

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1369號

原告 鄭意平

訴訟代理人 蔡榮德律師

被告 陳恒靖

訴訟代理人 王玉珊律師

被告 趙鳳舞

趙鳳鳴

上二人共同

訴訟代理人 林凱律師

黃智靖律師

上列當事人因請求給付服務費事件，本院於民國111年4月19日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此為民事訴訟法第255條第1項但書第3款所明定。經查，本件原告原起訴之聲明為：「(一)被告陳恒靖應給付原告新臺幣（下同）97萬4,16

4元。(二)被告趙鳳舞應給付原告96萬6,364元。(三)被告趙鳳鳴應給付原告96萬6,364元；及各均自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)願供擔保，請求准宣告假執行。」，嗣於民國110年12月9日庭呈之更正聲明狀中變更聲明為：「(一)被告應各給付原告100萬3,034元，及各自110年12月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請求准宣告假執行。」（見本院卷第269頁），經核原告前揭聲明，其擴張請求之金額及縮減利息起算日，應屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，揆諸首開法條規定，應予准許，先予敘明。

貳、實體事項

一、原告主張：

(一)原告受訴外人趙令瑜邀約，代為居間介紹建商，以合建開發趙令瑜與被告等人所共有並坐落於桃園市○○區○○段000○○00000地號土地（下稱系爭土地，並稱趙令瑜與被告等人為地主，其等應有部分比例各為4分之1）。嗣經原告居中媒介協調，取得時任「康鈞建設股份有限公司」之負責人楊瑞芳（下稱建商）之同意，由原告協助被告與建商就合建之分配比例、建築住宅規劃、保證金、合建信託、稅金、建築師等重要事項均達成必要之點的合意後，建商即與各地主分別於104年5月間完成簽署「不動產同意合作開發意向書」（下稱系爭意向書），地主並各收下100萬元訂金。地主與建商亦均各別簽訂合建承諾書，約定「經鄭意平（即原告）整合介紹並處理合建事宜，於本建築完成並取得使用執照，其各人分得總銷售坪數金額之2%給鄭意平作為服務費」之內容，由此可知原告至此確已完成居間義務，僅約定以「本建築完成並取得使用執照」為給付服務費之條件。

(二)嗣被告於106年3月10日進行地主抽籤手續，並由訴外人即「昱寶建設有限公司」之負責人林位益，依該結果製作成「龍安街合建案分配明細表」（下稱系爭分配表），根據此表被告各分配到4分之1的店面及兩戶住宅，且均包含車位，

01 扣除須補給建商之差額後，被告各自可分得之總銷售權為5,
02 015萬1,700元，是依合建承諾書之約定，被告各應給付原告
03 100萬3,034元【計算式：5,015萬1,700×2%=100萬3,034】
04 之服務費。退步言之，依系爭意向書，被告可分配全部房地
05 之50%，又土地之價值與房屋之價值相當，現房屋未建成，
06 被告預期可分配之總價值應與土地總價值相當，故2%之基
07 數亦得以土地總價值為計算，如以土地價值計算，亦與原告
08 請求之金額相去不遠。

09 (三)惟嗣後被告陳恒靖、趙鳳鳴二人，以「簽立合建契約之名義
10 人不可以公司名義」、「建商對每一個地主應各提出保證金
11 金額」、「建商草約不得將合建基地為抵押融資等事項」等
12 事項，與建商產生歧異，雙方遲遲無法達成共識，建商即於
13 106年6月間解除系爭意向書契約，並請求被告陳恒靖、趙鳳
14 鳴加倍返還訂金，被告陳恒靖、趙鳳鳴亦於106年7月間向建
15 商表示解除意向書契約，該等爭議並經鈞院以107年度訴字
16 第323號案（下稱另案一審）判決建商敗訴後，再經臺灣高
17 等法院107年度上字1245號案（下稱另案二審）判決認定系
18 爭意向書未能合意續行乃可歸責雙方，且雙方對之所為解約
19 之意思表示均不合法而確定在案。

20 (四)從而，被告就系爭意向書為解約之意思既經另案二審判決認
21 定不合法，被告卻不願繼續履行系爭意向書並與建商解除系
22 爭合作意向書，甚至在與建商解除系爭意向書前，即已先將
23 系爭土地高價出售訴外人也翔國際股份有限公司（下稱也翔
24 公司）牟利，致系爭意向書無法履行，自亦無法完成系爭土
25 地之合作開發，而無法成就「完成建案並取得使用執照」之
26 條件，由此足認被告一再以不正當手段阻擾給付服務費條件
27 之成就，依民法第101條第1項之規定，應視為條件已成就，
28 原告自得請求被告如數給付如聲明所示之服務費。

29 (五)又不論被告與建商間之契約關係合法解除與否，均不影響被
30 告應給付服務費之義務。原告於被告簽約前、後一年多付出
31 極大時間、心力及精神為被告去協調，且實質有為被告謀得

不少利益，最後系爭土地之合建開發案無法繼續乃可歸責於被告，依法被告應支付原告服務費，詎原告催討數次均未果，爰依民法第565條、第568條第1項、第101條第1項及合建承諾書之法律關係請求被告如數給付等語。

(六)並聲明：1.被告應各給付原告100萬3,034元，及各自110年1月2月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請求准宣告假執行。

二、被告抗辯：

(一)被告趙鳳舞、趙鳳鳴則以：

- 1.系爭分配表不是協商時之文件，協商時並無明細中所載之「耕益建設」（即耕益建設股份有限公司，下稱耕益公司）存在，該分配表顯非協商時經合意之文件，原告爰引作為計算服務費之基準，有所違誤。
- 2.又無論於另案二審判決確定前後，原告均未善盡其仲介協商之責，未能設法化解建商與被告陳恒靖、趙鳳鳴間之歧異，致雙方之意見始終不合。另案二審民事判決確定後，建商審酌雖被告趙鳳舞與訴外人趙令瑜，同意簽屬合建契約本約，然因無法與被告陳恒靖、趙鳳鳴簽訂合建契約，合建案仍不能完成，始於109年9月3日與被告趙鳳舞及訴外人趙令瑜簽立協議書合意解除合建契約本約，至此合建案已全部破局。其後被告陳恒靖、趙鳳鳴二人與建商達成「由被告先將系爭土地出售，被告陳恒靖、趙鳳鳴取得買賣價金後，再簽立協議書合意解除系爭意向書」之共識，嗣後雙方於110年2月間，正式簽立協議書合意解除系爭意向書。
- 3.又原告既係負責居間系爭土地之所有地主與建商進行合建開發案，自須所有地主均與建商簽訂合建契約之本約，包括被告在內之所有地主始有履行合建權利義務之依據及可能，方屬完成居間。而系爭意向書僅係預約，並非合建契約本約，則徒有系爭意向書並無法拘束地主與建商進行合建。故原告就此主張合建契約存在，被告仍應履約，顯於法不合，原告不具有請求居間報酬之權利。

01 4.又兩造雖於合建承諾書中，約定「建築完成並取得使用執
02 照」時，被告方負有給付服務費之義務。惟由於系爭意向書
03 為預約，未能就合建之各項相關事項詳為載明，建商與被告
04 陳恒靖、趙鳳鳴因而對草約部分內容有不同見解，乃基於保
05 障自身權益，各自有所堅持，致無法完成簽約進而解除系爭
06 意向書，此情形於一般商場協談合作案件時甚為常見；被告
07 趙鳳鳴主張建商違反系爭意向書之約定，亦經另案二審判決
08 認定為真，自非如原告所主張以不正當方法阻撓給付服務費
09 之條件成立。又被告與建商經過另案二審判決之訴訟後，已
10 無合建案所需之信任基礎，雙方已合意解約，取消合建案，
11 合建承諾書中約定之條件當然不會成就，原告無由請求服務
12 費，被告亦無原告所主張以不正當行為阻撓條件成就之情事
13 等語，資為抗辯。

14 5.並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利益判決，願供擔保請
15 准宣告免為假執行。

16 (二)被告陳恒靖另以：

17 1.被告陳恒靖雖與建商曾簽署系爭意向書，惟就正式合建契約
18 各項條件無法達成合意，雙方並未簽署合建契約，自無任何
19 居間費用產生。於合建契約未成立的情況下，依規定無法取
20 得建照執照，自不可能完成「建築完成並取得使用執照」之
21 條件，故原告因條件不成就而對被告無請求權。

22 2.合建契約因意見不同而無法成立，另案二審判決雖認定雙方
23 解除系爭意向書均不合法，但被告陳恒靖在台灣有委託律師
24 代為溝通，從未有找不到人之情形，原告稱被告陳恒靖故意
25 不簽約而拒不給付報酬，並非真正等語，資為抗辯。

26 3.並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利益判決，願供擔保請
27 准宣告免為假執行。

28 三、兩造不爭執事項：

29 (一)系爭土地於102年間至110年5月25日確為被告與訴外人趙令
30 瑜等地主所共有，並各有應有部分4分之1。被告與訴外人趙
31 令瑜等地主後並於110年2月22日與也翔公司簽立買賣契約，

01 將系爭土地出賣也翔公司，並於110年5月25日完成所有權移
02 轉登記，有系爭土地地籍異動索引、土地登記謄本、土地登
03 記申請書等資料在卷可參（見本院卷第133至135頁、第59
04 頁、第61頁、第99頁至第105頁至第145頁）。

05 (二)系爭土地之全體地主分別與建商於104年5月1日至5日簽署系
06 爭意向書，約定由系爭土地之地主分別提供系爭土地應有部
07 分與建商合建房屋，建商並已給付每位地主100萬元之訂
08 金，有系爭意向書在卷可稽（見本院卷第11至17頁）。

09 (三)兩造於104年5月5日間簽署合建承諾書，並約定「經鄭意平
10 整合介紹並處理合建事宜，於本建築完成並取得使用執照，
11 其各人分得總銷售坪數金額之2%給鄭意平作為服務費」，
12 有合建承諾書在卷可證（見本院卷第19至25頁、第157頁至
13 第163頁）。

14 (四)建商於107年間認「被告陳恒靖、趙鳳鳴未依系爭意向書之
15 約定，與之簽立合建契約書，並有違反該意向書第3條第4項
16 b款之約定，經其於106年8月29日寄發存證信函予被告陳恒
17 靖、趙鳳鳴而解除在案，但被告陳恒靖、趙鳳鳴反認建商始
18 有違反該意向書第3條第4項b款之約定，而逕以存證信函解
19 除意旨向部分，並無理由」，故向本院提起另案一審之訴，
20 請求被告陳恒靖、趙鳳鳴二人返還訂金及賠償同額之款項，
21 該案則於107年8月31日判決建商敗訴，建商不服提起上訴
22 後，後經另案二審認定「系爭意向書僅屬合建開發案之預
23 約，系爭意向書約定得以簽訂合建契約之合建開發商不限建
24 商，且不應排除包括嗣後成立之耕益公司、該意向書約定之
25 合建保證金應為全體地主2千萬元，而非每一地主各2千萬
26 元、建商請求地主提供系爭土地供其抵押貸款融資未有違背
27 意向書之約定」，及「建商提出之信託草約，有違反系爭意
28 向書約定合建開發案起造人名義應變更為信託銀行之約定」
29 等情，故認建商與被告陳恒靖、趙鳳鳴二人未能合意簽訂合
30 建契約，係可歸責於雙方事由所致，另建商與被告陳恒靖、
31 趙鳳鳴二人各自以存證信函解除系爭意向書部分，均不合法

01 定程序，故於109年7月28日判決建商之上訴及追加之訴均駁
02 回而確定在案等情，業經本院依職權調閱該案卷確認無誤，
03 並有該案一、二審判決書附本院卷第33頁至第57頁可參。

04 (五)被告趙鳳舞於109年9月3日與由建商楊瑞芳擔任法定代理人
05 之耕益公司簽立協議書，合意解除系爭意向書，並約定由被
06 告趙鳳舞給付該公司250萬元，有該協議書附本院卷第179頁
07 可參；另被告陳恒靖、趙鳳鳴則於110年2月26日委由訴外人
08 林麗華與建商簽立協議書，同意解除系爭意向書，並由陳恒
09 靖、趙鳳鳴二人給付建商280萬元，亦有該協議書附本院卷
10 第181頁可參。

11 四、本院之判斷：原告主張其已完成居間義務，被告利用不履行
12 系爭意向書及出售系爭土地之不正當手段，阻擾使用執照之
13 取得，應視為給付服務費之條件已成就，並請求被告如數給
14 付服務費等情，惟為被告所否認，經被告以前詞置辯，參以
15 兩造之陳述，可知本案之爭點為：(一)系爭意向書之性質為合
16 建契約之本約或預約？(二)原告之居間義務是否應及於媒合被
17 告與建商完成合建契約之本約？如是，原告是否需協助所有
18 被告與建商簽訂合建契約之本約，方屬完成居間義務？(三)被
19 告拒絕不履行系爭意向書及出售系爭土地之行為，是否為違
20 反誠信原則之不正當手段？(四)如原告請求有理由，被告應給
21 付原告服務費之數額為何？茲分述如下：

22 (一)系爭意向書之性質為合建契約之本約或預約？

23 1.按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約係約
24 定將來訂立一定契約（本約）之契約，旨在使預約當事人負
25 有成立本約之義務。是預約權利人僅得請求對方履行訂立本
26 約之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行。而不動產買
27 賣為求慎重，契約當事人通常均就買賣標的、價金、價款繳
28 納方法、不動產移轉登記及交付期限等事項加以約定。是買
29 賣預約，非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來
30 訂立本約之張本，但不能因此即認買賣本約業已成立（最高
31 法院61年台上字第964號判例、102年度台上字第69號判決、

01 104年度台上字第1410號判決意旨參照）。次按預約係約定
02 將來訂立一定契約（本約）之契約，倘將來係依所訂之契約
03 履行而無須另訂本約者，即非預約。當事人訂立之契約，究
04 為本約或係預約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不
05 明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，
06 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
07 （最高法院109年度台上字第1638號判決可資參照）。

08 2.查系爭土地之全體地主與建商於系爭意向書中雖針對合建之
09 分配比例、合建保證金、合建信託、稅金負擔、建築住宅規
10 劃等事項，均達成共識乙節，有系爭意向書在卷可證（見本
11 院卷第11至17頁、另案一審案卷第12頁至第15頁），又被告
12 與建商於簽訂系爭意向書後，仍欲再簽訂一份正式之合建契
13 約，惟對於正式合建契約中關於「合建契約中建商之名義
14 人」、「建商應給地主之保證金金額」、「系爭土地得否為
15 抵押融資」、「起造人變更為信託銀行」等事項，無法達成
16 合意，並且相互主張解除系爭意向書等情，有被告陳恒靖、
17 趙鳳鳴與建商間往來之存證信函及收件回執在卷可參（見另
18 案一審案卷第16頁、第29至52頁），且經另案二審確認無
19 訛，已如上開不爭執事項所載。是可知兩造於系爭意向書中
20 雖對於合建契約之必要之點，即合建之標的及價金之範圍已
21 有大致之共識，惟合建涉及不動產之移轉、興建，當事人為
22 求慎重，應認非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為
23 將來訂立本約之張本，尚不能因此即認合建契約業已成立。
24 且被告與建商於簽訂系爭意向書後，建商更一再於106年6月
25 16日、7月4日、8月23日寄發存證信函催告被告陳恒靖、趙
26 鳳鳴二人簽立簽訂正式之合建契約（參本院卷第42頁），且
27 建商與被告陳恒靖、趙鳳鳴對於合建其他事項既有如上之爭
28 執，而未達成共識，應認系爭意向書尚無法作為合建契約直
29 接履行；況建商與被告陳恒靖、趙鳳鳴於另案訴訟中，亦均
30 主張系爭意向書確為合建契約之預約（參另案一審卷第136
31 頁、第142頁及本院卷第47頁），是應堪認定該意向書並非

01 地主與建商間就系爭土地合建開發案之本約，僅為預約之性
02 質。

03 (二)原告之居間義務是否應及於媒合被告與建商完成合建契約之
04 本約？

05 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
06 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其
07 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565條、第5
08 68條第1項分別定有明文。而居間契約所欲媒合之契約標的
09 為何，基於契約自由，當事人應得自行約定，若當事人特別
10 約定所欲媒合之契約標的，性質上屬預約，應亦無不容許之
11 理。

12 2.經查，參以證人林位益（耕益公司之股東，且於系爭合建開
13 發案中負責與建商溝通，並負責與全體地主簽立意向書）到
14 庭所證稱：「系爭意向書是由我製作，合建承諾書簽訂當時
15 我也有在場，系爭意向書與合建承諾書都是針對系爭土地。
16 原告於簽立合建承諾書前，為被告行居間事宜，對合建之分
17 配比例、建築住宅規劃等事項均有提供過協助，並幫助被告
18 與建商達成合意，簽立系爭意見書」等語（見本院卷第259
19 至260頁），可知原告主張其受訴外人趙令瑜邀約，為被告
20 進行居間事宜，以合建開發系爭土地等語，應屬可採。又自
21 上開上開不爭執事項所載「兩造係於104年5月間簽立合建承
22 諾書，並約定系爭土地經原告整合介紹並處理合建事宜，被
23 告願於建築完成並取得使用執照後，依其各人分得總銷售坪
24 數金額之2%給原告作為服務費乙節」內容觀之，可知該合
25 建承諾書即為兩造間就原告居間被告與地主訂約之居間契
26 約。且該承諾書亦已明定居間契約之內容為「由原告就系爭
27 土地整合介紹並處理合建事宜」，此自非僅包括由原告介紹
28 建商，並處理建商與地主簽立合建開發案之預約而已，而是
29 至少處理至地主及建商完成開發案之本約簽立為止，如此建
30 商與地主始有依本約履行之義務，而有完成合建建物建築完
31 成並取得使用執照，分配建物予地主之可能。否則原告與地

主簽立合建承諾書時，屬預約性質之系爭合作意向書既已於同日或相近之日簽立完畢，自可約定即時給付報酬，或直接約定於何時間給付報酬，並直接約定報酬之確定數額，而不會將給付居間報酬之條件及報酬計算方式約定為須簽立完成合作開發案之本約並加以履行後，始有可能出現之「建築完成並取得使用執照後」之時及「依其各人分得總銷售坪數金額之2%給原告作為服務費」。是以，由上可知兩造於簽訂居間契約時，十分注重合建之順利進行。原告亦自承訴外人趙令瑜邀約原告進行居間事宜時，就講明此居間之目的為合建開發系爭土地，故兩造間之居間契約，係以系爭土地得進行合建，作為居間契約之基礎，應堪認定。而於無特別約定下，兩造所欲媒合之契約標的究為合建契約之本約或為合建契約之預約，亦應從該居間契約之基礎，即確保系爭土地得進行合建此點進行解釋，如前述所謂預約係約定將來訂立本約之契約，則相較於訂立合建契約之本約，訂立合建契約之預約，於確保系爭土地得進行合建之效力上來說，不如本約來的強烈與直接，故從兩造居間契約之目出發，原告之居間義務尚包含協助被告與建商簽訂合建契約本約，洵堪認定。原告就此主張依承諾書之文義，可確認被告承認原告已完成居間事務一情，即不足採。至原告雖另有提出合建案分配明細表（參院卷第29頁），然不論此明細表之內容，是否確經建商與所有地主達成協議，此明細表仍為建商與地主在簽立本約前之磋商內容而已，尚非合建契約之本約，亦非可以此認原告已完成居間義務，併此敘明。

3. 準此，原告雖主張基於契約自由原則，媒介居間非當然必須成立合建契約本約為必要，其協助被告與建商達成系爭意向書，已完成居間義務，不用一定達成本約才能請求給付服務費等語，惟依照兩造居間契約之目的來看，僅媒介合建契約之預約，尚無法達成合建目的，又系爭意向書僅為合建契約之預約，已認定如前，則原告僅媒合被告與建商訂立系爭意向書尚未滿足兩造簽訂居間契約之本旨，原告之主張不足採

01 信。

02 (三)原告是否需協助所有被告與建商簽訂合建契約之本約，方屬
03 完成居間義務？

04 1.又兩造是以系爭土地得進行合建，作為訂立居間契約之基
05 礎，已認定如前，則從合建目的出發，必須所有被告均與建
06 商達成合建契約之本約，合建始得順利進行，解釋上原告之
07 居間義務，除包含協助被告與建商簽訂合建契約本約外，亦
08 包括協助所有地主均與建商達成合建契約之本約才是，如此
09 合建開發後始可順利進行，故原告應協助所有地主與建商簽
10 訂合建契約之本約，方屬完成居間義務。此亦可參考與原告
11 居於類似地位而與建商成立居間契約之證人林位益到庭所證
12 稱：「（你在此次的合建契約中，是否有與楊瑞芳或建商簽
13 立何種契約或者因此取得何種好處？）若完成合約，確實取
14 得建築執照後，我會取得土地總值的百分之一」、「因為沒
15 有合建合約就不能請建照，我也是因此沒有辦法請求報酬」
16 等語（參本院卷第260頁、第266頁），即可瞭解該合建開發
17 案著重之重點確係合作開發之實質進行，故雖合建開發之本
18 約係由建商與各別地主分別簽立，仍須完成所有本約之簽
19 立，該合建案始可入履行階段，不論是為建商或地主為居間
20 之林位益或原告，始可謂完成居間契約應為給付之內容，始
21 可依居間契約請求居間報酬，被告就此部分之辯解足堪採
22 信。

23 2.第查，被告趙鳳舞與訴外人趙令瑜，確已於106年4月26日同
24 意並與建商簽署合建契約本約乙節，有106年4月26日合建分
25 屋契約書附另案二審案卷一第225至255頁可參。其後建商因
26 無法與被告陳恒靖、趙鳳鳴達成共識，無法順利簽訂合建契
27 約，並提出另案一審、二審訴訟等情，有被告陳恒靖、趙鳳
28 鳴與建商間往來之存證信函及收件回執在卷可參（見另案一
29 審案卷第16頁、第29至52頁），並如上開不爭執事項所載。
30 最終被告趙鳳舞與訴外人趙令瑜於109年9月3日與建商簽立
31 協議書合意解除合建契約本約乙節，則有109年9月3日協議

書在卷可稽（見本院卷第179頁）。是揆諸前開說明可知，被告趙鳳舞並無拒絕依系爭意向書之約定簽立合作開發案之本約，並已實際完成簽署在案；但即便被告趙鳳舞與訴外人趙令瑜與建商簽訂合建契約之本約完畢，由於被告陳恒靖、趙鳳鳴未能與建商完成合建契約之本約，系爭土地仍無法實質進行合建，尚未達兩造居間契約之目的，故原告對被告趙鳳舞之居間義務尚未完成，原告本不得對被告趙鳳舞請求居間之報酬。至被告陳恒靖、趙鳳鳴根本未與建商簽立合建契約之本約，原告即未完成與被告陳恒靖、趙鳳鳴間居間契約之內容，自亦無從依與被告陳恒靖、趙鳳鳴間之依居間契約請求居間報酬。

(四)被告拒絕不履行系爭意向書及出售系爭土地之行為，是否為違反誠信原則之不正當手段？

1.按媒介居間契約之目的，在使委託人及相對人經由媒介而成立契約，故居間人之報酬，應俟媒介契約成立後支付，此觀民法第568條第1項規定即明。委託人拒絕訂立媒介就緒之契約，若與誠實信用原則有違，固得肯認居間人仍得請求報酬。惟民法第148條第2項規定之誠實信用原則，係就具體之權利義務關係，依正義公平之方法，確定並實現權義內容之概括條款。適用時應根據個案情形，客觀衡量當事人之利益，並考察權利義務之社會上作用及其他主、客觀因素妥善為之（最高法院109年度台上字第1278號民事判決要旨參照）。

2.查被告陳恒靖、趙鳳鳴與建商間關於「合建契約中建商之名義人」、「建商應給地主之保證金金額」、「系爭土地得否為抵押融資」等事項，無法達成合意，並且相互主張解除系爭意向書，建商並向被告陳恒靖、趙鳳鳴提告，經另案二審判決確定，最終被告與建商無法順利履行系爭意向書簽訂合建契約本約，被告遂於與建商達成協議，由被告將系爭土地出售，被告陳恒靖、趙鳳鳴取得買賣價金後，再簽立協議書合意解除系爭意向書，嗣後雙方於110年2月間，正式簽立協

01 議書合意解除系爭意向書等情，有被告陳恒靖、趙鳳鳴與建
02 商間往來之存證信函及收件回執、110年2月26日協議書在卷
03 可參（見另案一審號案卷第16頁、第29至52頁、本院卷第18
04 1頁），亦如上開不爭執事項所載。而代理被告與建商洽談
05 解除意向書事宜之證人林麗華亦具結證稱：「我協助被告陳
06 恒靖、趙鳳鳴與建商達成合意解除系爭意向書之協議，即11
07 0年2月26日之協議書，並於磋商過程中建商明確表示無繼續
08 合建之可能。而被告趙鳳與訴外人趙令瑜好像早就自行與建
09 商解除系爭意向書。被告還委託我出賣系爭土地，當初建商
10 也有報價，但報價太低，最後系爭土地出賣給也翔公司」等
11 語。（見本院卷第342至345頁），可見被告與建商之所以無
12 法簽訂合建契約之本約，乃被告陳恒靖、趙鳳鳴與建商間對
13 於合建契約之細部內容各有堅持，最終導致訴外人趙令瑜與
14 被告趙鳳舞先行與建商解除合作意向書，嗣被告陳恒靖、趙
15 鳳鳴再與建商合意解除系爭意向書，致合建案終局破局。然
16 被告趙鳳舞並無拒絕簽立合建契約本約，誠如前述，其之所
17 以解除本約及意向書，乃係因被告陳恒靖與趙鳳鳴未能與建
18 商簽立合建本約所致；至被告陳恒靖、趙鳳鳴之所以拒絕簽
19 訂合建契約本約，是出於自身合建利益之考量，如自身可取
20 得保證金之數額、系爭土地是否應設定抵押等，且另案二審
21 判決亦已認定建商有未將信託銀行列為建案起造人之違約情
22 形，被告陳恒靖、趙鳳鳴亦因此取得解除意向書之權利，僅
23 陳恒靖、趙鳳鳴實際催告履約、解除契約之程序不合法律規
24 定而已，意即被告陳恒靖、趙鳳鳴因此未依意向書與建商簽
25 立本約，建商亦有可歸責事由；且於另案二審判決確定後，
26 可以想像被告與建商間之信任基礎不復存在，證人林麗華亦
27 到庭證稱建商明確表示不可能再繼續合建等語（參本院卷第
28 344頁），被告始將系爭土地出售。則被告解除系爭意向書
29 及出賣系爭土地之行為，均非出於規避可能應給付給原告之
30 居間費用，而故意去拒絕與建商簽訂合建契約之本約，甚至
31 去出賣系爭土地致合建契約無法進行。況被告陳恒靖、趙鳳

01 鳴二人雖不否認與建商於110年2月26日解除意向書前，即已
02 與也翔公司於同年2月22日簽立買賣契約，然就此證人林麗
03 華另到庭證稱：伊係先以電話與建商達成解除意向書之口頭
04 討論，建商並加上其於另案訴訟中委請律師所支出之費用20
05 萬元後，伊於翌日在建商及建商之股東同意該解除意向書之
06 協議書內容之前提下，才為地主找買家看土地，並簽立買賣
07 契約，最後才簽協議書，因為把土地賣掉才有錢拿來還建
08 商，該款項是也翔公司付先付第一期款之後，與也翔公司協
09 議先讓地主動撥等語（節錄，詳參本院卷第343頁至344
10 頁），可知地主於解除意向書前，即先行出售土地予訴外人
11 也翔公司，是為了取得買賣價金以歸還地主先行支付之訂金
12 及建商加計之另案訴訟律師費用，並順利解除意向書所致，
13 且該等行為已事先得到建商之同意。是地主此舉，並非故意
14 規避給付原告居間承攬報酬。準此，被告解除系爭意向書之
15 行為及出售系爭土地之行為，均難謂有何與誠實信用原則有
16 違之處，應堪認定。

17 3.至原告雖主張兩造約定以「建築完成並取得使用執照」作為
18 給付服務費之條件，被告解除系爭意向書之行為及出售系爭
19 土地之行為，乃以不正當手段阻止條件成就，應視為條件已
20 成就，被告應給付原告服務費等語，然被告解除系爭意向書
21 之行為及出售系爭土地之行為，既未違反誠實信用原則，非
22 不正當之行為，該條件無法成就僅為該當然之結果，且原告
23 亦尚未完成居間義務等情，均已認定如前，則原告本就不得
24 請求居間報酬，與上開條件成就與否並無關係，原告之主張
25 並不可採。

26 4.再原告雖主張於被告簽約前、後一年多，其為被告付出極大
27 時間、心力及精神去協調，且實質有為被告謀得不少利益，
28 合建不成乃可歸責於被告，依法被告自應支付原告服務費等
29 語。惟依民法第568條第1項規定，居間人以契約因其報告或
30 媒介而成立者為限得請求報酬，可知居間之報酬，與僱傭之
31 報酬不同，並非對於勞務之給付供給對價，而是與承攬之報

01 酬類似，乃對於勞務之結果（即全部地主合建契約之簽
02 立），支付對價。則本件原告居間合建契約不成，其為此所
03 花費之時間、心力，實屬原告以居間為業，本應自行承擔之
04 經營居間業務成本與之風險，故原告之主張不可採信，附此
05 敘明。

06 5.準此，原告之請求既無理由，亦無進一步討論被告應給付原
07 告服務費報酬實額之必要。

08 五、綜上所述，原告依民法第565條、第568條第1項、第101條第
09 1項及合建承諾書之法律關係，請求被告應各給付原告100萬
10 3,034元，及各自110年12月10日起至清償日止，按週年利率
11 5%計算之利息，均非屬正當，應予駁回。原告之訴既經駁
12 回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

13 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
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 111 年 5 月 16 日
18 民事第三庭 法 官 林靜梅

19 以上正本係照原本作成。

20 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 111 年 5 月 16 日
23 書記官 劉寶霞