

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度簡上字第77號

上訴人 陳思忠

訴訟代理人 陳慶尚律師

複代理人 王兆華律師

被上訴人 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5月13日本院竹北簡易庭111年度竹北簡字第72號第一審判決提起上訴，本院於112年2月15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壹拾玖萬伍仟肆佰捌拾玖元，及自民國110年9月9日起至清償日止，按年息百分之5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，並於民國107年2月間共有人陸續簽立授權書及同意書等（下稱系爭同意書），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，並願意給付系爭土地出賣總價款1.5%之服務費予上訴人，嗣上訴人即陸續代表全體共有人分別與11家仲介公司或人員簽立土地委託銷售契約書，委託及處理系爭土地之仲介銷售事務，付出相當之心力與勞力，且與從事土地仲介之訴

01 外人許永煌簽立委託銷售契約書後，經訴外人許永煌介紹上
02 訴人與訴外人即博裕土地開發有限公司（下稱博裕開發公
03 司）負責人莊穎筑會面，聯繫上訴人與訴外人即買方黃正祥
04 商洽系爭土地交易事宜，最終於109年12月23日由訴外人即
05 買方黃正祥與土地之共有人簽署不動產買賣契約書，以每坪
06 21萬元成交，並於110年6月11日完成買賣移轉登記。則上訴
07 人依系爭同意書所載，自得請求被上訴人依系爭1005地號等
08 3筆土地其應有部分62.06平方公尺所取得之價金新台幣（下
09 同）13,032,600元之1.5%【計算式：13,032,600×1.5%=195,4
10 89】計195,489元作為服務費，嗣基於處理仲介銷售系爭土
11 地之同一原因事實，追加備位主張兩造間為居間關係，依民
12 法第568條第1項規定對於被上訴人請求給付報酬（詳本院卷
13 一第409頁），經核上訴人上開所為追加備位聲明部分，其請
14 求之基礎事實同一，揆諸前開規定，核無不合，應予准許。

15 貳、實體方面：

16 一、上訴人主張：

17 （一）兩造均為系爭1005地號等3筆土地之共有人，因系爭1005
18 地號等3筆土地內夾雜及毗鄰財政部國有財產署（下稱國
19 產署）所管理同段906、1007地號土地（下合稱906地號等
20 2筆土地，與1005地號等3筆土地合稱系爭5筆土地）之緣
21 故而長年無法出售，土地共有人為此決定推派其來統籌處
22 理土地買賣相關事宜，並於107年2月8日訂定系爭同意
23 書，約定由其對內統整意見，對外可用各種方式尋覓買
24 主，土地售價須為每坪20萬元以上，事成後即給付其出售
25 總價款1.5%作為服務費。其取得系爭同意書後，即積極尋
26 覓買主，然因1005地號等3筆土地夾雜毗鄰906地號等2筆
27 土地而無果，其遂建議各共有人向國產署申購906等2筆土
28 地，使1005地號等3筆土地更為完整以提高土地賣價，被
29 上訴人經協調後配合申購，顯已同意將來同時出售系爭5
30 筆土地，亦為所有地主之共識。嗣其覓得訴外人即買主黃
31 正祥，黃正祥於109年9月26日出具不動產買賣意願書（下

01 稱系爭意願書），委託訴外人許永煌以每坪21萬元之價格
02 向地主協調購買系爭5筆土地，其則於109年9月27日在系
03 爭意願書簽名表示同意，並於當日與許永煌簽訂委託銷售
04 契約書（下稱系爭委託契約），專屬授權由許永煌出售系
05 爭5筆土地，並載明交易條件，僅待其向系爭5筆土地共有
06 人做最後確認即可完成簽約。迨109年12月23日，各共有
07 人與黃正祥就系爭5筆土地簽訂不動產買賣契約書（下稱
08 系爭買賣契約），嗣並付訖價金及移轉所有權（下稱系爭
09 5筆土地之買賣為系爭交易），被上訴人自應依系爭同意
10 書之約定按1005地號等3筆土地售價之1.5%給付其服務
11 費。縱系爭同意書係就1005地號等3筆土地為約定而不適
12 用於系爭交易，兩造亦有就1005地號等3筆土地成立居間
13 契約，被上訴人亦應如數給付居間報酬等語。爰先位依系
14 爭同意書之法律關係，備位依民法第568條第1項規定對於
15 被上訴人請求給付居間報酬。

16 (二)並聲明：

17 1、原判決廢棄。

18 2、被上訴人應給付上訴人195,489元，及自支付命令聲請狀
19 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
20 息。

21 二、被上訴人則以：

22 (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
23 委託第三人銷售情事，而系爭土地買賣事宜係109年11月
24 間經由博裕開發公司莊穎筑親自到被上訴人住所解說購買
25 意願，並討論相關事宜，居中協調、斡旋，於109年12月2
26 3日買賣雙方簽立不動產買賣契約書。另系爭土地中間夾
27 有906地號等2筆國有地，因而造成系爭土地無法整塊出售
28 利用而不易成交。嗣經系爭土地共有人於107年8月間向政
29 府提出申購手續，並於108年8月2日購入為共有，惟就906
30 地號等2筆土地被上訴人無簽立授權書同意或授權委託上
31 訴人提供服務或參與協調。且上訴人並無不動產經紀人證

01 照，其銷售及土地仲介行為應屬違法，是上訴人與11家仲
02 介公司簽立銷售土地仲介行為，已超出同意書之範疇。又
03 系爭土地最終出售完成交易，並非上訴人所委託之仲介公
04 司或不動產經紀人服務所達成，既無達成售出總價，自無
05 庸給付服務費，上訴人僅憑有瑕疵或有爭議的同意書暨變
06 造之授權書，要求給付服務費，顯無理由。況系爭土地買
07 賣簽約係於109年12月23日上午，由訴外人莊穎筑與部分
08 共有人於聯成地政士事務所(竹北市○○0路000巷0號)進
09 行最後溝通並簽約，上訴人均未提出收取服務費乙事，並
10 同時與其他共有人一起簽約用印，並同意給付博裕開發公
11 司仲介服務費1%，此舉形同上訴人默認並無實質服務，自
12 無從主張被上訴人應給付服務費等語。

13 (二)並聲明：

14 1、駁回上訴。

15 2、如受不利益之判決，被上訴人願供擔保，請准宣告免為假
16 執行。

17 三、兩造之不爭執事項：

18 (一)被上訴人於107年2月8日簽署系爭土地同意書，委由上訴
19 人為居中協調，銷售系爭土地仲介事宜，願意付與總價款
20 1.5%服務費(見促字卷第17頁、原審卷一第79頁)。

21 (二)被上訴人曾簽署台灣房屋仲介股份有限公司專任委託銷售
22 契約之授權書乙份，被授權人為上訴人，授權範圍為系爭
23 土地，上訴人嗣後自行增列「竹北市○○段0000○○00地
24 號，共五筆」之字樣(見促字卷第15至16頁、原審卷一第3
25 6至37頁)。

26 (三)系爭土地於109年12月23日出賣予訴外人黃正祥，並於11
27 0年6月11日完成所有權移轉登記(見促字卷41至45頁)。

28 (四)博裕開發公司向兩造收取按其應有部分之土地總價款1%之
29 服務費，並開立統一發票(見原審卷一第38頁、第41頁、
30 第91頁背面)。

31 四、本院之判斷：

01 上訴人主張被上訴人前簽署同意書及授權書，授權上訴人代
02 理全體共有人出售系爭土地，並同意給付系爭土地售價之1.
03 5%作為服務費，嗣系爭土地共有人於108年8月2日向國產署
04 承購竹北市○○段0000○000地號土地，並於109年12月23日
05 將系爭五筆土地出賣予訴外人黃正祥，嗣於110年6月完成所
06 有權移轉登記等情，業據提出授權書、同意書、委託仲介銷
07 售契約書、不動產買賣契約書、LINE對話紀錄截圖等件為證
08 (見本院促字卷第15至47頁)，並為被上訴人所不爭，堪認上
09 訴人此部分之主張為真正。惟被上訴人否認上訴人得依系爭
10 同意書向其請求給付服務費，並以前詞置辯，經查：

11 (一)系爭同意書之真意？上訴人依系爭同意書所負之義務為
12 何？

13 1、按解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，
14 而真意何在，應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之
15 標準，不能拘泥文字致失真意。亦即解釋契約，應通觀契
16 約全文，並斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就
17 文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，
18 俾作為判斷當事人間權利義務之依據。

19 2、觀之系爭同意書記載：「座落於竹北市○○段0000000000
20 0000○地號共叁筆之土地所有持有人，同意委由陳思忠先
21 生（身分證字號：…）為居中協調，銷售上述之土地仲介
22 事宜，願意給付與總價款1.5%之服務費，特立此約。註：
23 每坪貳拾萬元售價」（見促字卷第17頁），並未限制1005
24 地號等3筆土地應如何出售，且證人即共有人陳春全於本
25 院111年9月1日準備期日到庭證述：「（問：你在107年2
26 月12日有立同意書給上訴人，請他居間協調銷售土地的仲
27 介事宜，願意付給他總價百分之1.5的服務費…，在107年
28 2月12日立立的同意書請上訴人居間協調銷售土地的仲介事
29 宜是對內，還是對外去找仲介去處理或是全部包含在
30 內？）答：應該都有，因為土地賣了1、20年都沒有成
31 交，大家都希望能夠趕快出售掉，因為是祖產，又是畸零

01 地。」等語（見本院卷一第169頁），復經證人即共有人
02 陳俊哲於上訴人另訴另一共有人陳俊發給付服務費事件
03 〔案列本院111年度竹簡字第80號（下稱竹簡80號）〕亦
04 證稱：「（問：同意書提到同意委由陳思忠居中協調銷售
05 土地仲介事宜的意思，是指對內協調還是同意他再去找其
06 他仲介來處理，還是原告要直接找買家？）答：這個其實
07 蠻單純的，我們當初簽的同意書是沒有期限的，這個買賣
08 是跟上訴人有關，上訴人去找買家來買我們的土地，若每
09 坪20萬元以上，我們就支付1.5%的服務費給上訴人，所以
10 上訴人要用何方式找買家促成買賣成交，我們都沒有做很
11 大過問。」等語（見本院卷一第421至423頁），並提出陳
12 述書載明：「我們有一塊祖產，地號為泰和段1005、1006
13 及1008三地號…大家有意出售，惟有仲介出價每坪16.1
14 萬，有部分地主同意出售，仲介即打算以土地法第34條之
15 一強迫其他人出售，我們為了避免祖產被賤賣，有人主張
16 地主中應有人出面擔任窗口，因陳思中（按：應為忠之誤
17 繕）較有經驗及企圖心，所以我們即推陳思忠為對外代
18 表，處理土地買賣事宜。本件土地買賣進行經歷多年，為
19 利買賣之進行，所有土地持有者於民國107年2月和陳思忠
20 簽訂銷售土地仲介事宜同意書…。」乙節（見本院卷一第
21 439頁），亦經本院依職權調閱竹簡80號民事案卷核閱無
22 訛，佐以包含被上訴人在內之其他土地共有人均有簽立與
23 系爭同意書類同之同意書，亦有上訴人所提被上訴人未爭
24 執形式真正之同意書可參（見原審卷第267至275頁），足
25 見包含被上訴人在內之共有人係因1005地號等3筆土地共
26 有人眾多，且求售不易，為求順利出售，基於委由上訴人
27 於協調共有人內部並對外尋覓買主之意思而出具同意書予
28 上訴人，能以每坪不低於20萬元賣價售出祖產（1005地號
29 等3筆土地）係包含被上訴人在內之全體共有人之最主要
30 目的，至於上訴人如何售出系爭土地，並非共有人所關
31 切。是以，系爭同意書約定之真意，應係委由上訴人「居

01 中協調、銷售1005地號等3筆土地仲介事宜」，而使1005
02 地號等3筆土地以約定之價格順利出售，一旦出售，立同
03 意書人即應按該3筆土地售價之1.5%計付上訴人服務費。

04 3、又依證人陳俊哲於竹簡80號事件所證：「…我們在買賣過
05 程中，有2筆很小的國有土地，買主認為會造成其土地完
06 整性有疑慮。」、「有土地仲介16萬1千元就要來買我們
07 的土地，有一半地主同意，仲介想用土地法第34-1條要我們
08 們賣土地，因上訴人較有經驗，所以我們就推派上訴人對
09 外來處理土地買賣事宜…。」等語（見本院卷一第423
10 頁、第425頁），可知1005地號等3筆土地不僅因地形及夾
11 雜毗鄰906地號等2筆土地而更出售不易，亦因共有人人數
12 眾多而待溝通協調，且證人陳春全亦到庭證述：「107年2
13 月12日簽立同意書後，好事多磨，我們有一個堂兄弟陳光
14 熙，他拒絕承購國有地，…拖了一年多，後來他說要我們
15 付他權利金40萬，他才要放棄權利，後來我們談說給他權
16 利金20萬元，他就又改口說他要買國有地。」等語綦詳
17 （見本院卷一第169頁），核與證人陳俊哲、陳春全在與
18 訴外人黃正祥簽訂不動產買賣契約書後，確有給付其等按
19 應有部分計算價金1.5%服務費各為1,173,060元、854,658
20 元予上訴人等情相符，亦有上訴人提出郵政存簿儲金簿附
21 卷可佐（見原審卷第268頁、第272頁）。

22 4、再者，證人陳春全到庭證述：「（問：你是否也有付土地
23 出售1%的服務費給博裕開發公司莊穎筑？）答：有，但我
24 覺得應該要付給許先生才對，因為我們是跟許先生打契
25 約，莊小姐是負責買方，許先生是仲介，我們地主的1%款
26 項應該是要付給許先生，仲介是要負責找土地，看到田裡
27 有上訴人立的廣告，有寫上訴人的聯絡電話就打電話給
28 他，跟他聯絡。上訴人只要有找到買主，都會把他帶來給
29 我看，因為他尊重我是大哥，可以透過我去跟兄弟說，促
30 成土地買賣的交易。而立契約的是許先生，為何是莊小姐
31 來收費我不清楚。」、「（問：你付給仲介1%的服務費，

為何還要付給上訴人1.5%的報酬？)答：行規仲介費最高是4%，而當初我們立的同意書就出售土地1坪20萬時，願意付給上訴人1.5%的服務費，當時有評鑑附近土地的價格1坪是18萬，而我們有宗親在做仲介，1坪是19萬，但我們認為太低，要有一坪20萬就可以同意。」、「(問：你們簽訂委託上訴人出售土地的同意書時，是期待上訴人幫你們找到買家即可，還是上訴人必須包辦所有簽約事宜，包含找代書、協助現場簽約？)答：最重要就是價格，找到買主，後續要跟我們配合下去，至於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。」等情(詳本院卷一第168頁、第169頁、第172頁及第173頁)，亦為被上訴人不否認於107年2月8日簽訂委託上訴人居中協調，銷售系爭1005地號等3筆土地同意書，在每坪20萬元售價時，給付上訴人總價款1.5%之服務費之同意書後，亦曾於107年10月間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簽訂專任委託銷售契約書，及授與簽定買賣契約之代理相關事宜，此有授權書附卷為憑(見本院促字卷第15頁、第16頁)，足見被上訴人確有授權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售契約及約定應付予其他仲介公司媒介成交之服務費。則兩造當初應係約定系爭1005地號等3筆土地銷售時，只要係上訴人所找到出價在每坪20萬元以上之買主，即使上訴人係透過仲介公司簽訂土地委託銷售契約所覓得之買主，在被上訴人與買方簽訂不動產買賣契約書時，被上訴人即應給付總價款1.5%之服務費予上訴人，甚為明確。

(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費？

- 1、按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條第1項定有明文。又當事人締結之契約一經合法成立，其在私法上之權利義務，即應受契

約之拘束，不容任一造任意反悔毀約。

2、查上訴人於被上訴人簽立系爭同意書後，除委託諸多仲介公司居間銷售外（見本院促字卷第19至38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，亦經證人陳春全到庭證稱：「（問：承購國有地這件事，上訴人有無出力？）答：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（見本院卷一第169至170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（見原審卷第160頁）、上訴人與許永煌簽立之系爭委託契約、黃正祥簽立之系爭意願書可佐（見本院促字卷第39至40頁、原審卷第223頁至第227頁），堪認系爭交易之買受人確係上訴人委由許永煌所覓得。

3、又系爭交易嗣後雖有訴外人博裕開發公司及該公司負責人莊穎筑一同處理仲介、買賣相關事宜，並由博裕開發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，有發票、信託指示通知書為證（見原審第91頁反面、本院卷一第199頁），且為兩造所不爭，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27日有簽一坪21萬，簽立同意書。」、「（問：109年12月23日簽立買賣契約時，許先生有無在現場？）有，他跟莊小姐有在竹北的莊代書事務所。」、「（問：所以你認為莊小姐跟許先生當時是基於同樣的仲介地位而處理本件交易案？）我認為他們是認識的，後來簽約的是博

01 裕。」等語（見本院卷一第170頁至第172頁），且證人陳
02 俊哲於竹簡80號事件中亦證稱：「（問：你是否知道莊穎
03 筑在本件買賣是何角色？）答：莊穎筑跟許永煌有來拜訪
04 過我，莊穎筑是負責買方方面，許永煌是負責找土地地主
05 這方面，莊穎筑實際上沒有跟我們有很正式的關係，我們
06 沒有跟莊穎筑簽過任何東西，我們都是跟許永煌聯繫，莊
07 穎筑在溝通協調上也會盡心力，譬如打電話給我請我去說
08 服其他地主，但我們沒有台面上的關係。」等語（見本院
09 卷一第425頁），足認系爭交易係由許永煌、博裕公司、
10 莊穎筑共同處理，並非由博裕公司、莊穎筑獨立促成而與
11 許永煌毫無關聯。是許永煌既係上訴人代表全體共有人委
12 託之仲介，又係由許永煌覓得買家黃正祥並最終促成交
13 易，上訴人已盡系爭同意書所定之義務甚為明確。

14 4、至證人莊穎筑於另案即上訴人向另一共有人陳慶源請求給
15 付服務費事件（案列本院111年度竹北簡字第111號）雖證
16 述：「因為我當時不認識陳思忠先生，所以委託書是下給
17 許永煌，由許永煌跟陳思忠聯絡，一個月以後沒辦法完成
18 交易，因為他們無法約賣方出來簽約，因為黃先生是我的
19 客戶，委託已經到期了，他問我要不要換成我去談，我就
20 問陳思忠、許永煌有無辦法約出來簽約，不行我再去。因
21 為當時已經11月份，要約已經過期了，後來我就問陳思忠
22 跟許永煌他們有無約賣方出來簽約，他們說沒辦法，我就
23 說那我自己去找地主，後來陳思忠就說沒辦法要我自己去
24 找地主，然後我就自己一個一個拜訪地主，大部分地主都
25 在竹北，只有陳坤源我沒有見過，我是拜託陳慶塘約陳坤
26 源，其他地主包含陳慶塘我都自己去彰化找他，而陳光熙
27 是我拜託陳慶塘，請幫我約陳光熙到我們大園的辦公室的
28 辦公室談的。」等語（見原審卷第193至195頁），然依莊
29 穎筑另證之：「（問：你自己去談的時候，有無透過陳思
30 忠？）答：前面許永煌在跟陳思忠談的時候，我有跟著進
31 度、跟著狀況，且陳思忠也是持分人之一，我也有跟陳思

01 忠聯絡，因為陳思忠他們有家族群組，我不在群組裡面，
02 有時候我會拜託陳思忠幫我LINE家族的其他人。」等語
03 （見原審卷第197頁），可見在證人莊穎筑所證由其出面
04 與地主協商之前，上訴人確曾與許永煌聯絡該5筆土地之
05 出售事宜，並與各共有人進行協調，莊穎筑亦曾請上訴人
06 幫忙聯繫其他共有人，此並有上訴人提出之LINE對話紀錄
07 可憑（見原審卷第97頁、第166頁至第172頁），則縱使系
08 爭交易最終係由博裕公司、莊穎筑所促成，莊穎筑亦是本
09 於先前許永煌與上訴人協商基礎，接續促成該交易，且仍
10 係以上訴人為其聯繫對象，上訴人於此過程中，顯繼續擔
11 任1005地號等3筆土地全體共有人之對內協調及對外協商
12 之代表，並最終促成系爭土地之仲介銷售事宜，自己完成
13 系爭同意書之義務而得請求被上訴人給付服務費。

14 5、另被上訴人雖辯稱：系爭土地買賣事宜係109年11月間經
15 由博裕開發公司莊穎筑親自到被上訴人住所解說購買意
16 願，並討論相關事宜，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云云，惟經本院依上訴
18 人聲請向博裕開發公司調閱於109年間仲介系爭土地交易
19 資料(如土地買賣現況說明書)，經博裕開發公司檢附標的
20 物現況說明書上，賣方係記載「陳思忠」，買方則記載
21 「黃正祥 莊穎筑代理」等情(見本院卷一第67頁)，亦見
22 證人陳春全及陳俊哲認本件交易莊穎筑實係代表買方，並
23 非無據，故被上訴人辯稱本件交易係由其委託博裕開發公
24 司居間出售成立，完全與上訴人無涉云云，顯與實情有
25 悖，要難採信。

26 6、被上訴人又辯稱上訴人違反民法第567條第1項、第571條
27 等關於居間契約之規定，亦違反誠信原則，不得請求報酬
28 云云。然系爭同意書實係委由上訴人對內居中協調共有人
29 及對外促成買賣事宜，已認定如前，縱有各該規定之適
30 用，系爭交易既順利完成且收受價金，亦無違反據實報告
31 及妥為媒介義務，系爭5筆土地出售價格確高於系爭同意

書所載20萬元，復為被上訴人所不爭，亦無違反忠實辦理義務之情事，被上訴人依上開規定拒絕給付報酬，難認有據。又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行使，要無違反誠信原則可言，至於被上訴人辯稱：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○○○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，並同意給付博裕開發公司仲介服務費1%，此舉形同上訴人默認並無實質服務，自無從主張被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金高達近5億元，共有人眾多達19名，如由其代表賣方與買方簽約，遇中間因故造成買賣破局，必會要求其給付違約金，故與博裕開發公司溝通以買賣雙方直接簽約方式降低風險，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，既係為促成土地交易，上訴人於簽約時亦無出言表示要拋棄同意書權利行徑，即難據此採為不利於上訴人之認定。

7、是以，被上訴人既於系爭同意書簽名，上訴人亦接受該同意書所定之義務，嗣並依約完成，被上訴人自應受該同意書之拘束而履行之。故上訴人依系爭同意書約定，自得請求被上訴人給付系爭1005地號等3筆土地買賣總價1.5%之服務費19萬5,521元【計算式如附表】，惟上訴人僅請求被上訴人給付195,489元及自支付命令聲請狀繕本送達翌日即110年9月9日（見促字卷第59頁）起至清償日止之法定遲延利息，當屬有據。

(三)綜上所述，上訴人先位依系爭同意書之法律關係，請求被上訴人給付19萬5,489元本息，為有理由，應予准許。又上訴人先位之訴既有理由，其備位之訴自毋庸裁判，附此敘明。從而，上訴意旨指摘原判決不當求予廢棄，為有理由，應予廢棄改判如主文所示。又本件經本院判決後已不

得上訴，被上訴人聲明請求供擔保免為假執行，於法不合，應駁回其聲請。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法，核與判決結果不生影響，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 112 年 3 月 15 日

民事第二庭審判長法 官 鄭政宗

法 官 陳麗芬

法 官 王佳惠

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 112 年 3 月 15 日

書記官 黃伊婕

附表：被上訴人應給付服務費金額計算（幣別：新臺幣）

編號	地號（註1）	面積	被上訴人應有部分比例1/36換算面積	售價（每坪21萬元）	服務費（1.5%）
1	1005	1716.46平方公尺	$1716.46 \div 3.3058 \div 36 \approx 14.42$ 坪（註2、3）	$14.42 \times 210000 = 0000000$ 元	$0000000 \times 1.5\% = 45423$ 元
2	1006	252.82平方公尺	$252.82 \div 3.3058 \div 36 \approx 2.12$ 坪（註2、3）	$2.12 \times 210000 = 445200$ 元	$445200 \times 1.5\% = 6678$ 元
3	1008	5418.05平方公尺	$5418.05 \div 3.3058 \div 36 \approx 45.53$ 坪（註2、3）	$45.53 \times 210000 = 0000000$ 元	$0000000 \times 1.5\% = 143420$ 元
合計				$45423 \text{元} + 6678 \text{元} + 143420 \text{元} = 195521$ 元	

註1：1005地號等3筆土地謄本見原審卷第115至127頁

註2：每坪以3.3058平方公尺換算

註3：小數點第二位以下捨去