

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第372號

上訴人 祥林科技股份有限公司

法定代理人 林士瑋

上訴人 宸訊科技股份有限公司

法定代理人 王能超

訴訟代理人 徐承原

共 同

訴訟代理人 吳建寰律師

被上訴人 周淦資產管理有限公司

法定代理人 劉秀蘭

訴訟代理人 黃曙展律師

上列當事人間請求給付報酬事件，上訴人對於中華民國111年1月14日臺灣士林地方法院110年度訴字第406號第一審判決提起上訴，本院於111年9月27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、被上訴人起訴主張：上訴人祥林科技股份有限公司（下稱祥林公司）前於民國109年7月間委託伊銷售其所有如附表所示之不動產（下稱系爭不動產，其中0000建號部分稱系爭房屋），雙方並簽有委託契約書（下稱系爭委託契約），並約定服務報酬再行另議。嗣上訴人宸訊科技股份有限公司（下稱宸訊公司，與祥林公司合稱上訴人）於同年7月30日與伊簽訂不動產購買意願書（下稱系爭意願書），約定由宸訊公司委託伊以總價新臺幣（下同）4,752萬元仲介購買系爭不

動產，並約定達成買賣時以購買總價1%計算服務報酬。上訴人經伊居間撮合，已於109年8月28日就買賣事項達成合意，約定宸訊公司以5,000萬元向祥林公司購買系爭不動產，上訴人並均同意給付伊5,000萬元之1%即50萬元為服務報酬，詎其等為規避給付報酬，拒絕簽訂不動產買賣契約，使給付報酬之條件不能成就，再另於109年12月14日簽訂不動產買賣契約，侵害伊可自上訴人獲取報酬之權益。爰依民法第101條第1項規定、系爭委託契約第5條第2項、系爭意願書第9條第2項第3款約定，求為命上訴人各給付報酬50萬元本息之判決。原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：上訴人於109年8月28日尚未就系爭不動產買賣之必要之點達成合致，本毋庸給付被上訴人酬金；且系爭委託契約第5條第1項明訂未明確記載以成交價多少百分比計算報酬者，加盟店不得向委託人收取服務報酬，被上訴人不得據此約定向祥林公司請求報酬。又上訴人不知系爭房屋原租客禾展影像工作室即汪冠緯（下稱汪冠緯）何時搬遷，被上訴人不能據此逕認上訴人有妨礙條件成就之行為等語，資為抗辯。並均上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

三、查被上訴人與祥林公司於109年7月27日簽訂系爭委託契約，約定祥林公司委託被上訴人仲介銷售其所有系爭不動產，委託銷售期間為109年7月27日起至同年8月31日；被上訴人再於同年8月30日與宸訊公司簽訂系爭意願書，約定宸訊公司委託被上訴人以總價4,752萬元仲介購買系爭不動產，宸訊公司並交付面額100萬元出價金支票予被上訴人；又系爭不動產原由祥林公司自106年11月1日起出租汪冠緯經營禾展影像工作室，自106年11月起約定每月租金95,000元；上訴人於109年12月14日簽訂系爭不動產買賣契約，約定由祥林公司以總價5,020萬元將系爭不動產出售宸訊公司，並約定透過華南商業銀行辦理系爭不動產交易安全信託，祥林公司已於11

01 0年1月29日將系爭不動產所有權移轉登記予宸訊公司等情，
02 有系爭委託契約、系爭意願書、祥林公司與汪冠緯之房屋租
03 賃契約書、系爭不動產買賣契約書、系爭不動產登記謄本為
04 證（見原審卷一第24至第38頁、440至446頁、454至470頁、
05 280至301頁、68至75頁），且為兩造所不爭執，均堪信為真
06 實。

07 四、被上訴人主張上訴人於109年8月28日已成立買賣系爭不動產
08 之合意等情，為上訴人所否認，經查：

09 (一)依系爭意願書第1條第1項、第3條第1項及特約事項第1條約
10 定，宸訊公司固原出價4,752萬元擬購買系爭房屋，且約定
11 契約終期至多至109年8月18日下午5時整止，並附有賣方不
12 同意出價系爭意願書即失其效力，暨賣方須於簽約前確認承
13 租人於同年10月31日前解除契約、清空等條件，另被上訴人
14 已於同年8月13日將宸訊公司簽訂系爭意願書時交付面額100
15 萬元出價金支票返還宸訊公司，有系爭意願書可徵（見原審
16 卷一第36頁），且為兩造所不爭執，系爭意願書本應失其效
17 力。惟被上訴人員工黃偉嘉仍繼續仲介上訴人間買賣系爭不
18 動產事宜，祥林公司員工陳嘉雯於109年8月14日以LINE聯絡
19 黃偉嘉表示：「45萬元一坪總計4,848萬，車位100萬/1個，
20 實拿」、「 $45 \times 107.74 = 4,848$ 加車位一個100萬，總計4,948
21 萬元」，黃偉嘉則於同日以LINE聯絡宸訊公司員工李淑婷：
22 「跟您對焦最後的價格就是5,000萬對吧」，李淑婷回復：
23 「嗯」、「5,000萬（含1車位）」，及「條件就是之前說的
24 10/31搬離＋簽約前須讓我們看一次辦公室」等語，黃偉嘉
25 則回稱將於下週作最後努力，並確認上開條件等語，黃偉嘉
26 再於109年8月17日聯絡李淑婷：「跟您對焦一下您的5,000
27 萬總價，服務費1%應該是另外計算對吧」，李淑婷回復：
28 「我在跟我們總經理確認了」，繼於109年8月21日聯絡李淑
29 婷：「今天跟祥林董事長聊得蠻久的，我跟屋主說我們這邊
30 很有誠意，不過5,000萬也是我們這邊能夠接受的最後價
31 格，屋主林董這給他這幾天想一下，下周再跟我回覆，在此

跟您報告進度」，李淑婷則回復貼圖OK，其後黃偉嘉於109年8月24日至宸訊公司報告買賣交易細節，並於同日傳送買賣合約樣本予陳嘉雯閱覽，於109年8月25日聯絡李淑婷看屋及契約加註附約文字事宜，並約定109年8月28日（星期五）看屋，於109年8月26日傳送「買賣合約書樣本」檔案予李淑婷，告知屋主遲延交屋違約責任條款及詳細內容，其中交屋日期記載「109年11月30日」，請李淑婷補充或調整，並詢問宸訊公司可否於看屋後同日簽約，李淑婷對該條款修改後回復，其中交屋日期「109年11月30日」未為修改，並表示「周五不會馬上簽約」，於109年8月28日兩造一同前往現場看屋，於109年8月31日黃偉嘉詢問李淑婷有無指定代書及簽約日，李淑婷回復：「可以麻煩你給我一下整個流程表」等語，陳嘉雯則於109年9月1日以LINE告知黃偉嘉，稱要收10%定金，其餘款項存入履約保證帳戶，增值稅亦從該帳戶扣除，及詢問簽約日期，李淑婷則於109年9月1日告知黃偉嘉指定地政士為周平評，由華南銀行辦理履約保證業務，及傳送「華銀-不動產交易安全信託契約書」檔案予黃偉嘉，黃偉嘉即於109年9月2日告知陳嘉雯上情，並傳送「宸訊科技（買賣合約書）」檔案予陳嘉雯，祥林公司另於109年9月2日寄發存證信函通知汪冠緯提前於同年月1日終止租約，並要求汪冠緯於109年11月1日前返還系爭房屋，其後因陳嘉雯於109年9月3日向黃偉嘉表示不出賣系爭不動產，黃偉嘉乃於109年9月9日通知李淑婷無法達成任務等情，有兩造各自提出LINE對話內容、祥林公司存證信函在卷可稽（見原審卷一第40至48頁、160頁、184至186頁、218至250頁、卷二第99至117頁、卷一第436至438頁），可證宸訊公司於109年8月13日被上訴人返還出價金支票後，仍繼續同意由被上訴人居間仲介向祥林公司買受系爭不動產，並同意改以5,000萬元買受系爭不動產，原特約事項終止租約並清空日期則更改為109年11月30日，且前往看屋。參以系爭意願書特約事項第2條約定：「簽約前須讓買方入內，確認屋況沒問題」等語

（見原審卷一第38頁），可知上訴人約定於109年8月28日看屋後已確認屋況良好，合意購買系爭不動產，始進行買賣契約內容審閱，及指定代書、銀行辦理訂約、履約保證事宜，再參以宸訊公司、被上訴人於上開商議過程中未另行簽立不動產購買意願書，足認被上訴人與宸訊公司已默示合意延長系爭意願書終期至系爭不動產買賣無法媒介訂約時止，並變更停止條件內容，依前揭規定及說明，基於私法自治及契約自由原則，系爭意願書因延長終期及變更特約事項而繼續其效力。故宸訊公司仍以系爭意願書約定，抗辯系爭意願書已於109年8月13日失其效力云云，即非可採。

(二)上訴人雖稱被上訴人於109年8月28日前仍向上訴人表示欲變更契約為成交價5,150萬元，仲介費則為成交價4%，顯見上訴人於該日前並未就標的物及其價金、付款方法、稅負、點交及違約等重要事項均達成合意，買賣契約尚未成立云云，並提出被上訴人交付契約內容變更合意書為證（見本院卷第253頁），然上訴人提出該合意書未記載日期，被上訴人否認為109年8月28日提出，主張係於祥林公司出價5,710萬元、宸訊公司出價尚未達5,000萬元時提交祥林公司，希望變更契約內容等語，則以該合意書未詳載日期，亦無經委託人簽章，及被上訴人已分別於109年8月14日以宸訊公司確認出價5,000萬元，及與祥林公司確認總價4,948萬元，被上訴人並於109年8月24日傳送買賣合約樣本予陳嘉雯閱覽，及於翌日聯絡李淑婷討論契約加註附約文字後，於109年8月26日傳送買賣契約草約予李淑婷閱覽，已如前述，自難信被上訴人會於幾日間復向上訴人表示欲變更契約為成交價5,150萬元，自難憑此認上訴人主張為可信。而上訴人間就價金及系爭不動產之交付時間已於109年8月14日至同年月26日間幾經討論達成合意，並進一步協議違約金條件，亦如前述，另祥林公司於委託被上訴人銷售後，已提出系爭不動產登記謄本、製作不動產說明書，載明買賣雙方應負擔費用項目與計算方式、概算土地增值稅，且經交付宸訊公司蓋用大小章等

01 情，有不動產說明書可稽（見原審卷一第274頁），又宸訊
02 公司已於109年8月28日至系爭不動產看屋，參以兩造於109
03 年9月2日合意由周平評地政士草擬買賣合約，並委由華南銀
04 行為不動產交易安全信託，以增加買賣雙方互信基礎，且均
05 已閱覽擬定買賣契約草約，及祥林公司於109年9月1日向被
06 上訴人表示要收取10%訂金後，即於109年9月2日寄存證信
07 函予汪冠緯要求於109年11月1日返還系爭房屋等情，宸訊公
08 司並稱：伊在109年8月間出價5,000萬元後，有於109年8月2
09 8日去看房屋，未與祥林公司進一步協商，在9月間經被上訴
10 人告知對方不願意出售等語（見本院卷第329頁），堪認上
11 訴人於109年8月底前已就系爭不動產買賣條件達成合意。

12 (三)參以汪冠緯證稱：祥林公司法定代理人林士瑋曾於109年7月
13 或8月間口頭跟伊說要出售系爭房屋，後來伊收到祥林公司
14 於109年9月2日寄出存證信函說伊積欠租金及要終止租約，
15 之後林士瑋口頭說要終止租約，要求伊於109年11月1日前搬
16 遷，伊有答應，雙方未簽訂終止租約之合約，租金繳到109
17 年8月31日，林士瑋說不用繳109年9月1日至同年11月1日之
18 租金，伊於10月23日與陳嘉雯有LINE對話是因原本109年11
19 月1日要清空系爭房屋返還給祥林公司，後來因為東西太多，
20 跟陳嘉雯說再緩一些時間，故決定109年11月16日交屋，
21 當時祥林公司說買家會處理大型背景版，所以伊就留
22 著，並於109年11月16日將系爭房屋點交給祥林公司及交付
23 感應卡給陳嘉雯，點交後陳嘉雯說12月1日前若有東西可來
24 拿，12月1日後才會辦交屋給買方，後來陳嘉雯在11月18日
25 又說買主不願意花清潔費，要求伊處理背景版，伊於109年1
26 2月14日與陳嘉雯有LINE對話是因當初祥林公司有提供地下
27 一樓小空間供伊放置雜物，不在租賃範圍內，也不屬於祥林
28 公司產權，陳嘉雯於109年12月14日提醒伊要於110年1月15
29 日前清掉等語（見原審卷二第14至22頁），可認祥林公司早
30 於7、8月間已預向汪冠緯告知擬出售系爭房屋，並於109年9
31 月間與汪冠緯合意以免除其109年9、10月租金、汪冠緯應於

01 109年11月1日前搬遷為條件終止租約，則祥林公司抗辯伊於
02 109年9月3日因不知汪冠緯會否於109年11月30日前搬遷，故
03 無法與宸訊公司成立買賣契約云云，顯無可信。

04 五、按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
05 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明
06 文。又民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂約
07 機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不
08 以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報
09 告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居
10 間而成立契約時，應許其請求。至於居間行為就令自始限於
11 媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求
12 報酬之支付（最高法院52年台上字第2675號判例意旨參
13 照）。是居間契約之目的，在於居間人為當事人提供訂約機
14 會、媒介，使當事人因此與他人成立契約、獲有經濟上之利
15 益，是居間人既有提供勞務之事，即有獲取相當對價之權
16 利；又提供訂約機會、媒介之行為，僅係促使訂約雙方當事
17 人增加締約意願、促進兩造對話溝通之機會，故此行為應未
18 有具體內涵，僅要依一般通念足以促進、提升兩造訂約機會
19 之行為，即足當之。次按因條件成就而受不利益之當事人，
20 如以不正當行為，阻其條件之成就者，視為條件已成就，民
21 法第101條第1項定有明文。依當事人一方之意思而決定其成
22 就與否之條件，倘依契約或通常情形，當事人應為一定之行
23 為使其條件成就，乃為圖免因條件成就而受不利益，任意不
24 為該行為，即係以不正當消極行為阻其條件之成就，依上開
25 規定，應視為條件業已成就（最高法院86年度台上字第2280
26 號判決意旨參照）。另對於條件成就施以影響之行為，究應
27 如何定性其為不正當行為，除故意妨害、違反法令或違背正
28 義之行為屬之，且應視法律行為時當事人之意思依誠實信用
29 之原則客觀地評價，以決定該當事人所為是否可被允許，其
30 評價之作成，並應考慮該當事人對系爭條件之成就施以影響
31 之動機、目的，再參酌具體個案情況予以認定之（最高法院

103年度台上字第2068號判決要旨參照）。被上訴人分別依系爭委託契約第5條第2項、系爭意願書第9條第2項第3款約定請求上訴人給付報酬，雖為上訴人所否認，然查：

(一)依系爭委託契約前言及第5條第1項前段及系爭意願書前言及第9條第1項第1款約定，上訴人係分別與被上訴人約定，同意由被上訴人以特定條件為締結買賣系爭不動產契約之媒介，並於買賣契約成立後給付報酬（見原審卷一第24至26頁、36至38頁），另爭委託契約第5條第2項、系爭意願書第9條第2項第3款分別約定：「委託期間內因歸責於委託人自己事由而拒絕以本委託條件與加盟店所仲介之買方訂立不動產買賣契約時，或委託人於委託期間屆滿後2個月內，逕與加盟店已提供委託人曾經仲介之客戶資料內之客戶成交者（但經其他不動產經紀業仲介成交者，不在此限），亦應給付前項約定之服務報酬。」（見原審卷一第26頁）、「買方於本意願保留期間或要約保留期間屆滿後2個月內，逕與加盟店已提供買方客戶資料內之客戶成交者，買方同意仍應支付本條第1項所載之服務報酬予加盟店。」（見原審卷一第38頁），堪認上訴人係分別與被上訴人成立由被上訴人為上訴人報告訂約機會或為訂約之媒介，上訴人給付報酬之居間契約。雖依上開約定，原則上上訴人於被上訴人完成居間媒介上訴人簽訂不動產買賣契約書時，始有給付被上訴人報酬之義務，然若依事務進行過程，可認為委託人將以被上訴人仲介條件訂立不動產買賣契約，卻因委託人自己事由未訂立買賣契約，或買賣雙方為避免給付居間報酬，故意不因被上訴人報告締約機會及媒介締結買賣契約，嗣後再自行訂立買賣契約者，揆諸前揭說明，委託人自仍有依約給付報酬之義務。

(二)祥林公司雖以其係因不知汪冠緯何時歸還系爭不動產，因收受買賣草約後認為未如期交屋違約金罰則高達每日萬分之4，及宸訊公司爭執共用部分產權，方不願與宸訊公司訂立買賣契約，並無因歸責於自己事由拒絕訂立買賣契約，或故

01 意不訂立買賣契約之情云云。惟查，觀系爭委託契約所附標
02 的物現況說明書已於「本屋是否可隨時交屋」勾選「是」，
03 且經祥林公司蓋有公司大小章（見原審卷一第34頁），及被
04 上訴人交付宸訊公司之不動產說明書亦於「本屋是否可隨時
05 交屋」勾選「是」，並經宸訊公司蓋有公司大小章（見原審
06 卷一第258頁），參以陳嘉雯109年9月1日向黃偉嘉表示要收
07 買賣價款10%為訂金，其他的款項進履約保證帳戶，增值稅
08 也自履約保證帳戶內扣除後，黃偉嘉稱因買方需有呈報總公
09 司流程，故需改約下週等語，陳嘉雯則稱：時間是沒關係
10 啦，就是他們拖越久會影響交屋時間哦，因伊沒簽約也不會
11 去跟租客解約，黃偉嘉則稱：有的，這邊伊有跟買方說等語
12 （見原審卷一第218頁），可見祥林公司於委託被上訴人居
13 間銷售時，並未告知被上訴人須將與汪冠瑋間之租約解決後
14 才能出售之情事，主觀上也無不能隨時交屋之情形，甚至已
15 與宸訊公司言明須於簽訂不動產買賣契約後，才會跟租客解
16 除租約，若越晚簽約則交屋時間越晚等情。且祥林公司願以
17 較其原委託價格減少12%之價格出售系爭不動產，其所交付
18 被上訴人之產權資料中並未說明共同使用坪數之使用類別
19 （見原審卷一第260頁、262頁），而不動產買受人詢問建物
20 公設或買賣標的之管理維護費用等節，為一般不動產買賣常
21 見之詢問事項，祥林公司僅以宸訊公司詢問系爭不動產所坐
22 落大樓6樓產權及管理維護費事宜，即以宸訊公司太愛計較
23 拒絕出售系爭不動產，尚與常情不符。參以林士瑋陳稱，伊
24 後來願意出售系爭不動產予宸訊公司，是因之前透過仲介聯
25 繫，仲介未將雙方意思完整轉達，後來宸訊公司於109年12
26 月間來聯絡，雙方將相關事情講清楚，才願意出售等語（見
27 本院卷第330頁），實際並無變動任何買賣條件，復對照上
28 訴人於109年12月14日簽訂不動產買賣契約約定祥林公司若
29 未能於約定期限點交者，每逾1日按買賣總價金萬分之5計付
30 違約金予宸訊公司等語（見原審卷一第282頁），較上訴人
31 原約定違約金更高，足認祥林公司以上開事由拒絕簽署買賣

01 契約，自屬可歸責祥林公司之事由而拒絕訂立買賣契約，依
02 系爭委託書第5條第2項約定，祥林公司仍負有給付被上訴人
03 服務報酬之義務。

04 (三)雖上訴人稱宸訊公司係於109年12月初主動拜訪祥林公司，
05 而於109年12月14日簽立系爭買賣契約，並非於居間關係屆
06 滿後2個月內私下交易，故無須給付服務報酬云云，惟祥林
07 公司無正當理由拒絕出售系爭不動產，已如前述，且依前述
08 上訴人於109年8月至9月之交易過程，上訴人間僅有於109年
09 8月28日看屋時直接交流過一次，宸訊公司卻於祥林公司突
10 然無故片面拒絕出售系爭不動產後3個月左右，自行尋祥林
11 公司協商系爭不動產交易，所約定買賣價金僅較原約定買賣
12 價格5,000萬元多出20萬元（見原審卷一第280頁），其餘買
13 賣條件均相似，且均合意由周平評地政士協助簽約，並委由
14 華南銀行為不動產交易安全信託，周平評並稱該買賣契約簽
15 訂係雙方於109年12月14日約伊及華南銀行人員至買方公司
16 議定契約，雙方並約定第一期款502萬元於109年12月16日前
17 存入華南銀行信託專戶，於簽約前並無簽立定金契約或交付
18 票據等情事，有陳述書在卷可參（見原審卷一第278頁），
19 參以汪冠緯證稱：伊於109年11月16日搬走前，陳嘉雯說系
20 爭房屋已經賣掉，並說買家希望伊提早搬走等語（見原審卷
21 二第22頁），及陳嘉雯曾向汪冠緯稱109年12月1日後才需點
22 交系爭房屋予買方等節，亦核與上訴人原透過被上訴人約定
23 買賣條件之交屋期限相同，當可推論上訴人間已於109年9月
24 間達成買賣系爭不動產之合意，並推遲至居間關係屆滿2個
25 月後再另行締結買賣契約，則上訴人嗣後自行訂立之買賣契
26 約自係因被上訴人提供勞務、報告訂約機會而成立，上訴人
27 有故意使給付被上訴人服務報酬條件不達成之情，依首開說
28 明，上訴人仍有依約給付被上訴人報酬之義務。

29 (四)祥林公司雖否認有與被上訴人約定按成交價1%計算報酬云
30 云，惟觀系爭委託契約第5條第1項約定：「委託人同意於買
31 賣契約成立時給付加盟店以成交價『另議』%計算之報酬

（最高不得超過中央主管機關之規定）」（見原審卷一第26頁），上訴人且不爭執該「另議」字樣是被上訴人員工黃偉嘉在簽約當場寫的，寫好後交陳嘉雯在契約末蓋祥林公司章，再交還被上訴人等情（見本院卷第172至173頁），參以黃偉嘉先於與兩造各別商談買賣價格後之109年8月21日下午2時33分以LINE向陳嘉雯表示：「我這邊剛剛有跟我們總經理黃總談服務費部分，我們總經理表示非常感謝林董給予服務的機會，不過也希望林董能肯定我們這邊的服務，一般我們不動產成交屋主方服務費收2~4%不等，我們總經理很感謝林董5,000萬這個案件願意出售，所以若以原來4,948萬實拿的價格，我們服務費是52萬元，我們總經理說就以5,000萬的1%結案（服務費50萬），這也是我們公司最後可以結案的費用，還望林董能給予我們肯定」，陳嘉雯則回覆：「好，謝謝，我再轉告」等語（見原審卷一第167頁），嗣後被上訴人已於同年月24日、26日傳送買賣草約予上訴人雙方閱覽，及於同年月28日帶宸訊公司前往系爭不動產勘看，陳嘉雯復於同年9月1日向黃偉嘉表示要收10%訂金、其他的款項進履約保證帳戶，及簽約時間越晚將影響交屋時間等情，可見系爭不動產交易已達給付訂金、交屋討論之階段，倘祥林公司未同意被上訴人所提報酬為買賣價金5,000萬元之1%即50萬元，被上訴人自無可能安排後續契約內容討論、看屋及交屋等事宜。是被上訴人主張其與祥林公司已議定居間報酬為50萬元等情，應屬可採。

(五)基上，上訴人間既已於109年8月底前達成買賣系爭不動產之合意，祥林公司明知汪冠緯並無拒絕終止租約及將於109年11月30日前遷離系爭房屋情事，竟因可歸責自己事由拒絕締結買賣契約，卻仍因被上訴人提供勞務、報告訂約機會，與宸訊公司於109年12月14日成立系爭不動產買賣契約，上訴人自應依約給付報酬。因此，被上訴人依系爭委託契約第5條第2項、系爭意願書第9條第2項第3款約定，請求上訴人各給付按買賣價金1%計算（即50萬元）之報酬，自屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依民法第101條第1項規定、系爭委託契約第5條第2項、系爭意願書第9條第2項第3款約定，請求上訴人各給付50萬元，及自起訴狀繕本送達上訴人之翌日，即祥林公司自110年4月1日、宸訊公司自110年4月15日（見原審卷一第86頁、第90頁之送達證書）起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並附條件假執行及免為假執行之宣告，核無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 8 日

民事第十八庭

審判長法 官 管靜怡

法 官 林政佑

法 官 胡芷瑜

附表：

土地	地號				面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍
	臺北市○○區○○段0000地號				571.94	宸訊科技股份有限公司	1966/10000
建物	建號	門牌號碼	坐落地號	主要建材	面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍
	臺北市○○區○○段0000○號	臺北市○○區○○路000號0樓	臺北市○○區○○段0000地號	鋼筋混凝土造	層次面積：212.14	宸訊科技股份有限公司	全部
	共有部分：						

(續上頁)

01

	(一)○○段0000建號：面積821.11平方公尺、權利範圍1754/10000。 (二)○○段0000建號：面積302.45平方公尺、權利範圍500/10000（含停車位編號3號）。
--	---

02

正本係照原本作成。

03

不得上訴。

04

中 華 民 國 111 年 11 月 9 日

05

書記官 蕭進忠