

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第2號

上訴人 高佳駿

訴訟代理人 涂逸奇律師

被上訴人 飛鵬有限公司

法定代理人 高慧芝

訴訟代理人 洪偉勝律師

李燕俐律師

胡珮琪律師

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於中華民國110年1月4日臺灣臺北地方法院109年度重訴字第1214號第一審判決提起上訴，並為訴之減縮，本院於111年4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

壹、程序部分：

一、按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。上訴人於原審聲明請求：被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）2,082萬5,000元，及自民國108年3月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，嗣於本院審理時，減縮起訴聲明為命被上訴人給付2,082萬5,000元，及自108年5月2日起加付法定遲延利息之判決（見本院卷第79、155至156頁），核屬減縮應受判決

01 事項之聲明（減縮部分已非本院審理範圍，不贅），依上開
02 規定，應予准許，合先敘明。

03 二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
04 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文，
05 且依同法第463條，於第二審程序準用之。查上訴人於原審
06 主張：被上訴人依兩造合約書約定，應以5年租金收入總合
07 4,000萬5,000元扣除利息支出192萬元之20%即761萬7,000元
08 給付其為投資顧問費用部分（見原審卷第8至9頁），嗣於上
09 訴後，表明該約定未記載於兩造合約書，而係另有口頭約
10 定，係為更正及補充法律上陳述，非為訴之變更或追加，依
11 上開規定，亦無不許。

12 貳、實體部分：

13 一、上訴人起訴主張：緣訴外人斯曼特企業有限公司（下稱斯曼
14 特公司）有意購置門牌號碼台北市○○區○○○路○段000號
15 15樓房地及B4層共8個車位（下稱系爭不動產），礙於資金
16 不足，於伊接洽下，覓得被上訴人願先出資買受並出租予斯
17 曼特公司，被上訴人於103年3月13日，以其法定代理人高慧
18 芝名義簽立不動產買賣契約書，以總價2億4,900萬元購入，
19 於同年5月1日辦理所有權移轉登記於被上訴人名下，復於10
20 3年3月14日，由伊擔任見證人，被上訴人與斯曼特公司、斯
21 曼特公司之法定代理人李淑華（即李思瑀）共同簽立協議書
22 （下稱系爭協議書），約定斯曼特公司向被上訴人承租系爭不
23 動產5年，租期屆滿時，斯曼特公司應以3億480萬元向被上
24 訴人承購系爭不動產，如提前於第3年終止租約，應以2億9,
25 210元萬元購買，被上訴人不得於租期內出售系爭不動產，
26 如有出售他人，斯曼特公司有依上開價格優先承買之權利，
27 並於系爭協議書第4條約定，斯曼特公司若未能如期承購，
28 應賠償被上訴人4,000萬元，被上訴人如因故無法出售，則
29 應賠償被上訴人4,000萬元。嗣於103年5月2日，由伊擔任見
30 證人，被上訴人再與斯曼特公司簽立租約（下稱系爭租
31 約），約定5年之租賃期間為103年5月2日至108年5月1日。

01 因伊受被上訴人委託進行財務規劃服務，已於被上訴人與斯
02 曼特公司簽立系爭協議書時完成，且被上訴人確實負有向斯
03 曼特公司出售系爭不動產義務，否則應支付違約金，伊業已
04 完成被上訴人與斯曼特公司所委託之服務，故被上訴人於10
05 3年3月13日，與伊簽立之合約書（下稱系爭合約書），僅係
06 將伊受領財務顧問服務費及投資顧問費之時間訂於被上訴人
07 與斯曼特公司間租約滿3年或屆滿時而出賣系爭不動產時支
08 付。而斯曼特公司承租系爭不動產5年租賃期限屆滿，被上
09 訴人依系爭合約書之約定，應按系爭協議書就系爭不動產約
10 定預定應售總價3億480萬元之1%即304萬8,000元，作為伊之
11 財務顧問服務費，及以3億480萬元扣除承購價2億5,400萬元
12 價差5,080萬元之20%即1,016萬元（計算式如附表編號
13 (1)），作為伊之投資顧問費用；另兩造口頭約定被上訴人以
14 系爭租約5年租金收入總合4,000萬5,000元扣除利息支出192
15 萬元之20%即761萬7,000元（計算式如附表編號(2)至(4)），
16 給付伊作為投資顧問費用（下稱兩造約定）。詎被上訴人遲
17 未依約給付伊財務顧問費304萬8,000元及投資顧問費1,777
18 萬7,000元（計算式詳如附表），共計2,082萬5,000元，迭
19 經催討均未果。又依系爭協議書第3條之約定，斯曼特公司
20 於5年租期屆滿，應以3億480萬元向被上訴人承購系爭不動
21 產，惟既屬應售出且以具體約定應售價，則被上訴人及斯曼
22 特公司均未依此約定，於5年租期屆滿完成「應」買賣之義
23 務，復於系爭租約租期將屆滿，私下擅自簽訂秘密協議，將
24 租期延長5年且未通知伊，伊所受侵害之情狀乃其債權無法
25 立即受償之損害，及受有可預期投資顧問費用之損失。爰依
26 系爭合約書及兩造約定或民法第184條第1項後段規定，擇一
27 求為命被上訴人給付2,082萬5,000元，及自108年5月2日
28 （系爭租約租期屆滿翌日）起，至清償日止，按週年利率5%
29 計算之利息，並願供擔保請准為假執行宣告之判決（經原審
30 判決上訴人全部敗訴，上訴人全部不服，提起上訴）。並上
31 訴聲明：(一)原判決關於駁回下開請求部分廢棄。(二)被上訴人

01 應給付上訴人2,082萬5,000元及自108年5月2日起至清償日
02 止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執
03 行。

04 二、被上訴人則以：系爭協議書並非買賣契約或上訴人主張之聯
05 立契約，伊與斯曼特公司就系爭不動產是否為買賣，仍待日
06 後為具體約定並另行簽立不動產買賣契約，系爭協議書充其
07 量僅為伊與斯曼特公司就系爭不動產未來合作之意向，與上
08 訴人無涉。而當時（103年）上訴人向高慧芝告以斯曼特公
09 司有承租系爭不動產之意願，日後倘該公司營運得宜，在該
10 公司財務能力足以購買之情形下，擬購買系爭不動產，惟當
11 時斯曼特公司並無財力購買系爭不動產，上訴人乃向高慧芝
12 提出由伊向系爭不動產前手購入之建議，並告以目前租金行
13 情為市價之3%，上訴人可代伊與斯曼特公司談到3.5%之租
14 金，倘斯曼特公司擬於簽立租賃契約後3年或5年內購買系爭
15 不動產，則3年後價格為2億9,000餘萬元，5年後價格為3億4
16 80萬元。伊認此項投資有獲利可能，始簽立由上訴人撰擬系
17 爭合約書，約定伊於「購買」及「出售」系爭不動產時各支
18 付總價1%價金為上訴人之財務顧問服務費，並同意於結算買
19 賣價差扣除成本後總價百分之20之金額為上訴人之投資顧問
20 費用，且上訴人承攬之工作必須使斯曼特公司於約定時間內
21 有財力購買系爭不動產，並使伊於約定時限內因而取得投資
22 獲利。惟斯曼特公司於系爭租約租期屆至後，無力購入系爭
23 不動產，系爭不動產仍為伊名下，實係上訴人未完成其工作
24 所致，足見上訴人非僅不能依約提供財務規劃顧問服務及投
25 資規劃顧問服務，未能使斯曼特公司於約定時限內有足夠財
26 力購買系爭不動產並簽立不動產買賣契約，並使伊於約定時
27 限內取得預計之投資獲利，買賣既未完成，其所承攬之工作
28 並未依約如期完成；再者，兩造間亦無上訴人所稱之系爭不
29 動產買賣價差包含租金收入之口頭約定，故上訴人依系爭合
30 約書及兩造約定，請求伊給付財務顧問服務費或投資顧問費
31 共計2,082萬5,000元本息，並無理由。至於上訴人另主張伊

01 對其有民法第184條第1項後段規定之侵權行為，惟伊究有何
02 侵權行為之原因事實，亦未見其說明及舉證。而伊已提出與
03 斯曼特公司另訂之協議書，證明伊並無上訴人影射之故意不
04 出售系爭不動產、以另訂協議書方式為優先承購之約定或將
05 來斯曼特公司購買系爭不動產時得扣除4,000萬元之約定，
06 更無故意侵害上訴人權益等情。又系爭不動產之所以未能出
07 售，係因斯曼特公司認為經濟前景不佳，因此評估不買回，
08 上訴人空言主張伊有以背於善良風俗之方式損害其權利云
09 云，顯屬無據等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

10 三、兩造不爭執事項：

- 11 (一)被上訴人之法定代理人高慧芝於103年3月13日向訴外人英屬
12 維京群島商惠源國際有限公司以總價2億4,900萬元購入門牌
13 號碼台北市○○區○○○路○段000號15樓房地及B4層共8個
14 車位，於103年5月1日辦理所有權移轉登記予被上訴人。
15 (二)斯曼特公司及其法定代理人李思瑀與被上訴人於103年3月14
16 日共同簽立協議書，由上訴人擔任見證人。
17 (三)兩造於103年3月14日簽訂系爭合約書。
18 (四)被上訴人於103年3月20日以現金方式支付上訴人購買系爭不
19 動產時總價1%之財務顧問服務費255萬元。
20 (五)被上訴人與斯曼特公司於103年5月2日就系爭不動產簽立房
21 屋租賃契約書，由上訴人擔任見證人，約定租賃期間自103
22 年5月2日起至108年5月1日止。
23 (六)被上訴人與斯曼特公司於108年1月3日訂立房屋租賃契約
24 書，約定租賃期間自108年5月2日起至113年5月1日止，被上
25 訴人未出售系爭不動產給斯曼特公司之事實已確定。

26 四、兩造爭執事項：

- 27 (一)上訴人依系爭合約書及兩造約定，請求被上訴人給付2,082
28 萬5,000元及自108年5月2日起算之法定遲延利息，有無理
29 由？
30 (二)上訴人依民法第184條第1項後段規定，請求被上訴人給付2,
31 082萬5,000元及自108年5月2日起算之法定遲延利息，有無

理由？

五、本院之判斷：

(一)上訴人依系爭合約書及兩造約定，請求被上訴人給付2,082萬5,000元及自108年5月2日起算之法定遲延利息，有無理由？

1.兩造對於被上訴人與斯曼特公司經上訴人接洽，由被上訴人以總價2億4,900萬元購入系爭不動產後，上訴人擔任見證人，被上訴人與斯曼特公司、李淑華（即李思瑀）於103年3月14日，共同簽立系爭協議書，約定斯曼特公司向被上訴人承租系爭不動產5年，租期屆滿時，斯曼特公司應以3億480萬元向被上訴人承購系爭不動產，如提前於第3年終止租約，應以2億9,210萬元購買，被上訴人不得於租期內出售系爭不動產，如有出售他人，斯曼特公司有依上開價格優先承買之權利，並於系爭協議書第4條約定，斯曼特公司若未能如期承購，應賠償被上訴人4,000萬元，被上訴人如因故無法出售，則應賠償被上訴人4,000萬元；同日兩造簽立系爭合約書；被上訴人與斯曼特公司再於103年5月2日，由上訴人擔任見證人，簽立系爭租約，約定5年之租賃期間為103年5月2日至108年5月1日等情，均不爭執（見兩造不爭執事項(二)、(三)、(五)），並有系爭租約、系爭協議書及系爭合約書等影本在卷可憑（見原審卷第17至27頁、第47頁），堪信為真。

2.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（最高法院108年度台上字第1442號裁判意旨參照）。復按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力，民法第99條第1項定有明文。由是可知，法律行為之附停止條件，係指該法律行為效力之發生，繫於將來、客觀、不確定的事實之成就。依系爭合約書約定：「乙方(上訴人)承包甲方(被上訴人)投資台北市松山區...(即系爭不動產)，總價新台幣

貳億伍仟肆佰萬元整。甲方應於購買及出售時各支付總價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…」(見原審卷第47頁)，依上開契約文字所示，已明白約定被上訴人於出售系爭不動產時，應支付總價1%價金給上訴人作為財務顧問服務費，並同意於結算買賣價差扣除成本後總價20%之金額給付上訴人為投資顧問費用，其契約文義並無不明之處，亦無任何關於被上訴人未出售系爭不動產時，上訴人仍得請求報酬之約定。而被上訴人出售系爭不動產之對象為斯曼特公司，及履約期限至系爭租約之租期屆滿即108年5月1日，此為兩造所不爭執(見本院卷第43、44頁)，可見被上訴人給付上開約定費用之義務，乃以其於系爭租約期滿之108年5月1日，有出售系爭不動產給斯曼特公司之事實為停止條件，堪以認定。

3. 上訴人雖主張：伊受被上訴人委託進行財務規劃服務，已於被上訴人與斯曼特公司簽立系爭協議書時完成，且被上訴人確實負有向斯曼特公司出售系爭不動產義務，否則應支付違約金，伊業已完成被上訴人與斯曼特公司所委託之服務，僅係將伊受領財務顧問服務費及投資顧問費之時間訂於被上訴人與斯曼特公司間租約滿3年或屆滿時而出賣系爭不動產時支付，被上訴人未於系爭租約租期屆滿之108年5月1日，出售系爭不動產給斯曼特公司，仍應按系爭協議書預定應售總價3億480萬元之百分之1即304萬8,000元，作為伊之財務顧問服務費，及以3億480萬元扣除承購價2億5,400萬元價差5,080萬元之20%即1,016萬元，作為伊之投資顧問費用云云，惟與系爭合約書所載文義不符。況查，高慧芝於本院行當事人訊問程序時證稱：上訴人幫被上訴人找到買主，如果順利，幫被上訴人把房子賣給斯曼特這件事情，做完就可以按照合約書給他錢，上訴人也不用幫被上訴人作財務規劃；系爭合約書的意思，就是被

上訴人與斯曼特公司5年的租期屆滿的時候要出售，能夠完成出售就出售，不能出售，斯曼特公司就賠償被上訴人4,000萬元，但是兩造沒有約定不能出售時，還要給上訴人金錢；斯曼特公司有買回去，就會有價差及扣除成本要付給上訴人，價差是固定，3年一個價錢、5年一個價錢，成本指的是貸款利息、土地稅、房屋稅，一定要賣出去才會有價差，沒有賣出，沒有所謂的價差等語（見本院卷第85至86頁）。又觀諸系爭協議書第4條約定，斯曼特公司若未能如期承購，應賠償被上訴人4,000萬元，被上訴人如因故無法出售，則應賠償被上訴人4,000萬元，然此僅為被上訴人與斯曼特公司間有違約不買、不賣之賠償約定，亦難憑以推定系爭合約書約定之真意，乃被上訴人與斯曼特公司於系爭租約租期屆滿後，未就系爭不動產簽立買賣契約書，被上訴人仍應按系爭協議書約定之「預定應售總價」計算，給付上訴人依系爭合約書所約定之財務顧問服務費及投資顧問費用。否則，系爭合約書何需約明「出賣時」、「買賣價差」，更遑論被上訴人固因上訴人接洽而與斯曼特公司簽立系爭協議書，衡情亦不可能同意在未取得任何買賣價差之情況下，即給付上訴人高達1,320萬8,000元之報酬。足認兩造締約真意，被上訴人依約給付上訴人上開費用，仍須以其將系爭不動產出售斯曼特公司而有賣出價金為前提。故此，上訴人此部分主張，難認可採。

- 4.被上訴人與斯曼特公司於108年1月3日訂立房屋租賃契約書，約定租賃期間自108年5月2日起至113年5月1日止，被上訴人未於108年5月1日出售系爭不動產給斯曼特公司之事實已確定，復為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項六）。依系爭合約書約定，被上訴人給付之義務，為附有停止條件之債務，而該條件尚未成就，被上訴人自無依該約定給付之義務。從而，被上訴人既未於108年5月1日期限內出售系爭不動產給斯曼特公司，兩造間就給付上開財

務顧問服務費及投資顧問費用之停止條件不成就，上訴人自無請求被上訴人給付該等費用之餘地。上訴人依系爭合約書之約定，請求被上訴人給付財務顧問服務費304萬8,000元、投資顧問費用1,016萬元及加計法定遲延利息，即屬無據。

5.上訴人又主張：兩造間有口頭約定以系爭租約5年租金收入總合4,000萬5,000元扣除利息支出192萬元之20%即761萬7,000元，給付上訴人作為投資顧問費用云云，亦為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

①按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。又事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任。最高法院分別著有84年度台上字第1188號、97年度台上字第1676號、86年度台上字第891號民事判決意旨足參。又按法律行為除要式行為者外，契約非以訂立書面為成立或生效要件，口頭約定亦生效力，然若兩造就契約已另明訂書面，則關於契約所生權利義務事項，依兩造之意旨訂明於書面契約上，應為社會生活交易之常態，契約當事人一方主張除書面訂明者外，尚另有口頭約定之事項，此關於契約除書面載明者外，另有以口頭約定之事實，乃社會交易之變態事實，揆之上揭最高法院判決意旨，自應由主張此事實之一造負舉證之責，乃屬當然之解釋。

②兩造既訂有系爭合約書之書面契約，若有其他約定，應會另載明於系爭合約書，以示慎重，尚非僅以口頭約定即足。又兩造若有以系爭租約5年租金收入總合4,000萬5,000元扣除利息支出192萬元之20%即761萬7,000元，給付上訴人作為投資顧問費用約定，因攸關兩造間重要權利義務關係，更應詳以文字具體載明，實不可能僅以口頭約定而草率為之，況依高慧芝所述，兩造並無口頭

約定除了系爭合約書上買賣價金的差額外，還包含5年的租金收入等語（見本院卷第85頁），上訴人復未舉證以實其說，是其此部分主張，亦無足取。

6. 綜上，上訴人依系爭合約書及兩造約定，請求被上訴人給付財務顧問費304萬8,000元及投資顧問費用1,777萬7,000元，合計2,082萬5,000元，及自108年5月2日起算之法定遲延利息，為無理由，不應准許。

(二) 上訴人依民法第184條第1項後段規定，請求被上訴人給付2,082萬5,000元及自108年5月2日起算之法定遲延利息，有無理由？

1. 按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害責任，民法第184條第1項後段固有明文。所謂善良風俗，係指國家社會之一般道德觀念（最高法院69年台上字第2603號民事判決先例參照），以他人行為或不行為違背善良風俗致受損害請求賠償者，必須係故意為之始屬不法，故依侵權行為請求損害賠償者，需該他人之行為或不行為具備違法性，始足當之。

2. 上訴人固主張被上訴人於系爭租約期滿，未與斯曼特公司簽立不動產買賣契約，致其受有債權無法立即受償之損害，及可預期投資顧問費用之損失，應負損害賠償責任等情，惟查，斯曼特公司未依系爭協議書之約定，於系爭租約租期屆滿購入系爭不動產，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原法院109年度重訴字第1323號事件中之證詞自明（見原審卷第177頁），且高慧芝於本院行當事人訊問程序證述：系爭租約要滿期前3個月，斯曼特公司請財務經理跟伊講他董事長的意思，目前沒有能力購買這個房子，跟伊商量續租5年；斯曼特公司賠的4000萬元不是1次給付而是5年攤還，是因為大環境經濟的問題，所以協商的結果等語（見本院卷第87頁），且證人李思瑀於本院準備程序中亦到庭證陳：伊已經賠了4,000萬元，伊是找了

01 高慧芝續租5年，高慧芝同意租約的5年內讓伊分期付款這
02 4,000萬元等語(見本院卷第84頁)，堪認被上訴人與斯曼
03 特公司所以未能於系爭租約期滿時簽訂系爭不動產之買賣
04 契約，乃因斯曼特公司未能購買所致，尚無從認定被上訴
05 人為損害上訴人，而故意未如期出售系爭不動產而改以出
06 租方式延長租約，自不能指為違背善良風俗，尤無不法情
07 事，則上訴人以被上訴人未與斯曼特公司簽訂系爭不動產
08 買賣契約，並將租期延長5年，據以主張被上訴人具有不
09 法行為，被上訴人應負侵權責任，自屬無據。從而上訴人
10 援引民法第184條第1項後段規定，請求被上訴人賠償損
11 害，亦無理由。

12 3.上訴人既無法提出其他證據足證被上訴人有故意以背於善
13 良風俗之方法加損害於上訴人之事實，則上訴人依民法第
14 184條第1項後段規定，請求被上訴人賠償2,082萬5,000元
15 損害，及加計自108年5月2日起算之法定遲延利息，亦無
16 理由。

17 六、綜上所述，上訴人依系爭合約書、系爭約定及民法第184條
18 第1項後段規定，請求被上訴人給付2,082萬5,000元，及自1
19 08年5月2日起，至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
20 息，為無理由，不應准許，其假執行之聲請亦失所附麗，應
21 併予駁回。原審此部分，為上訴人敗訴之判決並駁回其假執
22 行之聲請，核無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求
23 予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及立論之證據資
25 料，均經本院審酌後，對判決結果不生影響，爰無庸逐一論
26 述，併此敘明。

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

29 中 華 民 國 111 年 5 月 18 日

30 民事第十九庭

31 審判長法 官 魏麗娟

法官 潘進柳

法官 郭佳瑛

附表：

(1)5年租期屆滿上開應售總價即3億480萬元扣除承購價2億5,400萬元價差為5,080萬元之20%為1,016萬元【計算式： $(304,800,000 - 254,000,000) \times 20\% = 10,160,000$ 】為項1。

(2)租金收入每月66萬6,750元乘60個月（即5年租金總合）=4,000萬5,000元【計算式： $666,750 \times 60 = 40,005,000$ 】為項A。

(3)利息支出24萬元（即自107年7月27日至108年3月15日止，共8個月）為192萬元【計算式： $240,000 \times 8 = 1,920,000$ 】為項B。

(4)成本淨額為項A－項B=3,808萬5,000元 $\times 20\% = 761$ 萬7,000元【計算式： $(40,005,000 - 1,920,000) \times 20\% = 7,617,000$ 】為項2。

(5)買賣價差扣除成本後總價20%為項1＋項2=1,777萬7,000元【計算式： $10,160,000 + 7,617,000 = 17,777,000$ 】。

正本係照原本作成。

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（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，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 5 月 19 日

書記官 黃麗玲