

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第190號

上訴人 陳俊鈴

訴訟代理人 詹璧如律師

被上訴人 祥安不動產開發股份有限公司

法定代理人 陳鴻祥

訴訟代理人 梁杰緯

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國113年4月25日臺灣新北地方法院112年度訴字第2704號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加（追加請求權基礎），本院於114年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣參拾貳萬柒仟肆佰柒拾貳元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴及追加之訴均駁回。

第一、二（含追加之訴部分）審訴訟費用由被上訴人負擔百分之八十，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。查被上訴人於原審主張上訴人與其家族成員即訴外人陳睿詮、陳玉霞、陳秀英、陳阿綢（下稱陳睿詮等4人）原為坐落新北市○○區○○段○○段000、000-0、000-0地號土地（下分別稱其地

號，合稱A區土地）與同小段000-0、000-0地號土地（下分別稱其地號，合稱B區土地，再與A區土地合稱系爭土地）之共有人，渠等5人就系爭土地之應有部分比例各如附表一

「持分」欄所示（下合稱系爭土地持分）；上訴人自民國110年7月12日起委託伊居間銷售系爭土地持分，嗣經伊斡旋覓得訴外人東剛建設股份有限公司（下稱東剛公司）達成買賣意思表示一致，詎上訴人無故拒絕與東剛公司簽立書面買賣契約，更將系爭土地持分以較高總價出售予他人，依民法第226條第1項規定請求上訴人賠償伊無法向東剛公司收取之居間報酬新臺幣（下同）1,297,520元（見原審卷第326至327頁）。嗣被上訴人在本院主張上訴人無故拒絕與東剛公司簽立書面買賣契約，致伊無法向東剛公司收取前揭居間報酬，追加依民法第231條第1項規定為同一聲明請求（見本院卷第132、142、239、259頁）。經核被上訴人所為追加，與原起訴請求均係本於上訴人應否賠償被上訴人前揭損害之同一基礎事實，上訴人就此在程序上雖表示不同意（見本院卷第142頁），揆諸前開說明，並無不合，仍應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：

(一)兩造係於110年10月18日簽立「專任委託銷售土地契約書」

（原審卷第31至33頁，下稱系爭委託契約），由上訴人以每坪40.3萬元委託伊專任居間銷售系爭土地持分，委託期間至110年10月31日止。伊覓得東剛公司有意購買，經居中斡旋並調降居間報酬數額後，於110年10月19日以LINE傳送「每坪403,000元，總價1億8,536萬元，上訴人應付居間報酬327,472元」之價金分配與稅費分擔明細表予上訴人，經上訴人同意上開買賣條件後，伊旋即告知東剛公司上情，並於同日代理上訴人向東剛公司收取如附表二所示面額200萬元支票乙紙（下稱系爭支票）作為定金，依系爭委託契約第3條第4項之約定，斯時買賣已成交，上訴人負有經伊通知後5日內完成書面買賣契約審議與簽立之義務。

01 (二)兩造原約定於110年10月27日下午3時30分與東剛公司簽約，
02 但遭上訴人取消，嗣改定於110年11月5日下午2時簽約，詎
03 上訴人到場後藉詞兄嫂吵架吵到要離婚等語，未簽約即逕自
04 離開，東剛公司再寄發存證信函要求上訴人須在110年11月1
05 0日完成簽約，惟上訴人仍未出面簽約，致東剛公司逾上開
06 時間後，已無法就系爭土地持分與其他鄰近塹仔圳重劃區第
07 一區土地申請合併配地與容積獎勵，上訴人更於110年12月
08 間將系爭土地持分以較高總價1億9,456萬元出售予訴外人史
09 恩實業股份有限公司（下稱史恩公司）並辦竣所有權移轉登
10 記，為此東剛公司訴請上訴人應加倍返還定金，嗣於112年4
11 月17日在臺灣新北地方法院（下稱新北地院）達成由上訴人
12 返還系爭支票、另賠償東剛公司300萬元之訴訟上和解，東
13 剛公司已無意再購買系爭土地持分。

14 (三)伊已居間促成買賣成交，上訴人自應依約給付居間報酬，且
15 上訴人無故拒絕與東剛公司簽約，致伊受有損害，爰依民法
16 第568條第1項、第226條第1項規定及系爭委託契約第3條第4
17 項約定，擇一請求上訴人給付或賠償居間報酬327,472元；
18 另依民法第226條第1項、第231條第1項（後者係於本院追
19 加）規定，擇一請求上訴人賠償所失利益即伊無法向買方東
20 剛公司收取之居間報酬1,297,520元。爰求為判命上訴人應
21 給付被上訴人1,624,992元，及自112年10月9日起至清償日
22 止，按週年利率5%計算之利息（原審判決被上訴人全部勝
23 訴，上訴人不服提起上訴）。並於本院答辯聲明：上訴駁
24 回。

25 二、上訴人則以：

26 (一)伊於系爭委託契約僅表示願意配合買方「行使土地法第34條
27 之1」或「辦理國私共有土地分割」之程序，並未同意若買
28 方無法購得全部B區土地時即得解除買賣契約，此與東剛公
29 司於斡旋契約中所註記之委買條件顯不相同，乃被上訴人承
30 辦人員林暉恩向伊謊稱東剛公司已同意伊僅須配合辦理前開
31 程序，無論最終結果如何，東剛公司均會購買系爭土地持

01 分，伊始於LINE中同意被上訴人代收定金，詎伊事後發現東
02 剛公司委買條件與伊委賣條件並未合致，買賣契約應未成
03 立，被上訴人自無權代收定金。又林暉恩遲至110年10月24
04 日18時58分才以LINE傳送買賣草約之解約條款，並於19時1
05 分稱「此條會再修改若不行，則全部都解除契約，避免只留
06 下國私共有那塊」等語，惟此係林暉恩片面提出，伊對於上
07 開買賣草約內容並未表示同意；林暉恩雖又於110年10月26
08 日13時56分傳送修正後之買賣草約條款，但伊仍未表示同
09 意，且前開買賣草約所載解約條款皆與伊於系爭委託契約所
10 註記之委賣條件不符，更逾越陳睿詮等4人授與伊之代理範
11 圍，自難謂伊與東剛公司達成買賣系爭土地持分之意思表示
12 一致，伊不負有會同東剛公司簽立書面買賣契約之義務，被
13 上訴人亦無權請求伊給付居間報酬。

14 (二)系爭委託契約第3條第4項中段約定「以伊須支付之居間報酬
15 全額賠付被上訴人」作為勞務服務與報酬之補償，屬損害賠
16 償總額預定性違約金性質，自不包括被上訴人所稱之所失利
17 益，被上訴人既主張已居間促成伊與東剛公司買賣成交，本
18 得向東剛公司請求給付居間報酬，自無損害可言，至於土地
19 是否過戶完成僅係清償期約定而非付款條件，不影響被上訴
20 人得向東剛公司請求給付居間報酬之權利。況伊與東剛公司
21 已成立訴訟上和解，伊賠償東剛公司因買賣系爭土地持分所
22 生之全部損害完畢，已無將系爭土地持分辦理過戶登記予東
23 剛公司之義務，不生被上訴人所稱給付不能損害賠償問題。
24 再衡酌被上訴人有聯合東剛公司隱瞞東剛公司所提委買條件
25 之重要資訊，而陷伊於違約之情事，故就兩造所約定之相當
26 於居間報酬327,472元違約金自應予酌減等語，資為抗辯。

27 (三)並於本院上訴聲明：1.原判決廢棄；2.被上訴人在第一審之
28 訴及假執行之聲請均駁回。另聲明：駁回被上訴人追加之
29 訴。

30 三、兩造不爭執之事項：

31 (一)上訴人與陳睿詮等4人原為系爭土地之共有人，其應有部分

各如附表一「持分」欄所示。

(二)上訴人前就系爭土地持分委託被上訴人居間仲介銷售，兩造曾簽署數份委託契約（即原審卷第21至29頁所示原證1至原證3），最後於110年10月18日簽署系爭委託契約（原證4，見原審卷第31至33頁），約定委託銷售價格為每坪403,000元，總價為1億8,536萬元，委託期間為110年10月18日至110年10月31日。其中第10條「其他委賣條件與約定」欄係以手寫方式記載：「乙方（契約中之乙方係指被上訴人，但此處之主體應指上訴人，應為「甲方」之誤載）配合行使土地法第34條之1或辦理國私共有土地分割」等語。

(三)上訴人就委託被上訴人居間銷售系爭土地持分事宜，係與被上訴人之承辦人員林暉恩聯絡處理。

(四)被上訴人與東剛公司於110年10月8日簽署「土地買賣斡旋委託契書」（下稱系爭斡旋契約，見原審卷第35至37頁），約定東剛公司委託被上訴人斡旋系爭土地持分購買事宜，斡旋價格為每坪395,000元，總價為1億8,536萬元，服務報酬按買賣成交價金之0.7%計算。其中第3條第3項「其他條件」欄係以手寫方式記載：「000-0及000-0等2筆土地，因與公單位共有，賣方需於買賣成立時，同時以相同價格向公單位發動土地法34-1條，倘前開2筆土地無法購得全部持分，該2筆土地買方得不買」等語。

(五)被上訴人係於110年10月19日同意調降居間報酬為327,472元，上訴人則同意以每坪403,000元、總價為1億8,536萬元之價格出售系爭土地持分。當日林暉恩有將買賣價金分配與稅費分擔明細表傳送予上訴人，並稱：「若沒問題，我們等下就直接請買方開票，直接代為收定」，上訴人回覆「林先生：這陣子您辛苦了，我剛剛與我大哥聯絡並談妥就依您上表所列，我和陳睿詮各拿84000000元、三位姐姐各拿4800000元，麻煩您請向買方收取定金，這樁買賣就如此說定了，謝謝感恩」等語（見原審卷第213至215頁）。被上訴人並於同日向東剛公司收取系爭支票作為定金（見原審卷第47

頁)。

(六)上訴人係於110年12月間將系爭土地持分以總價1億9,456萬元出售予史恩公司，並於111年3月29日、111年4月29日辦竣所有權移轉登記（見本院卷第137、240頁，原審卷第53至61頁）。

(七)東剛公司前曾向新北地院聲請對上訴人核發支付命令，請求上訴人加倍返還定金400萬元（見本院卷第263至271頁），經上訴人聲明異議後轉為訴訟程序（分為新北地院111年度訴字第908號審理，下稱另案），嗣上訴人與東剛公司於112年4月17日成立訴訟上和解，約定上訴人應返還系爭支票，並另行賠償東剛公司300萬元（見本院卷第123至124頁）。

四、得心證之理由：

(一)被上訴人是否居間促成上訴人與東剛公司就系爭土地持分買賣事宜達成意思表示合致？買賣契約是否成立？

1.依上訴人與林暉恩間LINE對話紀錄觀之：

(1)林暉恩於110年10月14日表示：「因重劃關係，政府有直接逕為分割，目前分割成五塊地，我重新再計算一次土地增值稅，總金額約261萬左右，所以您們實得金額，應該會再高一些」、「希望陳大哥（指上訴人）能允諾」、「另正常買賣代書流程約3個月，與國私共有土地要走34-1，流程得預抓6個月左右，當然若能快代書會加速處理，屆時若無法順利取得或分割，則無條件解除契約」。上訴人回覆「還要這麼長的時間才完成，我更沒理由在此時委屈自己，放眼3個月到6個月的時空，麻煩您轉告買主，沒有40.5我不可避出售，辛苦您了」（見原審卷第197至199頁）。由此可見，被上訴人所屬人員林暉恩已於110年10月14日明確告知上訴人「國家與私人共有之B區土地要進行土地法第34條之1等相關事宜，若無法順利取得或辦理分割，則無條件解除契約」之買方買受條件，上訴人並回應既然要較長時間才能完成買賣，自無委屈降價空間等語，自難謂上訴人對於「若無法將B區土地分割或以土地法第34條之1取得所有權全部者，則無

條件解除契約」乙節全然無所知悉，是上訴人辯稱伊從未知悉東剛公司所提前揭委買條件，被上訴人就此交易重大事項有所隱匿云云，即非有據。

(2)嗣上訴人與林暉恩於110年10月15日至同年月18日期間持續磋商出賣價格、試算稅費及服務報酬（見原審卷第201至211頁），而上訴人於過程中僅關切最終實拿金額為若干，未曾就前述「屆時若B區土地無法順利取得或辦理分割，則無條件解除契約」提出任何質疑，亦未見林暉恩有何表明東剛公司已無欲附加解約條款之情事。林暉恩復於110年10月19日表達被上訴人同意調降居間報酬為327,472元，將買賣價金分配與稅費分擔明細表傳送予上訴人，並稱：「若沒問題，我們等下就直接請買方開票，直接代為收定」，上訴人回覆「林先生：這陣子您辛苦了，我剛剛與我大哥聯絡並談妥就依您上表所列，我和陳睿詮各拿84000000元、三位姐姐各拿48000000元，麻煩您請向買方收取定金，這樁買賣就如此說定了，謝謝感恩」等語（見原審卷第213至215頁），足見上訴人於知悉東剛公司附加之解約條款後，仍持續與林暉恩溝通、討論交易價格，經林暉恩傳達被上訴人願調降其服務報酬為327,472元後，上訴人即同意由被上訴人所居間仲介之買方東剛公司提出之交易價格及購買條件，而為同意出售系爭土地持分之意思表示，始表達「麻煩向買方收取定金」、「買賣就如此說定」之語。被上訴人並於同日向東剛公司收取系爭支票作為定金（見原審卷第47頁）後，將系爭支票及簽收資料拍照傳送予上訴人知悉（見原審卷第219至221頁），上訴人就此亦回覆「OK」、「謝謝您」（見原審卷第221頁）。

(3)林暉恩於110年10月24日傳送買賣契約草約之檔案予上訴人，其中特別將「若因法令或其他因素，致公有共有人無法讓售持分土地，而使買方無法取得B區土地全部持分，則雙方同意無條件解除B區土地之買賣契約」、「公有共有人若同意協議分割者，買賣雙方同意就分割取得範圍部分為本約

買賣標的，其面積因誤差而增減時，按增減比例計算找補價款」等特約事項截圖出來以紅圈標註（見原審卷第229頁）；林暉恩並接續稱：「此條會再修改成若不行，則全部都解除契約，避免只留下國私共有那塊」（見原審卷第231頁）等語。而上訴人閱覽後未曾反對或質疑，僅表示大姐手術住院需要時間取得授權等語（見原審卷第231頁）。林暉恩再於110年10月26日傳送買賣契約草約之檔案予上訴人，修正為「若因法令或其他因素，致公有共有人無法讓售持分土地，而使買方無法取得B區土地全部持分，則買方得選擇A、B兩區土地全部購買或全部不買，倘買方不買，則此土地之買賣契約，無條件刪除並回復原狀，雙方均無異議」、「公有共有人若同意協議分割者，買賣雙方同意就分割取得範圍部分為本約買賣標的，其面積因誤差而增減時，按增減比例計算找補價款」等語（見原審卷第235至237頁）。而上訴人閱覽後仍未反對或質疑，僅表示因公務在身最快暫約11月5日簽約（見原審卷第237頁）。

- (4)經林暉恩於110年10月28日向上訴人確認簽約時間為11月5日下午2時，上訴人則回覆公務較忙且沒時間去跟家族成員拿授權書，等公務告段落後再約時間（見原審卷第239頁）。林暉恩再於110年10月30日詢問簽約時間，上訴人仍表示公務繁忙無暇跟家族成員拿授權書，會再催促家族成員盡快提出（見原審卷第241至243頁），嗣林暉恩將系爭委託契約中之賠償條款截圖貼出，並表示「買家質疑我們是否故意拖延，目前有先安撫告知是突發狀況，並非拖延，還請陳大哥（指上訴人）盡快抽空，不然我很為難」（見原審卷第243頁），上訴人則強調其沒有故意拖延，真的是臨時有事，並請求給予時間會盡力完成（見原審卷第247頁），林暉恩遂傳送「11/5（五）下午2點簽約，是否可行，我好回覆買方」，上訴人則以圖示回覆「OK」（見原審卷第247頁）。嗣上訴人雖有於110年11月5日到場，但聲稱哥哥嫂嫂吵到快離婚、無法簽約即逕自離開（見本院卷第101頁），上訴人

01 復於同日表示「今天不能如願簽約，這樣的結果，我感到很
02 抱歉也很遺憾。對蔡副總、您、黃先生或祥安我都過意不
03 去，再次致上誠摯的歉意。我只能卑微請您幫忙再向蔡副總
04 說項。若蔡副總能理解進而竭力向東剛建設說明致歉並取得
05 諒解，就是我最大期待，麻煩您，謝謝」（見原審卷第251
06 頁）。

07 2.由上開對話時序及內容，可知林暉恩於110年10月14日已告
08 知上訴人「屆時若無法順利取得或分割，則無條件解除契
09 約」，上訴人明知此點仍於110年10月19日同意林暉恩所提
10 出之買賣價金分配與稅費分擔明細表，並告知買賣說定、可
11 代收定金；嗣林暉恩傳送2次契約草約內容，僅係將「屆時
12 若無法順利取得或分割，則無條件解除契約」之概念落實於
13 文字，並非全新提出之買賣條件；而上訴人於閱覽前揭草約
14 後，更可清楚知悉東剛公司之買受條件將附加解約條款，仍
15 未曾提出反對或質疑，並一再表示願意出面簽約，僅因事務
16 繁忙而延期，甚至於林暉恩反應東剛公司質疑是否故意拖延
17 時，上訴人依然堅決否認，並請求給予時間取得授權書，更
18 於110年11月5日離場後傳送致歉訊息予林暉恩，均足認定上
19 訴人與東剛公司已就價金與買賣標的之買賣契約要素達成意
20 思表示一致，且上訴人乃知悉東剛公司所提附加解約條款
21 後，始同意以被上訴人所斡旋之金額成交，並告知可代收定
22 金，自堪認雙方就系爭土地持分之買賣契約業已成立。

23 3.上訴人雖辯稱伊於系爭委託契約僅表明願意配合進行「行使
24 土地法第34條之1」或「辦理國私共有土地分割」程序，並
25 未同意附加解約條款，嗣林暉恩謊稱東剛公司已同意不再附
26 加解約條款，伊始同意被上訴人代收定金云云，惟上訴人此
27 部分所述核與前揭LINE對話紀錄所示之居間交涉歷程不符，
28 礙難信採。至於林暉恩固於原審證稱上訴人的委賣條件就如
29 同系爭委託契約所載等語（見原審卷第274頁），然仲介斡
30 旋乃動態過程，買賣雙方之委賣及委買條件均有隨情勢發展
31 而漸次調整之可能及空間，本件既有前述LINE對話紀錄可資

證明上訴人係於知悉東剛公司所提附加解約條款後，始同意以被上訴人所斡旋之金額成交，自難僅憑系爭委託契約並未記載「同意買方解約」之文句而認雙方就買賣重要之點未達一致。又本件係上訴人1人出面與被上訴人簽立系爭委託契約（見原審卷第33頁），委託被上訴人居間銷售系爭土地持分，且買賣契約屬債權契約性質，本不以有處分權為必要，是無論其他共有人即陳睿詮等4人與上訴人間之內部授權關係究竟為何、陳睿詮等4人是否知悉或同意東剛公司所提附加解約條款，均不影響前述買賣契約業已成立之效力，上訴人所辯，非為可採。

(二)被上訴人依民法第568條第1項、系爭委託契約第3條第4項、民法第226條第1項規定，擇一請求上訴人給付或賠償居間報酬327,472元，是否有理？

1.按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第568條第1項定有明文。查系爭委託契約第3條第4項前段、第5條分別約定：「乙方（指被上訴人）依本約代甲方（指上訴人）收取買方支付之定金時即是買賣成交」、「買賣成交時甲方應支付服務報酬予乙方」（見原審卷第33頁）。

2.承前所述，上訴人與東剛公司就系爭土地持分之買賣已因被上訴人之居間媒介，而於委託銷售期限屆至前之110年10月19日達成意思表示合致，且經上訴人同意被上訴人收取定金後，被上訴人業於同日向東剛公司收取系爭支票作為定金在案（參不爭執事項(五)），依系爭委託契約第3條第4項前段約定，系爭土地持分之買賣即為成交（成立），被上訴人自得依民法第568條第1項規定請求上訴人給付約定之居間報酬327,472元（兩造對於數額均未爭執，見本院卷第100頁）。

3.被上訴人依上開規定向上訴人為請求係屬有理由，則就被上訴人另依系爭委託契約第3條第4項、民法第226條第1項規定為同一請求部分，即無庸再予論斷，附此敘明。

(三)被上訴人依民法第226條第1項、第231條第1項規定，擇一請

01 求上訴人賠償所失利益即無法向買方東剛公司收取之居間報
02 酬1,297,520元，是否有理？

03 1.按系爭委託契約第3條第4項中段及後段約定：…買賣成交
04 後，甲方（指上訴人）同意應依乙方（指被上訴人）之通知
05 於買賣成交後5日內會同買方按委賣條件完成書面買賣契約
06 之審議與簽立；…買賣成交後，如甲方拒絕乙方之聯繫與通
07 知或拒絕乙方送交之定金或未於5日內會同買方完成書面買
08 賣契約之審議與簽立時，均視為甲方違約不賣（見原審卷第
09 33頁）。

10 2.查本件買賣業經成交（成立）並由被上訴人代收定金，已如
11 前述，上訴人雖曾於110年11月5日到場，但未完成簽約即逕
12 自離開（見本院卷第101頁），嗣林暉恩於110年11月6日告
13 知「剛買方窗口來電，請您於下週3（11/10）之前配合辦理
14 簽約流程，如下禮拜三前未能簽約完成，買方則會依照合約
15 精神執行後續相關程序」等語（見原審卷第251頁），上訴
16 人係回應「收到」（見原審卷第253頁）；東剛公司亦自行
17 寄送台北建北郵局第891號存證信函要求上訴人應於110年11
18 月10日前完成簽約（見原審卷第255至257頁），惟上訴人收
19 函後僅於110年11月10日向林暉恩表達「本人有收到貴司買
20 方（指東剛公司）之存證信函，但內容所述與事實不符，本
21 人將提出異議，因無法直接聯繫貴司買方，再煩請轉達，謝
22 謝您」等語（見原審卷第255頁），並未與東剛公司完成簽
23 約，依上開約定，應視為上訴人違約不賣。

24 3.被上訴人主張因上訴人違約不賣，致伊無法向買方東剛公司
25 收取居間報酬，因此受有所失利益之損害云云，惟查：

26 (1)按系爭斡旋契約第5條第2項前段約定：賣方於本契約親簽同
27 意斡旋條件並收下斡旋金（含支付斡旋金之即期支票）時即
28 為『買賣成交』，斡旋金因此轉為定金（見原審卷第35
29 頁）；復於「服務報酬約定」欄記載「『買賣成交』時，買
30 方應支付按買賣成交價金0.7%計算之服務報酬予祥安公
31 司」（見原審卷第37頁）。而上開約定均存在於同一份契約

01 中，是就「服務報酬約定」欄所記載之「買賣成交」，其定
02 義自應與系爭斡旋契約第5條第2項前段約定相同。

03 (2)經查，被上訴人係於本件訴訟主張已居間促成上訴人與東剛
04 公司買賣成立並代收定金，而東剛公司亦於另案為相同主
05 張，並請求上訴人應加倍返還定金400萬元（見本院卷第263
06 至271頁），是上訴人雖未於系爭斡旋契約之「同意斡旋條
07 件出售土地並收下斡旋金」欄位（見原審卷第35頁）親自簽
08 名，惟上訴人既曾於LINE對話記錄表示「林先生：這陣子您
09 辛苦了，我剛剛與我大哥聯絡並談妥就依您上表所列，我和
10 陳睿詮各拿84000000元、三位姐姐各拿48000000元，麻煩您
11 請向買方收取定金，這樁買賣就如此說定了，謝謝感恩」等
12 語（見原審卷第215頁），其意顯係同意以東剛公司所提出
13 之價格及購買條件而出售系爭土地持分，解釋上即應與於上
14 開欄位親簽無異；從而本件買賣業經被上訴人居間斡旋成交
15 （成立），並由被上訴人代收定金，且上訴人前揭LINE對話
16 內容解釋上等同於在系爭斡旋契約上親簽同意斡旋條件，被
17 上訴人自得依系爭斡旋契約第5條第2項前段及「服務報酬約
18 定」欄之約定，向東剛公司請求給付居間報酬1,297,520元
19 （兩造對於數額均未爭執，見本院卷第100頁），乃被上訴
20 人捨此不為，自難謂因上訴人違約不賣而受有所失利益之損
21 害。

22 (3)被上訴人固主張伊與東剛公司另有口頭約定須待過戶完成後
23 始支付報酬（見本院卷第141頁），而上訴人已將系爭土地
24 持分另行出售予史恩公司並移轉所有權登記完畢（參不爭執
25 事項(六)），伊確定無法取得東剛公司服務報酬，並舉證人汪
26 信寶之證詞為憑。而證人汪信寶雖證稱：「伊任職於東剛公
27 司之關係企業即東騰開發股份有限公司開發部副理，系爭斡
28 旋契約上買賣成交是指過戶完成加點交完成，在我們的習慣
29 上就是過戶加點交完畢才視為完整的成交，這時候才要付服
30 務費，本件最終沒有簽約，東剛公司不須要支付仲介費給被
31 上訴人」等語（見本院卷第232、233、235、237頁），惟證

01 人汪信寶乃東剛公司關係企業所屬人員，對於東剛公司應否
02 支付被上訴人服務報酬乙事難謂無利害關係，並非全然客觀
03 中立之第三人；且遍觀系爭幹旋契約，均未記載「買方於過
04 戶及點交完畢後始有支付服務費之義務」等類此文句，反而
05 約定「賣方收取幹旋金（轉為定金）後即屬買賣成交」、

06 「買賣成交時買方應支付服務報酬予被上訴人」，是證人汪
07 信寶前揭證述核與系爭幹旋契約之約定顯然不符，被上訴人
08 復未提出其他客觀憑證得以證明伊與東剛公司間另有「須待
09 過戶完成後始支付報酬」之口頭約定，自難僅以證人汪信寶
10 片面證述而為對被上訴人有利之認定。

11 4.準此，被上訴人既得依系爭幹旋契約第5條第2項前段及「服
12 務報酬約定」欄之約定，向東剛公司請求給付居間報酬1,29
13 7,520元，並未因上訴人違約不賣而受有所失利益之損害，
14 是被上訴人依民法第226條第1項、第231條第1項規定，擇一
15 請求上訴人賠償所失利益即無法向買方東剛公司收取之居間
16 報酬1,297,520元，即無理由，應予駁回。

17 五、綜上所陳，被上訴人依民法第568條第1項之規定，請求上訴
18 人給付327,472元，及自112年10月9日（被上訴人前以台北
19 法院郵局第411號存證信函催告上訴人於函到次日起5日內如
20 數賠付，上訴人於112年10月3日收受，未於催告期限屆滿之
21 112年10月8日前給付，應自翌日即112年10月9日起算法定遲
22 延利息；見原審卷第69至77頁）起至清償日止，按週年利率
23 5%計算之利息部分，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請
24 求，為無理由，應予駁回。從而原審就超過上開應准許部
25 分，為上訴人敗訴之判決，於法自有未洽，上訴意旨指摘原
26 判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄
27 改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴
28 人敗訴之判決，並無不合，上訴人仍執前詞指摘原判決此部
29 分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其此部分上訴。
30 又被上訴人追加依民法第231條第1項規定為請求權基礎部
31 分，亦無理由，應併予駁回。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，追加之訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 6 月 24 日
民事第十四庭

審判長法 官 李媛媛

法 官 陳雯珊

法 官 周珮琦

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 114 年 6 月 24 日
書記官 強梅芳

附表一：上訴人委託被上訴人銷售系爭土地時之共有情況

地段	地號	面積 (m ²)	所有權人	持分
新北市 ○○區 ○○段 ○小段	000	113	陳俊鈴	1/2
			陳睿詮	1/2
	000-0	382	陳俊鈴	1/2
			陳睿詮	1/2
	000-0	711	陳俊鈴	1/2
			陳睿詮	1/2
	000-0	244	陳俊鈴	194521/730000
			陳睿詮	194520/730000
			陳玉霞	80/730
			陳秀英	80/730

(續上頁)

01

			陳阿綢	80/730
			中華民國	1383/50000
			新北市	5532/50000
	000-0	121	陳俊鈴	194521/730000
			陳睿詮	194520/730000
			陳玉霞	80/730
			陳秀英	80/730
			陳阿綢	80/730
			中華民國	1383/50000
			新北市	5532/50000

02
03

附表二：系爭支票（見原審卷第47頁）

票號	發票人	面額 (新臺幣)	發票日	受款人	付款人
000000000	東剛公司	200萬元	110年10月7日	陳俊鈴	臺灣土地銀行台北分行