

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度重訴字第172號

原告 豐泰不動產仲介有限公司

法定代理人 謝月鶯

訴訟代理人 杜婉寧律師

陳國瑞律師

劉鍾錡律師

被告 成綸企業股份有限公司

法定代理人 王志成

訴訟代理人 徐建光律師

被告 亞東工業氣體股份有限公司

法定代理人 徐旭平

訴訟代理人 蔡惠娟律師

李宛珍律師

黃渝清律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國109 年10月12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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1項第3 款定有明文。查原告起訴時聲明為：(一)被告成綸企業股份有限公司（下稱成綸公司）應給付原告新臺幣（下同）10,950,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告亞東工業氣體股份有限公司

（下稱亞東公司）應給付原告5,475,400 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第13頁）。嗣於本院審理時變更其聲明為：(一)被告成綸公司應給付原告11,366,400元，及其中10,950,800元部分，自起訴狀繕本送達翌日起，暨其中415,600 元部分，自民國109 年10月13日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告亞東公司應給付原告5,683,200 元，及其中5,475,400 元部分，自起訴狀繕本送達翌日起，暨其中207,800元部分，自109 年10月13日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷二第287 頁），核原告上開所為訴之變更，屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭法律規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)坐落臺南市善化區胡厝寮段2096、2096-1、2097、2097-1、2098、2098-1、2099、2099-1地號土地（下稱2096、2096-1、2097、2097-1、2098、2098-1、2099、2099-1地號土地，合稱系爭土地）原為被告成綸公司所有，原告與被告成綸公司於108 年6 月4 日簽訂如本院卷一第23頁至第27頁所示之土地專任委託銷售契約書（下稱原證1 契約），約定由原告銷售被告成綸公司所有2096-1、2097-1、2098-1、2099-1地號土地，委託銷售價格為197,390,000 元，委託期間自108年6 月4 日起至同年10月30日止，復於同日簽訂如本院卷一第33頁所示之土地委託事項變更契約書，約定服務報酬為成交價額4%；嗣原告與被告成綸公司於108 年10月9 日簽訂如本院卷一第35頁至第39頁所示之土地專任委託銷售契約書（下稱原證2 契約），約定由原告銷售被告成綸公司所有系爭土地、被告成綸公司法定代理人王志成所有同段2095地號土地分管協議約25坪（下稱2095地號土地），委託銷售價格為329,640,000 元，委託期間自108 年10月9 日起至同年

01 11月15日止，若被告成綸公司在委託期間屆滿後2 個月內，
02 與原告曾介紹之客戶成交時，視為原告已完成居間仲介之義
03 務，被告成綸公司仍應支付原約定之服務報酬，並於同日簽
04 訂如本院卷一第45頁所示之土地委託事項變更契約書，雙方
05 同意變更委託價額即買賣價款為273,770,000 元，約定服務
06 報酬為成交價額4%。

07 (二)原告於委託期間內有提供被告亞東公司之員工名片予王志
08 成，並告知被告亞東公司具高度承買意願，詎被告成綸公司
09 為規避給付服務報酬，故意隱瞞被告間已有買賣之合意，致
10 原告之店長即訴外人蔡武霖陷於錯誤，於108 年12月9 日與
11 被告成綸公司簽訂如本院卷一第97頁所示之同意書（下稱系
12 爭同意書），因系爭同意書係蔡武霖未經原告授權擅自簽
13 訂，亦未蓋印原告之大小章，對原告不生效力；縱認系爭同
14 意書非無權代理而簽訂，亦係受詐欺、意思表示錯誤而簽
15 立，爰以起訴狀繕本送達被告成綸公司，撤銷原告為系爭同
16 意書之意思表示，被告成綸公司自應依原證2 契約第5 條第
17 1 項、第8 條第3 項第1 款、第9 條約定，給付原告原約定
18 之服務報酬11,366,400元【計算式：被告間就系爭房地買賣
19 價金284,160,000 元 $\times$ 4%=11,366,400元】。

20 (三)原告自108 年10月起至同年12月止，應被告亞東公司要求，
21 以電子郵件積極提供系爭土地及周圍土地相關資料，除寄發
22 要約書、不動產買賣意願書、買方服務費承諾書外，復依被
23 告亞東公司指示填寫供應商基本資料表、液化空氣供應商行
24 為準則、亞東工業氣體公司領款聲明書寄予被告亞東公司，
25 被告亞東公司亦提供土地交易意向書，顯見被告亞東公司已
26 與原告成立居間契約，爰依民法第565 條、第566 條、第56
27 8 條、不動產仲介經紀業報酬計收標準規定，請求被告亞東
28 公司給付系爭房地買賣價金2%之服務報酬5,683,200 元【計
29 算式：284,160,000 元 $\times$ 2%=5,683,200 元】。

30 (四)聲明：被告成綸公司應給付原告11,366,400元，及其中10,9
31 50,800元部分，自起訴狀繕本送達翌日起，暨其中415,600

元部分，自109 年10月13日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被告亞東公司應給付原告5,683,200 元，及其中5,475,400 元部分，自起訴狀繕本送達翌日起，暨其中207,800 元部分，自109 年10月13日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面：

(一)被告成綸公司則以：原告仲介業務員即訴外人武秋汝於108年12月4 日以通訊軟體LINE告知王志成，倘被告間成立買賣契約，被告成綸公司仍須給付原告原約定之服務報酬，被告成綸公司為解除原證1 契約、原證2 契約所載權利義務，始與原告簽立系爭同意書，且蔡武霖係原告之實際負責人，其簽署系爭同意書，並非無權代理，亦無何受詐欺之情事，原告自應受系爭同意書所拘束，不得再向被告成綸公司請求原約定之服務報酬等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

(二)被告亞東公司則以：被告亞東公司並未簽署要約書、不動產買賣意願書、買方服務費承諾書予原告，亦未委託原告向被告成綸公司出價，更不曾就服務報酬數額與原告達成合意，且原告於委託銷售期間，從未提出被告成綸公司簽署之意向書予被告亞東公司，顯見原告無意為被告亞東公司居間交易；縱認雙方成立居間契約，被告間係透過訴外人程鑫不動產仲介經紀有限公司簽訂買賣契約，原告無權向被告亞東公司請求服務報酬等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第29頁至第32頁、第212 頁至第215 頁、第283 頁至第284 頁）：

(一)系爭土地及其上同段18-1、18-2建號建物（下稱18-1建號建物、18-2建號建物，合稱系爭建物）原為被告成綸公司所有，被告成綸公司於108 年6 月4 日與原告簽訂原證1 契

約，約定由原告銷售被告成綸公司所有2096-1、2097-1、2098-1、2099-1地號土地，委託銷售價格為197,390,000元，委託期間自108年6月4日起至同年10月30日止；原告、被告成綸公司復於同日簽訂如本院卷一第33頁所示之土地委託事項變更契約書，該契約書第4條特約條款以手寫方式約定「一般買賣，服務費成交價4%」之內容。

(二)被告成綸公司於108年10月9日與原告簽訂原證2契約，約定由原告銷售被告成綸公司所有系爭土地、王志成所有2095地號土地，委託銷售價格為329,640,000元，委託期間自108年10月9日起至同年11月15日止，原證2契約第5條第1項服務報酬約定：「支付金額：成交價額4%（內含營業稅）……。」、第7條第2項、第3項、第5項至第6項乙方義務約定：「(2)乙方（即原告，下同）應努力透過市場流通管道儘速尋找買方，並應隨時依甲方（即被告成綸公司，下同）之查詢，向甲方報告業務處理及銷售狀況。乙方於簽約前應據實提供該經紀業近3個月之成交行情，供甲方訂定售價之參考；如有隱匿不實，應負賠償責任。(3)乙方受託仲介銷售所做市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商服務、差旅出勤等費用支出，除第8條第3項之規定外，均由乙方負責，乙方不得以任何理由請求甲方補貼。(5)如買方簽立「要約書」，乙方應於24小時內將該要約書轉交甲方，不得隱瞞或扣留。但如因甲方之事由致無法送達者，不在此限。(6)乙方對甲方所簽認之標的物現況說明書，負有誠實告知買方之義務，如有隱瞞不實，由乙方自負一切法律責任，因而致甲方受損害者，乙方應負賠償責任。」、第8條第3項第5款甲方義務約定：「專任委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方已完成居間仲介之義務，除第2款給付原約定服務報酬之半數外，甲方仍應支付依第5條第(1)項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。……⑤委託期間屆滿後2個月內，甲方與乙方曾經介紹之客戶或其配偶、二親等內之親屬成交時。」、第9條約定：「本約第8條第3項不因

01 本契約解除或終止而受影響」之內容。原告、被告成綸公司
02 復於同日簽立如本院卷一第45頁所示之土地委託事項變更契
03 約書，雙方同意變更委託價額即買賣價款為273,770,000
04 元，該契約書第4條特約條款以手寫方式約定「一般買賣，
05 服務費成交價4%」之內容。是若原告媒介成功，原告可獲得
06 被告成綸公司給付之居間報酬為10,950,800元。

07 (三)原告有製作如本院卷一第47頁至第49頁所示之土地銷售資料
08 表、土地租賃資料表。原告以通訊軟體LINE提供來看2095地
09 號土地、系爭土地之買家名片予王志成。其中原告所提供之
10 名片包含如本院卷一第53頁、第69頁所示之被告亞東公司員
11 工名片。

12 (四)原告與被告成綸公司於108年12月9日簽訂系爭同意書，系
13 爭同意書記載：「緣甲方（即被告成綸公司，下同）於108
14 年6月4日及11月5日（經與原告、被告成綸公司確認後，
15 原告與被告成綸公司僅簽訂原證1契約、原證2契約，原告
16 主張系爭同意書效力僅及於原證1契約，被告成綸公司辯稱
17 系爭同意書效力及於原證1契約、原證2契約）共兩次委託
18 乙方（即原告，下同）銷售不動產標示如下：臺南市善化區
19 胡厝寮段2095、2096、2096-1、2097、2097-1、2098、2098
20 -1、2099、2099-1地號土地、18-1，18-2建號。今甲、乙雙
21 方委託銷售契約書合約到期，為促成上述不動產順利出售，
22 合意簽署本同意書同時解除上述委託銷售契約書所載相關權
23 利、義務，並達成協議如下：1. 甲方基於乙方銷售期間所付
24 出之人力、物力及時間成本，同意上述不動產如順利出售結
25 案後，由甲方支付乙方2,000,000元，做為其銷售補償費
26 用。2. 乙方同時開立上述等額之發票予甲方。3. 本同意書簽
27 訂後，甲、乙雙方各不得再向他方、本不動產交易相關人及
28 其受託人、受僱人，為其他任何請求。……」之內容。

29 (五)訴外人李偉精於108年12月18日向王志成買受2095地號土
30 地、被告亞東公司於同日向被告成綸公司買受系爭土地、系
31 爭建物，並均於109年2月11日以買賣為原因登記為所有

01 人。

02 (六)原告以本件起訴狀繕本送達被告成綸公司，撤銷原告為系爭
03 同意書之意思表示。

04 (七)原告自108 年10月5 日起至108 年12月4 日止，以如本院卷
05 一第211 頁至第479 頁所示之電子郵件與被告亞東公司聯
06 絡，其中原告於108 年10月21日傳送之電子郵件包含要約書
07 (本院卷一第367 頁)、被告亞東公司於108 年10月30日傳
08 送之電子郵件包含土地交易意向書(本院卷一第461 頁至第
09 463 頁)。

10 (八)如本院卷一第227 頁所示之原告於108 年10月14日寄予被告
11 亞東公司之電子郵件記載：「8. 以上請貴公司出價，下要約
12 書，可讓仲介方幫貴公司卡位及談價格，因為還有一組高雄
13 客戶接洽中，我們公司是以有下斡旋或要約書為優先順位談
14 價。」之內容。

15 (九)如本院卷一第273 頁、第281 頁所示之原告於108 年10月15
16 日、同年月16日分別以電子郵件傳送予被告亞東公司之買方
17 給付服務費承諾書記載：「『注意：買方得就要約書或斡旋
18 金任選一種』為買方您的權益，並防杜日後滋生糾紛，茲依
19 據行政院公平交易委員會決議，確實提供要約書與斡旋金契
20 約二種文件及方式供您參考，買方您可自由選擇簽署其一。
21 請您勾選所選擇簽署的文件：☐要約書主要內容包括……☐
22 斡旋金契約，如不動產買賣意願書。……」之內容。

23 (十)被告亞東公司並未簽署要約書、不動產買賣意願書、買方給
24 付服務費承諾書並交予原告。

25 (十一)被告成綸公司以口頭方式委託原告於銷售系爭土地時，一併
26 銷售系爭建物，惟就系爭建物部分，並未與原告簽訂書面契
27 約。

28 (十二)被告間於108 年12月18日簽立如本院卷二第71頁至第83頁所
29 示之不動產買賣契約書(下稱被告間買賣契約)，約定被告
30 亞東公司以284,160,000 元買受被告成綸公司所有系爭建
31 物；王志成與被告亞東公司於同日簽訂如本院卷二第95頁至

01 第107 頁所示之不動產買賣契約書（下稱2095地號土地買賣
02 契約），約定被告亞東公司以840,000 元買受王志成所有20
03 95地號土地應有部分1608分之80。

04 (三)如本院卷一第321 頁所示之被告亞東公司業務專員邱健庭於
05 108 年10月18日傳送予原告之電子郵件，其上記載：「永慶
06 你好，感謝你們今天抽空與我們做土地的討論，在今天的討
07 論中有提到需要你們提供相關文件給我們公司內部澄清。1.
08 供應商資料：需要填寫的部分是供應商基本資料。供應商基
09 本資料表（有範例的部分），若是有不清楚填寫的地方就直接
10 空白。領款聲明書（請附上存摺帳戶封面影本）。集團供
11 應商準則，需要公司大章及負責人小章。2. 2096、2096-1、
12 2097、2097-1、2098、2098-1、2099、2099-1之土地地籍圖
13 AutoCAD 檔，檔名會是.dwg，若是方便的話，也可以給我們
14 8 筆地號周圍的.dwg檔。其中需要用印的地方，再麻煩你們
15 多留意，然後快遞的地址是臺北市○○區○○路000 號7
16 樓。如果有疑問歡迎再聯絡。」之內容。如本院卷一第323
17 頁所示之邱健庭於同日傳送予原告之電子郵件，其上記載：
18 「永慶你好，在上一封信件中，再麻煩你們一併提供要約書
19 的電子檔給我們，謝謝！」之內容。如本院卷一第459 頁所
20 示之邱健庭於108 年10月30日寄予原告之電子郵件，其上記
21 載：「永慶你好，請你們過目完附件中的土地意向書後，再
22 轉給地主。如果地主也沒問題，我們會在要簽訂的土地意向
23 書中押上日期以及用公司大小章，再交給永慶給地主用同樣
24 的印。」之內容，並檢附如本院卷一第461 頁至第463 頁所
25 示之土地交易意向書，原告於108 年10月31日以如本院卷一
26 第59頁至第60頁所示之通訊軟體LINE將上開土地交易意向書
27 傳送予王志成。

28 (四)原告於108 年11月22日以如本院卷一第63頁至第64頁所示之
29 通訊軟體LINE告知王志成有關被告亞東公司就系爭土地出價
30 每坪85,000元。

31 (五)原告依被告亞東公司指示填寫如原證12即本院卷二第155 頁

01 至第167 頁所示之供應商基本資料表、液化空氣供應商行為
02 準則、亞東工業氣體公司領款聲明書，並於108 年10月21日
03 將上開文件寄予被告亞東公司。

04 四、兩造爭執事項（見本院卷二第32頁）：

05 (一)原告依原證2 契約第8 條第3 項第5 款、第5 條第1 項、第
06 9 條約定，請求被告成綸公司給付居間報酬11,366,400元，
07 有無理由？

08 (二)原告依民法第565 條、第566 條、第568 條、不動產仲介經
09 紀業報酬計收標準規定，請求被告亞東公司給付居間報酬5,
10 683,200 元，有無理由？

11 五、本院得心證之理由：

12 (一)關於被告成綸公司部分：

13 1.系爭同意書係原告與被告成綸公司所簽訂：

14 (1)按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或
15 在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。自認之撤銷，
16 除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意
17 者，始得為之，民事訴訟法第279 條第1 項、第3 項分別定
18 有明文。故自認人撤銷其自認者，除應向法院為撤銷自認之
19 表示外，自須舉證證明其自認有與事實不符之事實。

20 (2)原告就其與被告成綸公司簽立系爭同意書乙節，已於本院10
21 9 年7 月29日言詞辯論期日明確陳述：「對不爭執及爭執之
22 事項沒有意見」等語（見本院卷二第31頁至第32頁），足見
23 上開事實業經原告於言詞辯論時自認，嗣原告於109 年9 月
24 7 日提出民事準備書狀(三)、於109 年9 月28日提出民事準備
25 書狀(四)及於本院109 年10月12日言詞辯論期日時，追復爭
26 執，主張蔡武霖無權代理原告簽立系爭同意書，對原告不生
27 效力等語，足認原告上開主張係含有撤銷上述不爭執事項之
28 意思，為自認之撤銷，原告於自認與被告成綸公司簽訂系爭
29 同意書，復撤銷自認，其撤銷自認既為被告不同意，揆諸上
30 開說明，自應由自認人即原告就其所為自認與事實不符乙
31 節，負舉證之責，然原告並未舉證證明其所自認之內容與事

實不符，自不得撤銷自認。故系爭同意書係原告與被告成綸公司簽訂，堪予認定。

2. 蔡武霖並無受詐欺或意思表示錯誤而簽訂系爭同意書：

(1) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤；因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第88條、第92條第1項分別定有明文。所謂詐欺，須有欲使相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思表示之行為，始足當之；被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院87年度台上字第548號、44年度台上字第75號判決意旨參照）。

(2) 本件原告主張蔡武霖受被告成綸公司詐欺、意思表示錯誤始簽立系爭同意書，既為被告所否認，依上開說明，應由原告就上開有利於己之事實，負擔舉證責任。經查：

① 證人余秀里於本院審理時證稱：伊為被告成綸公司之會計課長，系爭土地係王志成透過原告仲介買賣，並由伊辦理仲介費用給付事宜，嗣被告成綸公司委託原告出售系爭土地，雙方簽訂原證1契約、原證2契約，王志成於108年12月4日以通訊軟體LINE收受原告仲介業務員武秋汝之訊息，說公司若與被告亞東公司簽約會違約，伊知道原告與公司簽訂之專任委託銷售契約書有一些規範，也就是委託銷售期間屆滿後2個月不能與原告介紹之同一買方簽約，係因為公司可能與被告亞東公司簽約，伊才草擬系爭同意書，並打電話約原告至公司洽談相關事宜，又因王志成認為當初係透過原告買

01 地，委託銷售期間原告也有製作廣告看板等，始於系爭同意
02 書約定以2,000,000 元補償原告，請原告放棄專任委託銷售
03 契約書所載之權利義務，當時蔡武霖、武秋汝、王志成及伊
04 均在場，氣氛很好，蔡武霖代表原告自願簽立系爭同意書等
05 語（見本院卷二第224 頁至第230 頁），核與武秋汝以通訊
06 軟體LINE傳送予王志成之訊息記載：「……在這裡我還是跟
07 王董您提醒一下，如果亞東氣體有經過別家仲介或是私下找
08 您成交了您的工業地，我們公司是有立場跟您索取服務費的
09 喔，因為我們是在專約期間提供給亞東氣體公司大量的資料
10 跟資訊出去，希望王董能保障我們的權益……上午傳這篇給
11 您，請您見諒！這是我們公司讓我告知給您，我們專任期間
12 所經營的客戶對我們是有保障的……」之內容相符（見本院
13 卷二第45頁），可知王志成於收受武秋汝上開訊息後，知悉
14 被告間就系爭土地有簽訂買賣契約之可能性，將致被告成綸
15 公司依原證2 契約第8 條第3 項第1 款有給付原告原約定服
16 務報酬之義務，為解除雙方就原證1 契約、原證2 契約所約
17 定之權利義務，始由證人余秀里擬定系爭同意書並邀同蔡武
18 霖、武秋汝至被告成綸公司處洽談，經雙方磋商後，始基於
19 自由意志簽立系爭同意書。

- 20 ②原告雖主張系爭同意書效力僅及於原證1 契約，不及於原證
21 2 契約云云，然依上開證人證述內容與系爭同意書記載：
22 「緣甲方（即被告成綸公司，下同）於108 年6 月4 日及11
23 月5 日共兩次委託乙方（即原告，下同）銷售不動產標示如
24 下：臺南市善化區胡厝寮段2095、2096、2096-1、2097、20
25 97-1、2098、2098-1、2099、2099-1地號土地、18-1，18-2
26 建號。今甲、乙雙方委託銷售契約書合約到期，為促成上述
27 不動產順利出售，合意簽署本同意書同時解除上述委託銷售
28 契約書所載相關權利、義務，並達成協議如下：1. 甲方基於
29 乙方銷售期間所付出之人力、物力及時間成本，同意上述不
30 動產如順利出售結案後，由甲方支付乙方2,000,000 元，做
31 為其銷售補償費用。2. 乙方同時開立上述等額之發票予甲

01 方。3. 本同意書簽訂後，甲、乙雙方各不得再向他方、本不
02 動產交易相關人及其受託人、受僱人，為其他任何請求。
03 ……」之內容（見本院卷一第97頁）對照觀之，顯見原告與
04 被告成綸公司係為解除於108年6月4日及11月5日共兩次
05 委託銷售契約書所載權利義務而簽訂系爭同意書，而兩造對
06 於原告與被告成綸公司間僅簽訂原證1契約、原證2契約乙
07 節，並不爭執，足認系爭同意書所載「11月5日」部分係誤
08 繕，雙方之真意應係以系爭同意書解除原證1契約、原證2
09 契約所約定之權利義務，是原告此部分主張，即屬無據。

10 ③至證人蔡武霖於本院審理時證稱：系爭土地、2095地號土地
11 之銷售事宜係由武秋汝承辦，並與伊一同接洽，原證1契
12 約、原證2契約簽訂時伊均在場，在委託銷售期間，原告有
13 覓得買主即被告亞東公司，嗣王志成跟伊說，很謝謝伊幫他
14 買系爭土地，並在委託銷售期間幫忙做廣告，讓很多人知悉
15 系爭土地在銷售，因他們員工在北部有親戚，可能會自己成
16 交，若賣給員工親戚，會給原告2,000,000元作補償，請伊
17 簽訂系爭同意書，伊有詢問成交對象是否為被告亞東公司，
18 被告亞東公司購買土地的意願很高，若是被告亞東公司，伊
19 就不能簽等語（見本院卷二第215頁至第224頁），然原證
20 2契約第8條第3項第5款係約定委託期間屆滿後2個月
21 內，被告成綸公司與「原告曾經介紹之客戶」或其配偶、二
22 親等內之親屬成交時，視為原告已完成居間仲介之義務，被
23 告成綸公司應給付原約定之服務報酬，倘證人蔡武霖證述為
24 真，被告成綸公司之員工親戚既非原告於委託銷售期間曾介
25 紹予被告成綸公司之客戶，即便被告成綸公司將系爭土地出
26 售予員工親戚，亦不受上開條款之拘束，雙方何需簽訂系爭
27 同意書解除原證1契約、原證2契約所約定之權利義務？再
28 參以證人蔡武霖證稱原告於委託銷售期間有覓得買主即被告
29 亞東公司，被告亞東公司購買土地的意願很高等語，與前揭
30 武秋汝以通訊軟體LINE傳送予王志成之訊息內，提及係公司
31 要求其傳送「如果被告間就系爭土地成立買賣契約，被告成

01 綸公司仍應給付服務報酬」之內容予王志成，且王志成於收
02 受該訊息後，旋邀同證人蔡武霖、武秋汝至被告成綸公司處
03 商議，時間上十分緊密，益徵被告蔡武霖於簽訂系爭同意書
04 時，當已知悉被告成綸公司係因其有與被告亞東公司成立買
05 賣契約之可能，始邀同證人至被告成綸公司處商討並提出系
06 爭同意書。

07 ④綜合上情，證人蔡武霖既為原告之店長，應有相當社會歷
08 練，其基於自主意識而同意系爭同意書之內容，原告即應受
09 系爭同意書所載內容拘束，不得事後翻異爭執。此外，原告
10 復未提出任何被告成綸公司有何施用詐術或證人蔡武霖簽訂
11 系爭同意書係為錯誤意思表示之證據，則原告此部分主張，
12 自難憑採。從而，被告成綸公司以系爭同意書為據，辯稱其
13 無依原證2 契約第8 條第3 項第5 款給付原約定服務報酬予
14 原告之義務，當可採信。

15 (二)關於被告亞東公司部分：

16 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
17 即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
18 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要
19 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之；
20 稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為
21 訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第153 條、第565
22 條分別定有明文。

23 2.原告主張其自108 年10月起至同年12月止，應被告亞東公司
24 要求，以電子郵件積極提供系爭土地及周圍土地相關資料，
25 除寄發要約書、不動產買賣意願書、買方服務費承諾書外，
26 復依被告亞東公司指示填寫供應商基本資料表、液化空氣供
27 應商行為準則、亞東工業氣體公司領款聲明書寄予被告亞東
28 公司，被告亞東公司亦提供土地交易意向書，顯見被告亞東
29 公司已與原告成立居間契約等語，被告亞東公司對於有與原
30 告以電子郵件聯繫，並提供土地交易意向書乙節並不爭執，
31 然辯稱其未簽署要約書、不動產買賣意願書、買方服務費承

01 諾書予原告，亦未委託原告向被告成綸公司出價，更不曾就
02 服務報酬數額與原告達成合意等語，經查，原告雖提供系爭
03 土地及周圍土地相關資料，及依被告亞東公司指示填寫供應
04 商基本資料表、液化空氣供應商行為準則、亞東工業氣體公
05 司領款聲明書並寄發要約書、不動產買賣意願書、買方服務
06 費承諾書予被告亞東公司，然該等行為，均係原告為促成被
07 告間就系爭土地成立買賣契約之事前準備作業；再觀諸原告
08 於108 年10月15日、同年月16日分別以電子郵件傳送予被告
09 亞東公司之買方給付服務費承諾書記載：「『注意：買方得
10 就要約書或斡旋金任選一種』為買方您的權益，並防杜日後
11 滋生糾紛，茲依據行政院公平交易委員會決議，確實提供要
12 約書與斡旋金契約二種文件及方式供您參考，買方您可自由
13 選擇簽署其一。請您勾選所選擇簽署的文件：☐要約書主要
14 內容包括……☐斡旋金契約，如不動產買賣意願書。……」
15 之內容，而被告亞東公司並未簽署要約書、不動產買賣意願
16 書、買方給付服務費承諾書並交予原告乙節，為兩造所不爭
17 執，可知被告亞東公司尚未擇定要以要約書或斡旋金契約之
18 方式，委託原告仲介買賣系爭土地，且買方給付服務費承諾
19 書上載服務報酬欄亦為空白，足見原告與被告亞東公司間就
20 交易進行方式、服務報酬等居間契約必要之點尚未達成合
21 致，堪認雙方未因意思表示合致而成立居間契約，是原告主
22 張其與被告亞東公司間已成立居間契約，依民法第565 條、
23 第566 條、第568 條、不動產仲介經紀業報酬計收標準規
24 定，請求被告亞東公司給付系爭房地買賣價金2%之服務報
25 酬，尚難憑採。

26 六、綜上所述，原告依原證2 契約第5 條第1 項、第8條第3 項
27 第1 款、第9 條約定、民法第565 條、第566 條、第56 8
28 條、不動產仲介經紀業報酬計收標準規定，請求被告成綸公
29 司應給付原告11,366,400元，及其中10,950,800 元部分，
30 自起訴狀繕本送達翌日起，暨其中415,600元部分，自109
31 年10月13日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；

01 被告亞東公司應給付原告5,683,200 元，及其中5,475,400
02 元部分，自起訴狀繕本送達翌日起，暨其中207,800 元部
03 分，自109 年10月13日起，均至清償日止，按週年利率5%計
04 算之利息，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，
05 其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

06 七、本件事證已臻明確，原告雖聲請傳喚武秋汝，欲證明蔡武霖
07 係受王志成詐欺而為本件同意書之簽立，惟武秋汝並非被詐
08 欺而為表示之當事人，且蔡武霖並未受王志成詐欺始簽立系
09 爭同意書，已經證據明確，業經本院認定如前，是原告調查
10 證據之聲請，洵無必要，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證
11 據，經本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不逐
12 一論述，附此敘明。

13 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 109 年 10 月 28 日
15 民事第一庭 法 官 王鍾湄

16 以上正本係照原本作成。

17 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 109 年 10 月 28 日
20 書 記 官 曾怡嘉