

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第721號

上訴人 互立金交易平台股份有限公司

法定代理人 顏正福

訴訟代理人 劉炳烽律師

上訴人 高金伯

訴訟代理人 金學坪律師

陳觀民律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，兩造對於中華民國112年4月17日臺灣臺北地方法院111年度訴字第2084號第一審判決各自提起一部上訴，本院於113年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命高金伯給付逾新臺幣柒仟捌佰參拾元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，互立金交易平台股份有限公司在第一審之訴及假執行聲請均駁回。

互立金交易平台股份有限公司上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，均由互立金交易平台股份有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、互立金交易平台股份有限公司（下稱互立金公司）於原審以高金伯（下稱姓名）為被告，主張兩造於民國106年8月21日簽立委託契約書（下稱系爭契約），系爭契約之委託期間依兩造真意應延長至110年6月11日，因高金伯有違約情事，依

系爭契約第5條第1、2款請求給付違約金新臺幣（下同）200萬元，依系爭契約第6條請求給付違約金200萬元，並依系爭契約第2條第1項請求給付如原審判決附表所示代墊款計74萬2131元，聲明請求高金伯給付其共計474萬2131元及自起訴狀繕本送達翌日起計之法定遲延利息。原審判決高金伯應給付互立金公司60萬7830元（即原審判決附表編號5、6、7、8、9、11、17所示合計60萬7830元）本息，就該命給付金額為供擔保准免假執行之裁判，並駁回互立金公司其餘之訴及其餘假執行聲請。互立金公司就敗訴範圍其中200萬元（含依系爭契約第5條第1、2款請求給付100萬元、依系爭契約第6條請求給付100萬元）本息部分不服，提起一部上訴，高金伯就敗訴範圍其中命給付60萬元（即原審判決附表編號17「返還權狀事件委任姜俐玲律師，委任契約（2審級，每審30萬元）共60萬元」）本息部分不服，提起一部上訴。本院應僅就兩造各自提起上訴範圍進行審判（逾前述上訴範圍之部分，均不在本院審理範圍，以下不予贅述）。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文，且依同法第463條，於第二審程序準用之。互立金公司於本院上訴聲明原為：（一）原判決不利互立金公司部分廢棄。（二）高金伯應給付互立金公司200萬元，及自111年5月6日至清償日止按週年利率5%計算之利息。（三）願供擔保，請准宣告假執行。嗣後以言詞及書狀將其上訴聲明第一項更正為「原判決關於駁回互立金公司下開請求部分廢棄。」（見本院卷第83、191頁），此僅屬更正法律上之陳述，於法應予准許。

貳、實體方面

一、互立金公司主張：高金伯為臺北市○○區○○段○○段000地號（權利範圍28/10000）及同段0000建號（權利範圍2/20）、0000建號（權利範圍2/20）之所有權人，行使共有人優先承購權對訴外人程永泰等人訴請移轉所有權登記事件，臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）99年度重訴字第1090號、本院102

01 年度重上更二字第152號、最高法院105年度台上字第1389號
02 確定判決(下稱系爭確定判決)，判命訴外人程永泰等人應於
03 高金伯給付1億700萬元同時，將上述000地號(權利範圍合計
04 156/10000)及0000建號(權利範圍合計18/20)、0000建號(權
05 利範圍合計18/20)之不動產所有權(下合稱系爭不動產)移轉
06 登記予高金伯。因高金伯無力提存1億700萬元，遂於106年8
07 月21日與伊簽立系爭契約，委託伊處理系爭不動產及前述高
08 金伯名下不動產之投資事宜，期間自106年8月21日至108年8
09 月20日，因伊受託處理高金伯對訴外人楊淑芳請求返還所有
10 權狀之訴訟，最高法院於108年6月12日以108年度台上字第1
11 143號裁定駁回上訴確定，依系爭契約第4條委託期間應延長
12 至110年6月11日。兩造簽立系爭契約後，發現訴外人周南、
13 劉振傑於本院102年度重上更二字第152號事件宣判後將名下
14 應有部分分別移轉登記予訴外人俞昌哲，致使高金伯縱提存
15 1億700萬元，亦無法憑系爭確定判決辦理系爭不動產所有權
16 移轉登記，然伊於系爭契約期間仍費力尋得願意待應有部分
17 回復至周南、劉振傑名下後再辦理提存、過戶之買方，多次
18 口頭告知高金伯簽約，高金伯均藉詞推託，伊再於108年8月
19 12日、21日、27日以存證信函通知高金伯攜權狀等文件辦理
20 簽約均未獲置理，高金伯甚於108年8月29日以存證信函終止
21 系爭契約。高金伯未配合辦理，已違系爭契約第5條第1款，
22 又高金伯自行委任律師對周南、劉振傑、俞昌哲提起訴訟，
23 亦違系爭契約第5條第2款，是依系爭契約第5條應支付損害
24 賠償性質違約金200萬元，依系爭契約第6條尚應支付懲罰性
25 違約金200萬元。爰依系爭契約第5條第1、2款請求高金伯給
26 付違約金100萬元，並依系爭契約第6條請求高金伯給付違約
27 金100萬元。另伊處理系爭不動產投資相關事宜而為高金伯
28 代墊委任姜俐玲律師(下稱姜律師)進行返還權狀訴訟之律師
29 費60萬元，應由高金伯負擔，爰依系爭契約第2條第1項請求
30 高金伯給付代墊費用60萬元(互立金公司於原審聲明請求高
31 金伯給付474萬2131元本息，原審判決高金伯應給付互立金

01 公司60萬7830元本息，並駁回其餘請求。兩造分別提起一部
02 上訴；互立金公司就請求違約金敗訴其中200萬元部分提起
03 上訴，高金伯就判令應給付律師費60萬元部分提起上訴；逾
04 前述上訴部分均不在本院審理範圍）。並於本院上訴聲明：
05 (一)原判決關於駁回互立金公司下開請求部分廢棄。(二)高金伯
06 應給付互立金公司200萬元，及自111年5月6日至清償日止按
07 週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。另
08 就高金伯上訴部分，答辯聲明：上訴駁回。

09 二、高金伯則以：依系爭契約，互立金公司身為受任人，然歷次
10 發函從未盡報告義務說明買方資訊，伊始終不清楚簽約對象
11 履約能力，互立金公司卻一再要求提出所有權狀、擔保本票
12 等重要文件配合簽約，伊豈會就簽約對象毫無過問篩選餘地
13 卻負完全配合義務？系爭契約應於108年8月20日屆滿失效，
14 縱依原審認定有延長期間，因雙方信任關係盡失，伊已寄送
15 存證信函表示終止兩造契約，系爭契約應已於108年8月30日
16 終止。伊並非在系爭契約存續期間委任其他律師處理對周南
17 等人訴訟，況伊並非委任其他仲介人員代為找尋投資者，自
18 無系爭契約第5條第2款情形。伊當時甫結束與楊淑芳間民事
19 訴訟，互立金公司以相同手法要求交出權狀及本票，伊擔心
20 陷入相同套路，信任基礎盡失，故發函終止，伊應無可歸責
21 事由，不構成系爭契約第6條情事。況系爭契約第6條將導致
22 委託人對受託人已無信賴猶無法隨時終止契約，悖於民法第
23 549條立法目的、違反公序良俗，應屬無效。又因周南、劉
24 振傑於系爭確定判決前已將應有部分移轉登記與俞昌哲，縱
25 伊提存1億700萬元亦無法憑系爭確定判決辦理移轉登記，伊
26 並未違反系爭契約第5條第1款。返還所有權狀乙案係由非屬
27 訴訟當事人之互立金公司與姜律師簽立委任契約，兩造並於
28 簽立系爭契約時將第2條所載「委託費」合意刪除，該60萬
29 元律師費之給付義務人為互立金公司，不應由伊負擔等語，
30 資為抗辯。於本院上訴聲明：(一)原判決關於命高金伯應給付
31 超過7830元本息部分，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用之

01 裁判均廢棄。(二)上開廢棄部分，互立金公司在第一審之訴及
02 假執行聲請均駁回。另就互立金公司上訴部分之答辯聲明：
03 上訴駁回。

04 三、兩造不爭執事項（見本院卷第161至163頁準備程序筆錄，並
05 依判決格式增刪修改文句）：

06 (一)高金伯前對訴外人程永泰等人主張就臺北市○○區○○段○
07 ○段000地號（權利範圍156/10000）及同段0000建號（權利
08 範圍18/20）、同段0000建號（權利範圍18/20）（即系爭不
09 動產）有優先承購權，訴請不動產所有權移轉登記事件，經
10 臺北地院99年度重訴字第1090號、本院102年度重上更二字
11 第152號、最高法院105年度台上字第1389號判決被上訴人勝
12 訴確定（下稱優先承購權訴訟），認定高金伯於給付1億700
13 萬元之同時，前揭訴外人程永泰等人應將系爭不動產之應有
14 部分移轉登記予高金伯。

15 (二)高金伯因無力提存支付前述金額1億700萬元，遂專屬委託互
16 立金公司尋找買家及處理系爭不動產投資事宜。兩造於106
17 年8月21日簽立系爭契約（原證1）。

18 (三)高金伯對訴外人楊淑芳訴請返還所有權狀事件，經臺北地院
19 107年度訴字第117號判決、本院107年度上字第1177號判決
20 高金伯勝訴，復經最高法院以108年度台上字第1143號裁定
21 上訴駁回確定。

22 (四)高金伯另對訴外人楊淑芳訴請確認本票債權不存在事件，經
23 臺北地院107年度店重訴字第6號判決高金伯勝訴確定。

24 (五)高金伯就前述返還所有權狀事件、確認本票債權不存在事
25 件，兩案均係委由姜律師擔任高金伯之訴訟代理人。高金伯
26 僅就確認本票債權不存在事件與姜律師簽訂民事委任契約，
27 至於返還所有權狀事件係由互立金公司以自己名義與姜律師
28 簽訂民事委任契約，該民事委任契約所約定應給付委任費用
29 之人為互立金公司，互立金公司並應於依系爭契約獲得報酬
30 時另行給付酬金予姜律師。

31 (六)互立金公司於簽訂系爭契約之前，即有聘請姜律師為其常年

01 法律顧問，至遲於107年1月2日返還所有權狀事件繫屬法院
02 時，姜律師仍為互立金公司之常年法律顧問。

03 (七)上述優先承購權訴訟係於105年8月18日經最高法院105年度
04 台上字第1389號判決確定，惟於確定前，部分共有人周南、
05 劉振傑將應有部分所有權移轉登記予俞昌哲，高金伯另對該
06 3人訴請塗銷不動產所有權移轉登記等事件，臺北地院108年
07 度訴字第5369號、本院109年度重上字第821號判決後，目前
08 上訴至最高法院。高金伯因前述情事，暫無法依優先承購權
09 訴訟之確定判決主文，逕行辦理買賣價金之清償提存而以強
10 制執行方式完成系爭不動產所有權移轉登記。

11 (八)互立金公司曾分別於108年8月12日、8月21日、8月27日寄送
12 存證信函予高金伯，高金伯均於翌日已收受（見原審卷第81
13 -82、85-86、87-88頁）。

14 (九)高金伯曾於108年8月16日、8月29日寄送存證信函予互立金
15 公司，互立金公司均於翌日已收受（見原審卷第83-84、89-
16 90頁）。

17 四、得心證之理由：

18 查兩造簽立系爭契約，互立金公司主張其已代高金伯支付姜
19 律師委任費用60萬元，且有可歸責於高金伯之違約情事，依
20 系爭契約，請求高金伯給付委任費用60萬元、違約金200萬
21 元等情，經高金伯否認，抗辯：依雙方約定，返還所有權狀
22 事件之律師委任費用應由互立金公司負擔，且伊並無違約，
23 系爭契約已因期間屆滿消滅，縱認期間有延長，亦因互立金
24 公司違約而信任基礎盡失，伊已合法終止系爭契約等情。是
25 兩造爭點為：(一)互立金公司得否依據系爭契約第2條約定，
26 向高金伯請求給付其所支付予姜律師之訴訟委任費用60萬
27 元？(二)互立金公司得否依系爭契約第5條第1、2款約定，向
28 高金伯請求違約金100萬元？又得否依系爭契約第6條約定，
29 向高金伯請求違約金100萬元？茲析述如下：

30 (一)關於請求代墊姜律師委任費用60萬元之部分：

31 1.查高金伯對訴外人楊淑芳訴請返還所有權狀事件，經三級

01 三審而判決高金伯勝訴確定（見不爭執事項(三)，見原審卷
02 第263至278頁），前述第一、二審判決所示高金伯之訴訟
03 代理人均為姜律師。互立金公司主張其有代墊高金伯與楊
04 淑芳前述返還權狀訴訟應支付姜律師之委任費用60萬元，
05 兩造締約時將系爭契約第2條第1項「委託費」刪除，係指
06 其先代墊支付律師費，再由服務報酬中結算扣除之意，依
07 系爭契約第2條約定最終應由高金伯負擔等情，並提出其
08 與姜律師所簽委任契約為證（見原審卷第65至66頁）。高
09 金伯抗辯伊透過互立金公司介紹，由姜律師負責處理伊與
10 楊淑芳間返還所有權狀訴訟及確認本票債權不存在訴訟，
11 兩造約定返還權狀訴訟之律師費係由互立金公司負擔，顏
12 正福表明伊只需負擔確認本票債權不存在訴訟之律師費，
13 因確認訴訟與兩造系爭契約履行無關，故伊自行與姜律師
14 簽訂委任契約，且伊已支付前述律師費，而返還權狀訴訟
15 係互立金公司自行與姜律師簽訂委任契約且約明由互立金
16 公司給付律師費予姜律師，在刪除「委託費」3字之前，
17 系爭契約第2條即為互立金公司代墊後可請求高金伯返還
18 之費用項目，若該60萬元律師費屬代墊性質而最終仍須由
19 高金伯吸收，應無庸刪除，故返還權狀訴訟之律師費60萬
20 元應由互立金公司負擔等情。

- 21 2.兩造係於106年8月21日簽立名稱為「委託契約書」之系爭
22 契約，約定高金伯(即甲方)專屬委託互立金公司(即乙方)
23 處理有關係爭不動產之投資事宜，於第2條「委託事項」
24 約定：「(一)甲方知悉委託乙方處理有關不動產標的之投資
25 事宜，可能涉及有關市場調查、專業諮商、訴訟、強制執
26 行、買賣、借貸、擔保設定及信託等事宜，因此所生之各
27 項機關規費、(委託費，劃掉並蓋章)、交通費、郵資及稅
28 賦(如土地增值稅、契稅、地價稅、房屋稅、印花稅、贈
29 與稅等)等費用，均由甲方負擔，甲方並同意乙方得自行
30 或複委託他人處理有關不動產標的投資事宜，甲方或其指
31 定之人並應依乙方通知配合相關之契約簽訂、擔保設定或

01 信託登記等作業。」（見原審卷第73頁）。依前述約款之
02 文義，顯然係在表達此約款所列之各式費用均由高金伯
03 （甲方）負擔之意思，是倘有刻意將原本打字印出文字以筆
04 劃掉刪除者，應有將該項費用排除不列入應由高金伯負擔
05 範圍之意思。系爭契約中原打字所印「委託費」3字既經
06 用筆劃掉並在其上加蓋高金伯及顏正福（即互立金公司之
07 法定代理人）2人印章，依形式外觀而言，此等刻意刪除之
08 舉措，堪認應具有就「委託費」不列入高金伯負擔範圍之
09 意思。

10 3.兩造均陳明簽立系爭契約時，有顏正福、高金伯、高金伯
11 之配偶高余麗美、莊榮一（代書）、張譽騰（互立金公司之
12 股東）5人在場（見本院卷第106至107頁）。高金伯抗辯
13 「委託費」3字係由兩造簽約時達成合意當場刪除，表彰
14 關於委任律師所需費用不由高金伯負擔之意等情，並聲請
15 通知在場友人莊榮一到庭作證。證人莊榮一到庭結證稱：
16 伊陪同高金伯、高余麗美去簽立系爭契約。簽約前互立金
17 公司曾表示權狀返還訴訟包含律師費在內會由他們支付，
18 簽約當下雙方都在契約書最後立約人欄簽名用印後，雙方
19 在現場再次查看契約時發現約款有問題，約款中提到委託
20 費，故當場把委託費3字劃掉並當場在上面蓋章等語（見
21 本院卷第140至142頁），與高金伯抗辯之內容核無不合。
22 互立金公司法定代理人顏正福接受當事人訊問時，對證人
23 莊榮一所述上情不爭執（見本院卷第147至148頁），陳稱
24 因高金伯當時與前手楊淑芳還有委任關係，權狀返還訴訟
25 涉及委託事項是否成立，要等權狀返還訴訟結束後伊公司
26 之委託關係才能確立，否則高金伯會陷入兩個委託關係，
27 伊公司擔心日後請求報酬時會產生爭議。兩造簽約時，就
28 第4條手寫修正「至判決、和解、確定日後2年」與第2條
29 刪除「委託費」是連動的，有點像是條件交換，雙方是把
30 有爭議的字眼拿掉等語（見本院卷第144至147頁），更曾
31 提及「就系爭契約，主要是為對造處理對造與前手楊淑芳

間就系爭不動產之訴訟及解除與前手間之合作關係，還有幫對造尋找買家並處理相關不動產的投資事宜」（見本院卷第92頁），可知互立金公司為鞏固兩造間委託關係，有由高金伯對楊淑芳進行返還權狀訴訟獲勝訴判決之需要；參酌高金伯對楊淑芳提起之兩案訴訟，均係委由姜律師擔任訴訟代理人，然高金伯僅就確認本票債權不存在事件與姜律師簽訂委任契約，至於返還所有權狀事件係由互立金公司以自己名義與姜律師簽訂委任契約，該契約所約定應給付委任費用之人為互立金公司等情，為兩造所不爭（見不爭執事項(五)），依互立金公司與姜律師間委任契約，其委請姜律師處理「高金伯與楊淑芳間返還權狀事件」訴訟代理事宜，且約定律師費每個審級30萬元，則互立金公司依約給付委任報酬共60萬元予姜律師，自無代墊可言，況依兩造締結系爭契約時就第2條特地將「委託費」刪除，更足顯示兩造真意應指關於委託律師進行訴訟之律師費並不在第2條須由高金伯給付之範圍。

4.互立金公司雖陳稱：簽立系爭契約之當下，雙方真意是由伊公司代墊律師費，再由報酬中扣除，故最終應由高金伯負擔律師費等委託費，且兩造為仲介委任關係，依常理應由高金伯自行吸收云云，並提出兩造於106年7月21日所簽預定委託契約書為證（見本院卷第169至170頁，於第3條記載所生之律師費等均由後續處理不動產投資事宜之服務報酬中結算扣除）。惟兩造既已於106年8月21日簽立內容更為詳細完整之系爭契約，顯然係以系爭契約明定兩造間權利義務關係、並有完全取代以往預定契約之意，互立金公司提出以往預定契約內容而為上開主張，自無可採。從而，高金伯抗辯依兩造合意應由互立金公司負擔返還權狀訴訟之律師費60萬元，並無代墊關係等情，應屬有理。

(二)關於請求違約金共200萬元之部分：

1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之

01 賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法
02 履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債
03 務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債
04 務所生損害之賠償總額。民法第250條定有明文。兩造於
05 系爭契約第5條「違約條款」約定：「甲方如有下列情形
06 之一者，視為嚴重違約，甲方應支付第3條約定之最高服
07 務報酬並應全額一次付清，並仍有第6條之適用：(一)委託
08 期間內，不動產標的遭甲方為事實上、法律上之處分或甲
09 方不遵守乙方指示應配合事項，致不動產標的投資事宜無
10 法進行者。(二)委託期間內，甲方另行委託第三人進行不動
11 產標的投資事宜者。…」系爭契約第6條「契約終止」則
12 約定：「本契約簽訂後因可歸責於甲方或其指定之人之事
13 由而終止或解除時，已收受之服務報酬概不退還，甲方並
14 應給付懲罰性違約金200萬元，倘乙方另受有損害，甲方
15 應賠償之。」（見原審卷第75、76頁），兩造並均表明就
16 系爭契約第5條性質上應屬損害賠償額預定性之違約金，
17 就系爭契約第6條性質上應屬懲罰性之違約金（見本院卷
18 第84、85頁）。互立金公司援引系爭契約第5條第1、2款
19 約定，請求高金伯給付違約金100萬元，另援引系爭契約
20 第6條約定，請求高金伯給付違約金100萬元，經高金伯否
21 認有任何可歸責於己違約情事存在，關於互立金公司主張
22 有符合前述約款而得請求給付違約金之具體情形，乃有利
23 於互立金公司之事實，自應由互立金公司負舉證責任。

24 2.按稱居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
25 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定
26 有明文。系爭契約於名稱記載為「委託契約」，契約文義
27 中提及高金伯委託互立金公司處理有關不動產標的之投資
28 事宜，寓有由互立金公司尋覓第三人買家而使不動產標的
29 買賣成交並辦理移轉登記，高金伯俟買賣成交及移轉登記
30 於第三人後給付報酬予互立金公司之意，高金伯於書狀中
31 亦提及雙方約定由互立金公司居間尋找買方提供資金辦理

01 提存，待高金伯取得所有權移轉登記後再行出售移轉登記
02 予買方，高金伯得從中賺取價差、互立金公司得從中賺取
03 仲介報酬等情（見原審卷第133頁），互立金公司亦自承
04 係居間仲介協助尋找買家並處理不動產投資事宜（見本院
05 卷第92頁），堪認系爭契約性質應屬民法所定居間契約。
06 居間契約為勞務契約之一種，委任契約為勞務契約典型，
07 居間一節未規定者，應可適用委任之相關規定。系爭契約
08 乃立基於兩造間信任關係而締約，參酌民法第549條第1項
09 「當事人之任何一方，得隨時終止委任契約」（立法理由
10 提及委任係根據信用，信用既失，自不能強其繼續委任等
11 語），應認兩造之任何一方就系爭契約得隨時表示終止，
12 此觀上訴人亦明示承認高金伯依民法第549條規定得隨時
13 終止契約（見本院卷第85頁），即足明瞭。

14 3.查系爭契約第4條「委託期間」約定：「委託期間自106年
15 8月21日起至108年8月20日止。在委託期間中，不論任何
16 理由，只要乙方有進行協商和解、訴訟或強制執行等程序
17 之需求時，委託期間無條件延長至判決、和解、確定日後
18 2年」（見原審卷第75頁）。互立金公司主張因高金伯與
19 楊淑芳間返還權狀訴訟係於108年6月12日判決確定，前述
20 期間應延長至110年6月12日（即108年6月12日後2年）等
21 情。審酌高金伯就優先承購權訴訟雖獲勝訴，惟其不爭執
22 無力負擔系爭確定判決所命對待給付1億700萬元，兩造因
23 而簽立系爭契約，可見系爭契約係為尋得具資力之買方，
24 使高金伯足以支付系爭確定判決所命對待給付而順利完成
25 共有人應有部分移轉登記並與高金伯自有應有部分整合，
26 該出資之買方得向高金伯買受並移轉登記取得系爭不動產
27 完整所有權，高金伯可獲價差利益、互立金公司可獲服務
28 報酬，兩造為達成前述不動產投資事宜，即有先合法取回
29 高金伯於105年與楊淑芳締約而交付楊淑芳之不動產所有
30 權狀之必要。高金伯與楊淑芳間返還權狀訴訟經最高法院
31 於108年6月12日以108年度台上字第1143號裁定確定（見

原審卷第79頁），是以，互立金公司主張系爭契約之委託期間應自108年6月12日起延長2年，應屬有據。

4.互立金公司於108年8月12日寄送北門郵局2174號存證信函予高金伯，表示其曾於同年8月7日、8月12日至信義市場攤位向高金伯告知要進行提存程序懇請配合等語，於108年8月21日復寄送北門郵局2282號存證信函，表示其已於同年8月20日至信義市場攤位向高金伯告知有買方出價達1億5390萬元，指明時間、地點要求高金伯應攜帶必要文件（含土地與建物權狀及高金伯簽署之本票）配合簽約等語；於108年8月27日又寄送北門郵局2349號存證信函，表示為辦理土地移轉登記所須之提存手續，指明時間、地點要求高金伯應攜帶必要文件（含土地與建物權狀及高金伯簽署之本票）配合簽約等語，有存證信函3份可稽（見原審卷第81-82、85-86、87-88頁）。而高金伯於108年8月16日寄送大同郵局627號存證信函予互立金公司及顏正福，催告於函達7日內會同至臺北地院辦理提存1億700萬元及提存後3日內交付依系爭契約第3條所定底價扣除提存金及委任報酬之差額，否則將終止系爭契約，復於108年8月29日寄送大同郵局642號存證信函，表示因互立金公司於8月27日未依約前往，雙方互信基礎已蕩然無存，依民法第549條規定終止系爭契約等語，有存證信函2份足憑（見原審卷第83-84、89-90頁）。

5.互立金公司雖主張高金伯固得隨時終止，但終止系爭契約所附理由為不合法云云。惟查，委任以信賴關係為前提，民法第549條第1項既謂得隨時終止，則應係不須具備任何理由即得任意終止，僅於有同條第2項「於不利於他方之時期終止契約」時應負損害賠償責任而已。互立金公司並不否認寄送歷次存證信函時未向高金伯提及潛在買家姓名或名稱等具體事項，於本院程序陳稱：伊未先與買方簽立書面契約，僅口頭約定。買方有無能力支付鉅款，第一次見面不會過問。伊當時只想安排買賣雙方見面而已，見面

01 後還要磋商，不見得一定會簽約（見本院卷第165頁），
02 惟由互立金公司所發上開存證信函觀之，實係要求高金伯
03 攜權狀及本票於指定時、地配合簽約。無論依居間或委任
04 之規定，互立金公司就關於訂約事項、當事人履約能力等
05 均應向高金伯據實報告（民法第567條、第540條參照），
06 高金伯抗辯互立金公司歷次發函從未盡報告義務說明買方
07 資訊，伊始終不清楚簽約對象履約能力，卻受互立金公司
08 一再要求提出權狀、本票等重要文件配合簽約，信任基礎
09 盡失，故發函終止系爭契約，並無可歸責事由等情，應屬
10 有理。是以，系爭契約應於108年8月30日高金伯表示終止
11 意思之存證信函送達互立金公司時，發生合法終止效力。
12 互立金公司主張如其自身有違約，高金伯方可終止，其並
13 無違約，高金伯終止理由不合法，應給付違約金云云，尚
14 無可採。

- 15 6. 互立金公司雖主張高金伯未依通知攜重要文件赴約辦理與
16 買方簽約事宜，已違系爭契約第5條第1款後段約定（即不
17 遵守乙方指示應配合事項，導致投資事宜無法進行），高
18 金伯另自行委任律師對周南等人進行訴訟，亦違系爭契約
19 第5條第2款約定，故依系爭契約第5條、第6條約定，應各
20 支付違約金100萬元，共計200萬元云云。惟查，系爭契約
21 牽涉高金伯須支付（提存）1億700萬元予程永泰等共有人
22 方能取得系爭不動產之應有部分移轉登記，第三人買方之
23 資力即履約能力應屬甚為關鍵事項，互立金公司本應對高
24 金伯盡報告義務，惟互立金公司就買方資訊毫無說明，卻
25 頻頻催促高金伯提出權狀及本票配合簽約，實難認高金伯
26 有「依指示應配合之義務」，則高金伯未依存證信函要求
27 而配合辦理，自不構成系爭契約第5條第1款「不遵守乙方
28 指示應配合事項，致不動產標的投資事宜無法進行」。又
29 互立金公司於106年11月15日與姜律師所簽委任契約中已
30 提及「高金伯與俞昌哲間不動產移轉登記事件」（見原審
31 卷第65頁），可知斯時其已知部分共有人周南、劉振傑早

01 已將應有部分移轉登記予俞昌哲，尚需進行訴訟處理，其
02 始終未請姜律師進行此部分訴訟（見原審卷第388頁），
03 高金伯因信任關係喪失而終止系爭契約後，委請其他律師
04 對周南等人提起訴訟，自無違約可言，互立金公司指責高
05 金伯此舉構成系爭契約第5條第2款「委託期間內，甲方另
06 行委託第三人進行不動產標的投資事宜」而違約云云，要
07 無可取。又高金伯係合法終止兩造間系爭契約，並無任何
08 可歸責於高金伯之事由，業經認定如前述，互立金公司主
09 張係因可歸責於高金伯之事由而終止，有系爭契約第6條
10 違約情事云云，更無可採。從而，互立金公司以上開情詞
11 主張高金伯構成違約，應依系爭契約第5、6條給付違約金
12 各100萬元、合計200萬元云云，均無理由。

13 五、綜上所述，互立金公司依系爭契約第2條約定主張代墊律師
14 費而請求高金伯給付60萬元，另依系爭契約第5條約定請求
15 給付違約金100萬元、依系爭契約第6條約定請求給付違約金
16 100萬元，均為無理由，無從准許。原審就前述不應准許之
17 部分，判命高金伯應給付互立金公司60萬元，及自111年5月
18 6日起至清償日止按年息5%計算之遲延利息，並就該部分為
19 供擔保准、免假執行之裁判，自有未洽，高金伯上訴論旨指
20 摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院
21 就原判決該部分廢棄並改判如主文第2項所示。原審就前述
22 違約金請求為互立金公司敗訴判決，核無不合，互立金公司
23 上訴論旨指摘原判決此部分不當，聲明廢棄，為無理由，應
24 駁回互立金公司之上訴。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
26 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不予逐一
27 論列，附此敘明。

28 七、據上論結，本件互立金公司之上訴為無理由，高金伯之上訴
29 為有理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第78
30 條，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 4 月 24 日

民事第十九庭

審判長法官 魏麗娟

法官 郭佳瑛

法官 張婷妮

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 113 年 4 月 24 日

書記官 張英彥