

臺灣高等法院民事判決

108年度上字第994號

上訴人 吳昀融

游仁福

共 同

訴訟代理人 呂宗達律師

曾煜騰律師

李律民律師

被上訴人 林群能

訴訟代理人 洪士傑律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國108年5月31日臺灣臺北地方法院108年度訴字第636號第一審判決提起上訴，本院於109年1月8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、被上訴人主張：伊前與訴外人林陳海約定合建房屋，由伊負責取得桃園縣○○鄉○○段000○000○000○000地號土地（以下合稱系爭土地）地主同意出售後，由林陳海負責出資購入系爭土地，再由訴外人即伊擔任負責人之益騏建設股份有限公司（下稱益騏公司）負責興建及銷售房屋等事宜。伊乃委託上訴人在內之多名仲介協助取得地主同意，於系爭土地成交後，即給付上訴人居間報酬各新臺幣（下同）112萬9974元。然上訴人明知居間合意僅存在兩造之間，與林陳海無涉，竟向臺灣新北地方法院（下稱新北地院）起訴主張伊係代理買方林陳海與上訴人訂立居間契約，請求林陳海給付居間報酬，經新北地院以102年度重訴字第586號判決認定上訴人與林陳海間無居間契約存在，而駁回上訴人請求，嗣上訴人提起上訴，經本院以103年度重上字第70號受理在案（下稱前案訴訟）。伊為使林陳海脫離訴訟，遂於民國103

01 年4月14日與上訴人簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定
02 由伊給付上訴人465萬元，上訴人則不得再以前案之事實及
03 標的，對林陳海為包括居間報酬在內之任何民事或刑事之請
04 求或主張。詎上訴人又以林陳海購地之同一基礎事實，向新
05 北地院起訴請求林陳海及系爭土地原地主給付居間報酬，經
06 新北地院以103年度重訴字第847號判決駁回後，上訴人提起
07 上訴，仍經本院以105年度重上字第1007號判決（下稱後案
08 訴訟）認定居間仲介契約存在於伊與原地主間，而駁回上訴
09 人之請求。則上訴人以前案訴訟之事實及標的，再對林陳海
10 提起後案訴訟請求，已違反系爭協議書第3條約定。為此，
11 爰依系爭協議書第5條約定，求為命上訴人給付懲罰性違約
12 金465萬元，並加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利
13 息之判決（原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上
14 訴）。並於本院答辯聲明：如主文所示。

15 二、上訴人則以：被上訴人為整合地主，以買方代表人之身份委
16 託伊等擔任居間仲介，另伊等亦擔任賣方之居間人協助處理
17 系爭土地買賣相關事務，伊等實為系爭土地買賣雙方之居間
18 仲介，依民法第568條第1項規定，買賣雙方應於買賣契約成
19 立時給付居間報酬。然系爭土地買賣契約成立後，買賣雙方
20 均未依約給付居間報酬，伊等遂分別起訴請求買賣雙方給付
21 居間報酬。伊等請求買方給付居間報酬之前案訴訟審理期
22 間，兩造於103年4月14日簽訂系爭協議，其中明載伊等僅不
23 得再以前案訴訟之事實及標的，即買方居間報酬之事實及請
24 求權，對於林陳海提起訴訟。伊等再請求林陳海及原地主給
25 付賣方居間報酬之後案訴訟，與前案訴訟僅就買方居間之事
26 實及報酬請求權涉訟無關。伊等並未違反系爭協議書第3條
27 約定，自無須依據系爭協議書第5條約定，給付懲罰性違約
28 金等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)
29 被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

30 三、兩造不爭執之事實：

31 (一)上訴人前以被上訴人及林陳海為被告，向新北地院提起102

01 年度重訴字第586號請求給付仲介費等事件，經新北地院判
02 決上訴人敗訴後，上訴人不服，提起上訴，經本院以前案訴
03 訟事件審理；嗣兩造於該事件審理中，於103年4月14日簽訂
04 系爭協議書，上訴人並撤回上訴確定。

05 (二)上訴人復以林陳海及原地主劉明言等人為被告，向新北地院
06 起訴請求居間報酬，經新北地院以103年度重訴字第847號判
07 決駁回後，上訴人不服，提起上訴，仍經本院以後案訴訟判
08 決駁回上訴人之上訴確定。

09 四、被上訴人主張上訴人以前案訴訟林陳海購買系爭土地之同一
10 基礎事實，再對林陳海提起後案訴訟請求給付居間報酬，違
11 反系爭協議書第3條約定，應依系爭協議書第5條約定，給付
12 懲罰性違約金465萬元等語，為上訴人所否認，並以前詞置
13 辯。經查：

14 (一)按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
15 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
16 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
17 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，
18 以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，
19 任意推解致失其真意（最高法院99年度台上字第1421號判決
20 意旨參照）。

21 (二)上訴人前以林陳海授權被上訴人及訴外人賴志評與上訴人訂
22 立居間契約，由被上訴人及賴志評委託上訴人與系爭土地原
23 地主協調購地事宜，並約定居間報酬為系爭土地買賣價款
24 1% 外加250萬元整合費，經上訴人促成買賣契約後，林陳海
25 拒絕給付居間報酬，而依居間法律關係請求林陳海給付居間
26 報酬各357萬4747元本息，經新北地院102年度重訴字第586
27 號民事判決以上訴人與林陳海間不存在居間仲介契約，林陳
28 海無須給付居間報酬為由，駁回上訴人之請求；上訴人不
29 服，提起上訴，經本院以前案訴訟審理後，兩造於該事件審
30 理中之103年4月14日簽訂系爭協議，上訴人則撤回上訴確定
31 等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事實(一)），並有新北

地院102年度重訴字第586號判決及民事上訴理由狀等件在卷可稽（見原審卷第25-31頁、第33-39頁），且經本院依職權調閱前案訴訟事件卷宗核閱屬實。惟上訴人於兩造簽訂系爭協議書後，再以林陳海與原地主為被告，主張林陳海於102年7月11日因原地主即訴外人黃茂裕、黃德同書立切結書，而承擔該兩人對於上訴人之居間報酬債務，請求林陳海與其餘原地主應按系爭土地買賣價款2% 給付居間報酬各322萬6471元本息，經新北地院認上訴人並未舉證證明林陳海與上訴人就系爭土地買賣成立居間契約，林陳海亦未承擔黃茂裕、黃德同對於上訴人之居間報酬債務，並無不當得利等情，而以103年度重訴字第847號民事判決判決駁回上訴人之訴；上訴人不服，提起上訴並為訴之追加，請求林陳海給付上訴人共645萬2942元本息，仍經本院以後案訴訟駁回上訴人之上訴及追加之訴確定等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事實(二)），並有新北地院103年度重訴字第847號及後案訴訟民事判決存卷可憑（見原審卷第41-69頁、第71-98頁），亦經本院依職權調閱前揭卷宗核閱屬實。則上訴人顯係與被上訴人簽訂系爭協議書後，就前案訴訟之事實及標的，即林陳海購買系爭土地之事實，再對林陳海提起後案訴訟請求給付居間報酬。

(三)上訴人雖辯稱：伊等於前案訴訟係請求「買方」給付居間報酬，於後案訴訟係請求「賣方」給付居間報酬，兩者事實及標的不同，伊等並未違反系爭協議書第3條之約定云云。然：

- 1.被上訴人於前案訴訟中，並非當事人，本無為該事件與上訴人簽訂系爭協議書而處理該事件相關和解及撤回上訴事宜之必要。
- 2.系爭協議書之前言記載：「茲就南坎土地仲介費案件（案號：103年度重上字第70號，下稱『系爭案件』），雙方協議達成和解條件如後，惟恐口說無據，特立本契約書為憑」，其中第1條約定：「甲方（指被上訴人）同意於簽訂

01 本協議書時，以彰化銀行支票號JN00000000、JN00000000之即
02 期支票（如附件），支付乙方（指上訴人）新臺幣465萬元
03 整」；第2條約定：「乙方同意撤回『系爭案件』之上訴，
04 並於簽訂本契約書之同時，交付『系爭案件』之撤回上訴狀
05 予甲方」；第3條約定：「乙方不得再以『系爭案件』之事
06 實及標的，對林陳海為包括仲介費在內之任何民事或刑事之
07 請求或主張」；第4條約定：「甲、乙雙方同意不得以任何
08 形式，對外發表任何與『系爭案件』不利於林陳海之任何言
09 論」；第5條約定：「甲、乙雙方同意於違反本契約書時，
10 除應賠償他方之損害外，並應給付他方新臺幣465萬元整之
11 懲罰性違約金」（見原審卷第23頁）。可知兩造於系爭協議
12 書第1、2、3、4、5條約定，被上訴人給付上訴人465萬元
13 後，上訴人同意撤回前案訴訟之上訴，並交付撤回上訴狀予
14 被上訴人，且不得再以前案訴訟之事實及標的，對林陳海為
15 包括仲介費在內之任何民事或刑事之請求或主張，亦不得以
16 任何形式，對外發表任何與前案訴訟事件不利於林陳海之言
17 論，如有違反時，應賠償被上訴人懲罰性違約金465萬元。
18 是被上訴人既非前案訴訟事件之當事人，卻願與上訴人簽訂
19 系爭協議書並給付465萬元，依系爭協議書第3、4、5條之文
20 義觀之，其目的即在於要求上訴人撤回前案訴訟之上訴，且
21 不得再以前案訴訟之事實及標的，即林陳海購買系爭土地之
22 事實及內容，對於林陳海為包括仲介費在內之任何民事或刑
23 事之請求或主張，亦不得以任何形式，對外發表任何與前案
24 訴訟有關不利於林陳海之言論。

- 25 3.證人即系爭協議書之見證人范晉魁律師於原審證稱：被上訴
26 人向伊表示，上訴人在新北地院102年度重訴字第586號事件
27 一審敗訴之後，向林陳海發黑函，讓林陳海對被上訴人施
28 壓，要被上訴人能盡快解決這個訴訟，所以即使在一審勝訴
29 且二審伊評估也會勝訴之情況下，伊仍然受被上訴人之委
30 託，撰擬系爭協議書，當時是為了要讓林陳海脫離訴訟，所
31 以一開始和解的內容是以465萬將買賣雙方的仲介費一併和

01 解，避免上訴人再用相同的事實對林陳海提告，但雙方於簽
02 協議書事前協議不成，上訴人當時表明他們還會去告地主，
03 但是有同意不會再告林陳海，所以寫協議書時，伊才會寫系
04 爭案件之事實，因為目的就是要讓林陳海脫離這個訴訟等語
05 （見原審卷第171頁）；復於本院證稱：系爭協議書和解範
06 圍包含有二，一為買方仲介費，也是該案訴訟標的；一為不
07 得再對林陳海訴訟，賣方之仲介費並未包含在協議書和解範
08 圍內，只是雙方也約定不論何種訴訟，包含賣方仲介費訴
09 訟，也不得再對林陳海請求等語（見本院卷第177頁）。可
10 見兩造簽訂系爭協議書和解之真意，應包含買方居間報酬，
11 及上訴人不得再就系爭土地買賣乙事，對於林陳海提起訴訟
12 請求或為不利之言論，被上訴人方同意於其本人未涉訟且上
13 訴人一審敗訴之情形下，給付上訴人高達465萬元，以達其
14 使林陳海脫離訴訟之目的。

15 4. 證人即系爭協議書另名見證人魏君婷律師雖於本院證稱：在
16 系爭協議書之前，被上訴人提出好幾份協議書版本；有的版
17 本就是買賣雙方仲介費一起和解的版本，有的是只有針對買
18 方仲介費的版本，所以有一直嘗試是否可能往買賣雙方仲介
19 費一起和解的版本努力，但無法談成，所以只能就買方仲介
20 費達成協議；系爭協議書第3條有約定事實及標的，標的講
21 的就是買方的仲介費，未含賣方仲介費，所以上訴人可以對
22 林陳海主張等語（見本院卷第135頁）。上訴人並提出被上
23 訴人於系爭協議書簽訂前所擬之契約草稿附卷供參（見本院
24 卷第35頁正反面、第187-191頁）。然草擬該契約草稿之證
25 人范晉魁於本院證稱：伊慣用的字體是微軟正黑體，非正黑
26 體之草約並非伊所擬定；伊曾擬好草約給被上訴人，被上訴
27 人又改回來給伊，伊原稿寫什麼不記得了；印象中被上訴人
28 提出之契約草稿與系爭協議書間，尚有另一版本，系爭協議
29 書是按照該版本修改，主要修改處是把契約草稿第2條改成
30 系爭協議書第3條，其他細節部分伊不太記得了，因伊記得
31 簽訂協議書當天雙方還在討論要不要把賣方仲介費納入，最

01 後雙方同意賣方仲介費不納入，但上訴人亦不得對林陳海提
02 告或有不利言論；系爭協議書前二條就是買方仲介費部分，
03 即當時該案訴訟標的；第3、4條即為上訴人不得再對林陳海
04 為不利動作等語（見本院卷第177-178頁）。而觀諸系爭協
05 議書第3、4條約定（見原審卷第23頁），較諸上訴人提出之
06 協議書草稿僅記載：「乙方（指上訴人）同意拋棄『系爭案
07 件』之其他請求外，並不得就桃園縣○○鄉○○段000○○00
08 ○000○○000○○地號土地，針對甲方（即被上訴人）及買
09 方地主及賣方地主（詳合約清冊）為任何價金（含仲介費）
10 增加之請求，或任何訴訟或不利之言詞指控」（見本院卷第
11 35頁）；或另份協議書草稿記載：「日後與『系爭案件』相
12 關之爭議，乙方皆不得以任何理由，針對買方地主林陳海先
13 生為任何價金增加之請求，或任何訴訟或不利之言詞指控」
14 （見本院卷第189頁）；更明確於系爭協議書第3、4條約
15 定：「乙方不得再以『系爭案件』之事實及標的，對林陳海
16 為包括仲介費在內之任何民事或刑事之請求或主張」、
17 「甲、乙雙方同意不得以任何形式，對外發表任何與『系爭
18 案件』不利於林陳海之任何言論」。堪認證人范晉魁證稱系
19 爭協議書和解之範圍，除包含買方居間報酬外，亦包含上訴
20 人不得再對林陳海提起訴訟，被上訴人簽立系爭協議書之目
21 的，在於使林陳海脫離因系爭土地買賣乙事涉訟等語不虛，
22 兩造方於最後簽訂之系爭協議書第3、4條特別約定上訴人
23 不得再以前案訴訟之事實及標的，對林陳海為包括仲介費在內
24 之任何民事或刑事之請求或主張，或以任何形式對外發表不
25 利於林陳海之任何言論。況證人魏君婷為後案訴訟第一審即
26 新北地院103年度重訴字第847號事件之訴訟代理人（見原審
27 卷第41頁），則證人魏君婷就上訴人是否違反系爭協議書第
28 3條約定再對林陳海提起後案訴訟乙事，實具有利害關係。
29 故證人魏君婷證稱：上訴人可以再對林陳海請求賣方居間報
30 酬云云，非無偏頗之虞，而非可採。

31 5.又上訴人雖主張其係因林陳海承擔原地主黃德同、黃茂裕對

於上訴人之居間報酬債務，而請求林陳海給付賣方居間報酬，並提出黃德同、黃茂裕於102年7月11日書立之切結書存卷供參（見原審卷第147頁、第149頁）。惟兩造既於簽訂系爭協議書時，約定上訴人不得再以前案訴訟之事實及標的，即林陳海購買系爭土地之事實，對林陳海為包括仲介費在內之任何民事或刑事之請求或主張，亦不得以任何形式，對外發表任何與前案訴訟事件不利於林陳海之言論，則上訴人即不應對林陳海就系爭土地買方或賣方之居間報酬再提起後案訴訟請求。且由系爭土地交易事實觀之，林陳海為系爭土地之買方，衡情本無負擔賣方居間仲介報酬之義務。另黃德同、黃茂裕出具之切結書僅記載：「由於過程幾經變化，本人認為賣方仲人皆無盡到應有之仲人協調本分，因此先前所答應之賣方仲介費用，理應由買方依協助完成之有功人員代為分配，未來仲人款分配與本人無關，特此切結聲明」，而由黃德同、黃茂裕簽名（見原審卷第147頁、第149頁），並未敘明林陳海同意承擔黃德同、黃茂裕對於上訴人之居間報酬債務之意旨，林陳海亦未具名表示同意承擔居間報酬債務之意。可見切結書僅為賣方黃德同、黃茂裕單方出具之文書，不足以認定林陳海同意承擔賣方居間報酬債務。且證人黃德同於本院證稱：該切結書是被上訴人繕打製作後讓伊簽名，伊同意被上訴人全權處理；買方寫的是林陳海，可是都是被上訴人跟伊接觸；原本要付給賣方中人的仲介費用，伊叫被上訴人從款項中扣除，全權替伊交付仲介人員；因為伊的款項已經全權給被上訴人處理，應該向被上訴人請求；系爭土地的買賣仲介費，伊都讓被上訴人全權處理等語（見本院卷第122-127頁）。足見黃德同切結書所稱分配居間報酬之人員，應為被上訴人，並非林陳海，且林陳海並未與黃德同接觸，實無從以此切結書證明林陳海同意承擔賣方之居間報酬債務。是以，兩造已簽訂系爭協議書約定就林陳海購買系爭土地之事，不得再對林陳海提起訴訟請求，且林陳海為買方，既未同意承擔賣方居間報酬債務，則上訴人逕以黃德

同、黃茂裕單方出具之切結書，即主張林陳海承擔賣方對於上訴人之居間報酬債務，而對林陳海再提起後案訴訟請求給付居間報酬，難認無違反系爭協議書第3條之約定。

6.至證人劉宇昇雖於原審證稱簽訂系爭協議書當天兩造沒有就不再告林陳海有共識等語（見原審卷第177頁）。惟證人劉宇昇係上訴人游仁福之女婿，代表游仁福於系爭協議書簽名、用印，難期其證詞中立而無偏頗，自不足採信。又證人劉興懋律師雖於本院證稱：系爭協議書不是不得再向林陳海提起任何訴訟，係針對協議書買方之居間報酬部分，不得再向林陳海提起訴訟等語（見本院卷第131頁）。惟證人劉興懋亦陳稱：伊沒有參與103年4月14日系爭協議書簽訂事宜，當天亦不在場，係後來看過系爭協議書，並聽聞魏君婷律師轉述，依系爭協議書內容自己的判斷等語（見本院卷第128-130頁）。佐以系爭協議書歷經多次版本修改，證人劉興懋並未參與系爭協議書最後之簽訂，其證詞應屬個人就系爭協議書之內容所為主觀判斷之詞，亦不足採信。

(四)準此，參酌系爭協議書之文義及當事人之真意，系爭協議書約定之目的，除就前案訴訟關於系爭土地買方居間報酬部分為和解及撤回上訴外，尚包含上訴人不得再以前案訴訟之事實及標的，即林陳海購買系爭土地之事實及內容，對於林陳海再為包括居間報酬在內之任何民事或刑事之請求或主張，亦不得以任何形式對外發表任何與前案訴訟不利於林陳海之言論。則上訴人於簽訂系爭協議書後，再對林陳海提起後案訴訟請求給付居間報酬，實已違反系爭協議書第3條之約定。故被上訴人依據系爭協議書第5條約定，請求上訴人給付465萬元懲罰性違約金，洵屬有據。

(五)按當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟是否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準（最高法院49年台上字第807號判決意旨參照）。本院審酌系爭協議書第5條約定之違約金，性質上乃懲罰性違約

01 金，上訴人簽訂系爭協議書並給付465萬元之目的，除就前
02 案訴訟關於系爭土地買方居間報酬部分為和解及撤回上訴
03 外，尚包含要求上訴人不得再以林陳海購買系爭土地乙事，
04 對於林陳海為包括居間報酬在內之任何訴訟請求，或為不利
05 於林陳海之言論，業如前述。則上訴人如依約履行，本可受
06 領465萬元之和解款項，但上訴人違反系爭協議書約定之目
07 的，應給付被上訴人相當於已給付金額465萬元之違約金，
08 依照社會一般客觀事實及經濟狀況，尚屬對等相當，難認有
09 過高之情形。佐以上訴人違反系爭協議書第3條之約定，就
10 系爭土地買賣居間報酬之事再對林陳海提起後案訴訟，致林
11 陳海自後案於103年8月12日繫屬於新北地院（見該案第3頁
12 起訴狀收文戳章），至107年5月1日二審判決為止（見原審
13 卷第91頁），纏訟將近4年。則被上訴人與林陳海合建房屋，
14 林陳海並為出資購地之人，則林陳海對於被上訴人之公司經
15 營應屬重要，被上訴人稱因上訴人於簽訂系爭協議書後，再
16 請求林陳海給付居間報酬，使林陳海因涉訟之故無法再與伊
17 繼續合作，致公司經營發生困難等語（見本院卷第84頁）。
18 堪信被上訴人因上訴人違反系爭協議書第3條約定，所受損
19 害程度非微，衡情應無免除或酌減違約金之理。故本件尚無
20 依職權酌減違約金之必要，併此敘明。

21 五、綜上所述，被上訴人依系爭協議書第5條約定，請求上訴人
22 給付465萬元，及自起訴狀繕本送達翌日（吳昀融部分為107
23 年12月18日，見原審卷第105頁送達證書；游仁福部分為107
24 年12月19日，見原審卷第107頁送達證書）起，均至清償日
25 止，按週年利率5% 計算之利息，為有理由，應予准許。原
26 審為上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，經核並
27 無不合。上訴意旨猶執前詞指摘原判決不當，求予廢棄改
28 判，為無理由，應駁回其二人之上訴。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及已經提出之證
30 據，經審酌後核與本件判決結果不生影響，爰不逐一論列，
31 附此敘明。

01 七、據上論結，本件上訴無理由。爰判決如主文。

02 中 華 民 國 109 年 1 月 22 日

03 民事第九庭

04 審判長法 官 楊絮雲

05 法 官 張宇葭

06 法 官 郭顏毓

07 正本係照原本作成。

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

15 中 華 民 國 109 年 1 月 22 日

16 書記官 馬佳瑩

17 附註：

18 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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

21 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
22 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
23 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。