

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第930號

上訴人 朝禾有限公司

法定代理人 李欣政

被上訴人 陳建廷

訴訟代理人 吳佳育律師

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於中華民國112年3月30日臺灣新北地方法院111年度訴字第2563號第一審判決提起上訴，本院於112年11月8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、上訴人主張：被上訴人委託伊出售坐落新北市○○區○○段0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000地號等土地（下合稱系爭土地），兩造於民國110年12月3日簽訂土地一般委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約），伊已覓得訴外人黃玉階願以新臺幣（下同）2250萬元承購，黃玉階並給付現金10萬元作為議價保證金，被上訴人於111年8月23日同意出售，並在買賣議價委託書（下稱系爭議價委託書）簽認同意，依系爭委託銷售契約第8條第1項後段約定已視為買賣成交。詎被上訴人事後反悔拒不簽約，爰依上開約定請求被上訴人給付同條前段所定依實際成交價4%之服務報酬90萬元（下稱系爭報酬），並加計法定遲延利息等語。

二、被上訴人則以：被上訴人所屬營業員即訴外人吳美華於111年8月向伊表示尋得有意願承購之買方，卻未告知該買方要求至簽約5個月後才支付第2期款，使伊誤以為買方資力足

01 夠，而陷於錯誤在111年8月22日出具委託銷售內容變更同意
02 書（下稱系爭變更同意書），同意系爭土地以總價2250萬元
03 售出，次日買方同意上開售價並出具系爭議價委託書，伊再
04 於其上簽認。伊已於同年月31日以上開事由表示不予履約，
05 即撤銷系爭變更同意書及系爭議價委託書，並再以原審同年
06 11月28日民事答辯狀(一)為撤銷之表示，伊自無給付服務報酬
07 義務。況系爭議價委託書之性質僅為預約，所載付款條件為
08 「另議」、簽約時間空白、移轉登記時間亦無記載，系爭土
09 地之買賣契約並未成立，伊因不可歸責事由而未簽約，上訴
10 人亦未證明受有損害，不得向伊求償。且系爭委託銷售契約
11 第8條第1項後段視為買賣成交之約定，為定型化契約條款，
12 因該條款排除民法第153條規定，且使契約主要權利義務受
13 限制，致契約之目的難以達成，對消費者顯失公平，依消費
14 者保護法第12條規定，應屬無效。退萬步言，縱認上訴人得
15 請求服務報酬，因系爭土地之買賣契約最終並未成立，其服
16 務並未完整，所請求之服務報酬即屬過高，請求酌減等語，
17 資為抗辯。

18 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，其上訴聲
19 明：

20 (一)原判決廢棄。

21 (二)被上訴人應給付上訴人90萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日
22 起至清償日止，按年息5%計算之利息。

23 被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

24 四、本院整理兩造不爭執事項（見本院卷第96、97頁，並依判決
25 格式修正或刪減文句，或依爭點論述順序整理內容）：

26 (一)兩造於110年12月3日簽立系爭委託銷售契約，由被上訴人委
27 託上訴人居間出售系爭土地，有系爭委託銷售契約、委託銷
28 售/出租契約內容變更同意書、兩造line對話可稽（因新、
29 舊地號不同，於111年8月22日約定變更地號，見原審卷第19
30 -27、31、169-173、191頁）。

31 (二)上訴人已覓得黃玉階願以2250萬元承購系爭土地，黃玉階並

01 給付現金10萬元作為議價保證金，黃玉階、被上訴人先後簽
02 名於系爭議價委託書，有系爭議價委託書可考（見原審卷第
03 33頁）。

04 (三)兩造以系爭委託銷售契約第8條第1項約定：「（前段）買賣
05 成交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成
06 交價之百分之4%（按「%」應係贅載）（最高不得超過中央
07 主管機關之規定。）……。（後段）受託人簽認買方之議價
08 委託書或要約書，或賣方簽署買賣定金收款憑證者，視為買
09 賣成交」等語，有系爭委託銷售契約為憑（見原審卷第21
10 頁）。

11 五、上訴人主張其已覓得買方黃玉階以2250萬元承購系爭土地，
12 而簽立系爭議價委託書，嗣經被上訴人簽認，依系爭委託銷
13 售契約第8條第1項後段約定，應視為買賣成交，其得請求被
14 上訴人給付同條項前段約定之系爭報酬即90萬元本息等語
15 （見原審卷第59、285頁、本院卷第96頁），為被上訴人所
16 否認，並以前詞置辯。經查：

17 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
18 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明
19 文。又居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，始得
20 請求報酬，民法第568條第1項規定甚明（最高法院85年度台
21 上字第1321號裁判要旨參照）。再居間當事人如就居間報酬
22 另行約定給付條件，法律既無禁止之規定，本於契約自由原
23 則，自不能謂其不發生法律上之效力。

24 (二)上訴人居間黃玉階與被上訴人簽立系爭議價委託書，僅係成
25 立系爭土地之買賣預約，買賣本約尚未成立：

26 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
27 即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
28 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要
29 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，
30 民法第153條第1項、第2項定有明文。次按契約有預約與本
31 約之分，兩者異其性質及效力，預約係約定將來訂立一定契

約（本約）之契約，預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行（最高法院106年度台上字第480號判決意旨參照）。而買賣契約當事人就標的物及其價金互相同意，買賣契約即為成立，民法第345條第2項固有明文。惟按不動產之買賣，除標的物及其價金，當事人須互相同意外，尚涉及付款方法、稅賦、點交、費用及違約等重要事項。買賣預約，固非不得就標的物及其價金，或其他事項之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，惟預約與本約究非同一，其內容未必盡同，通常均由當事人就預約所擬定之範圍進行商議，於獲得具體之結論後，再據以訂立本約；當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之（最高法院79年度台上字第1357號、85年度台上字第2396號判決要旨參照）。

2.黃玉階與被上訴人所簽之系爭議價委託書，僅記載買賣標的為系爭土地、總價額為2250萬元、增值稅及交屋前一切稅費與代書費用由賣方即被上訴人負擔、契稅由買方即黃玉階負擔，關於付款條件（即總價款10%之第一期款/簽約款、總價款10%之第二期款/用印款、總價款10%之第三期款/完稅款、總價款70%之第四期款/交屋款）則記載「另議」、預訂簽約日期、地點則留白未記載（見原審卷第33頁），可知關於系爭土地之付款條件尚待買賣雙方另行商議，且被上訴人就上訴人告知之黃玉階預定付款方式亦有爭執（詳後述），買賣雙方無從依系爭議價委託書約定內容履行系爭土地之買賣，顯見系爭議價委託書僅屬系爭土地之買賣預約，而非本約，此節已為兩造於本院所不爭執（見本院卷第99頁），堪予認定。

3.上訴人雖嗣以言詞辯論意旨狀改稱被上訴人與黃玉階就系爭議價委託書係成立買賣契約本約云云（見本院卷第121-127頁），顯與前述五、(二)、2.其已不爭執系爭議價委託書僅屬

買賣預約之自認相矛盾，核屬對其已自認之事實撤銷自認。因按當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁判之基礎，在未經自認人合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定。而自認之撤銷，自認人除應向法院為撤銷其自認之表示外，尚須舉證證明其自認與事實不符，或經他造同意者，始得為之（最高法院102年度台上字第1430號裁判要旨供參），然上訴人並未證明其自認與事實不符，又被上訴人仍否認系爭議價委託書即為系爭土地之買賣契約，仍辯稱僅屬預約等語（見同上卷第143-146頁），應認其撤銷自認未得被上訴人同意，依前揭說明，上訴人撤銷上開自認，並非可取。況且，本院認定此部分事實並非僅憑兩造之自認，理由已如前述，是上訴人此部分主張，尚不足以推翻本院前揭認定。

4.至被上訴人辯稱若一開始就知悉黃玉階尚需耗費一段時間調度資金才能付款，絕不會同意出售系爭土地，故其簽認系爭議價委託書係出於錯誤之意思表示，依民法第88條、第89條規定撤銷其同意系爭議價委託書之意思表示云云（見本院卷第143頁），惟被上訴人在系爭議價委託書上簽認之意，係與黃玉階成立系爭土地之買賣預約，另待與黃玉階協商合意買賣之付款期限、簽約日期地點等節後，再成立買賣本約，業經本院認定如前，且被上訴人亦自陳與黃玉階僅成立買賣預約等語（見同上卷第146頁），則被上訴人簽認系爭議價委託書之意思表示，內容、表示、傳達並無錯誤；至買賣價款之付款期限，則經黃玉階與被上訴人合意另行磋商議定，是就黃玉階支付能力之評估，於成立買賣預約階段，非屬重要動機。是以，被上訴人尚不能以意思表示錯誤，撤銷系爭議價委託書，併予敘明。

(三)上訴人不得依系爭委託銷售契約第8條第1項後段約定請求被上訴人給付系爭報酬：

1.承前所述，雖黃玉階同意以2250萬元承買系爭土地，而達兩

01 造委託出售系爭土地之底價，然關於黃玉階付款條件部分之
02 約定，則記載「另議」（見原審卷第33頁），且系爭議價委
03 託書第5條關於預定簽約時間、地點亦為空白尚未約定，而
04 依前述系爭委託銷售契約第8條第1項前段約定可知，兩造間
05 成立居間契約，並以成立買賣為前提，始得請求服務報酬。
06 上開系爭議價委託書關於付款條件之重要事項既載明「另
07 議」，可知被上訴人與黃玉階仍可能因付款條件未能達成意
08 思表示合致，而不能成立買賣契約，此由兩造不爭執之line
09 對話中，被上訴人於上訴人告知關於黃玉階付款期間須待渠
10 資金調度等語後，被上訴人稱「我和太太商量後決定暫不簽
11 約，等買方資金到位後再來簽約。我們不想冒這個風險」等
12 語可知（由本件居間之上訴人承辦人即其原審訴訟代理人吳
13 美華代表上訴人與被上訴人對話，見原審卷第316-323頁、
14 本院卷第99、100頁）。且被上訴人於兩造line對話中，上
15 訴人請其於系爭議價委託書簽名時，亦表示付款條件依期別
16 應改為20%、30%、30%、20%等語（見原審卷第193、195、19
17 7頁），上訴人則稱其無法答應，等簽約等語（見同上卷第1
18 97、199頁），益徵買賣雙方就付款條件未達合意，被上訴
19 人辯稱其於系爭議價委託書勾選同意，只是對預約為承諾等
20 語（見同上卷第285頁），尚屬可採。

21 2.又依系爭委託銷售契約第8條第1項後段雖約定：「受託人簽
22 認買方之議價委託書或要約書，或賣方簽署買賣定金收款憑
23 證者，視為買賣成交」等語，如前揭四、(三)所述，惟該議價
24 委託書必須記載完全，使被上訴人足以確認買方關於系爭土
25 地買賣條件，包含買賣雙方均重視之付款條件所提出要約之
26 內容為何，經其同意而為承諾後，始能認為是經雙方意思表
27 示合致之議價委託書。然本件系爭議價委託書不僅關於付款
28 條件記載另議，參諸前述兩造line對話，可知黃玉階對於系
29 爭土地買賣付款條件顯然特別重視而要求與賣方即被上訴人
30 另議，而被上訴人亦因不同意黃玉階延後付款之要件而拒不
31 簽約，遑論買方並未表明可以簽約之時間、地點，應認上訴

人並未完成居間、媒介被上訴人與黃玉階就系爭土地之買賣。而上開約定，旨在防杜賣方於居間人完成為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介工作後，無正當理由拒不履約，脫免給付居間報酬之義務，故有視為買賣成交之約定，準此，自應於上訴人完成居間之工作後，始有上開約定之適用。如前所述，上訴人並未完成使黃玉階、被上訴人同意系爭土地買賣之付款條件及約定簽約時、地之工作，本院基於上開理由，認為尚不能因被上訴人簽署記載未完全，且須另議「付款條件」，又無簽約時間、地點約定之系爭議價委託書，即認被上訴人與黃玉階就系爭土地之買賣應依系爭委託銷售契約第8條第1項後段約定視為成交。

- 3.況且，吳美華代表上訴人與被上訴人以line討論黃玉階付款方式因款項可能延後之事時，亦向被上訴人表示「……買方用300萬元現金換本票，而且是寫你的名字，要簽約才能把錢存入履保專戶，今天買方真的毀約，一定是有拿到錢，我們才會跟你收服務費……」（見原審卷第109、119、258、264頁），堪認上訴人應係向被上訴人表示先簽系爭議價委託書，俟與黃玉階簽約（本約），如黃玉階毀約，可沒收310萬元，有收到該310萬元，才會收服務費，而力促被上訴人在確認黃玉階付款方式已「另議」完成前即簽認系爭議價委託書。易言之，係因上訴人已向被上訴人表示與黃玉階簽約後，才能取得黃玉階已付310萬元，此後上訴人才會收服務費，被上訴人因而於不接受付款條件尚須另議等情下，仍於系爭議價委託書簽名，堪認兩造已合意就系爭委託銷售契約第8條第1項後段視為買賣成交應給付系爭報酬之約定，合意另行約定如前。而吳美華為本件承辦人，關於系爭委託銷售契約之履行應視為上訴人之代理人，上訴人亦稱該對話是兩造line對話（見同上卷第135、285頁），依民法第103條規定，上開意思表示對本人即上訴人發生效力。既兩造除系爭委託銷售契約第8條第1項後段之約定外，另行約定須俟被上訴人與黃玉階簽約（本約）、取得黃玉階所付310萬元

01 後，上訴人才會向被上訴人收取服務費，已另行約定給付服
02 務報酬條件，則本件上訴人於被上訴人與黃玉階簽約前即請
03 求被上訴人給付服務報酬，有違兩造關於給付服務報酬之約
04 定，自屬無據。

05 六、從而，上訴人依系爭委託銷售契約第8條第1項後段約定，請
06 求被上訴人給付90萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清
07 償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。是則
08 原審所為上訴人敗訴之判決，所持理由雖與本院不同，惟結
09 論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予
10 廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。再本件事證已臻明
11 確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌
12 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此
13 敘明。

14 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

15 中 華 民 國 112 年 11 月 29 日

16 民事第二十二庭

17 審判長法 官 張靜女

18 法 官 葉珊谷

19 法 官 范明達

20 正本係照原本作成。

21 不得上訴。

22 中 華 民 國 112 年 11 月 29 日

23 書記官 余姿慧