

臺灣高等法院臺南分院民事判決

110年度上易字第292號

上訴人 蘇泓鳴

被上訴人 宸基開發事業股份有限公司

法定代理人 陳子昱

上列當事人間請求給付委任報酬事件，上訴人對於中華民國110年9月28日臺灣雲林地方法院第一審判決（110年度訴字第207號），提起上訴，本院於111年6月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、本件上訴人主張：兩造於民國（下同）108年11月20日簽訂由伊居間仲介銷售被上訴人所有坐落雲林縣○○鄉○○段000地號土地，及其上同段00至00、00、00建號門牌號碼雲林縣○○鄉○○村○○路00○○00○○00號共6戶房地（下稱系爭6戶房地）委託銷售之契約書（下稱系爭委託銷售契約），約定期限自108年11月20日起至109年8月31日止，委託銷售總價每戶為650萬元，採全案銷售之方式，每戶服務報酬以委託銷售價3%計算，有差價則3、7分，買賣雙方達成委託條件時，買方訂簽金完成兌現後，採月結現金之方式發放，若伊有收到訂金，被上訴人需配合簽約，被上訴人有任何形式之違約，仍應給付服務報酬。訴外人洪瑞種於108年7月間到現場察看，雖係被上訴人法定代理人叫他來，然為伊帶看，並兩次前往洪瑞種家中拜訪，被上訴人竟於委

01 託銷售期間屆滿前自行於109年8月20日將系爭房地出售予基
02 佑實業有限公司（下稱基佑公司），並由基佑公司代為繳付
03 2期貸款、塗銷信託登記部分，充作定金，而於109年10月12
04 日辦理所有權移轉登記，顯然違約，爰依據系爭委託銷售契
05 約第3條之約定，請求被上訴人給付服務報酬117萬元及訴訟
06 費用3萬元合計120萬元本息之判決（原審為上訴人敗訴之判
07 決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決
08 廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人120萬元，及自起訴狀繕本
09 送達對造翌日即110年2月9日起至清償日止，按週年利率百
10 分之5計算之利息。

11 三、被上訴人未於言詞辯論期日到場，惟據其以前到庭所為之聲
12 明或陳述略以：伊將系爭6戶房地委託上訴人銷售，因委託
13 銷售期間已過，而上訴人未銷售任何一戶，伊因清償貸款需
14 要，遂透過友人介紹訴外人洪瑞種協助，於109年9月8日以
15 總價3,800萬元將如附表所示房地全部賠售予訴外人基佑公
16 司，雙方簽訂買賣契約書及買賣契約增補同意書為證，嗣因
17 基佑公司未處理第一、二順位抵押權及給付剩餘價金，雙方
18 合意於110年4月13日解除原有之買賣契約，又因被他人查封
19 而無法回復登記等語，資為抗辯，並答辯聲明：上訴駁回。

20 四、兩造不爭執之事項：

21 (一)兩造於108年11月20日簽訂系爭委託銷售契約，由被上訴人
22 委託上訴人銷售系爭6戶房地（契約書誤載為8戶），委託銷
23 售期間自108年11月20日起至109年8月31日止。系爭委託銷
24 售契約第3條約定：「每戶之獎金以3%計之，若有差價之部
25 分，則3，7分，公司甲方（即被上訴人，下同）佔7成，乙
26 方（即上訴人，下同）佔3成，若有增差價之部份，則於結
27 案時再另行結算，及採沒扣稅亦沒發票之方式，及於買方訂
28 簽金完成兌現後，採月結現金之方式發放及若有低於底價之
29 情形產生，需事先經甲方同意。」。兩造均不爭執為專任
30 （案）委託銷售（見原審調字卷第17至21頁）。

31 (二)被上訴人與洪瑞種擔任股東之基佑公司於109年9月8日簽立

01 不動產買賣契約書，將如附表所示房地出售予基佑公司，買
02 賣價金總計3,800萬元。該買賣契約第2條記載：「本契約成
03 立同時甲（即基佑公司）提出新台幣100萬元整為買賣簽約
04 金交付乙方（即被上訴人）收足訖，不另立據事實，並得於
05 契約履行時，作為給付價款一部。簽約金於簽約日前現金支
06 付塗銷信託完竣。」，被上訴人之法定代理人陳子昱有於該
07 條簽收人欄上簽收（見原審卷第59至65頁）。

08 (三)被上訴人與基佑公司於109年9月10日簽立買賣契約增補同意
09 書，雙方同意被上訴人同意先不領取前期價金300萬元，可
10 先辦理過戶登記等事宜。基佑公司之地政士確認過戶無誤
11 後，基佑公司需處理被上訴人原一順位和二順位之債務共
12 2,850萬元，基佑公司處理被上訴人所有債務扣除後之金
13 額，再支付被上訴人買賣價金之尾款共950萬元，如過戶
14 後，基佑公司無法處理被上訴人一順位和二順位之債務時，
15 需無條件返還所有不動產給予被上訴人，使此買賣契約不成
16 立（見原審卷第69頁）。

17 (四)如附表所示房地，於109年10月12日以買賣為原因，移轉登
18 記為基佑公司所有。上開不動產經被上訴人、陳子昱設定擔
19 保債權金額2,400萬元之第一順位最高限額抵押權予京城銀
20 國際租賃股份有限公司，及擔保債權額1,020萬元之第二順
21 位普通抵押權予訴外人劉達銓，上開不動產現被京城銀國際
22 租賃股份有限公司查封中（見原審卷第85至143頁）。

23 (五)系爭房地出售給基佑公司是陳子昱找洪瑞種來看房子，由上
24 訴人接洽接待，看房子時間是在109年7月21日。

25 (六)系爭房地的成交價是由陳子昱與洪瑞種直接洽談成交。

26 (七)被上訴人與基佑公司於110年7月27日，在臺北市內湖區調解
27 委員會成立調解，調解結果為：雙方同意於調解成立當場解
28 除不爭執事項(二)之買賣契約；雙方同意基佑公司持本調解書
29 辦理不動產回復登記予聲請人，回復登記所需稅金、費用均
30 由基佑公司負擔（見原審卷第373至377頁）。

31 (八)上訴人所提出調字卷第29至41頁、原審卷第347至351頁、

369至371頁、本院卷一第351至353頁所示之上訴人與洪瑞種間之LINE對話紀錄擷影，形式上為真正。

五、兩造爭執之事項：

上訴人依系爭委託銷售契約第3條之約定，請求被上訴人給付傭金117萬元、訴訟成本3萬元，合計120萬元本息，有無理由？

六、得心證之理由：

(一)按「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約」、「居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。」，民法第565條、568條第1項定有明文。查，依兩造不爭執之事項(一)所示，兩造於108年11月20日簽訂系爭委託銷售契約，由被上訴人委託上訴人銷售系爭6戶房地，採全案銷售之方式，委託銷售期間自108年11月20日起至109年8月31日止，其中系爭委託銷售契約第3條約定：「每戶之獎金以3%計之，若有差價之部分，則3，7分，公司甲方佔7成，乙方佔3成，若有增差價之部份，則於結案時再另行結算，及採沒扣稅亦沒發票之方式，及於買方訂簽金完成兌現後，採月結現金之方式發放，及若有低於底價之情形產生，需事先經甲方同意。」，第6條約定：「若乙方有收到訂金，則甲方需配合簽約、用印、繳交證件、配合代書及銀行、地政等之作業，及甲方若有任何形式之違約，則傭金仍須照合約發放給乙方。」（見原審調字卷第17至21頁），足認上訴人依約請求居間服務報酬，係以被上訴人與上訴人所居間仲介之買方成立買賣契約為前提，且於被上訴人依買賣契約收取訂簽金完成兌現後，上訴人始得依上開約定請求被上訴人採月結現金之方式給付服務報酬。則如被上訴人於系爭委託銷售期間內，未能與買方簽立買賣契約，上訴人即無從向被上訴人請求服務報酬，是兩造間之系爭委託銷售契約應以買賣契約於銷售期間內因上訴人居間仲介而成立時，始得請求服務報酬，應堪認定。

01 (二)上訴人雖主張：被上訴人於委託銷售期間屆滿前之109年8月
02 20日將如附表所示房地出售予基佑公司，基佑公司已代為繳
03 付2期貸款、塗銷訴外人周信瓴信託登記，充作訂金及簽約
04 金，買賣契約已成立，且訂簽金為現金已兌現，伊已完成系
05 爭委託銷售契約書約定之工作，自得請求服務報酬乙節，為
06 被上訴人所否認，經查：

07 1.按「買賣契約當事人就標的物及其價金互相同意，買賣契約
08 即為成立。」，民法第345條第2項固有明文。然該條所謂標
09 的物及價金，非僅謂當事人就買賣契約標的物及價金之特定
10 而言，尚應包括當事人對標的物交付、所有權移轉登記時
11 期、價金之給付方式等在內，若當事人於買賣契約協商斡旋
12 之過程中，雖就買賣標的物及價金為約定，惟就其餘具體內
13 容，例如付款方法、所有權移轉登記時期、標的物交付等事
14 項，均未約定，且無法達成合意，自難認雙方就買賣契約之
15 必要之點已有互相同意。

16 2.查，依兩造不爭執之事項(二)所示，被上訴人於109年9月8日
17 與基佑公司簽立不動產買賣契約書，以買賣價金總計3,800
18 萬元，出售如附表所示房地，該買賣契約第2條記載：「本
19 契約成立同時甲（即基佑公司）提出新台幣100萬元整為買
20 賣簽約金交付乙方（即被上訴人）收足訖，不另立據事實，
21 並得於契約履行時，作為給付價款一部。簽約金於簽約日前
22 現金支付塗銷信託完竣。」，被上訴人之法定代理人陳子昱
23 有於該條簽收人欄上簽收。依上可知，被上訴人與基佑公司
24 係於109年9月8日始就如附表所示房地成立買賣契約，並以
25 基佑公司在前支付塗銷信託登記之現金，作為買賣簽約金之
26 支付，約明被上訴人已收訖，作為將來給付價款之一部至
27 明。

28 3.又依證人洪瑞種於原審證稱：「（原告《即上訴人，下同》
29 主張下定《訂》及草約是在109年8月20日？）是。（證人，
30 是否如此？）不是這樣子，我們沒有在8月20日有談妥定
31 《訂》約。（是在9月份才談妥並且簽買賣契約嗎？）

是。」（見原審卷第289頁），於本院證稱：「（何時與被上訴人談妥要購買系爭房地？）應該是109年9月份，日期我也忘記了，因為之前談的時候還在籌備資金，還沒有決定，決定的時候就是簽約的時間，過戶大概在109年10月份。……（上訴人主張基佑公司與被上訴人公司的系爭房地買賣契約早於委託銷售期滿前即已談妥？）沒有，8月份還沒有談好，109年9月才談好。」乙節（見本院卷一第409至411頁）觀之，被上訴人、基佑公司於系爭委託銷售期內，尚未就買賣標的物交付時間、所有權移轉登記時期、價金給付方式等必要之點為具體約定，難認買賣契約已成立至明。

- 4.上訴人固主張：洪瑞種已於與伊之LINE對話中，坦認已於簽約日前支付100萬元簽約金，用以支付塗銷周信瓴信託登記及代墊2期貸款，可認訂簽金已兌現，伊即可請求服務報酬乙節，並引用其所提出之調字卷第29至41頁、原審卷第347至351頁、369至371頁、本院卷一第351至353頁所示之上訴人與洪瑞種間之LINE對話紀錄擷影為證。然查，上開對話紀錄擷影，形式上雖為真正（見兩造不爭執之事項八），然大部分均未擷影正確之對話傳送日期，上訴人亦自承其上日期為個人紀錄時間所載（見本院卷一第111頁），無從得知對話之真實日期；且依洪瑞種傳送之訊息中：「你和陳的事情，我真的不清楚，他告訴我，你和他簽的過期」、「我會保留」、「要結算才有餘額，當然如果有餘額，我就會幫你講話」、「對外不要說，你知道就好」、「草約好了」（見原審調字卷第33、37、39、41頁），依證人洪瑞種於原審證稱：「當時這個內容是說被告《即被上訴人，下同》的資金不方便，要我先代墊給付銀行二期的貸款利息，但是當時是還沒有談妥買賣。……所謂的草約寫好是我們針對本件買賣的意見，但是雙方沒有到代書事務所做任何的簽約動作，而且有一些細節條件還需要確認，當時原告有跟我聯絡說要給傭金，但是這部分我不能作主，他們雙方如何協議我不清楚，我也沒有看過委託銷售內容合約。」（見原審卷第290

頁），於本院證稱：「我並沒有答應上訴人什麼事，因為這個案子正在瞭解中，我不清楚什麼事情。（《以電子卷證提示調字卷第39頁》為何會說『對外不要說你知道就好』？）可能是價金，時間久我已經忘記了。」（見本院卷一第410頁），難以證明被上訴人與基佑公司有於系爭委託銷售期間成立買賣契約，其餘則因上訴人並未提出完整之前後對話全文，難以判斷洪瑞種回覆訊息之真意，均難援為有利於上訴人之證明。

5. 依上，被上訴人並未因上訴人之居間仲介，而於系爭委託銷售期間內與基佑公司就包含系爭6戶房地在內之如附表所示房地成立買賣契約，上訴人並未完成系爭銷售委託書約定之居間仲介工作，應堪認定。故上訴人主張被上訴人與買方基佑公司已於109年8月20日成立買賣契約，依系爭委託銷售契約第3條約定，請求被上訴人給付居間服務報酬及訴訟成本，於法無據。

七、綜上所述，上訴人依委託銷售契約第3條之約定，請求被上訴人應給付120萬元，及自起訴狀繕本送達對造翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，即屬無據，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論並無二致，應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、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據，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 6 月 30 日
民事第三庭 審判長法官 吳森豐

法 官 孫玉文

01

法官 郭貞秀

02 上為正本係照原本作成。

03 不得上訴。

04 中 華 民 國 111 年 6 月 30 日

05

書記官 蘇玫心

06 附表：

07

編號	土地坐落縣市、鄉鎮、段	地號	面積（平方公尺）	權利範圍	備註
1	雲林縣○○鄉○○段	000	10	1/5	
2	雲林縣○○鄉○○段	000	18	1/5	
3	雲林縣○○鄉○○段	000	15	1/5	
4	雲林縣○○鄉○○段	000	606	598/1000	
5	雲林縣○○鄉○○段	000	1105	598/1000	

08

編號	房屋坐落縣市、鄉鎮、段	建號	門牌號碼 雲林縣 ○○鄉 ○○村 ○○路	總面積 （平方公尺）	權利 範圍	基地坐落 土地地號
1	雲林縣○○鄉○○段	0	00之0號	184.99	全部	000、000
2	雲林縣○○鄉○○段	0	00之0號	184.99	全部	000、000
3	雲林縣○○鄉○○段	00	00之0號	174.18	全部	000
4	雲林縣○○鄉○○段	00	00號	188.41	全部	000
5	雲林縣○○鄉○○段	00	00之0號	184.99	全部	000
6	雲林縣○○鄉○○段	00	00之0號	184.99	全部	000

(續上頁)

01

7	雲林縣○○鄉○○段	00	00之0號	184.99	全部	000
8	雲林縣○○鄉○○段	00	00之0號	230.89	全部	000
9	雲林縣○○鄉○○段	00	00之0號	184.99	全部	000
10	雲林縣○○鄉○○段	00	00之0號	168.48	全部	000