

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第328號

上訴人 白庚道

訴訟代理人 游孟輝律師

宋銘樹律師

朱敬文律師

被上訴人 楊永發

訴訟代理人 施嘉鎮律師

複代理人 林佳臻律師

上列當事人間請求給付仲介費事件，上訴人對於中華民國111年2月18日臺灣新北地方法院110年度重訴字第167號第一審判決提起上訴，本院於111年8月17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、上訴人起訴主張：兩造於民國109年2月6日簽訂買賣仲介委託書(下稱系爭契約書，兩造間之契約關係下稱系爭契約)，約定由伊為被上訴人仲介銷售其所有坐落新北市○○區○○段000○00000地號土地(下稱系爭土地)，委託銷售總價額為新臺幣(下同)1億5,000萬元，委託銷售期間自109年2月6日起至110年2月6日止，系爭土地經伊售出後，被上訴人應支付成交價4%計算之報酬予伊。伊於109年11月11日尋得訴外人新龍光實業股份有限公司(下稱新龍光公司)願以1億5,006萬元購買系爭土地，並代理被上訴人收受新龍光公司簽發受款人為被上訴人、面額1,500萬元之定金支票乙紙(下稱系爭定金支票)及簽立定金收據(下稱系爭定金收據)。惟伊於同年月12日向被上訴人提出系爭支票時，被上訴人竟拒絕受領，亦拒絕與新龍光公司履約。然新龍光公司

出價承購之條件，已高於系爭契約之委託銷售總價額，依系爭契約第5條第1項約定，伊不須再行告知被上訴人，即得代理被上訴人收受系爭定金支票，故被上訴人與新龍光公司間之買賣契約即於伊收受系爭定金支票時成立成效，爰先位主張依民法第568條第1項規定或系爭契約第7條第1項約定，擇一請求被上訴人給付其成交價4%之報酬即600萬2,400元（計算式：1億5,006萬元 $\times$ 4%=600萬2,400元）。退步言之，系爭定金收據縱屬買賣預約，然系爭土地因被上訴人簽訂多份一般銷售契約而有重複成交的可能性，是基於誠信原則，應認被上訴人有成交後通知義務，而被上訴人業於同年8月31日將系爭土地出售予訴外人依鼎百貨股份有限公司（下稱依鼎公司），並於同年11月26日移轉登記為依鼎公司所有，致新龍光公司無法取得系爭土地。本件確係因被上訴人一物二賣未通知伊，無法簽訂本約係可歸責於被上訴人，致委任事務未能完成而提前終止，爰備位主張依民法第548條第2項規定或系爭契約第5條第2項第2款約定，擇一請求被上訴人給付其成交價2%之報酬即300萬1,200元（計算式：1億5,006萬元 $\times$ 2%=300萬1,200元），並陳明願供擔保請准宣告假執行。經原審駁回上訴人之全部請求，上訴人不服提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)先位聲明：被上訴人應給付上訴人600萬2,400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。(三)備位聲明：被上訴人應給付上訴人300萬1,200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。(四)願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：上訴人明知其已非訴外人台灣房屋仲介股份有限公司（下稱台灣房屋）員工，並無代理台灣房屋之權限，竟於109年2月6日提出名片，冒用台灣房屋之名義，向伊謊稱其係代理台灣房屋，而向伊提出標的為系爭土地之一般委託銷售契約。伊因此陷於錯誤，誤認與台灣房屋簽訂契約，基於對台灣房屋之信賴而簽署系爭契約。於被上訴人在

01 系爭契約上簽名後，上訴人即取走系爭契約正本，表示要送
02 回公司。豈料上訴人竟擅於當時為空白之系爭契約受託人一
03 欄中填載自己的姓名，並稱系爭契約之當事人為其云云，嗣
04 經原審函詢訴外人德富姿力有限公司（即上訴人原任職之台
05 灣房屋台北南港特許加盟店），該公司表示109年2月6日時
06 上訴人早已離職，伊始知受騙，並已於110年9月9日原審言
07 詞辯論期間依民法第92條第1項前段之規定，當庭以言詞為
08 撤銷系爭契約之意思表示。其次，系爭契約簽訂時，伊與訴
09 外人仲昇不動產仲介經紀有限公司、竹北置地開發有限公
10 司、潛陽開發建設有限公司、祥安不動產開發股份有限公司
11 之委託銷售期間均未屆滿，伊繼續自行及委託其他仲介公司
12 銷售系爭土地。嗣於同年8月31日，伊已將系爭土地出售予
13 依鼎公司，並於同日將權狀交代書保管，以供辦理移轉所有
14 權登記，且因系爭土地屬新、泰塭仔圳市地重劃區之範圍，
15 於同年9月24至同年11月23日間禁止登記，方至同年11月26
16 日始完成所有權移轉登記。系爭契約屬一般委託銷售契約，
17 上訴人未較其他受託人更早完成居間事務，且伊與新龍光公
18 司間買賣契約並未成立，上訴人未完成居間事務，自不得請
19 求報酬。上訴人先位依民法第568條第1項及系爭契約第7條
20 第1項約定，請求伊給付服務報酬並無理由。又兩造簽立系
21 爭契約有消費者保護法（下稱消保法）之適用，且屬定型化
22 契約，系爭契約之性質屬居間契約，自伊同時尚有與其他仲
23 介公司簽立一般委託銷售契約，且未將系爭土地之權狀或其
24 他權利證明文件交付上訴人，可證伊並無全權委任上訴人可
25 得代理系爭土地買賣之締約。倘依系爭契約第5條第1項約
26 定，被上訴人縱未與上訴人介紹之對象議約談妥買賣條件、
27 成立契約前，亦不得拒絕簽訂買賣契約書，否則即需依第5
28 條第2項第2款約定給付服務報酬，顯已剝奪伊以更優條件選
29 擇交易對象之自由，是系爭契約第5條約定排除民法第568條
30 第1項規定，顯與居間契約謀求委託人利益之立法意旨矛盾，
31 違反消保法第12條第2項第2款約定。再者，倘上訴人可

01 不論磋商結果是否為符合伊之較佳利益，皆得以委託條件強
02 令伊選擇接受或給付服務費，致伊無選擇之權利，則上訴人
03 亦無盡善良管理人義務為磋商之必要，致難達成系爭契約目
04 的，亦與消保法第12條第2項第3款規定相違。系爭契約第5
05 條約定違反消保法第12條第2項第2款、第3款規定而屬無
06 效，則上訴人備位依民法第548條第2項及系爭契約第5條第2
07 項第2款約定，請求伊給付服務報酬，自無理由等語，資為
08 抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

09 三、兩造不爭執事項（見本院卷第100至101頁、第121頁）：

10 (一)系爭土地係被上訴人於76年間因買賣登記取得所有權，嗣於
11 109年8月31日被上訴人與依鼎公司簽立買賣契約，並於同年
12 11月24日向新莊地政事務所申請辦理所有權移轉登記且於同
13 年月26日登記為依鼎公司所有迄今，此有系爭土地之登記謄
14 本、新北市新莊地政事務所110年5月3日新北莊地登字第110
15 5997421號函覆暨所附土地登記謄本、異動索引及土地登記
16 申請暨所附資料（見原審卷第21至24頁、原審限閱卷第7至3
17 9頁）可證。

18 (二)被上訴人於109年2月6日簽署系爭契約，委託受託人仲介銷
19 售系爭土地，委託銷售總價1億5,000萬元，委託期間自109
20 年2月6日起至110年2月6日止，此契約為一般委託銷售契
21 約，有系爭契約（見原審卷第13至15頁）可憑。

22 (三)被上訴人於108年11月14日與太平洋仲介房屋簽訂一般銷售
23 委託契約（委託銷售期間自108年11月14日起至109年12月30
24 日止）、108年10月16日與竹北置地開發有限公司簽訂一般
25 銷售委託契約（委託銷售期間自108年10月16日起至109年12
26 月31日止）、108年10月17日與潛陽開發建設有限公司簽訂
27 一般銷售委託契約（委託銷售期間自108年10月17日起至109
28 年12月31日止）、108年11月29日與祥安不動產開發股份有
29 限公司簽訂一般銷售委託契約（委託銷售期間自108年11月2
30 9日起至109年12月31日止），即被上訴人委託前開公司仲介
31 系爭土地出售事宜，此有被上訴人與其他仲介公司所簽訂之

01 仲介契約（見原審卷第65至73頁）足證。

02 (四)上訴人以被上訴人代理人名義，收受為購買系爭土地之新龍
03 光公司，於109年11月11日，所簽發受款人為被上訴人、面
04 額1,500萬元之支票乙紙（原審卷第19頁），並簽立定金收
05 據（原審卷第17頁），惟被上訴人拒絕受領該支票。

06 四、兩造爭執事項：

07 (一)被上訴人得否依民法第92條規定為撤銷系爭契約之意思表
08 示？

09 (二)上訴人先位依民法第568條第1項規定或系爭契約第7條第1項
10 約定，擇一請求被上訴人給付服務報酬600萬2,400元本息，
11 是否有理由？

12 (三)系爭契約第5條第1項、第2項「代理甲方收受定金」約定是
13 否違反消保法第12條第2項第2款、第3款之規定而無效？上
14 訴人備位依系爭契約第5條第2項第2款約定，或民法第548條
15 第2項規定，擇一請求被上訴人給付服務報酬300萬1,200元
16 本息，是否有理由？

17 五、本院之判斷：

18 (一)就前開爭點(一)部分：

19 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
20 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按民法第92條
21 第1項前段規定，因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表
22 意人得撤銷其意思表示。所謂因被詐欺而為意思表示，係
23 指詐欺行為人基於使表意人陷於錯誤之故意而為詐欺行
24 為，致表意人陷於錯誤而為意思表示者而言（最高法院10
25 8年度台上字第1888號裁判要旨參照）。又主張被詐欺而
26 為表示之當事人，應就對造如何欲其陷於錯誤，故意示以
27 不實之事，令其因錯誤而為意思表示，負舉證之責任（最
28 高法院72年度台上字第3526號裁判要旨參照）。

29 2.被上訴人抗辯：上訴人於109年2月6日提出名片，冒用台
30 灣房屋之名義，向伊謊稱其係代理台灣房屋，而向伊提出
31 標的為系爭土地之一般委託銷售契約。伊因此陷於錯誤，

01 誤認與台灣房屋簽訂契約，嗣經原審函詢德富姿力有限公
02 司，該公司表示109年2月6日時上訴人早已離職，伊始知
03 受騙，並已於110年9月9日原審言詞辯論期間依民法第92
04 條第1項前段之規定，當庭以言詞為撤銷系爭契約之意思
05 表示云云。惟上訴人主張系爭契約書為兩造所簽立並成立
06 一節，業據其提出系爭契約書（見原審卷第13至15頁）為
07 證，且觀諸被上訴人所提出之系爭契約書影本（見原審卷
08 第61至63頁），其上均僅有兩造之簽章，第1頁並載明被
09 上訴人委託「白庚道」居間仲介銷售等語至明，且受託人
10 欄亦未記載上訴人係代理人或其他表彰「代理」之字樣，
11 尚難逕認上訴人代理台灣房屋簽立系爭契約；至上訴人雖
12 於簽約時向被上訴人提出其名片（見原審卷第59頁），而
13 該名片上有印製「台灣房屋」「業務經理」及「台北南港
14 特許加盟店」及公司址、電話及統一編號，但據德富姿力
15 有限公司之陳報狀稱：上訴人於108年8月15日至同年12月
16 31日任職共4個月期間，109年間已離職，並未授權上訴人
17 於離職後可以繼續使用公司名片，系爭契約係上訴人個人
18 行為，跟公司無關等語（見原審卷第181頁）甚明，可見
19 上訴人於簽立系爭契約時，並未在台灣房屋任職，且其並
20 未於斯時表明係代理台灣房屋簽約，自難僅憑上訴人提出
21 該名片而逕認上訴人係代理台灣房屋簽立系爭契約，況被
22 上訴人雖辯稱伊簽約時受託人是空白云云，但並未為其他
23 積極之舉證以實其說，且衡諸被上訴人於簽立系爭契約
24 前，曾與多家仲介公司簽立上開委託仲介銷售契約之經驗
25 （見兩造不爭執事項(三)），該等仲介銷售契約均有載明公
26 司行號及法定代理人或負責人暨大、小章用印，益徵被上
27 訴人對於其究係與個人或公司簽約之情形，自難諉為不知
28 情，則被上訴人上開所辯，尚乏實據，自不可採。

29 (二)就前開爭點(二)部分：

- 30 1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於
31 契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事

01 探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院108
02 年度台上字第1654號判決要旨參照）。查系爭契約第7條
03 第1項約定：「乙方（即上訴人，下同）於土地買賣契約
04 簽訂時，得向甲方（即被上訴人，下同）收取服務報酬，
05 其數額為實際成交總價之4%。」，其文義已表明，兩造係
06 約定「土地買賣契約簽訂時」，作為給付「實際成交總價
07 之4%」服務報酬（下稱系爭總價4%報酬）之條件，自須以
08 雙方當事人因上訴人居間而簽訂買賣契約為必要。上訴人
09 固提出系爭定金收據（見原審卷第17頁）為憑，主張新龍
10 光公司出價承購之條件，已高於系爭契約之委託銷售總價
11 額，依系爭契約第5條第1項約定，伊不須再行告知被上訴
12 人，即得代理被上訴人收受系爭定金支票，故被上訴人與
13 新龍光公司間之買賣契約即於伊收受系爭定金支票時成立
14 成效云云，惟參諸系爭收據載以：「茲為賣方楊永發委託
15 銷售上開不動產，而買方新龍光實業股份有限公司願以買
16 賣總價新台幣壹億伍仟零陸萬元整買受上開778、778-2地
17 號土地之所有權全部，買方並願開立新台幣壹仟伍佰萬元
18 整之即期支票做為定金（註：日後轉為買賣價金之一部
19 分），雙方另行約定買賣合約簽訂之時間。其間若買方違
20 約不買則定金沒收，賣方違約不賣則加倍返還定金…」等
21 語（原審卷第17頁），可知該定金係用以擔保買賣契約之
22 成立，性質屬猶豫定金，故買賣契約並不因新龍光公司交
23 付定金即告有效成立。再依新龍光公司函覆原審稱：系爭
24 定金收據及定金支票為伊公司所簽發，係為了購買被上訴
25 人名下系爭土地所有權，伊公司負責人廖振鐸約於109年1
26 0月底左右，經由訴外人魏素靜之介紹，而知悉系爭土地
27 要出售之訊息，且於簽發系爭定金收據及定金支票前，並
28 沒有向魏素靜要求看賣方的權狀，伊公司認為應該是在買
29 賣雙方要簽訂正式買賣契約書時，才会有賣方要提出權狀
30 的程序等語（見原審卷第209頁），益徵雙方尚未簽訂書
31 面買賣契約書及成立買賣契約之本約，該定金契約只是買

賣契約本約前的預約而已。況上訴人依系爭契約第5條第1項後段代理被上訴人簽立系爭定金收據(契約)，有違反消保法規定之情事(詳下述(三))，無從認上訴人收受系爭定金支票時，被上訴人與新龍光公司間就系爭土地之買賣契約即成立生效。而被上訴人拒絕受領系爭定金支票，復未與新龍光公司簽訂系爭土地之買賣契約書，是被上訴人與新龍光公司間就系爭土地確實尚未因上訴人居間而成立買賣契約，兩造間就系爭契約第7條第1項約定給付報酬之條件即不成就，則上訴人基此約定，請求被上訴人給付服務報酬600萬2,400元，即無足取。

2.次按稱居間者，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條及第568條第1項分別定有明文。審諸系爭契約之前言載明被上訴人就系爭土地委託上訴人居間仲介銷售，且依系爭契約書第3條載明：「三、一般委託之遵守：甲方違反下列事項時，視為乙方已完成居間仲介之義務，甲方必須全額一次給付服務報酬。…二、乙方依本委託條件覓得買方，並代理甲方收受定金後，於未簽訂書面買賣契約書前，若：…(二)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成，甲方同時應給付該成交價額的2%服務報酬全額予乙方。…四、當買賣預約成立後，如因買方未履行簽訂不動產買賣合約書之義務時，甲方同意以其向買方請求違約金損害賠償所得金額之50%支付予乙方作為服務報酬，乙方不得再請求其他費用。」及第7條服務報酬記載：「一、乙方於土地買賣契約簽訂時，得向甲方收取服務報酬，其數額為實際成交總價之4%。」等約定文字觀之，顯見系爭契約確有居間契約性質，堪予確定。惟被上訴人並未與上訴人介紹之對象新龍光公司成立系爭土地之買賣契約，復如上述，故上訴人依民法第568條第1項規定請求被上訴人給付

01 服務報酬600萬2,400元，同非可採。

02 3.據上，上訴人先位依系爭契約第7條第1項約定及民法第56
03 8條第1項規定，請求被上訴人給付服務報酬600萬2,400元
04 本息，均無理由。

05 (三)就前開爭點(三)部分：

06 1.按消費者，係指以消費為目的而為交易、使用商品或接受
07 服務者。而企業經營者，則指以設計、生產、製造、輸
08 入、經銷商品或提供服務為營業者。至消費關係，乃指消
09 費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係。又
10 定型化契約條款，係指企業經營者為與不特定多數消費者
11 訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。此觀諸
12 消保法第2條第1款、第2款、第3款、第7款等規定即明。
13 查兩造因成立系爭契約而簽訂系爭契約書，約定由上訴人
14 為被上訴人仲介銷售系爭土地，倘系爭土地經上訴人售出
15 後，被上訴人應給付上訴人服務報酬費等情，有系爭契約
16 書在卷可憑。職是，兩造間之系爭契約係屬消費關係，系
17 爭契約第5條第1項後段約定，係屬消保法第2條第7款之定
18 型化契約條款，堪予確定。

19 2.再按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公
20 平者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推
21 定其顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其
22 所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、
23 契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的
24 難以達成者。消保法第12條定有明文。系爭契約第5條固
25 約定：「一、甲方同意乙方可為買賣雙方之代理人。而買
26 方出價承購之條件，若與本委託書相當或較有利於甲方
27 時，甲方同意乙方無須再行通知即得全權代理收受定金，
28 並同意買賣契約於乙方收受定金時成立生效。二、乙方依
29 本委託條件尋得買方，並代理甲方收受定金後，於未簽訂
30 書面買賣契約前，若：(一)買賣契約未簽訂係可歸責於買方
31 者，定金由甲方沒收，且甲方同意沒收定金金額之50%支

01 付乙方為服務報酬，乙方不得再請求其他費用；但乙方所
02 收取之金額，如逾買方承購總額4%時，超過部分仍歸甲方
03 所有。(二)買賣契約未簽訂係可歸責於甲方者，由甲方加倍
04 返還定金予買方；且乙方受託任務視為履行完成，甲方同
05 時應給付該成交價額的2%服務報酬金額予乙方。」等語，
06 然查：

07 ①細繹系爭契約第5條第1項後段、第2項第2款內容可知，
08 倘上訴人介紹對象（買方）出價承購之條件，若與委託
09 銷售總價1億5,000萬元相當或較有利於被上訴人時，上
10 訴人無須再行通知被上訴人即得全權代理收受定金，買
11 賣契約並於上訴人收受定金時視同成立生效，嗣後被上
12 訴人不得拒絕簽訂書面買賣契約書，否則應給付同條第
13 2項第2款約定之服務報酬。然依居間之法律性質，買賣
14 雙方不因此喪失議約之權利，此揆諸民法第565條、第5
15 68條規定，居間契約乃屬於以從事服務或為他人之利益
16 為對象之契約類型，雙方當事人一方為委託人，另一方
17 為居間人。而就民法所規定之典型居間契約，則可區分
18 為報告居間（指示居間，即報告訂約之機會）或為媒介
19 居間（即訂約之媒介）。居間人因單純之報告訂約機會
20 向委託人報告，不必將委託人之情況，報告於相對人，
21 或為訂約之媒介（居間人除純粹報告訂約機會外，居間
22 人應將訂約事項，據實報告於各當事人），而使之成立
23 者，居間人有報酬請求權。即民法居間之特性在於居間
24 人之報酬請求權乃繫於一定之條件（即契約之成立）。
25 換言之，居間契約特別之處在於委託人之給付義務乃附
26 停止條件，當委託人所期待之契約「因居間人之報告或
27 媒介而成立者」，委託人負有給付約定報酬之義務，其
28 給付義務乃附停止條件，條件為所期待之契約因居間人
29 之報告或媒介而成就，此契約必須是與第三人成立者為
30 限。而此條件之成就或不成就乃繫於委託人之意思決
31 定，委託人並不負有因居間人報告訂約或媒介而訂立契

約之義務，居間人必須承擔結果發生或不發生之風險，此有別於一般雙務契約。是以，系爭契約第5條第1項後段之約定，不待被上訴人之決定，顯然壓縮被上訴人是否與上訴人報告之訂約對象締約之自由。易言之，上訴人若僅以委託條件媒介訂約機會，即得不顧被上訴人有無成立契約之意思，上訴人無須再行通知被上訴人即得全權代理收受定金，且收受定金時即認買賣契約成立生效，已剝奪被上訴人優於委託條件或選擇交易對象之自由，而喪失居間契約謀求委託人即被上訴人利益之立法意旨。基此，系爭契約第5條第1項後段約定排除民法第568條第1項規定（成立始得請求報酬），然與居間契約之立法意旨矛盾，違反消保法第12條第2項第2款規定。

②參以被上訴人簽訂系爭契約之目的，乃透過上訴人報告訂約機會或為訂約媒介，以取得較有利條件始決定是否出售系爭土地，倘上訴人可不論磋商結果是否為符合被上訴人之較佳利益，即得以委託條件強令被上訴人選擇接受，致被上訴人無取捨權利，上訴人亦無盡善良管理人義務為磋商之必要，要難達成系爭契約目的，亦與消保法第12條第2項第3款規定有悖。

③承上所述，系爭契約書第5條第1項後段約定違反消保法第12條第2項第2款、第3款規定，即應推定其顯失公平。據此，該遵守契約第5條第1項後段之約定應屬無效。

3.又按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，係效力未定之法律行為，固得經本人承認而對於本人發生效力。惟本人如已為拒絕承認，該無權代理行為即確定的對於本人不生效力，縱本人事後再為承認，亦不能使該無權代理行為對於本人發生效力（最高法院100年度台上字第2065號民事判決意旨參照）。查系爭契約第5條第2項第2款固約定：「乙方依本委託條件尋得買方，並代理甲方收受定金後，於未簽訂書面買賣契約前，若：(二)買賣契約未簽訂

01 係可歸責於甲方者，由甲方加倍返還定金予買方；且乙方
02 受託任務視為履行完成，甲方同時應給付該成交價額的2%
03 服務報酬金額予乙方。」等語，惟系爭契約第5條第1項後
04 段既屬無效，上訴人自無未經被上訴人同意，即代理被上
05 訴人收受定金之權限。而本件上訴人在新龍光公司表示願
06 以1億5,006萬元購買系爭土地時，未得被上訴人之同意即
07 逕自代理被上訴人收受新龍光公司簽發之系爭定金支票及
08 定金收據，被上訴人拒絕受領系爭定金支票等情，為上訴
09 人所不爭執，準此，上訴人無權代理被上訴人與新龍光公
10 司簽訂系爭定金收據（契約），被上訴人已為拒絕承認，
11 則系爭定金契約對被上訴人自不生效力，是其後被上訴人
12 未與新龍光公司就系爭土地簽訂買賣契約，並不可歸責於
13 被上訴人，核與系爭契約第5條第2項第2款約定不符，上
14 訴人主張：伊已代理被上訴人收受定金，被上訴人未與新
15 龍光公司簽訂買賣契約係可歸責於被上訴人，伊受託任務
16 視為履行完成，得依系爭契約第5條第2項第2款約定，向
17 被上訴人請求給付其成交價2%之報酬即300萬1,200元云
18 云，亦非可取。

- 19 4. 未按委任關係，因非可歸責於受任人之事由，於事務處理
20 未完畢前已終止者，受任人得就其已處理之部份，請求報
21 酬，民法第548條第2項規定固定有明文。上訴人主張：依
22 系爭契約之約定，伊為被上訴人媒介銷售系爭土地並代為
23 締結買賣契約，性質上兼具居間及委任之混合契約，而被
24 上訴人與新龍光公司無法簽訂本約係可歸責於被上訴人，
25 致伊委任事務未能完成而提前終止，是依民法第548條第2
26 項規定，伊得向被上訴人給付其成交價2%之報酬即300萬
27 1,200元云云，惟查，觀諸系爭契約第4條：「乙方之權利
28 義務」之約定內容，被上訴人並無委託上訴人代為締結買
29 賣契約，且本件上訴人依系爭契約所得請求被上訴人給付
30 服務報酬，係以上訴人完成系爭土地出售之媒介，顯以上
31 訴人居間行為為給付之對價，並非以上訴人代理簽立買賣

01 契約行為為給付之對價，自難認系爭契約具有償委任契約
02 之性質。是上訴人依民法第548條第2項規定，向被上訴人
03 請求給付其成交價2%之報酬即300萬1,200元，亦屬無據。

04 5.綜此，上訴人備位主張依民法第548條第2項規定及系爭契
05 約第5條第2項第2款約定，請求被上訴人應給付其成交價
06 2%之報酬即300萬1,200元，亦均無理由。

07 六、綜上所述，上訴人先位依民法第568條第1項規定及系爭契約
08 第7條第1項約定，請求被上訴人給付其600萬2,400元及自起
09 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
10 之利息；備位依民法第548條第2項規定及系爭契約第5條第2
11 項第2款約定，請求被上訴人給付其300萬1,200元及自起訴
12 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
13 利息，均為無理由，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之
14 判決，及駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴論旨指摘原
15 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

16 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
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 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條1項、
20 第78條，判決如主文。

21 中 華 民 國 111 年 8 月 31 日
22 民事第十九庭

23 審判長法 官 魏麗娟

24 法 官 潘進柳

25 法 官 郭佳瑛

26 正本係照原本作成。

27 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
28 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
29 （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
30 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
31 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

01 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，
02 應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 111 年 8 月 31 日

04 書記官 黃麗玲