

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第546號

上訴人 許傳吉

許廖春花

許麗娟

共 同

訴訟代理人 邱英豪律師

複代理人 張世東律師

被上訴人 瑩星不動產經紀有限公司

法定代理人 王瑩婷

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111年3月9日臺灣桃園地方法院110年度重訴字第269號第一審判決提起上訴，本院於112年5月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第一項關於命上訴人給付逾「新臺幣陸佰柒拾伍萬伍仟肆佰陸拾壹元，及其中上訴人許傳吉、許廖春花自民國一一〇年六月二日起，上訴人許麗娟自民國一一〇年八月三十一日起，並均至清償日止，按年息百分之五計算之利息」部分廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

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：兩造於民國110年3月31日簽訂不動產委託銷售契約（下稱系爭契約），約定由伊代為銷售上訴人公司共有之桃園市○○區○○○段00地號土地（下稱系爭土地），委託銷售期間自110年4月1日起至110年5月31日止，委託銷售價格為每坪單價新臺幣（下同）103萬元。嗣訴外人張勝發於110年5月14日第1次簽署議價委託書，委託期間至同月20日止，表示願以每坪100萬元價格購買系爭土地，因未達系爭契約所定委託銷售價格103萬元而仲介未果，上訴人並於1

01 10年5月17日簽署切結書（下稱系爭切結書），表示如至110
02 年6月10日仍無出現願以高於每坪100萬元價格購買系爭土地
03 之買方時，上訴人願與張勝發簽訂買賣契約，然屆時如有2
04 組以上願以每坪100萬元價格購買系爭土地之買方時，則由
05 上訴人評估買方財力後決定之。張勝發知悉上訴人簽署系爭
06 切結書後，於110年5月20日第2次簽署議價委託書，委託期
07 間至同月28日止，表示願以每坪103萬元價格購買系爭土
08 地，並交付票面金額500萬元之支票作為斡旋金，伊於當日
09 電話通知上訴人，伊既已於兩造約定之委託銷售期限內完成
10 居間仲介，依系爭契約第9條約定，上訴人自應與伊所居間
11 仲介之買方簽立不動產買賣契約書，及於簽約完成後，依系
12 爭契約第5條約定，給付伊買賣成交價百分之1即675萬5461
13 元服務報酬之義務。惟上訴人不願與伊所居間仲介之買方簽
14 訂買賣契約，顯係故意規避其等應給付伊服務報酬之義務，
15 依民法第101條規定應視為條件已成就，伊仍得請求服務報
16 酬675萬5461元。爰依系爭契約第5條、第9條約定、民法第1
17 01條規定，求為命上訴人應給付伊675萬5461元，及自110年
18 6月2日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決。

19 二、上訴人則以：伊等於110年5月17日簽署之系爭切結書係經兩
20 造討論後所簽訂，其性質為系爭契約之補充協議，應有拘束
21 兩造之效果。張勝發雖於110年5月20日第2次簽署議價委託
22 書，出價每坪103萬元，但僅提出票面金額500萬元之支票作
23 為斡旋金，未達系爭切結書第1條所定之斡旋金3000萬元以
24 上之條件，是被上訴人並未完成伊等委託之條件，自不得依
25 系爭契約第9條約定請求伊等與張勝發簽訂買賣契約書，亦
26 不得依系爭契約第5條約定請求服務報酬。另依系爭切結書
27 第2條伊等得擇優決定與何人簽約，而訴外人李兩平於110年
28 5月21日提供票面金額3000萬元之支票作為斡旋金，以每坪1
29 03萬元價格購買系爭土地，資力顯優於被上訴人所仲介之買
30 方，伊等與李兩平簽訂買賣契約，難謂有何故意以不正當行
31 為阻撓被上訴人取得服務報酬等語，資為抗辯。

01 三、原審依被上訴人請求為其全部勝訴之判決，上訴人不服，提
02 起上訴，並上訴聲明：(1)原判決廢棄。(2)被上訴人在第一審
03 之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

04 四、兩造不爭執之事實（見本院卷第294頁）：

05 (一)兩造於110年3月31日簽訂系爭契約，約定由被上訴人代為銷
06 售系爭土地，委託銷售期間自110年4月1日起至110年5月31
07 日止，委託銷售價格為每坪單價103萬元（見原審卷第33至3
08 9頁）。

09 (二)上訴人於110年5月17日簽署系爭切結書（見原審卷第45
10 頁）。

11 (三)張勝發於110年5月14日第1次簽署議價委託書，表示願以每
12 坪100萬元之價格購買系爭土地，嗣於上訴人簽署系爭切結
13 書後，再於110年5月20日第2次簽署議價委託書，表示願以
14 每坪103萬元價格購買系爭土地（見原審卷第43、44、47、4
15 8頁）。

16 五、得心證之理由：

17 (一)系爭切結書性質為何？是否為系爭契約之補充協議？

18 1.系爭契約第2條第2項約定：「委託售價得經委託人（即上訴
19 人）及受託人（即被上訴人）雙方以書面變更之」，第10條
20 約定：「本契約非經雙方書面同意，不得單方任意變更
21 之…」（見原審卷第34、38頁）。準此，兩造如欲就系爭契
22 約委託售價、斡旋金或其他買賣條件等事項進行變更、另為
23 協議，依上約定，應經兩造同意，並須以書面方式為之，始
24 生效力。

25 2.被上訴人主張：系爭切結書為上訴人單純之主觀期待，並無
26 變更系爭契約內容等語，上訴人則辯稱：系爭切結書為系爭
27 契約之補充協議云云。經查，系爭切結書固記載：1.斡旋金
28 （訂金）支票面額至少3000萬元以上，或同面額臺灣銀行支
29 票。2.至110年6月10日止，如無願以每坪單價超過100萬元
30 之實質買方時（實質買方係指簽訂不動產買賣議價委託書及
31 簽發或交付面額3000萬元以上支票或臺支），賣方願與瑩星

不動產經紀有限公司居間媒合之合於委託條件（每坪單價100元購買系爭土地）之買方簽約（買賣契約），但如屆時有相同價格之實質買方，實質買方提出相當之財力證明，再由賣方（即地主）擇優決定與何者簽約。3.地主不整地，由買方自行整地等語，惟其上所載之立書人乃「許麗娟、許傳吉、許廖春花（即上訴人）」，並未蓋被上訴人大、小章之印文或有何「瑩星不動產經紀有限公司（即被上訴人）」之字樣（見原審卷第45頁），自難認系爭切結書內容已經兩造同意，此由上訴人提出之其等與住商不動產所簽之委託銷售契約內容變更同意書（見原審卷第132頁）、與東森房屋所簽之契約內容變更合意書（見原審卷第144、145頁）、與永慶不動產所簽之土地委託事項變更契約書（見原審卷第153頁），其上均有蓋該等仲介經紀公司之大、小章印文，益徵斯理。至系爭切結書雖記載「撰書人：王瑩婷」等語，惟由文義以觀，僅足認定系爭切結書係由被上訴人法定代理人代為撰寫，不能憑此遽謂被上訴人同意系爭切結書內容，蓋被上訴人如有為契約當事人之意思，自應以「立約（書）人」之名義簽署，且通常之切結書乃立約人對他方之片面承諾，僅有拘束立約人之效力，不能認他方亦受切結書之拘束。再者，系爭切結書載明至111年6月10日如無願以每坪單價超過100萬元之實質買方（指簽訂不動產買賣議價委託書及簽發或交付面額3000萬元以上支票或臺支），屆時有相同價格（即100萬元）之實質買方，始由上訴人擇優決定與何者簽約，可見系爭切結書僅於111年6月10日前無願以每坪單價超過100萬元之實質買方時，始有補充系爭契約之效力，如於兩造委託銷售期間110年5月31日截止前，已有買方出售達103萬元，仍應受系爭契約之約束，系爭切結書並無變更系爭契約之效力，文義甚明。

(二)被上訴人請求上訴人給付服務報酬，是否有據？

1.系爭契約第5條約定：「買賣成交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之壹…」，第9條

約定：「受託人依本契約仲介完成者，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，並由委託人及買方協商指定地政士辦理一切所有權移轉登記及相關手續」（見原審卷第34、37、38頁），是被上訴人如要請求上訴人給付服務報酬，應達成下列條件：①依系爭契約所定要件完成仲介。②上訴人與被上訴人仲介成交之買方簽訂「不動產買賣契約書」。次按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項定有明文。

2.經查，系爭契約第2條約定：「委託人願意出售之土地每坪為新臺幣壹佰零叁萬元」，第3條第1項約定：「委託銷售期間自110年4月1日起至110年5月31日止」（見原審卷第34、35頁），由上可知，如被上訴人於委託銷售期間110年4月1日至110年5月31日間找到願以103萬元以上價格購買系爭土地之買家，即屬依系爭契約所定要件完成仲介。是以，被上訴人仲介之買方張勝發於110年5月14日第1次簽署議價委託書，表示願以每坪100萬元價格購買系爭土地，難認被上訴人已依系爭契約所定要件完成仲介，然上訴人於110年5月17日簽署系爭切結書後，張勝發乃於110年5月20日第2次簽署議價委託書，表示願以每坪103萬元價格購買系爭土地，應認被上訴人已依系爭契約所定要件完成仲介，被上訴人並於當日即電話通知上訴人，有對話錄音譯文可參（見原審卷第237、243至249頁），則依系爭契約第9條約定，上訴人應與被上訴人所仲介成交之張勝發簽訂不動產買賣契約書，被上訴人並得於買賣成交後，依實際成交價百分之1向上訴人收取服務報酬。惟上訴人於被上訴人依系爭契約所定要件完成仲介並通知上訴人後，竟拒絕與張勝發簽訂不動產買賣契約書，致買賣未能成交，有被上訴人110年5月21日台北保安郵局第107號存證信函及上訴人110年5月26日桃園慈文郵局第644號存證信函可憑（見原審卷第51至53、57至75頁），顯係以不正當行為阻止被上訴人取得本件服務報酬條件之成就，

01 依民法第101條第1項規定，應視為本件服務報酬條件已成
02 就，則被上訴人得請求上訴人給付系爭契約第5條所定服務
03 報酬675萬5476元【2168.17平方公尺（見本院卷第123頁）×
04 0.3025×103萬元×1%÷675萬5476元，元以下四捨五入】，
05 被上訴人僅請求675萬5461元，自無不可。

06 3.上訴人雖辯稱：張勝發僅提出票面金額500萬元支票作為幹
07 旋金，未達系爭切結書第1條所定幹旋金3000萬元以上條
08 件，且系爭切結書第2條明定伊等得擇優決定與何人簽約，
09 李兩平於110年5月21日提供票面金額3000萬元之支票作為幹
10 旋金，以每坪103萬元價格購買系爭土地，資力顯優於張勝
11 發，伊等與李兩平簽訂買賣契約，難謂有何故意以不正當行
12 為阻止被上訴人取得服務報酬云云。然系爭切結書僅係上訴
13 人單方之意思表示，無變更系爭契約，亦無拘束被上訴人之
14 效力，上訴人抗辯張勝發須提出面額3000萬元之幹旋金，被
15 上訴人始得請求報酬云云，已屬無據。再者，張勝發於111
16 年5月20日出價已達系爭契約委託銷售價格103萬元，當日被
17 上訴人亦告知上訴人，上訴人雖委託多家仲介經紀公司，但
18 111年5月20日並無其他買家應買，上訴人亦稱李兩平於110
19 年5月21日始要以每坪103萬元價格購買系爭土地，則於同年
20 月20日張勝發出價達到系爭契約委託銷售價格103萬元，並
21 無2組以上買方欲以103萬元購買系爭土地，上訴人自不生李
22 兩平資力優於張勝發問題，而上訴人於負有使給付報酬條件
23 成立之義務後，再於110年8月19日與李兩平就系爭土地簽訂
24 買賣契約（見原審卷第327至341頁），自屬以不正當方法阻
25 其條件成就。上訴人此部分所辯，洵非可採。

26 (三)再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
27 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
28 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
29 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
30 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
31 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年

01 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項本文、
02 第203條分別規定明確。本件被上訴人對上訴人之服務報酬
03 請求權，核屬無確定期限之給付，又被上訴人於110年5月31
04 日寄發中壢內壢郵局第146號存證信函催告上訴人給付服務
05 報酬（見原審卷第85至87頁），該存證信函於110年6月1日
06 送達上訴人許傳吉、許廖春花，有收件回執可稽（見原審卷
07 第88、89頁），依上說明，上訴人許傳吉、許廖春花自110
08 年6月2日起負遲延責任。至上訴人許麗娟之收件回執，被上
09 訴人並未提出，則上訴人許麗娟自起訴狀繕本送達之翌日即
10 110年8月31日起負遲延責任。

11 六、從而，被上訴人依系爭契約第5條、第9條約定、民法第101
12 條規定，請求上訴人應給付伊675萬5461元，及其中上訴人
13 許傳吉、許廖春花自110年6月2日起，上訴人許麗娟自110年
14 8月31日起，並均至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利
15 息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應
16 予駁回。原審就逾上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，
17 自有未洽。上訴意旨就此部分求予廢棄改判，應予准許，爰
18 改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審為被上
19 訴人勝訴之判決，核無違誤。上訴意旨仍執陳詞，求予廢棄
20 改判，為無理由，應予駁回。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
22 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
23 明。

24 八、本件上訴雖一部為有理由，一部為無理由，惟上訴有理由之
25 部分不併算另徵裁判費，本院認第二審訴訟費用仍應由上訴
26 人全部負擔，爰依職權酌定如主文第4項所示。

27 九、據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事
28 訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

29 中 華 民 國 112 年 6 月 6 日

30 民事第十庭

31 審判長法官 何君豪

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12

法 官 高明德
法 官 張文毓

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 112 年 6 月 7 日

書記官 劉文珠