

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第427號

上訴人即附

帶被上訴人 王素雲

訴訟代理人 張純銘

被上訴人即

附帶上訴人 元源不動產有限公司

法定代理人 張淑梅

訴訟代理人 張珮淳

蔡得謙律師

蔡奕平律師

李明潔律師

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於民國113年6月14日臺灣臺中地方法院112年度訴字第3146號第一審判決提起上訴，被上訴人並為附帶上訴，本院於114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及附帶上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

一、被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）主張：上訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）於民國112年2月10日授權其子張純銘，與伊簽訂土地專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定將其所有坐落臺中市○○區○○段000○○0000○○000地號土地（面積合計約85坪，下稱系爭土地），以總價新臺幣（下同）2,975萬元（每坪35萬元），專任委託伊自112年2月10日至同年5月10日止之期間居間銷售，並於同年3月14日將委託售價每坪35萬元調降為每坪32萬元。迨伊覓得買方即訴外人巫錫賢，並收受其議價金後，上訴人竟拒絕配

01 合後續締約事宜，且片面主張終止（誤為解除）系爭契約，  
02 並自行於112年4月25日以2,717萬3,696元價額，將系爭土地  
03 出售移轉予訴外人○○○，依系爭契約第8條第3項第1至3款  
04 約定（下稱系爭條款），應視為伊已完成居間仲介之義務，  
05 上訴人自應給付按上開成交價格4%計算之報酬108萬6,948元  
06 等情。爰依系爭條款，求為命上訴人給付被上訴人108萬6,9  
07 48元，加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判  
08 決。

09 二、上訴人則以：伊急需出售系爭土地以取得資金，然被上訴人  
10 拖延銷售進度，經多次溝通未果，伊遂於112年3月27日以高  
11 雄鹽埕郵局第45號存證信函（下稱系爭存證信函）對被上訴  
12 人為終止（誤為解除）系爭契約之意思表示，並於同年月28  
13 日送達被上訴人後，伊始自行出售系爭土地，不符系爭條款  
14 等語，資為抗辯。

15 三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判令上訴人  
16 應給付被上訴人54萬3,474元，及自112年11月21日起加付法  
17 定遲延利息；並分別依聲請為准、免假執行之宣告，另駁回  
18 被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就其敗訴部分提  
19 起上訴，其上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)  
20 上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁  
21 回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。另被上訴人就其敗訴部  
22 分提起附帶上訴，其附帶上訴聲明：(一)原判決不利於被上訴  
23 人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，上訴人應再給付被上訴人54  
24 萬3,474元，及自112年11月21日起算之法定遲延利息。上訴  
25 人答辯聲明：附帶上訴駁回。

26 四、本件經兩造整理爭執及不爭執事項，並簡化爭點如下（見本  
27 院卷第57-58頁）：

28 (一)不爭執事項（經採為本件判決基礎）：

29 1.上訴人原為系爭土地之所有權人（見原審卷一第105-109頁  
30 土地所有權狀）。

31 2.上訴人就委託被上訴人居間仲介出售系爭土地事宜，全權委

01 由張純銘代理，張純銘於112年2月10日代理上訴人與被上訴  
02 人簽訂系爭契約；系爭契約第2條約定委託銷售總價額2,975  
03 萬元（原審卷一第35-38頁土地專任委託銷售契約書、第111  
04 頁授權書）。

05 3.被上訴人為有巢氏房屋加盟店，並將上開受託仲介標的物配  
06 件予同業惠双房屋之加盟店宏紘不動產有限公司（下稱宏紘  
07 公司），該公司於112年2月26日與訴外人○○○簽立買方議  
08 價委託書，買方議價金額為2,550萬元，並交付面額25萬元  
09 支票予被上訴人供為議價金（原審卷一第281-282頁買方議  
10 價委託書、第283頁支票）。

11 4.訴外人翔豪不動產經紀有限公司（下稱翔豪公司）與巫錫賢  
12 於112年4月8日就系爭不動產簽立不動產買賣意願書、承諾  
13 書，買方議價金額為2,717萬元，並收受50萬元議價金（原  
14 審卷一第191-193頁）。

15 5.張純銘依民法第549條第1項、消費者保護法第43條規定，於  
16 112年3月27日以系爭存證信函向被上訴人為終止（誤為解  
17 除）系爭契約之意思表示，被上訴人於同年月28日收受該存  
18 證信函（原審卷一第165-166頁）。

19 6.被上訴人於112年4月12日以台中水湳郵局99號存證信函回復  
20 上訴人系爭存證信函，不同意終止系爭契約，並表示繼續履  
21 行系爭契約（原審卷一第167頁存證信函）。

22 7.被上訴人於112年4月17日以台中水湳郵局103號存證信函通  
23 知上訴人依其允諾每坪32萬元價額覓得買主，且已收取斡旋  
24 金，催告其於3日內簽訂買賣契約（見原審卷一第169頁台中  
25 水湳郵局103號）。

26 8.上訴人以2,717萬3,696元價額出售系爭土地予○○○，並於  
27 112年5月17日將系爭土地所有權移轉登記予○○○（見原審  
28 卷一第41頁不動產交易實價查詢服務網、第171-175頁土地  
29 登記第一類謄本）。

30 9.對卷附兩造之對話紀錄均不爭執（見原審卷一第261-279  
31 頁、第287-403頁）。

01 (二)主要爭點：

02 1.上訴人有無系爭條款之情事？

03 2.被上訴人依系爭條款請求上訴人給付108萬6,948元，有無理  
04 由？

05 五、得心證之理由

06 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，  
07 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因  
08 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬；關於勞務給付之  
09 契約，不屬於法律所定其他契約之種類者，適用關於委任之  
10 規定。民法第565條、第568條第1項、第529條分別定有明  
11 文。是居間契約係屬委任契約之特別規定，應優先於委任契  
12 約而為適用，反之，若無特別規定，仍有委任契約相關規定  
13 之適用。查被上訴人主張上訴人原為系爭土地之所有權人，  
14 並全權委由張純銘委託被上訴人居間仲介出售系爭土地事  
15 宜，張純銘於112年2月10日代理上訴人與被上訴人簽訂系爭  
16 契約等情，為上訴人所不爭執（見不爭執事項1.2.），堪信  
17 屬實。參以兩造均不爭執上訴人應支付報酬金額為成交價額  
18 之4%（見不爭執事項2.），足認兩造間係成立媒介居間之法  
19 律關係。又民法關於居間契約之終止，並無特別規定，依上  
20 說明，關於系爭契約之終止仍有民法委任契約相關規定之適  
21 用。

22 (二)系爭契約已於112年3月28日終止：

23 1.按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方  
24 允為處理之契約；當事人之任何一方，得隨時終止委任契  
25 約，民法第528條、第549條第1項分別明定。又按委任契  
26 約，係以當事人之信賴關係為基礎所成立之契約，故不論有  
27 無報酬，因何理由，依民法第549條第1項規定，均得隨時予  
28 以終止。縱使當事人間有不得終止之特約，如其信賴關係已  
29 動搖，倘使委任人仍受限於特約，強令其繼續委任，實與成  
30 立委任契約之基本宗旨有違，故不得以特約排除第549條第1  
31 項規定之適用（最高法院110年度台上字第349號判決意旨參

01 照)。查系爭契約第10條雖就委託期間有特別約定為自112  
02 年2月10日起至同年5月10日止（見原審卷一第37頁）；然觀  
03 之張純銘與被上訴人員工張颯淳間於該委託期間之LINE對話  
04 截圖，可看出張純銘自112年3月4日起開始表示如由其自己  
05 賣系爭土地早已成交，對被上訴人表示失望，認被上訴人能  
06 力不夠，並表達欲提前終止系爭契約之意，更於同年月17日  
07 認被上訴人以不實銷售進展搪塞，嚴重質疑被上訴人之誠信  
08 （見原審卷一第279頁、第285-363頁）。足認上訴人於簽訂  
09 系爭契約後，僅歷時1月有餘，已對被上訴人之銷售能力、  
10 是否會誠信履約之信賴關係，明顯產生動搖。依上說明，即  
11 不得強令上訴人繼續委任，而不得以委託期間之特別約定排  
12 除民法第549條第1項之規定，是上訴人自得隨時終止系爭契  
13 約。

14 2.又被上訴人主張：上訴人出具之授權書（見原審卷第111  
15 頁），僅授權張純銘代理簽訂系爭契約，並未授張純銘代理  
16 終止系爭契約之權利，且其僅為上訴人之代理人，竟以自己  
17 名義寄發系爭存證信函，復未表明代理上訴人之意，不符代  
18 理或隱名代理之要件等語；上訴人則辯稱：伊之不動產均係  
19 委由張純銘處理，伊有授權張純銘終止系爭契約等語。而按  
20 隱名代理之成立，係代理人為法律行為時，雖未以本人名義  
21 為之，惟實際上有代理本人之意思，且此項意思為相對人所  
22 明知或可得而知者，即足當之（最高法院111年度台上字第1  
23 044號、第2356號判決意旨參照）。查被上訴人主張因上訴  
24 人不欲繼續系爭契約，由上訴人之代理人張純銘於112年3月  
25 27日以系爭存證信函向被上訴人為終止系爭契約之意思表  
26 示，被上訴人已於同年月28日收受該存證信函，為上訴人所  
27 不爭執（見不爭執事項5.）；且上訴人既自陳有授權張純銘  
28 終止系爭契約（見本院卷第141頁），復於本件訴訟仍委由張  
29 純銘為訴訟代理人進行訴訟（見原審卷一第157-158頁、本  
30 院卷第63-65頁），足認張純銘實有代理上訴人終止系爭契  
31 約之權限。再者，兩造均不爭執上訴人與張純銘為母子關

01 係，上訴人委託被上訴人居間仲介系爭土地，係授權張純銘  
02 出面代理，被上訴人知悉系爭土地所有權人為上訴人，參酌  
03 卷內對話紀錄截圖所示，兩造有關仲介系爭土地相關事宜，  
04 確均由張純銘與張嫻淳溝通聯繫，上訴人未曾親自與被上訴  
05 人接洽（見原審卷一第255-279、285-403頁），可知張純銘  
06 自始至終均係以上訴人之代理人地位自居。又張純銘係以自  
07 己名義寄發系爭存證信函，對被上訴人為終止系爭契約之意  
08 思表示，而被上訴人明知系爭契約之委託人係上訴人並非張  
09 純銘，仍於112年4月12日以台中水湳郵局99號存證信函向張  
10 純銘表示不同意（見不爭執事項6.），且觀該存證信函所載  
11 「台端主張解除台端與本公司間之專任委託…本公司仍將依  
12 約繼續履行契約，為此本公司特以本存證信函向台端聲明  
13 之」等語，顯然張純銘雖以自己名義寄發系爭存證信函，然  
14 實際上有代理上訴人之意思，且此項意思亦為被上訴人所明  
15 知，依上說明，張純銘所為終止系爭契約法律行為之效果，  
16 自及於上訴人。另因居間履行過程，係以提供勞務給付作為  
17 手段，在性質上既屬繼續性提供勞務之契約，其契約關係一  
18 旦開始，其契約解消不應影響已完成之契約關係（例如已成  
19 立之買方委託議價關係），故當事人僅能行使終止權，則上  
20 訴人欲終止系爭契約，由張純銘以系爭存證信函向被上訴人  
21 為終止系爭契約之意思表示時，縱因不諳法律而誤為解除之  
22 用語，尚不能因此即無視其解消契約之意思，而仍應賦予有  
23 終止意思。是系爭契約於112年3月28日被上訴人收受該存證  
24 信函時，已合法終止。

25 (三)被上訴人得依系爭契約第8條第3項第2款約定，請求被上訴  
26 人給付54萬3,474元：

- 27 1.依系爭契約第5條第1項約定「服務報酬：(1)支付金額：為成  
28 交價額之百分之四（內含營業稅）」，及第8條第3項第1至3  
29 款約定「專任委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方  
30 （即被上訴人）已完成居間仲介之義務，除第二款給付原約  
31 定服務報酬之半數外，甲方（即上訴人）仍應支付依第五條

01 第(1)項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。①  
02 委託期間內，甲方自行將本契約土地出售或另行委託第三人  
03 居間仲介者。②委託期間內，因可歸責於甲方之事由而片面  
04 終止委託契約關係者。③乙方收受定金後，因可歸責於甲方  
05 之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立土地買賣契約  
06 書時。」（見原審卷一第101頁）。可知，上訴人縱未經被  
07 上訴人居間而出售系爭土地，然有系爭條款約定情事時，上  
08 訴人仍有給付報酬之義務。

09 2.被上訴人固主張上訴人有系爭契約第8條第3項第1、3款情事  
10 等語，然依系爭契約第8條第3項第1款之約定，須上訴人於  
11 委託期間內自行出售系爭土地，始應給付被上訴人服務報  
12 酬。查被上訴人主張上訴人於112年4月25日以2,717萬3,696  
13 元價額出售系爭土地予○○○，並於同年5月17日將系爭土  
14 地所有權移轉登記予○○○，固為上訴人所不爭執（見不爭  
15 執事項8.）；惟系爭契約已於同年3月28日由上訴人任意終  
16 止，則系爭契約之委託期間應為同年2月10日至同年3月28  
17 日，上訴人於同年4月25日自行出賣系爭土地，與系爭契約  
18 第8條第3項第1款約定之委託期間內有別，被上訴人自不得  
19 以該約款為請求。又被上訴人將系爭土地配件予同業宏紘公  
20 司，該公司於112年2月26日與○○○簽立買方議價委託書，  
21 買方議價金額為2,550萬元，並交付面額25萬元支票予被上  
22 訴人供為議價金（見不爭執事項3.），而被上訴人即時向上  
23 訴人回報此情，然該買方係以每坪30萬元之價格為條件提出  
24 斡旋金，上訴人斯時仍堅持以系爭契約約定之每坪35萬元價  
25 格為條件，直至同年3月14日始同意被上訴人以每坪32萬元  
26 之價格出售系爭土地，但被上訴人遲至同年3月28日前，均  
27 未曾向上訴人提出符合之買家等情，此有對話紀錄截圖可稽  
28 （見原審卷一第271-277頁、第285-357頁）。可見被上訴人  
29 雖已收取該買方議價金，惟買方提出之買價遠低於上訴人提  
30 出之賣價，上訴人未與買方訂立買賣契約，自不得歸責於上  
31 訴人。至被上訴人雖提出另一買方巫錫賢112年4月8日之議

01 價書為主張（見原審卷一第405-409頁），惟系爭契約已於1  
02 12年3月28日終止，上訴人即無義務再配合被上訴人締結買  
03 賣契約。是被上訴人請求上訴人依系爭契約第8條第3項第3  
04 款約定給付報酬，自無理由。

05 3.被上訴人另主張上訴人有系爭契約第8條第3項第2款情事等  
06 情；上訴人則辯稱其有急需出售系爭土地以取得資金之急迫  
07 情事，因被上訴人有拖延之情，未能於期限內配合，其始終  
08 止系爭契約云云。然兩造訂立系爭契約之時點為112年2月10  
09 日，上訴人應可審酌其急迫之程度以決定系爭契約之委託期  
10 間長短，卻仍與被上訴人約定委託期間為期3個月，自難認  
11 上訴人確有何急迫情事發生而須提前終止系爭契約。又審諸  
12 兩造對話截圖內容，上訴人雖於112年3月4日開始表示急需  
13 資金，一再催促被上訴人，嗣於同年月14日同意被上訴人改  
14 以每坪32萬元之價格出售系爭土地，卻於翌日向被上訴人表  
15 示每坪32萬元也不賣，之後買家出多少價也不賣等語（見原  
16 審卷一第279、285、293-297頁、第335-341頁），竟於終止  
17 系爭契約後1個月內之同年4月25日，即以總價2,717萬3,696  
18 元之價格出售予○○○（見不爭執事項8.），其買賣價格接  
19 近每坪32萬元（計算式： $2,717萬3,696元 \div 85坪 = 31萬9,691$   
20 元，小數點後四捨五入），足認上訴人係以需求資金時間緊  
21 迫、堅持系爭土地售價等因素為由，使被上訴人無法順利於  
22 委託期間完成媒介系爭土地買賣契約，難認被上訴人有意拖  
23 延出售系爭土地。參以上訴人於112年4月9日向被上訴人稱  
24 上個月有建商已經簽約等語（見原審卷一第371頁），而上  
25 訴人於112年3月28日終止系爭契約後，卻能於112年3月29日  
26 至31日短短3天內，即已談妥系爭土地價格、條件並簽訂買  
27 賣契約，可合理推論上訴人已經在系爭契約存續時間內與建  
28 商有所接洽。而上訴人既與被上訴人簽署系爭契約，其自應  
29 依系爭契約專任委託之精神，請有意購買系爭土地之建商透  
30 過被上訴人與上訴人簽署買賣契約，否則上訴人即有規避給  
31 付被上訴人報酬之嫌。上訴人前揭抗辯當屬臨訟置辯，尚無

01 可採。此外，上訴人既未舉證證明其有何合理事由，得在委  
02 託期間內提前終止系爭契約，其自具有可歸責事由，應依系  
03 爭契約第8條第3項第2款約定，給付被上訴人約定報酬之一  
04 半即54萬3,474元（計算式：108萬6,948元÷2=54萬3,474  
05 元）；被上訴人逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

06 (四)綜上所述，被上訴人依系爭契約第8條第3項第2款、第5條第  
07 1項約定，請求上訴人給付54萬3,474元及自起訴狀繕本送達  
08 翌日即112年11月21日（見原審卷一第93頁）起至清償日  
09 止，按年息百分之5計算之利息，自屬正當，應予准許，逾  
10 此部分之請求，不應准許。從而原審就上開應准許部分，為  
11 上訴人敗訴之判決，並為供擔保准、免假執行之諭知，及就  
12 上開不應准許部分，駁回被上訴人之請求及假執行之聲請，  
13 均無不合。上訴人、被上訴人各就其敗訴部分分別提起上訴  
14 及附帶上訴，均指摘原判決不利己之部分不當，求予廢棄改  
15 判，為無理由，兩造之上訴及附帶上訴均應駁回。

16 (五)本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
18 逐一論列，附此敘明。

19 五、據上論結，本件上訴及附帶上訴均無理由，爰判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

21 民事第六庭 審判長法官 許秀芬

22 法官 戴博誠

23 法官 莊宇馨

24 正本係照原本作成。

25 不得上訴。

26 書記官 謝安青

27 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

