

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第983號

上訴人 事事如意國際實業有限公司

法定代理人 黃美玲

訴訟代理人 劉致顯律師

被上訴人 庭輝仲介開發有限公司

法定代理人 林錫宏

訴訟代理人 游儒倡律師

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於中華民國113年4月3日臺灣宜蘭地方法院112年度訴字第388號第一審判決提起一部上訴，本院於114年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及其訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。
- 二、被上訴人應給付上訴人新臺幣66萬元，及自民國112年9月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、其餘上訴駁回。
- 四、廢棄部分之第一審訴訟費用由被上訴人負擔；第二審訴訟費用（除減縮部分外），由被上訴人負擔百分之70，餘由上訴人負擔。

事實及理由

- 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。上訴人於原審主張依兩造間流通銷售約定書（下稱系爭契約）第2條約定請求被上訴人給付新臺幣（下同）142萬8,768元本息，嗣在本院陳稱：系爭契約第2條約定應結合民法第148條規定解釋等語（見本院卷第408頁），核屬不變更訴訟標的而補充事實上及法律上之陳述。

01 二、上訴人主張：被上訴人受訴外人楊坤煌專任委託仲介出售坐  
02 落宜蘭縣○○市○○○段000○000地號土地（下稱系爭土  
03 地），專任委託期間為民國110年4月7日至同年12月31日止  
04 （下稱系爭委託契約），伊於同年12月30日覓得訴外人李國  
05 材願依楊坤煌之出售條件購地，並簽署不動產買賣意願書、  
06 權益確認書，及交付斡旋金支票與被上訴人代收，被上訴人  
07 已獲楊坤煌之授權不經通知即代收定金，視為李國材與楊坤  
08 煌間成立買賣契約；伊於110年12月31日與被上訴人簽立系  
09 爭契約，就兩造合作銷售系爭土地取得之總佣收（即買方、  
10 賣方佣金總和，下稱系爭總佣收），約定按上訴人60%、被  
11 上訴人40%比例分配。經被上訴人訴請楊坤煌給付給付服務  
12 報酬，業與楊坤煌成立調解而取得和解金110萬元（下稱系  
13 爭和解金），依楊坤煌應負擔之賣方服務報酬158萬7,652元  
14 （依楊坤煌開價條件計算之契約價金39,691,300×賣方支付  
15 報酬比例4%=1,587,652），被上訴人應依系爭契約第2條約  
16 定分配其中60%即95萬2,512元（1,587,652×60%=9,527,7  
17 91.2）與伊等情。爰依系爭契約第2條約定，求為命被上訴  
18 人給付95萬2,512元本息之判決（原審就前開部分為上訴人  
19 敗訴之判決，上訴人聲明不服提起上訴。逾上開請求部分，  
20 上訴人提起上訴後已為減縮，非本院審理範圍，不予贅述）  
21 。其上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)項之訴部  
22 分廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人95萬2,512元，及自起訴  
23 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  
24 利息。

25 三、被上訴人則以：伊受楊坤煌專任委託銷售系爭土地，上訴人  
26 雖仲介買方李國材購地，惟依慣例需俟楊坤煌已與李國材成  
27 立買賣契約並移轉所有權完畢，及伊已取得楊坤煌所付報酬  
28 後，始需分配系爭總佣收與上訴人。楊坤煌既未與李國材成  
29 立買賣契約，伊無從請求楊坤煌給付服務報酬並為分配。至  
30 楊坤煌違約不賣而依系爭委託契約第6條第1項、第7條第2項  
31 約定，給付與伊之系爭和解金，係違約金性質，並非服務報

01 酬，自不屬上訴人得請求分配之範圍，伊不予分配，未違誠  
02 信原則等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

03 四、上訴人主張楊坤煌委託被上訴人專任居間銷售系爭土地，委  
04 託價格為每坪11萬元（含土地增值稅及被上訴人服務報  
05 酬），兩造於同年月31日簽立系爭契約，約定就被上訴人銷  
06 售系爭土地取得之系爭總佣收，應按被上訴人40%、上訴人  
07 60%比例分配。楊坤煌未經兩造居間，於111年1月3日出售  
08 系爭土地與訴外人林怡莉等人及於同年月18日完成所有權移  
09 轉登記。被上訴人另訴請楊坤煌給付服務報酬（備位請求給  
10 付違約金），雙方於同年2月23日在原法院簽立111年度宜司  
11 調字第6號調解筆錄，記載楊坤煌願給付系爭和解金與被上  
12 訴人，被上訴人則拋棄其餘請求（下稱另案）等情，為兩造  
13 所不爭（見本院卷第324頁至第325頁），並有被上訴人另案  
14 起訴狀可參（見本院卷第105頁至第112頁），及經本院調取  
15 上開調解筆錄卷宗查明無誤，應堪認定。

16 五、按解釋契約，不能拘泥於契約之文字，應於文義上及論理上  
17 詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，  
18 斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切  
19 證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及  
20 經濟價值作全盤之觀察，以為判斷基礎。經查：

21 （一）被上訴人依系爭委託契約第6條、第7條得請求楊坤煌給付之  
22 違約金，亦屬系爭總佣收範圍。

23 1、上訴人於110年12月30日居間媒介李國材願依楊坤煌之價格  
24 條件購買系爭土地，經李國材出具不動產買賣意願書、確認  
25 書及交付斡旋金支票與被上訴人代收後，尚需待楊坤煌出面  
26 簽立買賣契約（見原審卷第43頁、本院卷第325頁），上訴  
27 人亦於110年12月31日與被上訴人簽立系爭契約，約定「開  
28 發店：庭輝仲介開發有限公司（即被上訴人）、銷售店：事  
29 事如意國際實業有限公司（即上訴人），…二、流通物件總  
30 佣收分配（總佣收：指買方、賣方佣金之總和，以下比例均  
31 以總佣收計算）專任約依『流通辦法』以開發店：銷售店

01 =40%：60%分配。…※總佣收分配未勾選或未協議或協議  
02 不明時，視為依『流通辦法』規定分配」（見原審卷第15  
03 頁），兩造均稱：簽立系爭契約時未言明是否僅將服務報酬  
04 列入分配，違約金不包括在內等語（見本院卷第410頁），  
05 被上訴人稱：上訴人仲介之買家一定要透過伊與楊坤煌談交  
06 易，伊與仲介買家之仲介公司簽系爭契約，仲介公司才會帶  
07 買家進來，有買家始可能成立買賣契約，才需要分配佣收等  
08 語（見本院卷第409頁至第410頁），可見被上訴人係因上訴  
09 人仲介買家對其取得佣收有助益，始有上開佣收分配之約  
10 定；兩造於被上訴人專任銷售系爭土地將於110年12月31日  
11 屆滿之前1日，居間媒介李國材願按楊坤煌開價之條件購  
12 地，並經李國材簽署不動產買賣意願書、確認書及交付斡旋  
13 金支票與被上訴人代收，已如前述，被上訴人於110年12月3  
14 1日前回報楊坤煌已有買家出價及通知簽約等情，並有李國  
15 材所簽上開文件及支票、被上訴人通知楊坤煌簽約之line對  
16 話紀錄、前往楊坤煌住處交付定金之照片，及被上訴人通知  
17 楊坤煌簽買賣契約之存證信函可參（見本院卷第137頁至第1  
18 44頁）。故上訴人居間媒介之李國材已願依楊坤煌提出之出  
19 賣條件買賣系爭土地。

20 2、次查系爭委託契約第4條約定：「買賣成交時，乙方（即被  
21 上訴人）得向甲方（即楊坤煌）收取服務報酬，其數額為實  
22 際成交價百分之肆…，於成交時以現金一次給付或逕由『交  
23 易價金安全專戶』中撥款支付」；第6條第1項約定：「甲方  
24 簽訂本契約後，不得提前終止，並應停止自行出售、或委託  
25 其他仲介公司出售、出租，如有違反本項約定，甲方應依第  
26 4條之約定服務報酬以現金一次給付乙方，做為違約金」；  
27 及第7條第2項約定「若買方同意本契約之出售條件及出價已  
28 達委託價格，甲方同意授權乙方無須再行通知即得全權代理  
29 收受定金、通知買方成交並代為臨時保管定金。甲方應於乙  
30 方通知後5日內或依書面所約定日期出面簽訂不動產買賣契  
31 約書，若乙方有代收定金時，將定金交付甲方後，該定金即

01 轉為買賣價款之一部份。如因可歸責於甲方之事由，致無法  
02 完成簽約者，甲方應加倍返還買方已付之定金，並願依第4  
03 條之約定服務報酬給付乙方做為違約金…。」（見原審卷第  
04 42頁至第43頁），可知被上訴人於楊坤煌依約與其居間媒介  
05 之買受人成立買賣契約時，得請求楊坤煌給付服務報酬，如  
06 因可歸責於楊坤煌事由致無法完成簽約時，楊坤煌應給付被  
07 上訴人依系爭委託契約第4條約定之服務報酬金額即實際成  
08 交價之4%之違約金，故該約定違約金為服務報酬之替代利  
09 益。楊坤煌未簽立買賣契約，並於111年1月3日出售系爭土  
10 地與林怡莉等人及於同年月18日完成所有權移轉登記，係可  
11 歸責於楊坤煌之事由無法完成簽約，則楊坤煌應給付違約  
12 金。

13 3、又被上訴人因楊坤煌違約不與李國材簽立契約，起訴主張其  
14 已代理楊坤煌與上訴人居間媒介之李國材簽立不動產買賣確  
15 認書並代收定金，視為其已代理楊坤煌與李國材成立系爭土  
16 地買賣契約，故得請求楊坤煌給付服務報酬158萬7,520元，  
17 惟其通知楊坤煌出面簽約，並至楊坤煌住處送交定金，楊坤  
18 煌避不見面而拒絕訂約，依誠信原則，楊坤煌仍應給付服務  
19 報酬，如認買賣契約不成立，即屬可歸責於楊坤煌之事由致  
20 無法完成簽約，楊坤煌應按服務報酬金額給付違約金，請求  
21 楊坤煌給付服務報酬等語。嗣被上訴人與楊坤煌成立調解，  
22 楊坤煌願於111年2月25日前一次給付110萬元完畢乙節，有  
23 另案起訴狀可參（見本院卷第107頁至第110頁），並經本院  
24 調取另案卷宗查明屬實。則被上訴人取得系爭和解金，係因  
25 楊坤煌違約不簽買賣契約而取得之服務報酬替代利益，被上  
26 訴人取得系爭和解金，實係因上訴人仲介李國材願依楊坤煌  
27 之出賣條件購買系爭土地而來，倘認兩造約定分配之系爭總  
28 佣收，只限於楊坤煌給付被上訴人之服務報酬，將致被上訴  
29 人以李國材應買內容通知楊坤煌，因楊坤煌違約不賣致無法  
30 成立買賣契約之情形下，被上訴人仍可依系爭委託契約第6  
31 條第1項、第7條第2項約定請求楊坤煌給付違約金以填補損

01 害，上訴人卻未獲得任何報酬或賠償，實與系爭契約簽立目  
02 的不合，衡量兩造利益，考察系爭契約締約之目的及背景，  
03 在使被上訴人開發之買賣標的（系爭土地），得透過上訴人  
04 之協力，完成居間買賣雙方成立交易以取得報酬並分配，應  
05 認上開違約金亦屬兩造合意以系爭契約分配之系爭總佣收範  
06 圍，始符誠信。

07 (二)上訴人得依系爭契約第2條約定請求被上訴人分配並交付系  
08 爭和解金之6成即66萬元，逾此範圍不得請求。

09 被上訴人於110年12月30日前向楊坤煌回報買家李國材已出  
10 價並通知楊坤煌出面簽約，因楊坤煌不賣而另出售系爭土地  
11 與林怡莉等人，致未與李國材成立買賣契約，係可歸責於楊  
12 坤煌之事由無法完成簽約，被上訴人訴請楊坤煌給付服務報  
13 酬，以成立調解取得系爭和解金，被上訴人應依系爭契約分  
14 配與上訴人，已如前述，則上訴人主張依系爭契約第2條約  
15 定，請求被上訴人就楊坤煌給付之系爭和解金，分配其中6  
16 0%即66萬元（ $1,100,000 \times 60\% = 660,000$ ），尚屬可採，逾  
17 110萬元部分，被上訴人既未取得，自不足採。

18 六、綜上所述，上訴人依系爭契約第2條約定，請求被上訴人給  
19 付66萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年9月6日（見原  
20 審卷第33頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法  
21 定遲延利息部分，為有理由，應予准許；逾此範圍，不應准  
22 許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未  
23 洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有  
24 理由，爰廢棄改判如主文第2項所示。原審就上開不應准許  
25 部分，為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，理由  
26 雖有不同，結論並無二致，應予維持，上訴意旨指摘原判決  
27 此部分不當，聲明廢棄，為無理由，應駁回此部分之上訴。  
28 又本件上訴利益未逾150萬元，係不能上訴第三審事件，於  
29 本院判決後即確定，無將原判決駁回此部分假執行聲請廢棄  
30 之必要。

31 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

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

03 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如  
04 主文。

05 中 華 民 國 114 年 4 月 16 日

06 民事第十八庭

07 審判長法官 黃書苑

08 法官 林尚諭

09 法官 胡芷瑜

10 正本係照原本作成。

11 不得上訴。

12 中 華 民 國 114 年 4 月 16 日

13 書記官 莊智凱