

臺灣高等法院臺南分院民事判決

110年度重上字第5號

上訴人 豐泰不動產仲介有限公司

法定代理人 謝月鶯

訴訟代理人 陳國瑞律師

劉鍾錡律師

杜婉寧律師

被上訴人 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

被上訴人 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

黃渝清律師

李宛珍律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，上訴人對於中華民國109年10月28日臺灣臺南地方法院第一審判決（109年度重訴字第172號）提起上訴，本院於110年10月13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、上訴人起訴主張：坐落臺南市○○區○○○段0000、0000-0、0000、0000-0、0000、0000-0、0000、0000-0地號土地（下稱0000、0000-0、0000、0000-0、0000、0000-0、0000、0000-0地號土地，合稱系爭土地）及其上同段00-0、00-0建號建物（下稱00-0建號建物、00-0建號建物，合稱系爭

建物）原為被上訴人成綸企業股份有限公司（下稱成綸公司）所有，伊與被上訴人成綸公司於民國（下同）108年6月4日簽訂如原審卷一第23至27頁所示之土地專任委託銷售契約書（下稱原證1契約），約定由伊銷售被上訴人成綸公司所有0000-0、0000-0、0000-0、0000-0地號土地，委託銷售價格為新臺幣（下同）197,390,000元，委託期間自108年6月4日起至同年10月30日止，復於同日簽訂如原審卷一第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%；嗣伊與被上訴人成綸公司於108年10月9日簽訂如原審卷一第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），約定由伊銷售被上訴人成綸公司所有系爭土地、被上訴人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11月15日止，若被上訴人成綸公司在委託期間屆滿後2個月內，與伊曾介紹之客戶成交時，視為上訴人已完成居間仲介之義務，被上訴人成綸公司仍應支付原約定之服務報酬，並於同日簽訂如原審卷一第45頁所示之土地委託事項變更契約書，雙方同意變更委託價額即買賣價款為273,770,000元，約定服務報酬為成交價額4%。嗣伊於委託期間內提供被上訴人亞東工業氣體股份有限公司（下稱亞東公司）之員工名片予王志成，並告知被上訴人亞東公司具高度承買意願，詎被上訴人成綸公司為規避給付服務報酬，故意隱瞞被上訴人間已有買賣之合意，致伊之店長即訴外人蔡武霖陷於錯誤，於108年12月9日與被上訴人成綸公司簽訂如原審卷一第97頁所示之同意書（下稱系爭同意書），系爭同意書係蔡武霖未經伊授權擅自簽訂，亦未蓋印上訴人之大小章，對伊不生效力；縱認系爭同意書非無權代理而簽訂，亦係受詐欺、意思表示錯誤而簽立，爰分別以起訴狀繕本及109年9月28日民事準備書(四)狀繕本之送達，撤銷伊因為詐欺、錯誤所為系爭同意書之意思表示，被上訴人成綸公司自應依原證2契約第5條

第1項、第8條第3項第1款、第9條約定及誠實信用原則，給付伊原約定之服務報酬11,366,400元。另伊自108年10月起至同年12月止，應被上訴人亞東公司要求，以電子郵件積極提供系爭土地及周圍土地相關資料，除寄發要約書、不動產買賣意願書、買方服務費承諾書外，復依被上訴人亞東公司指示填寫供應商基本資料表、液化空氣供應商行為準則、亞東工業氣體公司領款聲明書寄予被上訴人亞東公司，被上訴人亞東公司亦提供土地交易意向書，顯見被上訴人亞東公司已與上訴人成立居間契約，伊自得依民法第565條、第566條、第568條、不動產仲介經紀業報酬計收標準規定，請求被上訴人亞東公司給付系爭土地、系爭建物買賣價金2%之服務報酬5,683,200元。原審駁回伊之請求，顯有違誤，為此提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人成綸公司應給付上訴人11,366,400元，及其中10,950,800元部分自起訴狀繕本送達翌日起，其中415,600元部分，自109年10月13日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被上訴人亞東公司應給付上訴人5,683,200元，及其中5,475,400元部分自起訴狀繕本送達翌日起，其中207,800元部分自109年10月13日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被上訴人成綸公司則以：伊於108年12月4日簽署原證14之土地一般委託銷售契約書，其特約條款約定：「委託人自行售出或由他經紀業售出不需支付受託人任何費用」，即伊依原證14契約本不需支付上訴人任何費用，然因上訴人仲介業務員武秋汝於108年12月4日以通訊軟體Line告知王志成，倘被上訴人間成立買賣契約，伊仍須給付上訴人原約定之服務報酬，伊為解除原證1契約、原證2契約所載權利義務，始與上訴人簽立系爭同意書，並將前開土地一般委託銷售契約書特約條款「不需支付受託人任何費用」作廢，此乃蔡武霖同意簽立系爭同意書之動機，而蔡武霖係上訴人之實際負責人，其簽署系爭同意書，並非無權代理，退步言，亦構成表見代理，且蔡武霖並無受詐欺或意思表示錯誤之情事，上訴人自

01 應受系爭同意書所拘束，不得再向伊請求原約定之服務報
02 酬。至於武秋汝多次詢問王志成「系爭土地是否已成交？」，顯係因系爭同意書約定系爭土地若已出售結案後，
03 上訴人可取得200萬元做為其銷售補償費用，實與上訴人是否明知買方是被上訴人亞東公司無涉。況依原證2之約定，
04 伊若於委託期間屆滿二個月後與被上訴人亞東公司簽訂買賣契約，依約上訴人根本拿不到任何服務報酬，是上訴人選擇
05 簽署系爭同意書領取200萬元實屬合理。至蔡武霖、武秋汝雖證稱伊佯稱其員工親戚要買系爭土地等語，惟依原證2契
06 約第8條第3項第5款約定，伊之員工親戚並非上訴人於委託銷售期間曾介紹之客戶，即便伊將系爭土地出售予員工親
07 戚，亦不受上開條款之拘束，雙方自無需簽訂系爭同意書解除原證1契約、原證2契約所約定之權利義務，是上訴人應已
08 知即將交易之買方可能係亞東公司，伊並無編造無人會相信之買方（即所謂的員工親戚）欺騙上訴人，上訴人亦未有意
09 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之情事，上訴人自無主張依民法第92條或第88條規定撤銷意
10 思表示之理。原審駁回上訴人之請求，並無不當等語，資為抗辯，並答辯聲明：上訴駁回。

20 三、被上訴人亞東公司則以：上訴人係為履行其與被上訴人成綸
21 公司間土地專任委託銷售契約之義務，居間仲介銷售系爭土地，才提供土地謄本、地籍圖等資料，並回覆伊問題，前開
22 提供標的之資訊、帶看、回覆潛在買方之問題等，係不動產仲介業者為尋覓買方、促成交易，為不動產所有人利益所提供
23 予潛在買方之服務，該等服務之提供係上訴人履行其與被上訴人成綸公司間之契約義務，並非潛在買方與上訴人已有
24 居間之合意。被上訴人亞東公司並未簽署要約書、不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書，亦未委託上訴人向被上
25 訴人成綸公司出價，更不曾就服務報酬數額與上訴人達成合意，甚至將上訴人郵寄給被上訴人亞東公司之空白要約書
26 等，原封寄還上訴人，可見被上訴人亞東公司不僅無默示成

立報告居間契約之意思表示，反而係明示不接受上訴人所提契約。且上訴人於委託銷售期間，從未提出被上訴人成綸公司簽署之意向書予被上訴人亞東公司，顯見上訴人無意為伊居間交易，雙方並無居間之合意，上訴人依民法第565條、第566條規定請求被上訴人亞東公司給付報酬云云，並無理由。縱認雙方成立居間契約，然被上訴人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，上訴人亦無權向伊請求服務報酬。是原審駁回上訴人之請求，並無不當等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事實：（本院卷第239-241頁）

(一)系爭土地及系爭建物原為被上訴人成綸公司所有。被上訴人成綸公司於108年6月4日與上訴人簽訂原證1契約，約定由上訴人銷售被上訴人成綸公司所有0000-0、0000-0、0000-0、0000-0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；上訴人、被上訴人成綸公司復於同日簽訂如原審卷一第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。（原審卷一第23-33頁）

(二)被上訴人成綸公司於108年10月9日與上訴人簽訂原證2契約，約定由上訴人銷售被上訴人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。上訴人、被上訴人成綸公司復於同日簽立如原審卷一第45頁所示之土地委託事項變更契約書，雙方同意變更委託價額即買賣價款為273,770,000元，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。是若上訴人媒介成功，上訴人可獲得被上訴人成綸公司給付之居間報酬為10,950,800元。（原審卷一第35-43頁）

(三)上訴人有製作如原審卷一第47至49頁所示之土地銷售資料表、土地租賃資料表。上訴人以通訊軟體Line提供來看2095

- 01 地號土地、系爭土地之買家名片予王志成。其中上訴人所提
02 供之名片包含如原審卷一第53、69頁所示之被上訴人亞東公
03 司員工名片。（原審卷一第47-49、51-73頁）
- 04 (四)上訴人之店長蔡武霖有於系爭同意書上簽名（原審卷一第97
05 頁）。
- 06 (五)被上訴人亞東公司於108年12月18日向王志成買受2095地號
07 土地所有權權利範圍80/1608，登記予第三人李偉精，被上
08 訴人亞東公司於同日向被上訴人成綸公司買受系爭土地、系
09 爭建物，並均於109年2月11日以買賣為原因登記為所有人。
10 （原審卷一第77-95頁、卷二第71-117頁）
- 11 (六)上訴人以本件起訴狀繕本送達被上訴人成綸公司，以受詐欺
12 為由撤銷上訴人為系爭同意書之意思表示。（原審卷一第18
13 -19頁）。上訴人另以109年9月28日民事準備書(四)狀繕本之
14 送達，以意思表示錯誤為由撤銷上訴人為系爭同意書之意思
15 表示。（原審卷二第240頁）
- 16 (七)上訴人自108年10月5日起至108年12月4日止，以如原審卷一
17 第211至479頁所示之電子郵件與被上訴人亞東公司聯絡，其
18 中上訴人於108年10月15日、108年10月16日、108年10月21
19 日傳送之電子郵件包含要約書（原審卷一第267、275、325
20 、367頁）、被上訴人亞東公司於108年10月30日傳送如原
21 審卷一第459頁之電子郵件，附件為土地交易意向書（原審
22 卷一第459至463頁）。（原審卷一第211-479頁）
- 23 (八)被上訴人亞東公司並未簽署要約書、不動產買賣意願書、買
24 方給付服務費承諾書並交予上訴人。
- 25 (九)被上訴人成綸公司以口頭方式委託上訴人於銷售系爭土地
26 時，一併銷售系爭建物，惟就系爭建物部分，並未與上訴人
27 簽訂書面契約。
- 28 (十)被上訴人間於108年12月18日簽立如原審卷二第71至83頁所
29 示之不動產買賣契約書（下稱被上訴人間買賣契約），約定
30 被上訴人亞東公司以284,160,000元買受被上訴人成綸公司
31 所有系爭建物；王志成與被上訴人亞東公司於同日簽訂如原

01 審卷二第95頁至第107頁所示之不動產買賣契約書（下稱209
02 5地號土地買賣契約），約定被上訴人亞東公司以840,000元
03 買受王志成所有2095地號土地應有部分1608分之80。（原審
04 卷二第71-117頁）

05 (±)上訴人依被上訴人亞東公司指示填寫如原證12即原審卷二第
06 155至167頁所示之供應商基本資料表、液化空氣供應商行為
07 準則、亞東工業氣體公司領款聲明書，並於108年10月21日
08 將上開文件寄予被上訴人亞東公司。（原審卷二第115-167
09 、171頁）

10 五、兩造之爭點：（本院卷第351頁）

11 (一)上訴人依原證2契約第8條第3項第5款、第5條第1項、第9條
12 約定及誠實信用原則，請求被上訴人成綸公司給付居間報酬
13 11,366,400元，有無理由？

14 1.上訴人主張店長蔡武霖無權代理簽署108年12月9日之同意
15 書，該同意書對上訴人不生效力，是否可採？被上訴人抗辯
16 構成表見代理，是否有據？

17 2.上訴人主張依民法第92條第1項規定撤銷108年12月9日之同
18 意書，是否有據？

19 3.上訴人主張依民法第88條規定撤銷108年12月9日之同意書，
20 是否有據？

21 (二)上訴人依民法第565條、第566條、第568條、不動產仲介經
22 紀業報酬計收標準規定，請求被上訴人亞東公司給付居間報
23 酬5,683,200元，有無理由？

24 六、得心證之理由：

25 (一)上訴人依原證2契約第8條第3項第5款、第5條第1項、第9條
26 約定及誠實信用原則，請求被上訴人成綸公司給付居間報酬
27 11,366,400元，有無理由？

28 1.上訴人主張店長蔡武霖無權代理簽署108年12月9日之同意
29 書，該同意書對上訴人不生效力，是否可採？被上訴人抗辯
30 構成表見代理，是否有據？

31 按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其

01 代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責
02 任。民法第169條前段定有明文。上訴人主張店長蔡武霖無
03 權簽署系爭同意書，系爭同意書對上訴人不生效力云云，然
04 查：上訴人對於蔡武霖擔任其公司店長乙節並不爭執，而於
05 網頁資料，則記載蔡武霖為上訴人公司臺南小東南紡加盟店
06 之店東，且蔡武霖亦為上訴人法定代理人之前配偶，有「永
07 慶不動產高屏經管會」Facebook粉絲專頁之擷圖及謝月鶯、
08 蔡武霖之戶籍謄本可稽（原審卷二第303-305頁、本院卷第1
09 65-167頁），且被上訴人成綸公司委託上訴人銷售系爭土地
10 期間，均係由蔡武霖及武秋汝一起至被上訴人成綸公司洽
11 談，而與被上訴人成綸公司簽訂原證1、2之土地專任委託銷
12 售契約書、土地委託事項變更契約書時，謝月鶯從未出面，
13 此據證人蔡武霖、謝月鶯證述綦詳（原審卷二第216頁、本
14 院卷第122-123頁），自足使第三人信以為蔡武霖有代理上
15 訴人法定代理人謝月鶯與被上訴人成綸公司簽訂土地專任委
16 託銷售契約書、土地委託事項變更契約書之權限。上訴人固
17 主張其並未授權蔡武霖代理訂立系爭同意書云云，然蔡武霖
18 於108年12月9日代理上訴人簽立系爭同意書後，當天即以電
19 話告知、次日並提出書面向上訴人公司法定代理人謝月鶯報
20 告，此據證人蔡武霖於原審到庭稱：「同意書拿回去有跟謝
21 月鶯講，當天電話講，隔天看書面」等語（原審卷二第222
22 頁）及證人武秋汝於本院到庭證稱：「簽完同意書後，回去
23 有告知謝月鶯」、「謝月鶯也沒有懷疑其他的」等語可稽
24 （本院卷第124頁），足認上訴人明知店長蔡武霖對外代理
25 公司簽立系爭同意書，於提起本件訴訟之前，卻從未向被上
26 訴人成綸公司為反對之表示，更於起訴時主張以起訴狀繕本
27 之送達撤銷「108年12月9日被告成綸公司與『原告』簽訂之
28 系爭同意書」（原審卷一第19頁），於原審109年7月29日言
29 詞辯論時，對於不爭執事實(四)所載「原告與被告成綸公司於
30 108年12月9日簽立系爭同意書」之事實，亦表示無意見（原
31 審卷二第31-32頁），則依前開規定，上訴人自應負授權人

之責任，而應受系爭同意書之拘束。

2. 上訴人主張依民法第92條第1項規定撤銷108年12月9日之同意書，是否有據？

(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。

(2) 上訴人主張蔡武霖受被上訴人成綸公司詐欺、意思表示錯誤始簽立系爭同意書，為被上訴人所否認，依上開說明，應由上訴人就上開有利於己之事實，負擔舉證責任。上訴人主張之前開有利於己事實，無非以證人蔡武霖、武秋汝之證言為據，然查：

① 據證人余秀里於原法院審理時證稱：伊為被上訴人成綸公司之會計課長，系爭土地係王志成透過上訴人仲介買賣，並由伊辦理仲介費用給付事宜，嗣被上訴人成綸公司委託上訴人出售系爭土地，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收受上訴人仲介業務員武秋汝之訊息，說公司若與被上訴人亞東公司簽約會違約，伊知道上訴人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個月不能與上訴人介紹之同一買方簽約，係因為公司可能與被上訴人亞東公司簽約，伊才草擬

01 系爭同意書，並打電話約上訴人至公司洽談相關事宜，又因
02 王志成認為當初係透過上訴人買地，委託銷售期間上訴人也有
03 製作廣告看板等，始於系爭同意書約定以2,000,000 元補
04 償上訴人，請上訴人放棄專任委託銷售契約書所載之權利義
05 務，蔡武霖並沒有問王志成確認即將的買方是否為亞東公
06 司，王志成也沒有說即將的買方不是亞東公司，當時蔡武
07 霖、武秋汝、王志成及伊均在場，氣氛很好，蔡武霖代表上
08 訴人自願簽立系爭同意書等語（見原審卷二第224頁至第230
09 頁），核與證人武秋汝以通訊軟體LINE傳送予王志成之訊息
10 記載：「……在這裡我還是跟王董您提醒一下，如果亞東氣
11 體有經過別家仲介或是私下找您成交了您的工業地，我們公
12 司是有立場跟您索取服務費的喔，因為我們是在專約期間提
13 供給亞東氣體公司大量的資料跟資訊出去，希望王董能保障
14 我們的權益……上午傳這篇給您，請您見諒！這是我們公司
15 讓我告知給您，我們專任期間所經營的客戶對我們是有保障
16 的……」之內容相符（見原審卷二第45頁），可知王志成於
17 收受武秋汝上開訊息後，知悉被上訴人間就系爭土地有簽訂
18 買賣契約之可能性，將致被上訴人成綸公司依原證2契約第8
19 條第3項第1款有給付上訴人原約定服務報酬之義務，為解除
20 雙方就原證1契約、原證2契約所約定之權利義務，始由證人
21 余秀里擬定系爭同意書並邀同蔡武霖、武秋汝至被上訴人成
22 綸公司處洽談，經雙方磋商後，始基於自由意志簽立系爭同
23 意書。

- 24 ②上訴人雖主張系爭同意書效力僅及於原證1契約，不及於原
25 證2契約云云，然依證人余秀里、蔡武霖於原審之證述內容
26 （原審卷二第220頁、第226頁）及證人武秋汝於本院證稱：
27 系爭同意書所記載的共兩次委託，是指原審卷一第23-27頁
28 及原審卷一第35-39頁所示之2次土地專任委託銷售契約書所
29 載委託銷售內容等語（本院卷第121-122頁），參酌系爭同
30 意書記載：「緣甲方（即被上訴人成綸公司，下同）於108
31 年6月4日及11月5日共兩次委託乙方（即上訴人，下同）銷

售不動產標示如下：臺南市○○區○○○段0000、0000-0、0000、0000-0、0000、0000-0、0000等地號土地、00-0，00-0等建號。今甲、乙雙方委託銷售契約書合約到期，為促成上述不動產順利出售，合意簽署本同意書同時解除上述委託銷售契約書所載相關權利、義務，並達成協議如下：1. 甲方基於乙方銷售期間所付出之人力、物力及時間成本，同意上述不動產如順利出售結案後，由甲方支付乙方2,000,000元，做為其銷售補償費用。2. 乙方同時開立上述等額之發票予甲方。3. 本同意書簽訂後，甲、乙雙方各不得再向他方、本不動產交易相關人及其受託人、受僱人，為其他任何請求。……」之內容（原審卷一第97頁），對照觀之，顯見上訴人與被上訴人成綸公司係為解除於108年6月4日及11月5日共兩次委託銷售契約書所載權利義務而簽訂系爭同意書，而兩造對於上訴人與被上訴人成綸公司間僅簽訂原證1契約、原證2契約乙節，並不爭執，足認系爭同意書所載「11月5日」部分係誤繕，雙方之真意應係以系爭同意書解除原證1契約、原證2契約所約定之權利義務，是上訴人此部分主張，即屬無據。

- ③至證人蔡武霖雖於原法院審理時證稱：系爭土地、2095地號土地之銷售事宜係由武秋汝承辦，並與伊一同接洽，原證1契約、原證2契約簽訂時伊均在場，在委託銷售期間，上訴人有覓得買主即被上訴人亞東公司，嗣王志成跟伊說，很謝謝伊幫他買系爭土地，並在委託銷售期間幫忙做廣告，讓很多人知悉系爭土地在銷售，因他們員工在北部有親戚，可能會自己成交，若賣給員工親戚，會給上訴人2,000,000元作補償，請伊簽訂系爭同意書，伊有詢問成交對象是否為被上訴人亞東公司，被上訴人亞東公司購買土地的意願很高，若是被上訴人亞東公司，伊就不能簽等語（原審卷二第215頁至第224頁）；證人武秋汝於本院審理時證稱：系爭同意書是成綸公司草擬的。當初這塊地是我介紹王志成買來投資的，所以王志成因為感謝我們幫他做各種廣告而找來的客

01 戶。當時他拿著同意書說因為我們的廣告，才讓客戶知道有
02 這塊地在賣，是員工親戚要買這塊地，所以為了感謝我們，
03 給我們200萬元的報酬。在簽立系爭同意書之前，蔡武霖有
04 問王志成是否亞東來買？王志成說不是，是員工親戚要來
05 買。所以蔡武霖被欺騙才簽了這份同意書等語（本院卷第12
06 1-122頁），然觀之原證2契約第8條第3項第5款係約定委託
07 期間屆滿後2個月內，被上訴人成綸公司與「上訴人曾經介
08 紹之客戶」或其配偶、二親等內之親屬成交時，視為上訴人
09 已完成居間仲介之義務，被上訴人成綸公司應給付原約定之
10 服務報酬，倘證人蔡武霖、武秋汝證述為真，被上訴人成綸
11 公司之員工親戚既非上訴人於委託銷售期間曾介紹予被上訴
12 人成綸公司之客戶，即便被上訴人成綸公司將系爭土地出售
13 予員工親戚，亦不受上開條款之拘束，雙方何需簽訂系爭同
14 意書解除原證1契約、原證2契約所約定之權利義務？再參以
15 證人蔡武霖、武秋汝證稱上訴人於委託銷售期間有覓得買主
16 即被上訴人亞東公司，被上訴人亞東公司購買土地的意願很
17 高等語，與前揭武秋汝以通訊軟體LINE傳送予王志成之訊息
18 內，提及公司要求其傳送「如果被上訴人間就系爭土地成立
19 買賣契約，被上訴人成綸公司仍應給付服務報酬」之內容予
20 王志成，且王志成於收受該訊息後，旋邀同證人蔡武霖、武
21 秋汝至被上訴人成綸公司處商議，時間上十分緊密，益徵被
22 上訴人蔡武霖於簽訂系爭同意書時，當已知悉被上訴人成綸
23 公司係因其有與被上訴人亞東公司成立買賣契約之可能，始
24 邀同蔡武霖、武秋汝至被上訴人成綸公司處商討並提出系爭
25 同意書。況被上訴人成綸公司若為規避原證2契約第8條第3
26 項第5款之約定，僅需於109年1月15日以後與被上訴人亞東
27 公司簽約，即無庸給付上訴人任何居間報酬，何需大費周章
28 另與上訴人協議簽訂系爭同意書？參酌證人蔡武霖、武秋汝
29 均為上訴人之員工，且負責與被上訴人成綸公司洽談系爭土
30 地之委託居間事宜，系爭土地是否因其等仲介而成交，涉及
31 其業績計算及因此得分享之利潤，而有相當大之利害關係，

01 所為前開被上訴人編造員工親戚要購買之證述，實有偏頗上
02 訴人之嫌，難認可採。

03 ④至證人武秋汝嗣後雖於108年12月26日、27日、28日，109年
04 1月4日與王志成之LINE對話內容雖仍多次詢問系爭土地是否
05 成交之事宜（原審卷二第187-197頁），然此僅足證明上訴
06 人不知系爭土地於系爭同意書簽署後業已成交之事實，且前
07 開對話內容乃系爭同意書簽署後始發生之事實，不足為蔡武
08 霖係受詐欺或錯誤而為意思表示之證明。

09 ⑤綜合上情，證人蔡武霖為上訴人之店長，應有相當社會歷
10 練，其基於自主意思，代理上訴人同意系爭同意書之內容，
11 上訴人得知後亦未為反對之表示，依前開說明，自應受系爭
12 同意書所載內容拘束。此外，上訴人復未提出其他被上訴人
13 成綸公司有何施用詐術或蔡武霖簽訂系爭同意書係為錯誤意
14 思表示之證據，則上訴人此部分主張，自難憑採。

15 ⑥上訴人雖另主張依原證2契約第9條約定：「本約第8條第3項
16 不因本契約解除或終止而受影響」，是系爭同意書所解除者
17 僅係該契約第8條第3項約定以外之權利義務云云，然前開第
18 9條約定依私法自治原則，當事人自得以後約變更之，系爭
19 同意書除約定：「為促成上開不動產順利出售，合意簽署本
20 同意書同時解除上述委託銷售契約書所相關權利、義務」
21 外，尚協議「同意上述不動產如順利出售結案後，由甲方
22 （即被上訴人成綸公司）支付乙方（即上訴人）貳佰萬元後
23 整，做為其銷售補償費用。」，且於第3點明確約定：「3.
24 本同意書簽訂後，甲、乙雙方各不得再向他方、本不動產交
25 易相關人及其受託人、受僱人，為其他任何請求。……」，
26 是被上訴人成綸公司以系爭同意書為據，辯稱其無依原證2
27 契約第8條第3項第5款給付原約定服務報酬予上訴人之義
28 務，應屬有據，上訴人前開主張，為不可採。

29 3.上訴人既應受系爭同意書約定內容之拘束，則其主張依原證
30 2契約第8條第3項第5款、第5條第1項、第9條約定及誠實信
31 用原則，請求被上訴人成綸公司給付居間報酬11,366,400

01 元，即無理由，不應准許。

02 (二)上訴人依民法第565條、第566條、第568條、不動產仲介經
03 紀業報酬計收標準規定，請求被上訴人亞東公司給付居間報
04 酬5,683,200元，有無理由？

05 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
06 即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
07 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要
08 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之；
09 稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為
10 訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第153條、第565條
11 分別定有明文。

12 2.上訴人主張其自108年10月起至同年12月止，應被上訴人亞
13 東公司要求，以電子郵件積極提供系爭土地及周圍土地相關
14 資料，除寄發要約書、不動產買賣意願書、買方服務費承諾
15 書外，復依被上訴人亞東公司指示填寫供應商基本資料表、
16 液化空氣供應商行為準則、亞東工業氣體公司領款聲明書寄
17 予被上訴人亞東公司，被上訴人亞東公司亦提供土地交易意
18 向書，顯見被上訴人亞東公司已與上訴人成立居間契約等
19 語，被上訴人亞東公司對於有與上訴人以電子郵件聯繫，並
20 提供土地交易意向書乙節並不爭執，然辯稱其未簽署要約
21 書、不動產買賣意願書、買方服務費承諾書予上訴人，亦未
22 委託上訴人向被上訴人成綸公司出價，更不曾就服務報酬數
23 額與上訴人達成合意等語，經查：

24 ①上訴人雖提供系爭土地及周圍土地相關資料，及依被上訴人
25 亞東公司指示填寫供應商基本資料表、液化空氣供應商行為
26 準則、亞東工業氣體公司領款聲明書並寄發要約書、不動產
27 買賣意願書、買方服務費承諾書予被上訴人亞東公司，然
28 查：

29 (1)依上訴人與被上訴人成綸公司原證2土地專任委託銷售契約
30 書第7條第(2)項、第(3)項約定：「乙方（即上訴人）應努力
31 透過市場流通管道儘速尋找買方。…」，「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，…均由乙方負責」，足認上訴人為履行與被上訴人成綸公司之契約義務，必須提供系爭土地之資訊予潛在買方，並回覆潛在買方之提問，包括但不限於土地登記謄本、地籍圖等文件，並釐清系爭土地產權問題及使用狀況等。是前開提供標的之資訊、帶看、回覆潛在買方之問題等，實係身為不動產仲介業者之上訴人為尋覓買方、促成交易，為不動產所有人利益所提供予潛在買方之服務，該等服務之提供係上訴人履行其與被上訴人成綸公司間之契約義務，尚難以此即認潛在買方與上訴人已有居間之合意。

(2)上訴人另主張其多次提供「要約書」、「不動產買賣意願書」、「買方給付服務承諾書」予被上訴人亞東公司，被上訴人未為反對之意思，並繼續提問，足認有默示承諾之意思表示云云。然查：依上訴人於108年10月15日、同年月16日分別以電子郵件傳送予被上訴人亞東公司之買方給付服務費承諾書記載：「『注意：買方得就要約書或斡旋金任選一種』為買方您的權益，並防杜日後滋生糾紛，茲依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約二種文件及方式供您參考，買方您可自由選擇簽署其一。請您勾選所選擇簽署的文件：☐要約書主要內容包括……☐斡旋金契約，如不動產買賣意願書。……」之內容，而被上訴人亞東公司並未簽署要約書、不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書並交予上訴人，為兩造所不爭執，可知被上訴人亞東公司尚未擇定要以要約書或斡旋金契約之方式，委託上訴人仲介買賣系爭土地，且買方給付服務費承諾書上載服務報酬欄亦為空白，足見上訴人與被上訴人亞東公司間就交易進行方式、服務報酬等居間契約必要之點並未達成合致。

②上訴人雖另稱被上訴人亞東公司曾口頭出價8.5萬元，武秋汝曾將被上訴人亞東公司人員之名片傳送予王志成，並告知被上訴人亞東公司之出價，故被上訴人亞東公司與其已成立報告居間契約云云，惟證人武秋汝提供被上訴人亞東公司人

員名片予王志成，係基於上訴人與被上訴人成綸公司間之契約關係，讓王志成了解案件進度，與上訴人及被上訴人亞東公司間是否成立契約無涉。又上訴人與被上訴人成綸公司間之專任委託銷售期間至108年11月15日屆滿，依上訴人所提出108年11月22日武秋汝與王志成之LINE通話內容截圖雖有「那組氣體客戶，因為有別家仲介在干擾，說跟您很熟，可以談個很低的價位，這組客戶這個星期一（即11月18日）有來我們公司談價位，出價每坪8.5萬…」之內容（原審卷一第63-64頁），然與證人蔡武霖於原審到庭證稱被上訴人亞東公司有於108年9月或10月來電告知出價每坪85,000元要承買等語不符（原審卷二第222頁），且衡諸交易常情，若亞東公司確實有委請上訴人出價，證人武秋汝理應在客人「談價」後立即向王志成報告，俾爭取再次受被上訴人成綸公司委託銷售系爭土地之機會，然證人武秋汝卻在4天後才向王志成報告，且未曾向被上訴人亞東公司回報出價之結果，足認縱被上訴人亞東公司曾向蔡武霖提及每坪85,000元之價格，亦僅屬探詢之性質而已。再參酌證人武秋汝之後所傳送之LINE通話內容「這是亞東工業氣體的採購劉經理，如果這工業氣體的採購劉經理託別家仲介去找您談價位，希望王董能把機會還留給我們」（原審卷一第69頁），可證被上訴人亞東公司確實未委託上訴人向被上訴人成綸公司出價斡旋之事實。

- ③至被上訴人亞東公司雖曾請求上訴人提供廠商基本資料表、液化空氣供應商行為準則、領款聲明書等文件（原審卷二第155-167頁），並於108年10月30日提供土地意向書予上訴人，請上訴人轉交地主簽署（原審卷一第459頁），然前開廠商基本資料表、液化空氣供應商行為準則、領款聲明書等文件，僅為上訴人之基本資料及聲明，充其量僅為有可能與上訴人成立居間契約之事前準備文件；又因當時仍在上訴人受被上訴人成綸公司專任委託銷售系爭土地之期間，被上訴人亞東公司無法與地主接觸，若如被上訴人所述，其為供氣

01 予下游廠商有興建廠房之需求，為向下游廠商表示其確有接
02 洽可用之土地，而有提供該意向書予下游廠商之必要，則其
03 僅能透過上訴人轉交予地主，惟上訴人從未提供經地主簽署
04 之意向書予被上訴人亞東公司，自亦難憑此認定上訴人與被
05 上訴人亞東公司間已成立居間契約。

06 ④復據不動產經紀業管理條例第22條規定，當事人在委託不動
07 產經紀業為不動產買賣時，於賣方應出具不動產出售委託契
08 約書，買方出具不動產承購要約書，並由不動產經紀業指派
09 經紀人簽章，上訴人既為不動產經紀公司，如受被上訴人亞
10 東公司委託購買系爭土地，自應依前揭規定，簽訂不動產承
11 購要約書並由經紀人簽章，方能確認有委託承購契約存在。
12 惟查，兩造並未簽立任何委託或居間之書面契約，依上訴人
13 所提出之證據，均無法佐證上訴人與被上訴人亞東公司間就
14 居間契約基本要素即委託期間、委託購買價格、服務報酬等
15 事項達成合意。至於被上訴人雖透過上訴人設置之土地銷售
16 資料、廣告等而得知訊息，或向上訴人聯繫探詢土地之價格
17 及現況資訊，或由被上訴人帶看系爭土地、交付土地登記謄
18 本、地籍圖等資料，然上訴人本有為其委託人即賣方成綸公
19 司提供居間媒介服務及磋商價格之義務。就被上訴人亞東公
20 司而言，上訴人所為上開服務客戶行為，至多僅能認為係上
21 訴人欲使被上訴人亞東公司與之訂立委託買賣契約之前所為
22 要約之引誘，於兩造達成居間契約意思表示合致前，尚不能
23 僅因上訴人有提供銷售訊息、帶看土地等行為，即遽認被上
24 訴人亞東公司已有明示或默示允諾給予上訴人居間報酬之意
25 思表示。

26 ⑤況觀諸上訴人108年10月14日傳送給被上訴人亞東公司之電
27 子郵件記載「8.以下請貴公司出價，下要約書，可讓仲介方
28 幫貴公司卡位及談價格，因為還有一組高雄客戶接洽中，我
29 們公司是以有下斡旋或要約書為優先順位談價」等語（原審
30 卷一第227頁），及108年12月4日傳送予被上訴人亞東公司
31 之電子郵件記載「公司開發經理已經續簽專簽回來，如貴公

01 司有機會再讓我們服務，歡迎洽談」等語（原審卷第47
02 9），上訴人業以自己之行為向被上訴人亞東公司表示，被
03 上訴人亞東公司必須支付斡旋金或簽署要約書，上訴人才會
04 為被上訴人亞東公司談價，且嗣後亦表達希望能有提供服務
05 之機會，可見上訴人亦不認為其已與被上訴人亞東公司就報
06 告居間契約達成合意。至上訴人所引用最高法院52年度台上
07 字第2675號民事判決，該案事實係被告請託訴外人轉託原告
08 代為尋覓買方，嗣原告尋覓買方後向被告請求居間報酬；另
09 臺灣高等法院101年度上字第678號民事判決之事實，乃該案
10 被告雖早已在市場上聽聞某飯店大樓欲出售之消息，但係經
11 與原告聯繫後始確認該消息之真實性，該案原告並已轉達被
12 告之出價予飯店大樓之所有人。然本案上訴人基於其與被上
13 訴人成綸公司間之土地專任委託銷售契約，為系爭土地刊登
14 廣告使系爭土地之銷售資訊廣為週知，上訴人並非為被上訴
15 人亞東公司報告訂約機會，而係為被上訴人成綸公司尋覓潛
16 在買方，且被上訴人亞東公司並未委託上訴人出價，是前開
17 民事判決之基礎事實與本案完全不同，自無從比附援引。是
18 以，上訴人主張被上訴人亞東公司有與其成立報告居間契約
19 之默示意思表示云云，亦無可採。

20 ⑥從而，上訴人主張其與被上訴人亞東公司間已成立居間契
21 約，依民法第565條、第566條、第568條、不動產仲介經紀
22 業報酬計收標準規定，請求被上訴人亞東公司給付系爭房地
23 買賣價金2%之服務報酬，尚難憑採。

24 七、綜上所述，上訴人依原證2契約第8條第3項第5款、第5條第1
25 項、第9條約定及誠實信用原則，請求被上訴人成綸公司給
26 付11,366,400元，及其中10,950,800元部分自起訴狀繕本送
27 達翌日起，其中415,600元部分，自109年10月13日起，均至
28 清償日止，按年息5%計算之利息；依民法第565條、第566
29 條、第568條、不動產仲介經紀業報酬計收標準規定，請求
30 被上訴人亞東公司給付5,683,200元，及其中5,475,400元部
31 分自起訴狀繕本送達翌日起，其中207,800元部分自109年10

01 月13日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。非屬正
02 當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不
03 合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
04 應駁回其上訴。

05 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
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，附此敘明。

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

10 中 華 民 國 110 年 11 月 3 日
11 民事第六庭 審判長法官 藍雅清

12 法官 陳春長

13 法官 張季芬

14 上為正本係照原本作成。

15 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
16 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出
17 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委
18 任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應
19 附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條
20 之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 被上訴人不得上訴。

23 中 華 民 國 110 年 11 月 3 日

24 書記官 陳筱婷

25 **【附註】**

26 民事訴訟法第466條之1：

27 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
28 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

01 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
02 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
03 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
04 民事訴訟法第466條之2第1項：
05 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
06 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。