

臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第1129號

上訴人 何榮生

訴訟代理人 陳建瑜律師

李劭瑩律師

被上訴人 祥富不動產有限公司

法定代理人 蔡昆祥

訴訟代理人 陳威宇

蘇千祿律師

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8月5日臺灣臺北地方法院108年度訴字第4340號第一審判決提起上訴，本院於110年9月7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：上訴人於民國107年9月2日與伊簽訂土地一般委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約），委託伊出售高雄市○○區○○段000○0○000○0地號土地（下稱系爭土地），委託銷售總價為新臺幣（下同）2,880萬元，委託銷售期間自107年9月2日至108年4月30日止。伊受託後於108年1月9日覓得訴外人吳昭明即買方願以2,880萬元承購系爭土地，並簽署買賣議價委託書（下稱系爭議價委託書）及給付議價保證金10萬元。伊旋即於108年1月10日通知上訴人，並得上訴人於系爭議價委託書簽認同意出售，上訴人亦已收取上開10萬元，上訴人與吳昭明間就系爭土地之買賣契約已成立（下稱系爭買賣），上訴人應依約另簽立系爭買賣契約書面。伊即就買賣雙方後續簽訂買賣契約書面之時間進行協調，並依上訴人要求於108年2月26日至第一商業銀行（下稱第一銀行）欲簽立系爭買賣契約書面，然上訴人並未到場辦

01 理。吳昭明乃於108年4月1日以左營菜公郵局第2798號存證
02 信函，函請上訴人10日內履行買賣契約書之簽訂；吳昭明復
03 再委由伊於108年4月9日以左營菜公郵局第2806號存證信
04 函，請上訴人於108年4月19日下午3時至伊處簽訂買賣契約
05 書，上訴人拒絕履行。吳昭明再於108年4月19日以左營菜公
06 郵局第3997號存證信函，函請上訴人於108年4月24日下午3
07 時伊處簽訂買賣契約書，上訴人仍拒絕履行。上訴人僅於10
08 8年4月19日以臺北臺塑郵局第365號存證信函，稱不清楚吳
09 昭明為何人且買方不配合交付身分證明文件（下稱身分證
10 件）予第一銀行，有違約之嫌等。惟系爭議價委託書已明載
11 吳昭明為買方，且買方無事前提供身分證件之義務。吳昭明
12 遂於108年4月25日以左營菜公郵局第4002號存證信函向上訴
13 人解除契約，是上訴人因拒不履約而遭吳昭明解約，依系爭
14 委託銷售契約第4條第1、2項約定，上訴人仍應給付伊服務
15 報酬，其數額為實際成交價4%即115萬2,000元（計算式：2
16 8,800,000元 $\times$ 4%=1,152,000元），爰依系爭委託銷售契約
17 第4條第1、2項約定，求為命上訴人應給付被上訴人115萬2,
18 000元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年5月31日起至清償
19 日止，按年息5%計算之利息（原審判命上訴人如數給付，並
20 為附條件准免假執行宣告，上訴人聲明不服，提起上訴）。
21 並答辯聲明：上訴駁回。

22 二、上訴人則以：系爭委託銷售契約為定型化契約，其中第7條
23 第2項使伊在尚未與買方合意買賣契約時，即負擔買賣契約
24 之責任，並免除被上訴人完成居間義務，即得請求服務報
25 酬，依消費者保護法（下稱消保法）第12條及消保法施行細
26 則第14條，違反平等互惠原則並對消費者顯失公平，應屬無
27 效。又系爭買賣除標的物及價金外，仍須就買賣系爭土地之
28 其他重要事項，包含價金付款時間、付款方式、貸款比例、
29 土地移轉登記與交付之方式及期限、違約責任、預定簽約之
30 時間與地點等為磋商，而系爭議價委託書既未約定前揭事
31 項，僅為買賣之預約，且伊簽署系爭議價委託書後持續與被

上訴人合意代書及信託機構等重要事項，系爭議價委託書亦明訂須另行擇期簽訂不動產買賣契約之本意，故必要之點尚未經買賣雙方合意，甚者，系爭土地之買方根本未曾確定，被上訴人於本件審理期間均稱買方為吳昭明，刻意忽視系爭議價委託書所載買受人為吳昭明，與被上訴人嗣後提供之被證5、被證6之土地買賣契約書所載買受人為訴外人富廣國際有限公司（下稱富廣公司），並不相同，且與吳昭明證述其並非買受人亦有矛盾，甚至於民事答辯續(五)狀才又改稱買方為富廣公司；再於110年6月23日準備程序改稱：伊明知且同意吳昭明給付的訂金是要以富廣公司為簽約人及名義登記人，及被證5、被證6是要讓伊確認買方，而伊確認後3個月都沒有提出任何異議等，顯見居間之被上訴人對系爭土地之買受人亦混淆不清，伊又如何能知悉買方是誰？故於買賣關係欠缺當事人及意思表示之契約三要素時，顯無成立買賣契約之可能，被上訴人自不得請求給付服務報酬。退步言之，兩造及買方確已合意由第一銀行擔任價金信託機構及由伊指定承辦代書黃欲彬，被上訴人及買方卻未依第一銀行指示於約定簽約前2日提供買方之身分證件，並以無須事前提供前述文件或履保改用第三方公司等理由拖延，致伊取消108年2月26日簽約事宜，自屬不可歸責於伊之事由而未能辦理簽約及價金信託手續，依系爭委託銷售契約第4條第3項，伊與買方尚未簽訂買賣契約書，給付服務報酬之條件尚未成就。惟被上訴人明知系爭買賣仍有諸多細項待確認，卻在確知108年2月26日行程取消後，刻意攜吳昭明等人赴第一銀行匡稱欲與伊簽約，一面強迫第一銀行加速作業，一面表示不願第一銀行承辦價金信託，再私自將之錄音作為訴訟證據，是被上訴人身為伊之居間人，不僅未完成居間磋商義務，本不得請求服務報酬，反而積極製造伊爽約假象，並據以請求伊給付居間報酬，有悖於一般交易習慣、有違誠信原則等語，資為抗辯。並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

01 三、兩造不爭執事項（見本院卷第64、65頁）

02 (一)上訴人於107年9月2日與被上訴人簽訂系爭委託銷售契約，
03 委託被上訴人於107年9月2日起至108年4月30日止期間內，
04 以總價2,880萬元銷售系爭土地。

05 (二)系爭委託銷售契約乃被上訴人為提供予各該委託銷售者之
06 用，而預先擬定交易條款之定型化契約。

07 (三)被上訴人於108年1月10日通知上訴人有買主欲購買系爭土
08 地，並由被上訴人匯款10萬元到上訴人帳戶，被上訴人傳真
09 原證2之系爭議價委託書給上訴人，上訴人簽名之後回傳給
10 被上訴人（如原證2所示）。

11 (四)吳昭明於108年4月1日以左營菜公郵局第2798號存證信函，
12 函請上訴人10日內履行買賣契約書之簽訂；吳昭明復委由被
13 上訴人於108年4月9日以左營菜公郵局第2806號存證信函，
14 請上訴人於108年4月19日下午3時至被上訴人處簽訂買賣契
15 約書。

16 (五)上訴人於108年4月19日寄發臺北臺塑郵局第365號存證信函
17 予被上訴人，表示吳昭明非其接洽對象，不知其人，且其一
18 再透過被上訴人要求買方配合銀行作業指示，提出必要身分
19 證明文件予地政士及第一銀行，以為買賣合約作業，但買方
20 完全不配合，恐有違約嫌疑等語。

21 (六)吳昭明未在約定簽約日前提出身分證明文件予地政士及第一
22 銀行。

23 (七)上訴人與吳昭明迄未簽立系爭土地之買賣契約「書」。吳昭
24 明於108年4月25日以左營菜公郵局第4002號存證信函向上訴
25 人表示解約並請求加倍返還定金20萬元。

26 四、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

27 (一)系爭委託銷售契約第7條第2項是否違反消保法第12條及消保
28 法施行細則第14條規定，對消費者顯失公平，而屬無效？

29 1.按「定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平
30 者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其
31 顯失公平：一違反平等互惠原則者。…」，消保法第12條定

有明文。又「定型化契約條款，有下列情事之一者，為違反平等互惠原則：一當事人間之給付與對待給付顯不相當者。二消費者應負擔非其所能控制之危險者。三消費者違約時，應負擔顯不相當之賠償責任者。四其他顯有不利於消費者之情形者。」，消保法施行細則第14條定有明文。次按「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」之「壹、應記載事項」第八點「買賣契約之簽訂及所有權移轉」前段規定：「買賣雙方價金與條件一致時，委託人應與受託人所仲介『成交』之買方另行簽訂『不動產買賣契約書』」（見原審卷二第6頁），又依照其附件「要約書定型化契約應記載及不得記載事項」之「壹、應記載事項」第二點及第三點規定，要約書應載明買賣標的之不動產標示，及載明承購總價款、付款條件及其他要約條件等（見原審卷二第6、7頁）。

2. 本件上訴人主張系爭委託銷售契約為定型化契約，其中第7條第2項使其在尚未與買方合意買賣契約時，即負擔買賣契約之責任，並免除被上訴人完成居間義務，即得請求服務報酬，違反平等互惠原則，對其顯失公平云云。經查，系爭委託銷售契約乃被上訴人為提供予各該委託銷售者之用，而預先擬定交易條款之定型化契約乙節，為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)）。又系爭委託銷售契約第7條第2項約定：「買方簽署買賣議價委託書(或要約書)，於委託人簽認同意出售時，買賣契約即為有效成立，議價保證金同時轉為定金。但委託人未同意出售前，買方保有隨時撤回議價之權利」（見臺灣橋頭地方法院108年度審訴字第338號卷，下稱審訴字卷，第19、60頁），而依前揭不動產委託銷售之要約書定型化契約之「壹、應記載事項」第二點及第三點規定，要約書應載明買賣標的之不動產標示，及載明承購總價款、付款條件及其他要約條件等，而觀諸系爭議價委託書有載明前述要約條件（見審訴卷第21、61頁），故上訴人足可判斷是否對系爭議價委託書為承諾，是上訴人既基於自由意志而決定同意出賣系爭土地並簽認議價委託書，則依系爭委託銷售契約

第7條第2項約定斯時買賣契約即為有效成立，符合民法第345條第2項規定及前揭「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」之「壹、應記載事項」第八點規定，是被上訴人針對其已提供之服務依約請求服務報酬，難謂係因而加重上訴人所應負之責任，再者該第7條第2項約定並未免除被上訴人完成居間義務，上訴人復未舉證證明所約定之報酬數額遠高於業界之標準，故亦難認有何給付與對待給付顯不相當，或負擔非其所能控制之危險，或其他違反平等互惠、對消費者顯失公平之情事。因此，上訴人抗辯該第7條第2項約款違反平等互惠而顯失公平致無效云云，洵屬無據，並無可採。

(二)上訴人與吳昭明是否就系爭土地已成立系爭買賣契約或僅成立買賣預約？

1.按「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。」「當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。」，民法第153條、第345條第2項分別定有明文，準此，買賣契約以價金及標的物為其要素，故價金及標的物，自屬買賣契約必要之點。又締結不動產買賣之債權契約，並非要式行為，若雙方就其移轉之不動產及價金業已互相同意，對於買賣必要之點(要素)既意思表示一致，則其買賣契約即為成立，並不因契約寫在何種紙張甚或僅有口頭約定而受影響，至其他非必要之點如付款方式、過戶程序、稅金負擔等兩造既無特別約定自應依法律規定為之，不能因此而謂買賣尚未成立（最高法院81年度台上字第2339號、77年度台上字第2479號裁判要旨參照）。次按所謂預約係約定將來訂立一定契約(即本約)之契約，預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約內容主張權利（最高法院82年度台上字第415號裁判要旨參照）。又當事

01 人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定
02 之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容是
03 否包含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履行而無須另
04 訂本約等情形決定之（最高法院85年度台上字第2396號裁判
05 要旨參照）。

06 2.觀之吳昭明以自己名義與被上訴人於108年1月9日簽署系爭
07 議價委託書，其前言欄記載「…2.…本件買賣應由住商總部
08 推薦機構辦理『買賣價金履約保證』。3.本件買賣由…住商
09 總部簽約中心推薦之地政士，辦理所有權登記及相關手續。
10 …」，吳昭明並於「委託人確認簽名」處簽名，本文欄記載
11 議價標的為系爭土地及議價保證金為10萬元，以及第1條：
12 「買方購買總價額為2,880萬元，議價期間至108年1月10日
13 止」、第2條：「稅費及規費：(1)增值稅及交屋前一切稅費
14 與費用由賣方負擔，契稅由買方負擔。(2)代書費用買賣雙方
15 各負擔二分之一」、第3條：「付款條件：第一期(簽約款)
16 總價款10%；第二期(用印款)總價款10%；第三期(完稅款)總
17 價款10%；第四期(交屋款)總價款70%」、第4條第1、3、4、
18 5項：「議價條件：1.標的以現況及權狀登記之面積為準。
19 …3.賣方同意出售，則保證金轉為購屋定金之一部份，買方
20 應於簽約前補足以購屋總價款百分之十計算之定金。4.若議
21 價成功，賣方違約不賣或不依約履行，則賣方加倍退還買方
22 保證金，買賣契約解除。5.若賣方同意出售，買方違約不買
23 或不依約履行，則保證金由賣方沒收，買賣契約解除」、第
24 7條：「1.本案賣方同意由受託人代為收受定金。2.本案賣
25 方指定由住商總部簽約中心配合之推薦地政士辦理所有權登
26 記及相關手續。」等，吳昭明並於「委託人（買方）」處簽
27 名2次，被上訴人於「受託人」處蓋章等情，有系爭議價委
28 託書及空白議價委託書可證（見審訴字卷第21、61頁），足
29 見系爭議價委託書已載明委託人即要約人、買方為吳昭明；
30 又被上訴人於前述吳昭明與被上訴人簽名之下方「賣方是否
31 同意依上開內容出售？」之欄位，勾選「同意」欄位，並手

01 寫記載「收到新台幣10萬元整」及勾選「由受託人轉交賣方
02 無誤」之欄位，以及簽署姓名、書寫時間為108年1月10日17
03 時49分乙情，此觀上訴人之仲介經紀人洪敏祝通知上訴人勾
04 選前開欄位後回傳之手機照片、被上訴人傳真給上訴人之於
05 前開欄位未勾選、上訴人未簽名之系爭議價委託書與已勾選
06 完成之系爭議價委託書之時間順序（見審訴字卷第21頁，本
07 院卷第577至585頁），相互核對，即足明瞭，從而，堪認上
08 訴人承諾依吳昭明之系爭議價委託書即要約書之內容就系爭
09 土地成立系爭買賣契約，並同意由被上訴人代吳昭明轉交10
10 萬元定金，其餘不足價金總價10%之定金於簽定買賣契約書
11 面時補足。再佐以兩造所簽署之系爭委託銷售契約書前言欄
12 記載「…2. …本件買賣應由住商總部指定機構辦理『買賣價
13 金履約保證』。」，上訴人並於「委託人確認簽名」處簽
14 名；本文欄第1、2條約定，上訴人委託被上訴人銷售系爭土
15 地，委託銷售總價為2,880萬元，並同意買方付款方式為4
16 期，分別應依成交價在第一期(簽約款)給付總價款10%、第
17 二期(用印款)給付總價款10%、第三期(完稅款)給付總價款1
18 0%、第四期(交屋款)給付總價款70%，並同意由被上訴人代
19 為收受買方支付之定金；第7條第2項約定：「買方簽署買賣
20 議價委託書(或要約書)，於委託人簽認同意出售時，買賣契
21 約即為有效成立，議價保證金同時轉為定金。…」；第8條
22 約定：「委託人指定由住商總部簽約中心合作之特約地政
23 士，辦理所有權登記及相關手續。」，均與系爭議價委託書
24 即要約書所載相同，有系爭委託銷售契約及空白委託銷售契
25 約書可考（見審訴字卷第17、19、59、60頁），益證上訴人
26 對吳昭明之系爭議價委託書即要約書為承諾而成立系爭買賣
27 契約。申言之，系爭土地經被上訴人居間媒介後，吳昭明表
28 示願以2,880萬元分四期價款購買系爭土地，且系爭議價委
29 託書亦明載買賣標的為系爭土地、買賣總價、各期付款條件
30 及比例、稅費及規費負擔之事項，履約保證機構與地政士均
31 由被上訴人指定，並有解除契約之約定，上訴人並明確表示

01 願以該等條件出售予吳昭明，並同意買賣契約（本約）即為
02 有效成立，揆諸前揭規定及最高法院裁判意旨，堪認上訴人
03 與吳昭明已就系爭土地及買賣總價等必要之點成立本約之意
04 思表示一致，系爭買賣契約應已成立。

05 3.上訴人辯稱買賣系爭土地之其他重要事項，包含價金付款時
06 間、付款方式、貸款比例、土地移轉登記與交付之方式及期
07 限、違約責任、預定簽約之時間與地點、代書及信託機構等
08 重要事項均未磋商，系爭議價委託書亦明訂須另行擇期簽訂
09 不動產買賣契約，故僅為買賣之預約云云，惟查，上訴人與
10 吳昭明合意履約保證機構與地政士均由被上訴人指定，且價
11 金付款時間與違約效果等均已約定，已如前述，故上訴人嗣
12 後欲變更履約保證機構與地政士之約定，須經吳昭明同意，
13 始得合意變更系爭買賣契約之內容，否則即應依原約定內容
14 履約。又依據「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記
15 載事項」之「壹、應記載事項」第八點前段規定：「買賣雙
16 方價金與條件一致時，委託人應與受託人所仲介『成交』之
17 買方另行簽訂『不動產買賣契約書』」（見原審卷二第6
18 頁），可見僅是成交後，上訴人應與吳昭明補簽訂書面契約
19 而已，並非雙方尚未成交。再者，付款方式、貸款比例、土
20 地移轉登記與交付之方式及期限、預定簽約之時間與地點
21 等，並非買賣契約之必要之點，上訴人及吳昭明既無特別約
22 定自應依法律規定為之，不能因此而謂買賣尚未成立。上訴
23 人前開所辯，並非可取。

24 4.被上訴人主張系爭買賣契約之買方為吳昭明，上訴人並同意
25 由富廣公司為買賣契約書之簽約人及過戶登記名義人，因雙
26 方尚未簽立書面契約，故仍由吳昭明出面催告上訴人履行簽
27 立書面契約之義務等語。上訴人則辯稱系爭土地之買方根本
28 未曾確定，居間之被上訴人對系爭土地之買受人亦混淆不
29 清，陳述前後矛盾，吳昭明更證述其並非買受人等語。茲分
30 述如下：

31 (1)按代理行為須由代理人以本人名義為之，其所為意思表示或

所受意思表示，始直接對本人發生效力，此觀民法第103條之規定自明。若代理人以自己名義與他人為法律行為，則該法律行為發生之效果，應由代理人自行承擔（最高法院74年度台上字第605號裁判要旨參照）。又代理人雖未以本人名義或明示以本人名義為法律行為，惟實際上有代理本人之意思，且為相對人所明知或可得而知者，自仍應對本人發生代理之效力，此即所謂之「隱名代理」（最高法院92年度台上字第1064號裁判要旨參照）。是以本人縱曾授與代理權於代理人，但代理人未以本人名義為意思表示時，且非相對人所明知或可得而知者，該意思表示仍無從直接對本人發生效力（最高法院75年度台上字第1922號裁判要旨參照）。

(2)查證人吳昭明具結證稱：伊是富廣公司的股東之一，並擔任經理，富廣公司欲購買系爭土地，負責人是指派伊處理系爭土地，與仲介談價格，如果價格可以的話，富廣公司先付定金，正式合約是用富廣公司當買受人，負責人要伊代理富廣公司處理，在簽訂正式買賣契約前，富廣公司是派伊用個人名義去談，伊有向被上訴人之蔡昆祥講是富廣公司要購買系爭土地，伊沒有見過上訴人，伊在系爭議價委託書簽名，因為這只是斡旋，只是在談價格，如果談成的話，會以富廣公司名義去登記。伊有發存證信函給上訴人，是富廣公司委託被上訴人處理，買賣契約書都已經簽好，而且富廣公司已經付款，上訴人也簽了，卻不履行合約等語（見本院卷第323至325、327頁），足見證人吳昭明係經富廣公司授權與仲介洽談系爭土地之買受事宜，在簽訂正式買賣契約前，富廣公司是指派證人吳昭明以個人名義處理，簽訂正式合約時才以富廣公司名義為買受人，且證人吳昭明於上訴人在系爭議價委託書下方簽署同意並收受10萬定金以前，並未向上訴人表示有代理富廣公司之意思，上訴人當時亦非知悉或可得知悉此情事，揆諸前揭最高法院裁判意旨，證人吳昭明應自行承擔該法律行為即簽署系爭議價委託書之法律效果。因此，系爭買賣契約於上訴人於108年1月10日在系爭議價委託書下方

01 簽署同意時，即於上訴人與吳昭明間成立，並無當事人不明
02 之問題。退步言，若上訴人當時知悉或可得知悉吳昭明係代
03 理富廣公司洽談系爭買賣契約（僅係假設，並非矛盾），則
04 系爭買賣契約效力及於富廣公司，即系爭買賣契約成立於上
05 訴人與富廣公司之間，亦無當事人不明之問題。

06 (3)被上訴人主張其有通知上訴人於簽署系爭買賣之書面契約
07 時，由富廣公司為買受人及登記名義人，上訴人並同意由富
08 廣公司為買賣契約書之簽約人及過戶登記名義人等語，上訴
09 人則否認有為前開同意，並辯稱其始終不知買方為何人等
10 語。查被上訴人於108年1月22日傳真2份土地買賣契約書範
11 本給上訴人參考，其中買方均記載係富廣公司，有被證5、
12 被證6之2份契約書可憑（見原審卷一第101至116頁），且證
13 人洪敏祝具結證稱：伊於107年4月28日至108年9月間任職於
14 被上訴人擔任仲介，伊是上訴人之仲介方，吳昭明是被上訴
15 人公司之高愷宏擔任仲介方，本件買賣雙方後續簽訂書面過
16 程，除了履約保證單位外，沒有其他爭執，吳昭明只是出來
17 斡旋，但可能也是他們公司要買等語（見原審卷二第66、67
18 頁），可見上訴人於原預定簽約日108年2月26日（見本院卷
19 第295、297頁之LINE通訊內容）以前，對於買方為何人並無
20 爭執。再參佐第一銀行民生分行關於價金信託承辦人林芳玲
21 於108年2月25日以電子郵件通知上訴人：「買方簽約要準備
22 的文件：(1)最新公司設立（變更）登記表或其他核准設立
23 （變更）登記文件。（包含公司章程及董監事、股東名冊）
24 (2)公司負責人身分證及第二明文件正本登記之大小章。(3)
25 「不動產買賣契約書」乙份…」等語，有該電子郵件可稽
26 （見原審卷一第73頁），上訴人雖辯稱其在收受被證5、被
27 證6之2份契約書範本後，仍然不清楚買方為何人，就告訴第
28 一銀行可能由法人簽訂買賣契約，並詢問在此種情形下，銀
29 行需要哪些資料等語（見原審卷一第163頁），然上開電子
30 郵件並未分列買方是自然人、法人時，應分別準備之文件，
31 僅以買方為公司之情形下所應準備之文件，堪認上訴人確實

01 知悉且同意將與其簽定書面契約之買方係法人乙事。又參佐
02 上訴人自承未向被上訴人或買方表示，一定要由吳昭明簽
03 約，及其未要求或限制買方之身分或資格等語（見原審卷一
04 第163頁，本院卷第178頁），足以推認上訴人對被上訴人或
05 買方提出事後變更書面契約之買方乙事，應無異議。因此，
06 綜上以觀，堪認被上訴人前揭主張上訴人同意於簽署書面契
07 約時由富廣公司為買賣契約書之簽約人及過戶登記名義人乙
08 情，可以採信，上訴人所辯即無可取。

09 5.綜上，上訴人與吳昭明就系爭土地已成立系爭買賣契約，並
10 非僅成立買賣預約，且上訴人同意於簽署書面契約時由富廣
11 公司為買賣契約書之簽約人及過戶登記名義人。

12 (三)系爭買賣契約是否因可歸責於上訴人之事由而遭解約？吳昭
13 明有無於約定簽約日前提出身分證件予地政士及第一銀行之
14 義務？雙方是否合意由第一銀行辦理價金信託業務？

15 1.按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
16 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。」、「契
17 約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告
18 其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。」，民法第
19 229條第2項前段、第254條分別定有明文。

20 2.查「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」之
21 「壹、應記載事項」第八點前段規定：「買賣雙方價金與條
22 件一致時，委託人應與受託人所仲介『成交』之買方另行簽
23 訂『不動產買賣契約書』」（見原審卷二第6頁），是上訴
24 人依系爭買賣契約有義務與買方另行簽訂系爭買賣之書面契
25 約。且上訴人已要求買方及被上訴人於108年2月26日前往第
26 一銀行民生分行辦理系爭買賣契約之書面簽約及價金信託事
27 宜，洪敏祝並已回覆當日會與買方前往第一銀行民生分行處
28 理上開事宜，有LINE通訊內容在卷可參（見原審卷一第67、
29 69頁），可見上訴人應於當日前往辦理簽立書面及信託價金
30 等履約事宜，惟上訴人卻未於當日出面辦理，依民法第229
31 條第2項前段規定，已有給付遲延情事。又吳昭明乃於108年

01 4月1日以左營菜公郵局第2798號存證信函，通知上訴人10日
02 內履行買賣契約書之簽訂；吳昭明復再委由被上訴人於108
03 年4月9日以左營菜公郵局第2806號存證信函，通知上訴人於
04 108年4月19日下午3時至被上訴人處簽訂買賣契約書。然上
05 訴人未出面履行。吳昭明再於108年4月19日以左營菜公郵局
06 第3997號存證信函，通知上訴人於108年4月24日下午3時在
07 被上訴人處簽訂買賣契約書，上訴人仍未拒絕履行，僅於10
08 8年4月19日以臺北臺塑郵局第365號存證信函，稱不清楚吳
09 昭明為何人且買方不配合交付身分證件予第一銀行，有違約
10 之嫌等，吳昭明遂於108年4月25日以左營菜公郵局第4002號
11 存證信函向上訴人解除系爭買賣契約等情，有前揭存證信函
12 可證（見本院卷第373至387頁），則揆諸前揭民法規定，吳
13 昭明以上訴人給付遲延解除系爭買賣契約，自屬有據，堪認
14 系爭買賣契約業於108年4月25日經吳昭明合法解除。

15 3.上訴人雖辯稱買方及被上訴人均同意以第一銀行為價金信託
16 機構，因買方未能在簽約前2日交付身分證件予第一銀行，
17 致無法於原約定之108年2月26日簽訂買賣契約書，其已向被
18 上訴人和買方取消簽約，其無可歸責之事由云云。惟查，上
19 訴人與吳昭明於締約時係合意履約保證機構與地政士均由被
20 上訴人指定，故上訴人嗣後欲變更履約保證機構與地政士之
21 約定，須經吳昭明同意，始得合意變更系爭買賣契約之內
22 容，否則即應依原約定內容履約乙節，已如前述，而被上訴
23 人指定之履保機構為僑馥建經股份有限公司（下稱僑馥建經
24 公司），買方及被上訴人嗣後同意地政士由上訴人指定，此
25 有上訴人與證人洪敏祝之LINE通訊內容可憑（見本院卷第28
26 9、291頁）。又上訴人提出被證2之其與證人洪敏祝之LINE
27 通訊內容，顯示：上訴人稱「洪小姐，請買方配合銀行作業
28 時間需要，提出他們的文件，完成履保契約…」等語，洪敏
29 祝回覆「何先生：可否排定時間當天簽約就馬上可以請第一
30 銀行做價金信託了，這是可以一起辦的，請何先生都可以請
31 問你的黃代書，買賣流程是先簽…」（見原審卷一第71

頁），然從該通訊內無從知悉傳送日期，但至遲在上訴人108年2月25日取消108年2月26日簽約日之前，且洪敏祝之回覆後面內容遭截斷，而未能完整呈現，且反觀被上訴人所提上訴人與洪敏祝之108年2月20日至25日之LINE通訊內容，顯示洪敏祝表示會轉達上訴人欲變更履保機構為第一銀行、提出辦理履保所需文件之訊息給買方，洪敏祝向上訴人表示買方不同意變更履保機構，最後由被上訴人之店長向上訴人說明不變更履保單位之原因，上訴人於108年2月25日取消108年2月26日簽約日，蔡店長表示被上訴人及買方仍會準時到場簽約等（見本院卷第287至305頁），足見被上訴人及買方在上訴人取消至第一銀行108年2月26日簽約前，始終未同意變更履保機構。再者，證人洪敏祝具結證稱：上訴人要求在第一銀行簽約，由第一銀行處理履約保證，時間地點都是由上訴人決定的，伊等只能配合，但關於履約保證，買方很堅持由第三方僑馥建經公司處理，伊等是一直努力說服上訴人，讓雙方滿意，伊是有跟上訴人轉達當天雙方可以碰面，就履約保證單位讓買賣雙方磋商，不用透過仲介，店東也告訴伊讓雙方碰面，不管是第一銀行或是僑馥建經公司，伊都不反對等語（見原審卷二第64至67頁），堪認上訴人欲變更履保機構，仍需與買方吳昭明達成合意，證人洪敏祝只能讓雙方協商，何況證人洪敏祝是上訴人之經紀人，因此，上訴人所提被證2關於證人洪敏祝個人之陳述，不足證明吳昭明有同意變更履保機構。且證人吳昭明具結證稱：伊沒有答應上訴人要用第一銀行民生分行做為履約保證，伊與富廣公司負責人當天有到第一銀行欲簽買賣契約，僑馥建經公司也有派一名曹小姐來現場，伊等要北上時，蔡店長已經告知簽約要帶的資料，就是公司變更登記事項卡、負責人的身分證、公司大、小章，還有第一期的買賣價金，全部都備齊等語（見本院卷第325至326頁），明確證述其未同意變更履保機構，並於108年2月26日攜同富廣公司負責人，及攜帶簽約所需文件資料前來第一銀行民生分行。況第一銀行民生分行於109年1

01 月31日函覆原審：如買方不願意事前提供，但於不動產買賣
02 價金信託簽約當日簽約前，當場提供所有應準備之文件，本
03 行不會拒絕等語（見原審卷一第193至194頁），是即使吳昭
04 明、富廣公司無事前提供身分證件，但於當天攜帶所需身分
05 證件到第一銀行民生方行，雙方仍得順利簽署系爭買賣契約
06 之書面文件與辦理履保，吳昭明自無提前交付買方之身分證
07 件予第一銀行之義務，上訴人以此為由不出面履約，即失所
08 據。從而，上訴人遲延給付，顯具有可歸責性，上訴人前揭
09 所辯，自難採信。

10 4.綜上，吳昭明並無與上訴人合意改由第一銀行辦理價金信託
11 業務，吳昭明亦無提前交付買方之身分證件予第一銀行之必
12 要，系爭買賣契約業於108年4月25日因可歸責於上訴人之給
13 付遲延事由而經解除。

14 (四)被上訴人依系爭委託銷售契約第4條第1、2項約定請求上訴
15 人給付115萬2,000元仲介報酬，有無理由？

16 1.查系爭委託銷售契約第4條第1、2項約定：「買賣成交者，
17 受託人得向委託人收取服務報酬，其數額惟實際成交價之百
18 分之四，數額空白未記載者，受託人不得向委託人收取服務
19 報酬。委託人簽認買方之議價委託書或要約書，或買方簽署
20 買賣定金收款憑證者，視為買賣成交」、「買賣契約成立
21 後，因可歸責於委託人之事由或買賣雙方合意而解除買賣契
22 約者，委託人仍應給付前項約定之服務報酬」（見審訴字卷
23 第17、59頁）。查系爭買賣契約，既經吳昭明因可歸責於上
24 訴人事由而解除，已如前述，則依前揭約定，上訴人仍應給
25 付被上訴人實際成交價4%之服務報酬，而系爭買賣總價為2,
26 880萬元，以此計算，被上訴人得請求上訴人給付115萬2,00
27 0元（計算式：28,800,000元×4%=1,152,000元）服務報
28 酬。

29 2.上訴人雖辯稱依系爭委託銷售契約第4條第3項約定，服務報
30 酬應分別於不動產買賣契約書面簽訂時及收受尾款時給付，
31 本件條件尚未成就而不得請求服務報酬云云。惟依系爭委託

01 銷售契約第4條第3項，乃係配合同條第1項約定，亦即在雙
02 方正常履約情況下，上訴人應分別在簽立書面及收受尾款時
03 給付被上訴人服務報酬，然而本件被上訴人係依照系爭委託
04 銷售契約書第4條第2項約定請求，即在可歸責於上訴人事由
05 而致解除買賣契約時，仍得請求上訴人給付服務報酬，故自
06 無同條第3項約定之限制。上訴人前開所辯，亦屬無據。

07 3.綜上，被上訴人依系爭委託銷售契約第4條第2項約定請求上
08 訴人給付115萬2,000元仲介報酬，為有理由。

09 五、綜上所述，被上訴人依系爭委託銷售契約書第4條第2項約
10 定，請求上訴人給付115萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌
11 日即108年5月31日（於108年5月30日送達上訴人，見審訴字
12 卷第45頁之送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之利
13 息，自屬正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，
14 並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無
15 理由，應駁回上訴。

16 六、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
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，附此敘明。

19 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

20 中 華 民 國 110 年 9 月 23 日
21 民事第十七庭

22 審判長法 官 黃雯惠

23 法 官 趙伯雄

24 法 官 賴秀蘭

25 正本係照原本作成。

26 不得上訴。

27 中 華 民 國 110 年 9 月 23 日

28 書記官 林淑貞