

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第1136號

上訴人 翁玉舜

訴訟代理人 簡良夙律師

複代理人 邱天一律師

邱天俊

被上訴人 黃帝不動產有限公司

法定代理人 余詮泓（原名余肇晟）

訴訟代理人 劉德壽律師

李致詠律師

複代理人 劉逸旋律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於中華民國109年7月27日臺灣桃園地方法院108年度重訴字第540號第一審判決提起上訴，本院於110年7月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決不利於上訴人部分廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：

兩造於民國108年8月31日簽訂買賣仲介專任委託書（下稱系爭委託書），上訴人委託被上訴人銷售桃園市○○區○○段○○○段0000、000000、000000、000000、0000000、000000及000000地號7筆土地（合稱系爭7筆土地，分稱地號），約定委託銷售價格為每坪新臺幣（下同）43萬元。被上訴人覓得買家即原審共同原告李建輝（下逕稱姓名）同意以高於上開約定底價之每坪44萬元購買系爭7筆土地及坐落其上2筆建物（即同段00000、000000建號），並達成買賣合意，詎料上訴人嗣後竟由其女兒翁曉茹表達反悔及拒絕簽訂買賣契約

之意，經被上訴人發函催告要求簽約，上訴人仍置之不理。李建輝已簽發1000萬元定金支票交由被上訴人收受，應視為被上訴人已完成居間仲介之義務，爰依系爭委託書第4條、第6條第3、4項約定，起訴請求上訴人按該成交價額4%給付服務報酬，於原審聲明：上訴人應給付被上訴人387萬0416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，並願供擔保請准宣告假執行（原審判命上訴人應給付被上訴人387萬0416元本息，並為供擔保准、免假執行之宣告。上訴人就前述敗訴部分不服提起上訴。另李建輝於原審並列共同原告，起訴請求上訴人給付1000萬元本息，原審駁回李建輝全部請求，李建輝未提起上訴，此部分業已確定，不在本院審理範圍，不予贅述）。於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則抗辯：

108年8月3日被上訴人仲介人員至上訴人家中，要求上訴人簽署系爭委託書，委託銷售0000、000000、000000、000000、00000000（權利範圍3分之1）及000000地號6筆土地（下合稱系爭6筆土地），不包含地上物，並告知上訴人配偶翁羅秀庭（下逕稱姓名）因需要調取謄本，請翁羅秀庭於系爭委託書空白處簽名並填寫身分證字號，故委託銷售之標的並非如被上訴人所述系爭7筆土地。同年9月18日仲介人員通知尋得買方，要求上訴人攜帶土地所有權狀及印鑑證明與買方見面討論買賣契約內容並簽約，然因上訴人不太識字且因病視力模糊，委由擔任地政士之訴外人徐敏香（下逕稱姓名）協同處理，徐敏香察覺交易有安全疑慮，遂建請上訴人先行書面審議契約書，待雙方就細部買賣交易條件協商完成後再約定時間簽約，然因買賣契約始終未達成合意，亦無存在被上訴人所稱108年9月10日前後之口頭合意，而被上訴人所謂由買方出具之買賣要約書、1000萬元定金支票，上訴人從未見過，自無買賣成交可言，被上訴人要求給付服務報酬，即無理由。於原審答辯聲明：被上訴人之訴及假執行之聲請均

01 駁回。於本院上訴聲明：(一)原判決不利上訴人部分廢棄。(二)
02 上廢棄部分，被上訴人於原審之訴及假執行之聲請均駁回。
03 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第122頁、第163至164頁準備
04 程序筆錄，並依判決格式增刪修改文句）：
05 (一)桃園市○○區○○段○○○段0000、000000、000000、1000
06 00、000000、0000000地號土地6筆係上訴人所有，其中0000
07 地號之權利範圍為3分之1，其餘地號之權利範圍均為全部。
08 (二)桃園市○○區○○段○○○段000000地號土地係上訴人配偶
09 翁羅秀庭所有，權利範圍為全部。
10 (三)桃園市○○區○○段○○○段00000○號建物（門牌桃園市
11 ○○區○○○街000號）係上訴人之子翁慶鐘所有，坐落於
12 同段0000000地號上，翁慶鐘於88年7月12日辦理第一次登記
13 為所有權人，權利範圍為全部。桃園市○○區○○段○○○
14 段00000○號建物（門牌桃園市○○區○○○街000號），係
15 上訴人所有，坐落於同段000000地號上。上述二建物相鄰
16 （詳如原審卷第323至329頁照片）。
17 (四)上訴人有於108年8月31日與被上訴人簽立系爭委託書（原審
18 卷第7頁）。

19 四、兩造之爭執事項：

- 20 (一)上訴人委託被上訴人銷售之範圍為何？
21 (二)被上訴人依兩造間買賣仲介專任委託書第4條、第6條第3、4
22 項之約定，得否主張其應負之義務均已履行完畢，請求上訴
23 人支付服務費（以被上訴人所稱成交價額之4%計算）？

24 五、得心證之理由：

25 (一)上訴人委託被上訴人銷售之範圍：

- 26 1.查上訴人於108年8月31日簽立系爭委託書，委託被上訴人
27 居間仲介銷售不動產，約定委託銷售期間為108年8月31日
28 起至108年10月31日止，第1條不動產標示欄所載地號為
29 「○○區○○段○○○段000000、000000、000000、0000
30 000、0000（1/3）、000000地號」，共計6筆地號，別無
31 其他建號，第2條並約明委託銷售之底價為每坪43萬元，

有系爭委託書在卷可稽（原審卷第7頁），是於系爭委託書所載委託銷售之標的僅6筆土地，並無建物。

2. 上開6筆土地，其中0000、000000、000000、000000、000000地號計5筆係上訴人所有，0000地號之權利範圍為3分之1，其餘地號之權利範圍各為全部，此有土地登記謄本可憑（原審卷第49至59頁），另筆000000地號則係上訴人之配偶翁羅秀庭所有、權利範圍全部（原審卷第47頁）。系爭委託書下方地址欄空白處有翁羅秀庭簽名及記載身分證字號，經上訴人陳稱係因被上訴人表示需調取謄本，請翁羅秀庭於空白處簽名並填寫身分證字號等語，而標的欄確有屬於翁羅秀庭之000000地號，此亦與一般仲介業者於受託銷售時會調取地政謄本確認產權等事項之常情相符。又上訴人曾於108年5月7日與被上訴人簽立委託範圍略有不同、委託期間自108年5月8日至108年8月30日止之買賣仲介專任委託書，其上已載明上訴人之身分證字號（原審卷第231頁），更徵系爭委託書由翁羅秀庭簽名提供身分證字號係與本次委託標的包含000000地號有關。被上訴人雖提出證人即負責土地開發業務之員工李清華到庭證稱：他（翁玉舜）是要出售6筆土地，即專任委託書上地號；000000地號是翁羅秀庭所有，此筆並未在當初伊與上訴人協調、上訴人要出售的6筆土地之內；伊當時漏寫000000地號，訴訟前沒有發現漏載此筆地號等情（原審卷第239至241頁）。然查，系爭委託書所載明之標的共6筆地號，其中1筆即為翁羅秀庭之000000地號。而簽立系爭委託書之用意，既在表明上訴人即立委託書人（賣方）與被上訴人間成立買賣仲介專任委託銷售契約之合意，欲以該委託書所載契約條款規範雙方之權利義務關係，於標的欄所載內容牽涉居間仲介之不動產標的，亦即委託及授權範圍，更牽涉日後如何計算服務報酬等事項，簽約時勢必會慎重填寫，豈有草率又贅載、漏載之理，焉有如證人李清華所稱「已載明之000000地號實不在受託範圍內、未載明之00

0000地號當時漏寫但確有受託」之可能，遑論「000000」與「000000」其中有2個數字不符，應非誤載所致，證人李清華前揭證言顯然無從採信為真。是以，被上訴人主張其係與上訴人就系爭7筆土地達成委託銷售之契約合意云云，尚無可採，上訴人抗辯兩造約定範圍應如系爭委託書載明之系爭6筆土地（即不含0000-0地號在內）等情，方屬可信。

- 3.被上訴人雖提出李建輝所簽買賣要約書及被上訴人出具予李建輝之定金收據為證（原審卷第15至17頁、第19頁），主張其上記載內容即為系爭7筆土地，可見確係受託銷售系爭7筆土地，且已覓得買方並可視為成交等情。然而，前揭買賣要約書及定金收據係於108年8月27日由李建輝、被上訴人單方製作，均無上訴人參與，自無從捨由上訴人親簽之系爭委託書明示內容於不顧，逕憑該等由上訴人以外之人事後製作之文書而認定，被上訴人此部分所述自無可採。

(二)被上訴人請求上訴人支付服務費，並無理由：

- 1.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、第568條第1項分別定有明文。兩造所簽立系爭委託書，第4條約定「為配合全心銷售，甲方保證合約一經簽訂即停止自行銷售，委託期間內不得以任何理由藉故不賣或中途違約，或甲方於委託期間（含屆滿後3個月內）與委託人所曾介紹之客戶交易買賣，如有違反仍應依本約第3條給付委託價4%作為違約賠償之服務費。」第6條第3項約定「收定後，買賣契約未簽訂係可歸責於甲方者，由甲方加倍返還定金予買方；且乙方受託任務視為履行完，甲方同時應給付該成交價額的4%服務報酬全額予乙方。」第6條第4項約定「在買方與乙方簽立買賣要約書或斡旋金收據後，買方承購條件符合或優於甲、乙方簽立之委託條

01 件，且經乙方通知簽約後亦視為乙方完成居間仲介之義
02 務，甲方必須全額一次給付乙方委託總價額4%。」被上
03 訴人以系爭委託書第4條、第6條第3、4項為請求權基礎，
04 主張其已覓得買主且完成居間義務，買賣雙方已有合意，
05 係上訴人藉故反悔不簽約，要求上訴人給付成交價額（以
06 每坪44萬元計）之4%即387萬0416元作為居間服務報酬，
07 經上訴人否認在卷，爰就被上訴人是否已符合上述第6條
08 第3項、第6條第4項及第4條之要件，可否視為被上訴人已
09 完成居間仲介義務而計算服務報酬，分予論述如下。

10 2.被上訴人主張其居間仲介，已使買賣雙方於108年9月10日
11 左右以口頭達成買賣合意（本院卷第124頁），嗣改稱應
12 係於108年9月17日達成買賣合意（本院卷第188頁），均
13 經上訴人否認在卷，關於買賣雙方已於被上訴人所稱前述
14 日期達成意思表示合致之具體事實，均應由被上訴人提出
15 積極證據以實其說，惟被上訴人就此部分並無任何舉證。
16 被上訴人雖主張買方於108年8月27日已開立整區土地承購
17 意願書，其內包含系爭7筆土地及其他地主之土地，其間
18 因買方願以每坪44萬元價購，高於上訴人之底價每坪43萬
19 元，買賣雙方達成合意，被上訴人曾於108年9月18日提供
20 買賣契約書初稿，修改後於108年9月19日提供第2份買賣
21 契約書，再修正後於108年9月24日提供第3份買賣契約
22 書，倘若未達合意，豈有提供買賣契約書供審閱之理，可
23 見當時確已覓得買方願以每坪44萬元承購系爭7筆土地及
24 其上2筆建物，因翁曉茹要求，遂於108年9月27日請買方
25 補開買賣要約書及定金支票，被上訴人代上訴人收受定金
26 云云，並提出承購意願書、買賣要約書、定金支票、定金
27 收據為證，均經上訴人否認在卷，抗辯從未受告知買方為
28 何人，於被起訴前從未看過買賣要約書及定金支票等件，
29 更從未與李建輝有任何接觸，且3次接獲傳真之買賣契約
30 書草稿，均因諸多疑慮而未同意簽約，實無買賣意思表示
31 合致等情，並提出所稱收到之契約書草稿3份為證（原審

卷第107至131、133至147、149至163頁）。細觀被上訴人所提承購意願書（本院卷第155頁），係由訴外人柯振良開立，表示同意以每坪35萬元購買0000等計18筆地號土地（含地上物），承辦人為李建輝，第2條復載明「如順利買賣成功簽約，本承買方同意給付承辦人買賣總價款百分之1為仲介服務費」，該承購意願書所示買方為柯振良，李建輝並非具承購意願之買方，而係可收取仲介服務報酬之人。被上訴人雖提出李建輝名片（本院卷第183頁），主張李建輝為柯振良（寶台建設機構總經理）配合之開發人員，惟李建輝與柯振良為不同之權利義務主體，且承購意願書所載承購意願價格乃每坪35萬元，遠低於兩造系爭委託書所載底價每坪43萬元，自難憑該承購意願書認定已有買方出價可達系爭委託書底價。被上訴人所提李建輝所簽買賣要約書（下稱系爭要約書）及被上訴人發給李建輝之定金收據（原審卷第15至17頁、第19頁），顯示李建輝係於108年9月27日簽立系爭要約書，且於108年10月3日開立以自己為發票人之面額1000萬元、票載發票日108年10月7日之遠期支票，經被上訴人於108年10月3日開立定金收據，表示收到李建輝簽發前述支票作為定金，此等日期均在兩造提及之上開諸多日期（含被上訴人主張買賣雙方達成合意之日期、上訴人主張陸續收到買賣契約書草稿之日期）之後，顯見被上訴人所稱「於108年9月26日以前已有買方出價達上訴人底價」一事，實無從認定為真實。

3. 查閱上訴人提出由被上訴人提供之買賣契約書草稿（第1、2份傳真予徐敏香，第3份以電子郵件寄予翁曉茹），第1份記載之買賣標的為0000、000000、000000、000000、000000、00000000地號及000000、000000建號，第2份除有前述地號及建號外，增列000000地號，第3份所載範圍與第2份相同。前述2筆建號，在兩造簽立之系爭委託書中並無提及，其中000000建號之登記所有權人為翁慶鐘，而被上訴人從未提出曾由上訴人出具翁慶鐘授權出售之相關

01 文件資料。又上述3份契約書，於首頁「買受人」欄全係
02 空白，最末頁「買方」欄亦全係空白，並無繕打任何法人
03 名稱或自然人姓名，僅於「出賣人」及「賣方」欄位繕打
04 上訴人等人之姓名，且實際上均無任何簽名用印，無從由
05 該等文件得知所謂之買受人及買方究竟為誰，顯然無從用
06 以佐證被上訴人當時已覓得確切之買受人，否則豈有不將
07 買受人之法人名稱或自然人姓名一併繕打於契約書內以供
08 上訴人明瞭之理，客觀上更無從憑上開3份契約書草稿認
09 為已有買賣之意思表示合致。是以，被上訴人憑上揭3份
10 契約書草稿，主張買賣雙方在此之前已以口頭達成買賣之
11 意思表示合致云云，顯然無從採憑。

12 4.上訴人抗辯00000建號建物係其子翁慶鐘所有，翁慶鐘未
13 曾同意出售等情，經證人翁慶鐘到庭具結證稱：○○○街
14 000號房屋係伊所有，000號房屋是父親所有，伊與父親同
15 住在000號，000號是做鐵工廠，伊從事鐵工廠將近30年，
16 該房屋內置放機器價值約3、4百萬元。伊聽父親提過要賣
17 土地，沒說過建物，父親也沒有問過伊是否同意出售000
18 號。對方要告父親時，伊才知道買賣契約書等事，徐敏香
19 有提到她收到買賣契約書，問伊是否有要賣房屋，伊說沒
20 有要賣，也沒有任何人聯絡要買伊之房屋等語（本院卷第
21 235至237頁），並提出000號房屋之現場照片佐證（本院
22 卷第219至223、305頁）。系爭委託書所載之委託標的無
23 任何建號，即難認上訴人曾委託被上訴人出售上開建物。
24 被上訴人雖提出證人李清華所稱買地送屋之證言（原審卷
25 第242頁），主張當時係買地送屋，買方購入該等土地欲
26 做開發之用，嗣後仍要拆除建物等情；然而，其中00000
27 建號既登記為翁慶鐘所有，於法律上倘無翁慶鐘親自同意
28 或授權處理，顯然無從逕予出售過戶，況且，既為具所有
29 權登記之建物、亦無滅失情事，客觀上即應具價值，難以
30 僅因買方單方計畫而可逕認建物係無價值，甚至以「土地
31 每坪44萬元、建物不計價值」之方式達成買賣成交共識。

01 被上訴人從未提出業經翁慶鐘授權之文件，亦未曾探問翁
02 慶鐘有無同意出售，則被上訴人在不問產權歸屬、不徵詢
03 所有權人真實意願之情況下，如何相信此買賣契約可成交
04 並順利過戶，更無從認為已有被上訴人所稱就買賣標的
05 物、價金已達成買賣意思表示合致之情事。被上訴人僅憑
06 曾提供買賣契約書草稿供上訴人審閱等事，主張買賣標的
07 物及價金已經合致，才會提供契約書云云，自無可取。

08 5.上訴人聲請通知其外甥女即地政士徐敏香到庭，經證人徐
09 敏香具結證稱：伊接到姨丈翁玉舜的電話，他說有文件要
10 讓伊看一下，後來伊收到不動產買賣契約書的傳真文件，
11 伊看過後認為與內政部版本差異太大，且無法修改，就與
12 對方通電話表示請他按照內政部版本修改，對方在108年9
13 月19日再傳真1份不動產買賣契約書，這次的契約仍沒有
14 修改，伊跟對方說要再重新擬1份，要兼顧內政部版本的
15 公平性，但後來沒有再收到對方再傳真合約書。曾有一位
16 先生在電話中說若姨丈不簽約，因姨丈有簽1份書類，之
17 後會提告，有賠償問題，伊詢問姨丈是簽了何資料，姨丈
18 拿了1份很像仲介的書類，伊看到那份書類與傳真的買賣
19 契約書所寫標的不太一樣，所有權人也不一樣，伊問姨丈
20 提到的地號是否均為姨丈所有，姨丈說不是，伊覺得無法
21 幫姨丈處理，就向姨丈說請他找自己家人幫忙處理，伊有
22 跟翁曉茹說這件事伊無法幫忙處理。後來伊詢問翁慶鐘是
23 否有要出售，為何不動產買賣契約書上有翁慶鐘的名字，
24 但仲介書類沒有翁慶鐘的名字，翁慶鐘說他沒有要賣等語
25 （本院卷第228至234頁），與證人翁慶鐘所述並無不合。
26 由證人徐敏香上開證言觀之，其係上訴人之親戚，以地政
27 士執業經驗，為上訴人審閱契約條款，且因對於契約條款
28 存有疑慮，建請上訴人多作考慮或另尋協助，顯然並無不
29 合理之處。被上訴人逕憑其曾提供買賣契約書草稿文件供
30 上訴人審閱，嗣後上訴人未予配合出面簽立買賣契約書，
31 即謂係上訴人在買賣已經達成合致後又恣意不簽約，買賣

01 契約未簽訂係可歸責於上訴人云云，自不可採。

02 6.另觀諸李建輝於108年9月27日所簽系爭要約書，記載：

03 「立要約書人李建輝（以下簡稱買方）經由黃帝不動產仲
04 介購買坐落桃園市○○區○○段○○○段0000、000000、
05 000000、000000、000000、00000000、000000地號之土地7
06 筆，土地面積772平方公尺，……現因買方承購條件與賣
07 方出售條件尚有差距，故特立此要約。」「承購總金額為
08 9676萬0400元」、「買方其他要約條件：此金額含地上物
09 全部，買方同意簽約日支付伍仟萬元為簽約金，買方同意
10 尾數與銀行履保方式支付。」「買方之要約期間自即時起
11 至108年12月31日00時為止，買方在要約有效期間內有撤
12 回的權利，惟須……」、「本要約書經賣方親自記明承諾
13 時間及簽（章）並通知到達買方時，預約始成立生效，雙
14 方應履行簽立本約之一切義務。」於第2頁並載明買方之
15 要約書主要內容包括：1. 載明買方提出要約的主要內容，
16 由本公司轉達給賣方。2. 買方如果選擇要約書即不須支付
17 本公司斡旋金，在要約條件尚未經賣方承諾之前，無須支
18 付其他任何款項。3. 買方在約定的要約期限內，仍然可以
19 書面隨時撤回本要約。但是如果賣方的承諾已經通知到達
20 買方之後，買方就不能撤回本要約……（原審卷第15至17
21 頁），且於108年10月3日簽發面額1000萬元之遠期支票，
22 由被上訴人於同日出具定金收據，表示收到前述支票作為
23 定金。依系爭要約書之文字內容，顯示李建輝係於108年9
24 月27日提出承購要約，等待賣方承諾之意思，惟要約買受
25 標的僅載明系爭7筆土地地號，仍無提及任何建號建物，
26 甚至有「買方承購條件與賣方出售條件尚有差距」明文，
27 益徵李建輝於108年9月27日明確知悉上訴人已表示不同意
28 以系爭要約書所載條件達成買賣共識，更足顯示在108年9
29 月10日左右（被上訴人稱口頭成立合意日期）至108年9
30 月24日（提供第3份契約書草稿日期）之期間，並無買方已
31 確定出價且簽立書面文件並提出定金或斡旋金以表明履約

意願之情事。況且，被上訴人自承在108年9月27日接獲翁曉茹通知得知上訴人確無意願出售（本院卷第188頁），斯時已知悉系爭7筆土地及其上2筆建物以契約書草稿記載之買賣總價9676萬0400元（系爭7筆土地總坪數約219.91坪，前述總價相當於每坪約44萬元，不計2筆建物價值）之提議確定不被接受，且主觀上亦知曉00000建號建物係翁慶鐘所有，既未親向翁慶鐘詢問意願，亦未見上訴人取得翁慶鐘任何授權，系爭委託書又未載明完整地號及建號之情況下，被上訴人竟於同日收取李建輝出具之上開要約書，復於108年10月3日收受李建輝簽發之遠期支票，且於簽收前述定金支票同日，寄發桃園慈文郵局第1094號存證信函予上訴人表示「翁君藉詞拒絕簽訂買賣契約，縱經本公司說明買賣契約內容，並告知已收受買方之定金，翁君仍無故拒絕」，催告請求上訴人於108年10月7日上午10時前來簽訂買賣契約書，並載明如拒絕簽約則須加倍返還定金及仍應給付服務報酬云云（原審卷第9至13頁），催告內容顯與實情不符（遠期定金支票係於108年10月3日簽發，並非在上訴人明示拒絕之前即已簽發存在），顯見被上訴人係在充分知悉上訴人確無意願接受上開承購範圍及承購條件之前提下，仍然促由李建輝出具系爭要約書及簽發遠期支票，被上訴人收作定金，再以存證信函催告上訴人之方式，欲期滿足兩造間系爭委託書第6條第3、4項及第4條之要件，進而要求上訴人給付被上訴人服務報酬，此等所為，難認係符合誠實信用原則。

- 7.再者，細閱系爭委託書第6條第3項，提及「收定後，買賣契約未簽訂係可歸責於甲方（上訴人）者，……乙方（被上訴人）受託任務視為履行完，甲方同時應給付成交價額的4%服務報酬全額予乙方」，惟上訴人於108年9月27日前，已明確表示無意願接受上開承購範圍及承購條件辦理簽約，被上訴人係於108年10月3日收受遠期支票作定金，自不符上述第6條第3項要件，無從認有「被上訴人之受託

01 任務視為履行完畢」之情事。另就同條第4項，提及「在
02 買方與乙方簽立買賣要約書後，買方承購條件符合或優於
03 甲、乙方簽立之委託條件，且經乙方通知簽約後，亦視為
04 乙方已完成居間仲介之義務」，惟上訴人係先表明無意願
05 接受上開承購範圍及承購條件辦理簽約，李建輝嗣後簽立
06 系爭要約書，要約承購範圍及於系爭7筆土地及其上全部
07 地上物，與兩造於系爭委託書約定範圍並未完全相同，難
08 認承購條件符合或優於兩造間委託條件，更無從認有「視
09 為被上訴人已完成居間仲介之義務」之情事。此外，上訴
10 人在被上訴人所稱買方不明、契約書草稿所載標的與系爭
11 委託書授權範圍有差異等諸多疑慮下，斟酌交易安全，並
12 囿於就部分建物並無所有權等因素，不願簽立買賣契約，
13 此純係締約前正常考量，顯難認屬系爭委託書第4條所載
14 「以任何理由藉故不賣或中途違約」，被上訴人亦無從依
15 該條規定請求上訴人給付。從而，被上訴人援引上開契約
16 條款，主張已完成居間仲介契約及系爭委託書之義務，請
17 求上訴人給付按所稱成交價額9676萬0400元之4%即387萬
18 0416元作為服務報酬云云，自無可採。

19 六、綜上所述，被上訴人主張實際上已完成居間仲介義務，係因
20 上訴人藉故不賣、可歸責於上訴人之事由，導致買賣雙方未
21 完成簽約，應視為被上訴人就受託任務已履行完畢、已完成
22 居間仲介義務，依系爭委託書第4條、第6條第3、4項約定，
23 請求上訴人給付被上訴人約定服務報酬387萬0416元及法定
24 遲延利息云云，並無可採，應予駁回。原審為上訴人敗訴之
25 判決，判令上訴人應給付被上訴人387萬0416元本息，並就
26 該部分為供擔保准、免假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨
27 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由
28 本院廢棄改判如主文第2項所示。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
30 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
31 論列，附此敘明。

01 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
02 8條，判決如主文。

03 中 華 民 國 110 年 8 月 25 日
04 民事第十九庭

05 審判長法 官 魏麗娟

06 法 官 潘進柳

07 法 官 張婷妮

08 正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 （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
12 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
13 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
14 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
15 應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 110 年 8 月 25 日

17 書記官 張英彥