

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第1214號

原告 高佳駿

訴訟代理人 楊金順律師

被告 飛鵬有限公司

法定代理人 高慧芝

訴訟代理人 洪貴叁律師

洪偉勝律師

李燕俐律師

胡珮琪律師

上列當事人間給付服務費事件，本院於民國110年10月20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

一、原告起訴主張略以：

(一)緣斯曼特企業有限公司(下稱斯曼特公司)有意購置位於臺北市○○區○○○○0段000號15樓房屋(下稱系爭不動產)，礙於資金不足，於原告接洽下，覓得被告願先出資買受並出租斯曼特公司，被告於民國103年3月13日以其法定代理人即高慧芝名義簽立不動產買賣契約書，以總價新臺幣(下同)2億4900萬元購入，於同年5月1日辦理所有權移轉登記於被告名下，復於103年3月14日，由原告擔任見證人，斯曼特公司與被告、高慧芝共同簽立原證2之協議書，約定於五年租期屆滿時，斯曼特公司應以3億480萬元向被告承購系爭不動產，如提前於第三年終止租約，應以2億9210萬元購買，被告不得於租期內出售系爭不動產，如有出售他人，斯曼特公

01 司有依上開價格優先承買之權利，並於協議書第4條約定，
02 斯曼特公司若未能如期承購，應賠償被告4000萬元，被告如
03 因故無法出售，則應賠償被告4000萬元。嗣於103年5月1日
04 辦理系爭不動產移轉登記予被告後，於同年月2日，由原告
05 擔任見證人，被告再與斯曼特公司簽立租約，約定五年之租
06 賃期間為103年5月2日至108年5月1日。

07 (二)被告應依原證3合約書之約定，按被告與斯曼特公司約定之
08 預定應售總價之1%給付財務顧問費及買賣價差扣除成本後
09 20%給付投資顧問費，共計20,825,000元。原告受委託進行
10 財務規劃服務，已於簽立上開協議書時完成，僅係將原告受
11 領財務顧問服務費及投資顧問費之時間訂於被告與斯曼特公
12 司間租約滿三年或屆滿時而出賣系爭不動產時支付。

13 (三)關於被告拒絕提出與斯曼特公司於108年1月3日簽立之房屋
14 租賃契約書(即延長之租約)第五條所指之協議書，應認原告
15 主張為真實。斯曼特公司負有承購系爭不動產義務。惟斯曼
16 特公司因故不願承購，被告亦認時局不好不願出售，雙方另
17 協議違約金之支付方式，除有證人賓雪玉於另案證述外，亦
18 有斯曼特公司於另案(臺灣高等法院110年度重上字第508
19 號)提出與被告於108年1月3日簽立房屋租賃契約書，其中
20 第五條約定可明。為保原告之利益，須釐清斯曼特公司與被
21 告間究竟如何商議協議書中關於買賣及違約金問題，迄今被
22 告不僅未主動提出延長之租約，更拒絕提出延長之租約內提
23 及之協議書，有礙於發現真實與促進訴訟，應認原告主張被
24 告確實負有向斯曼特公司出售系爭不動產義務，否則應支付
25 違約金等情為真實。原告爰依原證3之契約請求權及民法第
26 184條第1項規定請求被告給付系爭不動產應出售之財務顧問
27 費用及結算後之投資顧問費用，並聲明：(一)被告應給付原告
28 20,825,000元及自108年3月15日起至清償日止，按年息百分
29 之五計算之利息。(二)原告願供擔保請准宣告假執行。

30 二、被告答辯意旨略以：

31 (一)原證2之協議書並非買賣契約或原告主張之聯立契約，被告

01 與斯曼特公司就系爭不動產是否為買賣，仍待日後為具體約
02 定並另行簽立不動產買賣契約，原證2之協議書充其量僅為
03 被告與斯曼特公司就系爭不動產未來合作之意向，與原告無
04 涉，原告主張得請求被告給付顧問費用，顯無理由。

05 (二)原告雖主張依原證3之合約書得請求被告給付顧問費用云
06 云，當時原告向被告法定代理人告以斯曼特公司有承租系爭
07 不動產之意願，日後倘該公司營運得宜，在該公司財務能力
08 足以購買之情形下，擬購買系爭不動產。惟當時103年斯曼
09 特公司並無財力購買系爭不動產，原告乃向被告法定代理人
10 提出由被告向系爭不動產前手購入之建議，並告以目前租金
11 行情為市價之3%，原告可代被告與斯曼特公司談到3.5%之租
12 金，倘斯曼特公司擬於簽立租賃契約後三年或五年內購買系
13 爭不動產，則三年後價格為二億九千餘萬元，五年後價格為
14 三億四百八十萬元。被告認此項投資有獲利可能，始簽立由
15 原告撰擬原證3之合約書，約定被告於「購買」及「出售」
16 系爭不動產時各支付總價1%價金為原告之財務顧問服務費，
17 並同意於結算買賣價差扣除成本後總價百分之二十之金額為
18 原告之投資顧問費用。

19 (三)原證3之合約書由原告所撰擬，所載之承包，待工作完成後
20 始有報酬請求權。依系爭不動產建物登記謄本記載，系爭不
21 動產迄今仍為被告所有，並未賣予斯曼特公司或他人。系爭
22 不動產既未出售，原告請求被告給付系爭不動產出售時之不
23 動產總價1%之財務顧問服務費，自屬無據，且系爭不動產並
24 未出售，自無買賣價差可供結算，原告之請求顯無理由。被
25 告已應原告之要求，配合簽立載有保密條款之合約書，並於
26 103年3月20日以現金方式支付原告購買系爭不動產時總價1%
27 之財務顧問服務費255萬元。

28 (四)斯曼特公司於原證2之期限屆至後，無力購入系爭房屋，買
29 賣既未完成，原告訴請被告給付，並無理由。況原告迄今並
30 未舉證其提供任何財務規劃或投資規劃之顧問服務，遑論顧
31 問應完成之工作，原告訴請被告給付財務顧問或投資顧問費

01 用，均無理由。被告與斯曼特公司於原證2所定之期限屆至
02 後，因斯曼特公司無力購入系爭不動產，遂以續訂五年租約
03 之方式以繼續占有、使用房屋，且因其無力一次給付違約金
04 4000萬之全額，遂約定以平攤於各期租金乙節，此部分被告
05 並未否認，復有證人賓雪玉於本院109年度重訴字第1323號
06 案件於110年4月12日到庭證述明確。本件斯曼特公司最終並
07 未購入系爭不動產，原告所承攬之工作並未依約如期完成，
08 原告訴請被告給付財務顧問服務費或投資顧問費，並無理
09 由。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回，如受不利之
10 判決，請准供擔保免為假執行。

11 三、本件兩造於103年3月14日簽訂原證3之合約書，約定原告承
12 包被告投資系爭不動產，總價2億5400萬元，被告應於購買
13 及出售時各支付總價1%價金為原告財務顧問服務費，被告並
14 同意於結算買賣價差扣除成本後總價百分之20之金額給付原
15 告為投資顧問費用，被告支付給原告之金額應為現金支付。
16 被告與斯曼特公司於103年3月14日以原告為見證人，簽訂原
17 證2之協議書，依原證2協議書之約定，被告應於五年租期屆
18 滿後以3億480萬元出賣系爭不動產予斯曼特公司，約定五年
19 之租賃期間為103年5月2日至108年5月1日，租期屆滿後，被
20 告與斯曼特公司延長五年租約，斯曼特公司並未向被告購入
21 系爭不動產，系爭不動產仍為被告所有等情，有租賃契約
22 書、原證2之協議書、原證3之合約書、建物登記謄本等件在
23 卷可憑，並為兩造所不爭，堪以認定。

24 四、本件原告請求被告給付系爭不動產應出售之財務顧問費用及
25 結算後之投資顧問費用，係以前詞為據，固非無見，惟依兩
26 造於103年3月14日簽訂之原證3合約書所載：「乙方(即原
27 告)承包甲方(即被告)投資台北市松山區...(即系爭不動
28 產)，總價新台幣貳億伍仟肆百萬元整。甲方應於購買及出
29 售時各支付總價1%價金為乙方財務顧問服務費，甲方並同意
30 於結算買賣價差扣除成本後總價百分之二十之金額給付乙方
31 為投資顧問費用。以上甲方支付給乙方之金額應為現金支

付…」(見本院卷第47頁)，斯曼特公司於原證2協議書所定之租期屆滿後，並未購入系爭不動產，系爭不動產仍屬被告所有，已如前述，則依上揭合約書之內容，原告自無法請求系爭不動產出售時之財務顧問服務費，且因系爭不動產尚未出售，自無結算買賣價差之可能，原告自無法請求投資顧問費用。

五、原告雖主張受委託進行財務規劃服務，已於簽立協議書時完成，僅係將原告受領顧問費之時間訂於被告與斯曼特公司間租約滿三年或屆滿時支付云云，已經被告否認，按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。依上揭合約書之約定內容，被告應於出售(系爭不動產)時支付總價1%價金為財務顧問服務費，並同意於結算買賣價差扣除成本後總價百分之二十之金額給付為投資顧問費用，文義之記載已臻明確，係於系爭不動產出售作為財務顧問服務費及投資顧問費用請求條件，自不得反捨合約書文字而更為曲解，原告前揭主張自非可採。

六、原告又依據侵權行為規定請求，經核本件並無侵權行為之情，原告亦未舉證證明被告有不法侵權情事，原告主張侵權行為自非可採，況斯曼特公司是否因無資力而無法購入系爭不動產，並非可歸責予被告，而被告是否如期出售系爭不動產或改以出租方式延長租約，亦無不法情事，況無論依原證2之被告與斯曼特公司之協議書，或依原證3之合約書，均無限制被告必須限期出售系爭不動產，再者，斯曼特公司於原證2協議書所示租期屆滿後，未購入系爭不動產，係因斯曼特公司認經濟前景不佳，故評估不買回所致，此觀證人即斯曼特公司財務經理賓雪玉於另案之證詞自明(見本院卷第177頁)，足見系爭不動產未能出售，實與被告公司無關，原告前揭主張自非可採。

七、綜上所述，原告依原證3之合約書及侵權行為法律規定，請

01 求被告給付如聲明所示，為無理由，應予駁回。原告假執行
02 之聲請，因本訴駁回而失其依據，應併予駁回。

03 八、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本
04 院斟酌後，認與判決結果不生影響，毋庸再予論述，附此敘
05 明。

06 訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 110 年 11 月 4 日

08 民事第四庭法 官 陳正昇

09 以上正本係照原本作成。

10 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。如
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 110 年 11 月 4 日

13 書記官 廖宣惟