

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第916號

上訴人 向達建設有限公司

法定代理人 溫玉湧

訴訟代理人 廖修譽律師

複代理人 王友正律師

訴訟代理人 駱怡雯律師

複代理人 戴伯軒律師

訴訟代理人 林維哲律師

溫玉宏

被上訴人 千畝田開發有限公司

法定代理人 劉玉素

訴訟代理人 蘇俊雄

李冠穎律師

蔣佩珊律師

複代理人 廖乙潔律師

上列當事人間請求給付服務費等事件，上訴人對於中華民國113年1月30日臺灣桃園地方法院112年度訴字第679號第一審判決提起上訴，本院於114年4月23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、被上訴人主張：上訴人與新創造建設有限公司（下稱新創造公司）就青埔光立方建案，於民國111年4月6日與伊簽訂委任銷售合約書（下稱系爭代銷合約）。其中上訴人委任伊廣告銷售之桃園市○○區○○街0號房屋及其基地（下稱系爭房地），雙方約定房地底價為新臺幣（下同）2,950萬5,000元，上訴人應支付伊房地底價3.8%之銷售服務費，如有溢

01 價，再支付溢價金額40%之銷售服務費。嗣伊覓得買家白光  
02 庭願以3,060萬元購買系爭房地，經伊居間仲介，白光庭於1  
03 11年10月22日前來桃園市○○區○○○街00號銷售中心簽署  
04 不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。當日上訴人委派  
05 代理人陳達芳攜帶公司大小章並偕同地政士江庭秀抵達時，  
06 承辦地政士張亞穆已在現場，白光庭與陳達芳於系爭買賣契  
07 約用印後，白光庭即交付90萬元現金及面額206萬元、2,448  
08 萬元本票2紙予張亞穆收執。詎簽署過程中，陳達芳竟擅自  
09 將張亞穆置於其後方椅背上之資料袋（內有系爭房地權狀、  
10 白光庭所交付上述2紙本票）攜出銷售中心，張亞穆發現資  
11 料袋不見四處尋找時，陳達芳手持資料袋返回，並於系爭買  
12 賣契約上簽名，張亞穆檢查資料袋發現其內並無權狀及本票  
13 且陳達芳已再度走出銷售中心，旋打電話報警，後由江庭秀  
14 聯繫陳達芳先後送回權狀與本票，買方白光庭心生疑慮要求  
15 回到付定狀態，並當場撕毀買賣契約書及2紙本票。惟系爭  
16 買賣既已成立，縱未成立，亦係上訴人以上開不正當行為阻  
17 其條件成就，視為系爭買賣已成立，故伊仍得請求給付銷售  
18 服務費155萬9,190元（銷售服務費112萬1,190元+溢價銷售  
19 服務費43萬8,000元）。又兩造自109年起開始合作，上訴人  
20 為資深建築業者，對於伊未取得經營許可一事知之甚詳，上  
21 訴人非無法律經驗，且於一審委任律師為代理人，應不許於  
22 二審提出撤銷代銷合約之新防禦方法，況經營許可登記係取  
23 締規定，非契約效力規定，伊復未對此為保證，不影響兩造  
24 代銷合約之履行，爰依系爭代銷合約約定及民法第568條第1  
25 項、第227條第1項規定，擇一請求上訴人給付155萬9,190元  
26 本息等語（原審判命上訴人應如數給付，上訴人不服提起上  
27 訴，至請求給付行銷廣告費用部分，經原審駁回後，未據被  
28 上訴人聲明不服，非屬本院審理範圍，不予贅述）。並答辯  
29 聲明：上訴駁回。

30 二、上訴人則以：伊於113年1月31日登入不動產經紀業查詢系統  
31 始知悉簽訂系爭代銷合約時，被上訴人尚未取得經營許可，

01 是伊於第二審主張受詐欺撤銷簽訂系爭代銷合約之意思表  
02 示，拒付銷售服務費，乃合於民事訴訟法第447條第1項第  
03 5、6款規定。又發生攜出資料袋事件時，買方白光庭曾向在  
04 場人表示簽約程序不完整，係撤回買受系爭房地之要約，陳  
05 達芳之後在買賣契約上簽名，僅具新要約效力，然因白光庭  
06 要求退款拒絕承諾，是系爭買賣契約並未成立。被上訴人知  
07 悉伊簽約當日並無交付系爭房地權狀正本予承辦地政士之規  
08 劃，且伊未指定張亞穆為承辦地政士，陳達芳本於權狀所有  
09 人及出賣人之代理人地位，向張亞穆取回權狀，未違反交易  
10 常態。被上訴人自行指定張亞穆為承辦地政士、使用非內政  
11 部版本之買賣契約進行簽約、未經伊同意向買方白光庭提及  
12 提前動撥價金，復逕自答應白光庭不再進行買賣，退還90萬  
13 元價金並撕毀本票，顯以違反誠實信用方法而違背對伊應履  
14 行之義務，伊自得拒絕給付銷售服務費等語，資為抗辯。並  
15 上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部  
16 分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

17 三、兩造不爭執事項（見本院卷第257至259頁，並依判決格式增  
18 刪修改文句）：

19 (一)被上訴人於109年9月18日完成設立登記，登記負責人為劉玉  
20 素，於112年3月15日依據不動產經紀業管理條例第5條規定  
21 取得經營許可（見本院卷第67頁不動產經紀業查詢資料、第  
22 183頁商工登記公示資料）。

23 (二)上訴人與新創造公司於110年2月1日就桃園市○○區○○段0  
24 00地號等8筆土地簽立合建分屋契約，並於111年10月13日交  
25 換取得興建完成之桃園市○○區○○街0、0、0、0、00號  
26 房地，上訴人於同年月26日寄發律師函請求新創造公司、張  
27 亞穆交付上開5戶房地權狀、新創造公司於同年月31日以存  
28 證信函回覆（見原審卷一第232至236頁建物登記謄本、第26  
29 1至267頁合建分屋契約書、原審卷二第101至110頁律師函、  
30 存證信函）。

31 (三)上訴人與新創造公司（甲方）、被上訴人（乙方）就青埔光

01 立方建案4戶房屋，於111年4月6日簽訂系爭代銷合約，由上  
02 訴人委任被上訴人廣告銷售系爭房地。雙方約定系爭房地底  
03 價為2,950萬5,000元，上訴人支付被上訴人房地底價3.8%之  
04 銷售服務費，如有溢價，再支付溢價金額40%之銷售服務  
05 費。兩造另約定包銷，客戶簽約金補足被上訴人請領70%銷  
06 售服務費；客戶交屋完成被上訴人當月請領30%銷售服務  
07 費；溢價於結案後2個月請款，上訴人次月撥款（見原審卷  
08 一第21至25、29、39頁系爭代銷合約及其附件）。

09 (四)訴外人白光庭意欲以3,060萬元購買系爭房地，被上訴人遂  
10 邀集上訴人於111年10月22日至銷售中心簽署系爭買賣契  
11 約，上訴人委派代理人陳達芳攜帶授權書、上訴人公司大小  
12 章並偕同地政士江庭秀出席時，地政士張亞穆已在現場，當  
13 日上訴人授權之代理人陳達芳簽名於賣方簽約代理人欄（見  
14 原審卷一第45至59頁不動產買賣契約書、第237頁授權書、  
15 原審卷二第187頁房屋土地定購單）。

16 (五)系爭買賣契約簽署過程，陳達芳將張亞穆置於其後方椅背上  
17 之資料袋（內有系爭房地權狀、白光庭簽發之本票2紙）攜  
18 出銷售中心，張亞穆發現資料袋不見四處尋找時，陳達芳手  
19 持資料袋返回銷售中心，其後於系爭買賣契約上簽名，張亞  
20 穆檢查資料袋發現其內並無上開權狀、本票，詢問陳達芳之  
21 際，陳達芳走出銷售中心，其後由江庭秀聯繫陳達芳先後送  
22 回權狀、本票，買方白光庭心生疑慮，要求回到付定狀態而  
23 當場撕毀系爭買賣契約及2紙本票，本件並未交屋。張亞穆  
24 當日報警對陳達芳提出竊盜刑事告訴，業經臺灣桃園地方檢  
25 察署檢察官以112年度偵字第14509號為不起訴處分確定（見  
26 原審卷一第279至281頁不起訴處分書、第345至353頁及原審  
27 卷二第21至85頁光碟擷印畫面、原審卷一第497頁檢察署勘  
28 驗筆錄）。

29 (六)上訴人於113年7月18日以民事上訴理由狀(二)，主張受詐欺撤  
30 銷簽訂系爭代銷合約之意思表示（見本院卷第147頁）。

31 四、本院之判斷：

01 上訴人抗辯伊二審時始知被上訴人於簽訂系爭代銷合約時尚  
02 未取得不動產經紀業經營許可，因受詐欺而撤銷簽約之意思  
03 表示；又系爭買賣契約並未成立，縱已成立，因上訴人諸多  
04 違背對伊應履行之義務，伊自得拒絕給付銷售服務費等語。  
05 被上訴人則主張：上訴人對伊未取得經營許可一事知之甚  
06 詳，且於一審委任律師為代理人，應不許於二審始撤銷系爭  
07 代銷合約，況未取得經營許可不影響代銷合約之履行，系爭  
08 買賣已成立，縱認未成立，亦係上訴人以不正當行為阻其條  
09 件成就，視為已成立，伊得請求給付銷售服務費等語。茲就  
10 兩造爭點審認如下：

11 (一)上訴人於二審程序始抗辯被詐欺撤銷簽訂系爭代銷合約之意  
12 思表示，拒絕給付銷售服務費，程序上是否合法？有無理  
13 由？

14 1. 按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但如不許其  
15 提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第6  
16 款定有明文。上訴人於本院始提出被詐欺撤銷簽訂系爭代銷  
17 合約之意思表示，雖屬新防禦方法之提出，然此部分攸關本  
18 件主要爭點即上訴人是否應依系爭代銷合約給付服務費之認  
19 定，如不許其提出，顯有失公平，依上規定，應准許其提  
20 出。

21 2. 次按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意  
22 思表示，固為民法第92條第1項前段所明定，而所謂詐欺，  
23 乃行為人故意欺騙表意人，使其陷於錯誤並進而為不利於自  
24 己且本來不願意表示之意思，則表意人所為錯誤意思表示與  
25 行為人之詐欺間需有相當因果關係。經查，兩造於111年4月  
26 6日簽訂系爭代銷合約時，被上訴人尚未取得經營許可，係1  
27 12年3月15日始依不動產經紀業管理條例第5條規定申請取  
28 得，此為兩造所不爭執（參不爭執事項(一)(三)）。惟兩造前於  
29 109年就上訴人在桃園市○○區○○段000地號興建之首富建  
30 案已有合作經驗，係由被上訴人法定代理人經營之被上訴人  
31 公司或聯創開發有限公司（下稱聯創公司）代銷，又因被上

01 訴人代銷費用低於一般行情，上訴人因此於111年間再度尋  
02 求與被上訴人合作，此經證人即被上訴人總經理蘇俊雄證述  
03 在卷（見本院卷第366至367頁），並有被上訴人及聯創公司  
04 之商工登記資料可佐（見本院卷第213至217、239至241  
05 頁）。又上訴人係於93年間設立之建設公司（見原審卷一第1  
06 91頁），94年起即起造多個建案（見本院卷第213頁），而  
07 不動產經紀業是否取得經營許可，本得上網輕易查詢，此由  
08 上訴人提出之2紙網頁查詢列印資料即明（見本院卷第67、2  
09 35至237頁），上訴人於簽署系爭代銷合約前未上網查詢，  
10 當可顯見其對於被上訴人是否取得經營許可，與其締結系爭  
11 代銷合約，並無關聯。至於上訴人主張被上訴人應經主管機  
12 關許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同  
13 業公會後方得營業，以及經紀業設立之營業處所至少應置經  
14 紀人1人、經紀人員應專任一經紀業等不動產經紀業管理條  
15 例第5、7、11、16條規定均屬取締規定，非代銷合約之效力  
16 規定，縱有違反，不影響兩造簽訂之系爭代銷合約效力。何  
17 況被上訴人所為代銷行為並未違反契約義務（詳下述），上  
18 訴人抗辯受詐欺撤銷簽訂系爭代銷合約之意思表示（參不爭  
19 執事項(六)），於法未合。

20 (二)上訴人與白光庭於111年10月22日是否已就系爭房地成立不  
21 動產買賣契約？

22 1. 上訴人辯稱買方白光庭撤回買受系爭房地之要約後，陳達芳  
23 始在系爭買賣契約上簽名為新要約，然因白光庭要求退款拒  
24 絕承諾，故系爭買賣契約未成立云云。

25 (1)經比對兩造提出簽約當日之光碟擷印畫面，可知契約簽署  
26 過程中，陳達芳於中午12:05許將張亞穆置於其後方椅背  
27 上之資料袋攜出銷售中心，張亞穆於12:07許發現資料袋  
28 不見四處尋找時，陳達芳於12:08許手持資料袋返回銷售  
29 中心，並於系爭買賣契約上簽名，12:09許張亞穆將資料  
30 袋攜至一旁長桌檢查後發現其內並無權狀、本票，詢問陳  
31 達芳之際，陳達芳於12:11許走出銷售中心，其後由江庭

01 秀聯繫陳達芳先於12:27至28分許送回權狀，再於12:30分  
02 許送回本票，上情並為兩造所不爭執（參不爭執事項(五)，  
03 見原審卷一第346至353頁、原審卷二第28至61頁）。

04 (2)再參酌證人白光庭於原審證述：後面要辦理履保時，張亞  
05 穆就把合約收好，要拿資料跟履保的人說明，張亞穆發現  
06 本票不見了，房子權狀也不見了…，發現被偷時契約已經  
07 簽好了…，張亞穆說要報警時，我說簽約過程不完整這個  
08 合約不算數，要回到原先訂單的狀態等語（見原審卷二第  
09 147、149、152頁）。核與在場證人董競之於本院證稱：  
10 在權狀不見開始，張亞穆開始大喊，破口大罵陳達芳為何  
11 偷我的權狀，白光庭這個時候嚇到，就表示簽約程序不完  
12 整等語大致相符（見本院卷第361頁）。另證人蘇俊雄證  
13 述：簽約時江庭秀請陳達芳把向達建設大小章拿出來用  
14 印，我有看到陳達芳有蓋大章，小章我不確定是陳達芳還  
15 是江庭秀蓋的，雙方簽約完成後張亞穆在看合約內容有沒  
16 有沒蓋到章，並往他後面看他的牛皮紙袋怎麼不見了…，  
17 我記得是權狀還沒有拿回來之前白光庭就說這個合約要怎  
18 麼算等語（見本院卷第347、349頁）。證人江庭秀在上訴  
19 人訴請被上訴人損害賠償之另案證稱：我有問陳達芳到底  
20 要不要賣，要賣的話就要把權狀跟本票拿回來，所以陳達  
21 芳這時候就有在買賣契約書上簽約，這時候我記得權狀及  
22 本票還沒有拿回來等語（見本院卷第461頁）。

23 (3)查系爭買賣契約在撕毀作廢前業經買賣雙方簽名用印，此  
24 有黏貼回復之買賣契約彩色影本可稽（見原審卷二第209  
25 至215頁），且白光庭先簽名用印後陳達芳始簽名，有證  
26 人董競之證詞足憑（見本院卷第361頁）。參互印證上開  
27 證人證詞、兩造不爭執之前開簽約過程，足可審認白光庭  
28 提出合約不算數，要回到原先付定狀態之時點，應在12:0  
29 9許張亞穆將資料袋攜至一旁長桌檢查發現其內並無權  
30 狀、本票之後，而該時點白光庭早已於買賣契約簽名用  
31 印、上訴人之代理人陳達芳亦已用印並於12:08簽名完

01 畢，此有蘇俊雄手機錄影畫面及譯文顯示白光庭係在12:1  
02 1許始向江庭秀陳稱「那我們剛剛簽約到底怎麼算？」等  
03 語足以支持（見本院卷第438頁）。是以上訴人辯稱白光  
04 庭先撤回買受房地之要約後，陳達芳始在買賣契約上簽名  
05 為新要約，因白光庭未為承諾故契約不成立云云，顯非實  
06 情，而不可採。

07 2. 上訴人另援引證人江庭秀之陳述，辯稱買賣雙方尚未委由華  
08 南銀行辦理價金信託，上訴人亦未同意動撥價金，買賣契約  
09 尚未簽署完成而未成立云云。

10 (1) 經查，上訴人就系爭買賣價金履約保證屬意委由華南銀行  
11 辦理，並與被上訴人約定抽換為華南銀行之履約保證委任  
12 書，且約由該銀行專員陳聰雄會同簽約，此為被上訴人所  
13 不爭執，並有上訴人股東魯東雲與溫玉宏、蘇俊雄與張亞  
14 穆、蘇俊雄與溫玉宏於簽約前1日相互聯繫之LINE對話紀  
15 錄可參（見原審卷二第185至199頁）。當日固因陳達芳取  
16 走權狀及本票致未及將買賣契約第3條委由「永豐建經」  
17 辦理履約保證之文字修改為「華南銀行」，以及未能與華  
18 南銀行簽署履約保證委任書，惟買賣與履約保證本分屬2  
19 份契約，二者並無不可分離之關係，此由系爭買賣契約第  
20 3條第3項記載：「…三、買賣契約未檢附『買賣價金履約  
21 保證委任書』予永豐建經者，視為未委任永豐建經辦理履  
22 保，本買賣契約就履保相關之規定視為未規定，意即雙方  
23 並未使用價金履約保證契約辦理」等語，即足明瞭（見本  
24 院卷二第239頁），可見未簽署買賣價金履約保證委任  
25 書，僅生不以價金履約保證方式履約之效果，由於買賣雙  
26 方對系爭買賣之價金（3,060萬元）及標的物（系爭房  
27 地）之契約要素已達意思表示合致，自難以未簽署履約保  
28 證委任書即謂買賣契約未成立。何況系爭買賣契約其他約  
29 定事項欄已手寫記載「買方貸款若有差額，應於承辦地政  
30 士通知匯入完稅款時以現金匯入指定帳戶：華南銀行內壠  
31 分行：戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶，帳號0000

01 0-00-000000-0」等文字（見原審卷一第57頁），足見買  
02 賣雙方就委任華南銀行辦理履約保證之意思表示已經合  
03 致，雖然未及簽訂履約保證委任書而未完成約定要式行  
04 為，然依上開第3條第3項約定可知，僅能推定履約保證委  
05 任契約未成立，與買賣契約成立與否，仍屬二事。

06 (2)至於買賣雙方是否同意提前動撥履約保證專戶內價金，核  
07 屬履約保證委任事項，同與買賣契約成立與否無涉，上訴  
08 人以其未同意提前動撥價金，據以抗辯買賣契約尚未成  
09 立，依上說明，已非可採。何況當日上訴人代理人陳達芳  
10 擅取權狀及本票離開銷售中心前，蘇俊雄已先致電新創造  
11 公司負責人張瑞杰確認無提前動撥價金計畫，此經其2人  
12 證述在卷（見本院卷第343、348頁），核與董競之證詞相  
13 符（見本院卷第360頁），並有被上訴人提出之陳達芳手  
14 機錄音譯文可佐（見本院卷第333頁）。上訴人雖否認被  
15 上訴人提出譯文之形式真正，惟該錄音及譯文實係上訴人  
16 於原審提出且記載蘇俊雄確有撥打該通電話（見原審卷二  
17 第263、266頁、本院卷第522頁），審酌其後在場人即無  
18 人再提及動撥乙事，堪信證人蘇俊雄、張瑞杰證述無動撥  
19 價金計畫為可採信。證人江庭秀證述當日陳達芳12:05許  
20 將張亞穆置於其後方椅背上之資料袋攜出銷售中心前，雙  
21 方尚在討論價金動撥乙情（見原審卷二第160頁），與事  
22 證不符。再者，111年10月22日當天上午11時許即已開始  
23 進行簽約手續（見原審卷二第17頁），系爭買賣契約之特  
24 約事項均已手寫記載完畢（見原審卷一第57頁），證人白  
25 光庭亦結證發現被偷時契約已經簽好等語甚明（見原審卷  
26 二第149頁）；上訴人為建商，前1日已向被上訴人索取系  
27 爭買賣契約空白版本審閱，有前述魯東雲、溫玉宏、蘇俊  
28 雄間之LINE對話可查，而陳達芳於當日12:08將資料袋攜  
29 回並在系爭買賣契約簽名係因江庭秀向其詢問「你們有沒  
30 有要賣，如果要賣就要簽名」等語，此經董競之證述在卷  
31 （見本院卷第361頁），核與江庭秀前開證詞相符，由此

01 可徵買賣雙方已達成意思表示合致，證人江庭秀以上訴人  
02 未同意動撥、未簽署履約保證委任書而認契約未完成（見  
03 本院卷第469頁），係其主觀認知而不足取。

04 (三)上訴人主張被上訴人違反對於上訴人之契約義務，為利於買  
05 受人之行為，違反誠實及信用方法，拒絕給付被上訴人報  
06 酬，是否有據？

07 1. 上訴人另抗辯被上訴人未經其同意任由白光庭解除系爭買賣  
08 契約，並返還已收取之定金及本票，為有為利於白光庭之行  
09 為，依民法第571條規定，不得向其請求報酬云云。查不動  
10 產交易實務上，為防止賣方一屋二賣、買方未按期支付價  
11 金，於簽訂買賣契約時多由賣方交付權狀、買方簽發票據交  
12 由承辦地政士保管以確保雙方履約，此經證人江庭秀另案證  
13 述在卷（見本院卷第457頁），系爭買賣契約亦約明「簽約  
14 時賣方應同時將買賣標的物之土地及建物所有權狀正本交由  
15 承辦地政士收執保管」、「買賣價金以商業本票代替現金之  
16 支付者，視為價金已支付，倘爾後未獲兌現者，保管之地政  
17 士得逕交賣方主張其權利」等語（見原審卷一第47、55  
18 頁），足見權狀與本票應由承辦地政士張亞穆保管，上訴人  
19 因與新創造公司有合建分屋之糾紛欲取回權狀（參不爭執事  
20 項(二)），於系爭買賣契約簽訂過程擅取權狀、本票，經眾人  
21 追索後遲未返還，致白光庭心生疑慮要求回到付定狀態，業  
22 經白光庭證述綦詳（見原審卷二第155頁）。上訴人雖辯稱  
23 買賣契約不成立係張亞穆報警造成（參不爭執事項(五)）。惟  
24 依白光庭證述：簽約早上，我有接到一通自稱陳先生之人之  
25 來電，總共撥了3通，他自稱是買家，他要買A1戶《按A1戶  
26 買受人係上訴人訴訟代理人溫玉宏，見原審卷一第366至373  
27 頁》，我是買A5，他叫我今天拖延不要簽約。（問：你希望  
28 要解約的真正原因為何？是因為陳達芳拿走權狀，還是張亞  
29 穆說當時有偷竊情形，還是被告沒有意願履約？）每個點都  
30 是，有偷東西、感覺被告無意願要賣，這是誠信問題，所以  
31 不想繼續合約等語（見原審卷二第147、155頁）。足見事件

01 源於陳達芳拿走權狀本票，縱張亞穆當日因保管之權狀及本  
02 票不見而報警，亦屬上訴人代理人之行為肇致，上訴人諉責  
03 於被上訴人，當非有理。準此，白光庭係因上訴人代理人陳  
04 達芳擅取權狀及尚未到期之第3、4期買賣價金本票（見原審  
05 卷一第57、59頁），違約在先而解約，且因雙方並非合意解  
06 約，故白光庭撕毀契約及本票當時陳達芳是否到場，無礙其  
07 合法行使解約權，上訴人主張被上訴人在陳達芳不在場情形  
08 下任由白光庭解約，係為有利於白光庭之行為，使白光庭收  
09 受利益，自不足參採。又被上訴人並未向白光庭收受利益，  
10 尚無上訴人援引之民法第571條關於居間人違反誠實及信用  
11 方法向相對人收受利益而不得向委任人請求報酬規定之適  
12 用，併此敘明。

13 2. 上訴人再以被上訴人未經伊同意及授權，責由非專任被上訴  
14 人之不動產經紀人張亞穆銷售仲介系爭房地，且推由張亞穆  
15 自任為系爭買賣之承辦地政士主導簽約程序，使用非內政部  
16 成屋買賣定型化契約版本，違反系爭代銷合約應由伊負責代  
17 書產權過戶事項、應使用內政部成屋買賣定型化契約等約  
18 定，其得拒絕給付報酬云云。

19 (1) 查系爭房地定購單上經紀人欄固蓋印「張亞穆」印文，而  
20 張亞穆係專任於欣欣不動產有限公司而非上訴人，有房地  
21 定購單、網頁查詢資料可佐（見本院卷第54、71至72  
22 頁），惟違反不動產經紀業管理條例第16條「經紀人員應  
23 專任一經紀業，並不得為自己或他經紀業執行仲介或代銷  
24 業務」規定，依同條例第31條第1項第1款規定係該經紀人  
25 員應予申誡，其為取締規定，與因此仲介或代銷合約效力  
26 無涉，何況同條例第16條但書尚規定「經所屬經紀業同意  
27 為他經紀業執行業務者，不在此限」。又張亞穆係經上訴  
28 人同意擔任系爭買賣之承辦地政士，業經證人蘇俊雄證  
29 述：簽約前1日向達公司股東溫玉宏提醒我要請張亞穆早  
30 上9點要到簽約現場等語，並有其2人之LINE對話紀錄足憑  
31 （見本院卷第331、346頁）；證人江庭秀亦是認張亞穆為

01 承辦地政士，並證稱當天蘇俊雄請其到場，上訴人溫董也  
02 有打電話請其過去，到場僅係協助簽約，不會簽名也不會  
03 經手合約書等語明確（見原審卷二第156至157頁），何況  
04 當天並無人對於張亞穆擔任承辦地政士提出異議，此經白  
05 光庭、董競之陳述在卷（見原審卷二第155頁、本院卷第3  
06 64頁），上訴人代理人陳達芳更在承辦地政士欄位已有張  
07 亞穆簽名之上方簽名用印（見原審卷一第59頁），上訴人  
08 主張被上訴人違約由張亞穆擔任承辦地政士，要屬無稽。

09 (2)又兩造雖於系爭代銷合約約定使用內政部成屋買賣定型化  
10 契約版本（見原審卷一第31頁），惟簽約前1日上訴人股  
11 東魯東雲、溫玉宏以LINE傳送本件買賣雙方將使用之買賣  
12 契約版本、永豐建經之買賣價金履約保證委任書後，溫玉  
13 宏僅要求蘇俊雄將履約保證改由華南銀行辦理，蘇俊雄並  
14 將之轉達予張亞穆，上訴人對於使用該買賣契約版本並無  
15 異見（見原審卷二第185至196、199頁），江庭秀亦在另  
16 案證述：簽約當日我有問張亞穆是否可以換成內政部規定  
17 的一般買賣契約，張亞穆有去車上找，但他說他沒有帶到  
18 內政部版本，他有問我能不能用他的那1份，我就說那就  
19 用他的那1份…，使用非內政部版本的契約，對於契約沒  
20 有影響等語（見本院卷第453、475至477頁）。何況上訴  
21 人授權簽約之陳達芳已在系爭買賣契約上用印及簽名，可  
22 徵上訴人同意使用該版本之買賣契約，其事後再事爭執，  
23 自不足取。

24 (四)上訴人主張支付銷售服務費之停止條件尚未成就，被上訴人  
25 不得為本件請求，是否可採？

26 上訴人辯以系爭代銷合約附有「客戶簽約金補足」、「客戶  
27 交屋完成」、「結案後一個月」支付銷售服務費等停止條件  
28 之約定（見原審卷一第29頁），於上開條件成就前，被上訴  
29 人不得請求給付云云。按民法所謂條件，係當事人以將來客  
30 觀上不確定事實之成就或不成就，決定法律行為效力之發生  
31 之一種附款。苟當事人非以法律行為效力之發生繫於將來不

01 確定之事實，而僅以其履行繫於不確定之事實之到來者，則  
02 非條件，應解釋為於其事實之發生時，為權利行使期限之屆  
03 至。在此情形，若該事實之到來確定不發生，應認其期限已  
04 屆至（最高法院108年度台上字第47號判決參照）。查兩造  
05 於代銷合約約定被上訴人業績計算係「甲方（上訴人）交付  
06 由乙方（被上訴人）處理之房地產物件，於委任銷售期間內  
07 『售出』之房地產物件」（見原審卷一第23頁），足見係約  
08 定以買賣契約因被上訴人之媒介而成立者得請求報酬（民法  
09 第565條參照），至於系爭代銷合約附件約定客戶簽約金補  
10 足、客戶交屋完成，被上訴人得分別請求70%、30%銷售服務  
11 費，於結案後1個月被上訴人得請求溢價銷售服務費（參不  
12 爭執事項(三)），僅係上訴人給付期限之約定，非給付服務費  
13 與否繫於上開期限，依上開最高法院判決意旨，因系爭買賣  
14 契約業經白光庭解除而使上開事實之到來確定不發生，故上  
15 訴人應為給付之期限已經屆至。

16 (五)被上訴人依系爭代銷合約、民法第568條第1項規定請求銷售  
17 服務費，應否准許？

18 按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報  
19 酬，民法第568條第1項定有明文。又居間人於契約因其媒介  
20 而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報  
21 酬並無影響（最高法院49年台上字第1646號判例參照）。查  
22 系爭買賣契約因被上訴人媒介而成立後雖遭解除，惟不影響  
23 其得請求之報酬，故被上訴人依系爭代銷合約及民法第568  
24 條第1項規定，請求上訴人給付155萬9,190元【銷售服務費1  
25 12萬1,190元（2,950萬5,000元×3.8%）+溢價銷售服務費43  
26 萬8,000元（〈3,060萬元-2,950萬5,000元〉×40%），參不  
27 爭執事項(三)(四)】，為有理由。被上訴人依前揭約定及規定之  
28 請求既有理由，則其依民法第227條第1項規定，請求賠償未  
29 能取得銷售服務費之損害，無從獲更有利之判決，即無再予  
30 贅述必要。

31 五、綜上所述，被上訴人依系爭代銷合約及民法第568條第1項規

01 定，請求上訴人給付155萬9,190元及自起訴狀繕本送達翌日  
02 即112年4月26日起（見原審卷一第213頁）至清償日止，按  
03 年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審命上訴人如  
04 數給付，並無不合，上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予  
05 廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

06 六、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  
07 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
08 逐一論列，附此敘明。

09 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1  
10 項、第78條，判決如主文。

11 中 華 民 國 114 年 5 月 14 日  
12 民事第十九庭

13 審判長法 官 魏麗娟

14 法 官 林哲賢

15 法 官 吳靜怡

16 正本係照原本作成。

17 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  
18 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  
19 （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  
20 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  
21 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  
22 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  
23 者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 5 月 14 日

25 書記官 黃麗玲