至於立契約等要有專業的人處理即可，至於
15 進行土地的檢測、點交、測量還是要有人去處理，我知道
16 是上訴人要處理。」等情(見111年度簡上字第77號卷一第
17 168頁、第169頁、第172頁及第173頁)。被上訴人亦不否認
18 其於107年2月簽訂委託上訴人居中協調，銷售系爭1005
19 地號等3筆土地同意書，在每坪20萬元售價時，給付上訴
20 人總價款1.5%之服務費之同意書後，亦曾於000年00月間
21 授權上訴人全權代理被上訴人與台灣房屋仲介股份有限公司
22 簽訂專任委託銷售契約書，及授與簽定買賣契約之代理
23 相關事宜，此有授權書附卷為憑(見促字卷第15頁、第16
24 頁)，嗣更於000年0月00日出具系爭同意書，同意委由上
25 訴人居中協調銷售系爭5筆土地，於每坪21萬元售出時，
26 給付上訴人總價款1.5%之服務費。足見被上訴人確有授權
27 或同意上訴人得以其名義與其他仲介公司簽立土地委託銷
28 售契約及約定應付予其他仲介公司媒介成交之服務費。則
29 兩造當初應係約定系爭5筆土地銷售時，只要係上訴人所
30 找到出價在每坪21萬元以上之買主，即使上訴人係透過仲
31 介公司簽訂土地委託銷售契約所覓得之買主，在被上訴人

01 與買方簽訂不動產買賣契約書時，被上訴人即應給付總價
02 款1.5%之服務費予上訴人，甚為明確。

03 (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
04 務費？

05 1、按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契
06 約即為成立，民法第153條第1項定有明文。又當事人締結
07 之契約一經合法成立，其在私法上之權利義務，即應受契
08 約之拘束，不容任一造任意反悔毀約。

09 2、查上訴人於被上訴人簽立107年同意書後，除委託諸多仲
10 介公司居間銷售外（見促字卷第19至38頁），為使1005地
11 號等3筆土地順利售出，更協調全體共有人承購1005地號
12 等3筆土地夾雜毗鄰之906地號等2筆土地，嗣並經由上訴
13 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
14 購買系爭5筆土地之要約，此經證人陳春全於本院111年度
15 簡上字第77號給付服務費事件證稱：「（問：承購國有地
16 這件事，上訴人有無出力？）上訴人一直跟我說這土地沒
17 有承購的話，很難賣，賣不到好價格。」、「（問：在承
18 購國有地時，上訴人做什麼事？）找地主、看地、申請地
19 籍謄本給買方。」等語（見111年度簡上字第77號卷一第1
20 69至170頁），以及上訴人提出財政部國有財產署中區分
21 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
22 請書等承諾事項（見原審卷第212頁）、上訴人與許永煌
23 簽立之系爭委託銷售契約、黃正祥簽立之系爭不動產購買
24 意願書可佐（見本院促字卷第39至40頁、原審卷第625至6
25 37頁），堪認系爭交易之買受人確係上訴人委由許永煌所
26 覓得。

27 3、又系爭交易嗣後雖有訴外人博裕公司及該公司負責人莊穎
28 筑一同處理仲介、買賣相關事宜，並由博裕公司收受包含
29 兩造在內之全體共有人所給付之買賣總價1%服務費等情，
30 有不動產買賣契約書、賣方持分人價金分配表、仲介服務
31 費發票在卷可稽（見原審卷第43至48頁、第667頁），並

01 為兩造所不爭。然證人陳春全於本院111年度簡上字第77
02 號給付服務費事件證稱：「（問：是誰介紹你認識博裕開
03 發公司的莊穎筑？）109年8月底，上訴人打電話跟我說他
04 帶買主仲介許先生及莊小姐到我公司拜訪我，總共去了3
05 次，109年9月27日有簽一坪21萬，簽立同意書。」、
06 「（問：109年12月23日簽立買賣契約時，許先生有無在
07 現場？）有，他跟莊小姐有在竹北的莊代書事務所。」、
08 「（問：所以你認為莊小姐跟許先生當時是基於同樣的仲
09 介地位而處理本件交易案？）我認為他們是認識的，後來
10 簽約的是博裕。」等語（見111年度簡上字第77號卷一第1
11 70頁至第172頁），且證人陳俊哲於原審亦證稱：
12 「（問：你是否知道莊穎筑在本件買賣是何角色？）莊穎
13 筑跟許永煌有來拜訪過我，莊穎筑是負責買方方面，許永
14 煌是負責找土地地主這方面，莊穎筑實際上沒有跟我們有
15 很正式的關係，我們沒有跟莊穎筑簽過任何東西，我們都
16 是跟許永煌聯繫，莊穎筑在溝通協調上也會盡心力，譬如
17 打電話給我請我去說服其他地主，但我們沒有台面上的關
18 係。」等語（見原審卷第566頁），足認系爭交易係由許
19 永煌、博裕公司、莊穎筑共同處理，並非由博裕公司、莊
20 穎筑獨立促成而與許永煌毫無關聯。是許永煌既係上訴人
21 代表全體共有人委託之仲介，又係由許永煌覓得買家黃正
22 祥並最終促成交易，上訴人已盡系爭同意書所定之義務甚
23 為明確。

- 24 4、至證人莊穎筑於上訴人另案向共有人陳慶源請求給付服務
25 費事件（本院111年度竹北簡字第111號）雖到庭證稱：
26 「因為我當時不認識陳思忠先生，所以委託書是下給許永
27 煌，由許永煌跟陳思忠聯絡，一個月以後沒辦法完成交
28 易，因為他們無法約賣方出來簽約，因為黃先生是我的客
29 戶，委託已經到期了，他問我要不要換成我去談，我就問
30 陳思忠、許永煌有無辦法約出來簽約，不行我再去。因為
31 當時已經11月份，要約已經過期了，後來我就問陳思忠跟

01 許永煌他們有無約賣方出來簽約，他們說沒辦法，我就說
02 那我自己去找地主，後來陳思忠就說沒辦法要我自己去找
03 地主，然後我就自己一個一個拜訪地主，大部分地主都在
04 竹北，只有陳坤源我沒有見過，我是拜託陳慶塘約陳坤
05 源，其他地主包含陳慶塘我都自己去彰化找他，而陳光熙
06 是我拜託陳慶塘，請幫我約陳光熙到我們大園的辦公室的
07 辦公室談的。」等語（見本院卷第198至200頁），然莊穎
08 筑亦證稱：「（問：你自己去談的時候，有無透過陳思
09 忠？）前面許永煌在跟陳思忠談的時候，我有跟著進度、
10 跟著狀況，且陳思忠也是持分人之一，我也有跟陳思忠聯
11 絡，因為陳思忠他們有家族群組，我不在群組裡面，有時
12 候我會拜託陳思忠幫我LINE家族的其他人。」（見本院卷
13 第202頁）；嗣並於臺灣彰化地方法院110年度訴字第1009
14 號請求給付報酬金事件證稱：「（問：你是不是在買賣後
15 期才接觸買賣這筆土地事宜？）一開始是許先生告訴我有
16 土地要賣，接觸地主是先接觸陳思忠、陳春全，第三個才
17 接觸陳俊哲。陳思忠帶我跟許先生去見陳春全，見陳俊哲
18 是因為他們家在辦繼承，要知道有幾個人繼承。」、
19 「（問：你接手時買賣價格是否已經談好？）是，1坪21
20 萬。只是沒有辦法簽約，賣方約不出來，要約時間又要過
21 期了。我是要約時間過期大概10天左右，11月初我約許先
22 生跟陳思忠在陳思忠他家外面的萊爾富碰面，那時候我問
23 他們二個有沒有辦法約賣方出來簽約，他們二個都說沒有
24 辦法，我就說如果不行我就自己去找地主，陳思忠就說他
25 們很盧，你自己去吧，所以我才自己一個一個去找，地主
26 是我找來簽約的。除了陳春全、陳俊哲是陳思忠的時候有
27 帶我去見他們，其他都是我自己去找他們的。」等語，有
28 前開事件112年10月19日言詞辯論筆錄在卷可稽（見本院
29 卷第436至438頁）。足見於莊穎筑證稱由其出面與地主協
30 商之前，上訴人確曾與許永煌聯絡系爭5筆土地出售事
31 宜，並與各共有人進行協調，莊穎筑亦曾請上訴人幫忙聯

01 繫其他共有人，此並有上訴人提出之LINE對話紀錄可憑
02 （見原審卷第149至159頁），則縱使系爭交易最終係由博
03 裕公司、莊穎筑所促成，莊穎筑亦是本於先前許永煌與上
04 訴人協商基礎，接續促成該交易，且仍係以上訴人為其聯
05 繫對象，上訴人於此過程中，顯繼續擔任系爭5筆土地全
06 體共有人之對內協調及對外協商之代表，並最終促成系爭
07 土地之仲介銷售事宜，自己完成系爭同意書之義務而得請
08 求被上訴人給付服務費。

- 09 5、被上訴人又辯稱上訴人違反民法第567條第1項、第571條
10 等關於居間契約之規定，亦違反誠信原則，不得請求報酬
11 云云。然系爭同意書實係委由上訴人對內居中協調共有人
12 及對外促成買賣事宜，已認定如前，縱有各該規定之適
13 用，系爭交易既順利完成且收受價金，亦無違反據實報告
14 及妥為媒介義務，系爭5筆土地出售價格確與系爭同意書
15 所載每坪21萬元相符，復為被上訴人所不爭，亦無違反忠
16 實辦理義務之情事，被上訴人依上開規定拒絕給付報酬，
17 難認有據。又上訴人請求給付服務費本係依據系爭同意書
18 約定之正當權利行使，要無違反誠信原則可言。至於被上
19 訴人辯稱：系爭土地買賣簽約係於109年12月23日上午，
20 由訴外人莊穎筑與部分共有人於聯成地政士事務所（竹北
21 市○○0路000巷0號）進行最後溝通並簽約，上訴人均未
22 提出收取服務費乙事，並同時與其他共有人一起簽約用
23 印，並同意給付博裕公司仲介服務費1%，此舉形同上訴人
24 默認並無實質服務，自無從主張被上訴人給付服務費云
25 云。惟上訴人則辯以：系爭土地之買賣價金高達近5億
26 元，共有人眾多達19名，如由其代表賣方與買方簽約，遇
27 中間因故造成買賣破局，必會要求其給付違約金，故與博
28 裕公司溝通以買賣雙方直接簽約方式降低風險等語，尚無
29 悖社會一般常情。是上訴人未於簽訂系爭土地不動產買賣
30 契約書時要求被上訴人給付本件服務報酬，既係為促成土
31 地交易，上訴人於簽約時亦無出言表示要拋棄同意書之權

01 利，即難據此逕為不利於上訴人之認定。

02 6、是以，被上訴人既於系爭同意書簽名，上訴人亦接受該同
03 意書所定之義務，嗣並依約完成，被上訴人自應受該同意
04 書之拘束而履行之。故上訴人依系爭同意書約定，自得請
05 求被上訴人給付系爭5筆土地買賣總價1.5%之服務費204,5
06 30元【計算式如附表】。

07 (三) 末按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲
08 延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
09 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；
10 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命
11 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力」、
12 「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
13 定利率計算之遲延利息」、「應付利息之債務，其利率未
14 經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5」，民法
15 第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別
16 定有明文。本件上訴人請求被上訴人給付服務費，係以支
17 付金錢為標的，未約定利率，給付亦無確定期限，依上開
18 規定，上訴人請求被上訴人給付自支付命令聲請狀繕本送
19 達（見促字卷59頁）翌日即110年9月9日起至清償日止，
20 按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，亦屬有據。

21 四、綜上所述，上訴人先位依系爭同意書之法律關係，請求被上
22 訴人給付204,530元，及自110年9月9日起至清償日止，按年
23 息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。又上訴人先
24 位之訴既有理由，其備位之訴自毋庸裁判，附此敘明。從
25 而，上訴意旨指摘原判決不當求予廢棄，為有理由，應予廢
26 棄改判如主文所示。又本件經本院判決後已不得上訴，被上
27 訴人聲明請求供擔保免為假執行，於法不合，應駁回其聲
28 請。

29 五、本件事證已臻明確，被上訴人聲請傳喚證人陳慶塘及函詢臺
30 灣房屋仲介股份有限公司，應無必要。又兩造其餘攻擊防禦
31 方法及所提出之證據，經本院審酌後，核與判決之結果不生

影響，爰不逐一論述。

六、結論：本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第78條，判決如主文。

中華民國 113 年 5 月 22 日

民事第二庭審判長法官 楊明箴

法官 張詠晶

法官 林宗穎

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中華民國 113 年 5 月 22 日

書記官 郭家慧

附表：被上訴人應給付服務費金額計算（幣別：新臺幣）

地號	面積(平方公尺)	被上訴人應有部分面積		售價(每坪21萬元)	服務費(1.5%)
		應有部分比例	坪數		
1005	1,716.46	1/36	14.42	3,028,200	90,846
1006	252.82	1/36	2.12	445,200	13,356
1008	5,418.05	1/36	45.52	9,559,200	286,808
906	57.97	1/36	0.49	102,900	3,056
1007	282.80	1/36	2.38	499,800	14,963
合計				13,635,300	204,530

註1：系爭5筆土地登記謄本見原審卷第121至140頁

註2：每坪以3.3058平方公尺換算

註3：元以下四捨五入