福建高等法院金門分院民事判決

107年度上易字第14號

上　訴　人　同人不動產仲介經紀有限公司
法定代理人　黃彥璋
被上訴人　　余發
　　余紀璇
上二人共同
訴訟代理人　魏大千律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於中華民國107年7月23日福建金門地方法院107年度訴字第4號第一審判決提起上訴，本院於109年7月29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：被上訴人余發提供民國106年2月1日簽署之授權書（下稱系爭授權書）乙份與被上訴人余紀璇，委託被上訴人余紀璇出賣被上訴人余發所有之金門縣○○鄉○○○段○○○○號土地（下稱系爭土地），被上訴人余紀璇以被上訴人余發之名義於106年9月18日委託上訴人銷售系爭土地，委託銷售金額為新臺幣（下同）1,988萬元，並簽訂不動產一般委託銷售契約書，上訴人嗣於106年10月1日與被上訴人簽訂土地專任委託銷售契約書（下稱系爭居間契約），價格更改為1,880萬元，後上訴人於106年10月2日覓得訴外人即買方溫國雄及溫雅晴等人（下稱買方），與上訴人訂立不動產買賣意願書（下稱系爭買賣意願書），表示願意以1,780萬元承購系爭土地。上訴人收到系爭買賣意願書後隨即通知被上訴人，並於10月3日與被上訴人見面告知買方意願狀況，復與被上訴人協議後簽屬契約內容變更合意書，委託價格變更為1,850萬元，並告知土地增值稅最高為200多萬元。後續上訴人與買方溫國雄密集協商3日，溫國雄於10月5日確定以1,850萬元承購系爭土地，並簽立買賣定金契約書（下稱系

爭買賣定金契約），同時由溫國雄交付其所簽發之300萬元支票1張(下稱系爭支票)，作為定金並交與上訴人。上訴人收完定金後，當日馬上傳LINE通知被上訴人，當晚並派員與被上訴人通知及說明，於106年10月6日寄通知文書通知被上訴人恭賀成交。豈知被上訴人開始推託理由，先說要辦理農地農用證明需15日時間，嗣後又說四伯去逝，要辦理完喪事才處理土地買賣契約（下稱系爭買賣契約）等語；之後復表示他的土地不臨路（實際有路），惟買方了解後認為沒問題不影響買賣。嗣被上訴人余紀璇至上訴人公司與買方溫國雄協議時，竟表示被上訴人余發不想賣，讓上訴人自己去跟被上訴人余發談。上訴人去金門找了被上訴人余發2趟，未得其結果，不得不發其第2、3封存證信函。爾後被上訴人竟發函要單方面解除合約，實屬惡劣。依系爭居間契約第7條第5項第1款第2小款約定，乙方（上訴人）收受定金後，因可歸責於甲方（被上訴人）之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽訂不動產買賣契約書時，均視為乙方完成居間仲介之義務，甲方仍應乙次付清委託銷售價格之百分之6之服務報酬為違約金於乙方。計算方式為1,850萬乘以6%等於111萬元等語。再者，被上訴人主張被上訴人余紀璇未得授權云云，然臺灣新北地方法院108年度訴字第113號刑事判決被上訴人余紀璇無罪，可見被上訴人余紀璇確為有權代理。爰依民法第565條、第568條及系爭居間契約第7條第5項第1款第2小款等約定請求被上訴人如數給付。並聲明：㈠被上訴人應給付上訴人111萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；㈡上訴人願提供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人答辯以：

(一)系爭授權書及系爭居間契約等文件是被上訴人余紀璇未經被上訴人余發之同意或授權所偽造，且被上訴人余發已對被上訴人余紀璇提出偽造文書等刑事告訴，業經臺灣高等法院以108年度上訴字第3207號刑事判決余紀璇偽造文書有罪。又

系爭授權書實為被上訴人余紀璇未經被上訴人余發授權而擅自蓋印其上，並非由被上訴人余發本人親自簽名及蓋印，上訴人未證明上開文書之真正，即難認被上訴人余紀璇為有權代理，況被上訴人余發業已拒絕承認系爭土地買賣契約之效力，是被上訴人余紀璇無代理被上訴人余發買賣系爭土地之權限，其與上訴人所為之法律行為均屬無權代理，且被上訴人余發亦拒絕承認系爭土地買賣契約之效力，故系爭土地買賣契約無效。另按實務代理他人不動產買賣之交易習慣上，除必須出具授權書外，尚須出具所有權人之印鑑證明、不動產所有權狀影本、所有權人之身分證正反面影印本等資料，以確認是否取得所有權人之授權。退萬步言，被上訴人余發縱將印章交予被上訴人余紀璇保管（被上訴人仍否認），而由被上訴人余紀璇蓋於授權書上，僅以授權書上被上訴人余發之印文仍無法證明其已授權被上訴人余紀璇代理其就系爭土地為買賣行為，且僅憑授權書一紙尚無法證明被上訴人余紀璇為被上訴人余發之代理人，故此行為並不構成表見之事實。

(二)系爭居間契約第7條第4項約定及系爭買賣意願書下方表格所載之文字足見，縱買方出價已達賣方委託銷售價格，賣方（即被上訴人）於不動產承買意願書、要約書或不動產買賣意願書上簽名時，仍有檢視其是否願意以託售價格出售不動產予買方，及就不動產買賣之其他條件有磋商之權利。亦即上訴人於取得訴外人簽定之不動產承買意願書、要約書或系爭不動產買賣意願書後，仍須由被上訴人確認是否同意出售，且被上訴人仍有機會在簽約前，就價金以外之交易條件磋商。然被上訴人並未簽署任何不動產承買意願書、要約書或系爭買賣意願書等文件，則被上訴人實未確認其是否願以託售價格出售系爭土地予買方，要難謂系爭土地之買賣契約已成立。再者，由上訴人與訴外人溫國雄、溫雅晴所簽訂之系爭買賣意願書第7條第1項約定及系爭買賣定金契約第7條第1項約定，足見系爭支票並非系爭土地買賣之定金，系爭土地之

買賣契約尚未成立甚明。況，本件買方先前所交付之斡旋金新台幣30萬元現金，上訴人更已交還買方，而非變更為定金之一部，更加顯示系爭買賣契約不成立。另不論被上訴人余紀璇是否獲得被上訴人余發授權買賣系爭土地（仍否認被上訴人余紀璇有獲得被上訴人余發之授權），系爭買賣契約因尚有許多買賣條件被上訴人未與買方達成合意，例如與金額相關之土地增值稅、與買賣標的物性質有關之袋地問題等等，是難認系爭土地之買賣契約已成立。

(三)倘上訴人與買方協議以系爭居間契約之委託條件成立買賣契約，被上訴人不得拒絕，否則即應給付委託銷售價格之百分之6之服務報酬為違約金，此約款顯然壓縮被上訴人是否與上訴人報告之訂約對象締約之自由。易言之，上訴人得不顧被上訴人有無成立買賣契約之意思，已然剝奪被上訴人選擇交易對象之自由，系爭居間契約約款導致謀求委託人即被上訴人利益之立法意旨蕩然無存。基此，系爭居間契約書第9條第2項、第7條第5項第1款第2小款之約定，與居間契約之立法意旨矛盾，違反消保法第12條第2項第2款規定，即應推定其顯失公平，復依同條第1項規定而無效，故上訴人據系爭居間契約約款請求違約金，實無理由。另由系爭居間契約第6條可見，縱使被上訴人成功售出不動產，上訴人亦僅可獲得成交價額之百分之4為報酬。而違約金實為損害賠償之預付，縱使系爭買賣契約成立，上訴人所得利益亦僅有成交價額之百分之4，故系爭契約就違約金約定為成交價額之百分之6，實屬過高，故請求本院依民法第252條酌減之等語，資為抗辯。

三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，認上訴人之訴無理由而為敗訴判決，上訴人不服提起上訴，並聲明：㈠原判決廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人111萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；㈢第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。被上訴人答辯聲明：㈠上訴駁回；㈡第二審訴訟費用由上訴人負

擔。

四、不爭執事項（見本院卷一第124至125頁，為說明之便，文字略作修正）：

(一)被上訴人余紀璇於106年2月1日在證據三之授權書上之「授權人」欄位簽立被上訴人余發之姓名並蓋用被上訴人余發之印章，內容略以：「授權事宜○○○鄉○○段農地329、343地號，中山林段297地號、316地號。授權人因故不克親自前往辦理上開不動產書面契約、給付價金，特此全權委託被授權人代理一切相關事宜」等語。嗣被上訴人余紀璇再將系爭授權書交付上訴人。

(二)被上訴人余紀璇以被上訴人余發之名義代理被上訴人余發於106 年9月18日委託上訴人銷售金門縣○○鄉○○○段000地號土地，委託銷售金額為1,988萬元，並於106年10月1日與上訴人訂立土地專任委託銷售契約書，並更改銷售價格為1,880 萬元，嗣後再變更為1,850萬元。

(三)系爭土地之所有權人為被上訴人余發。

(四)上訴人於106年10月2日尋得訴外人即買方溫國雄及溫雅晴，買方委託上訴人訂立不動產買賣意願書，願意承購系爭土地之金額為1,780萬元，最終變更金額為1,850萬元。

(五)被上訴人余紀璇以被上訴人余發名義與上訴人於106年10月3日協議訂立契約內容變更合意書，價格變更為1,850萬元；上訴人與溫國雄、溫雅晴於106年10月5日訂立買賣定金契約，溫國雄、溫雅晴願以1,850萬元向被上訴人購買系爭土地，並由溫國雄開立發票日期106年10月5日、票面金額300萬元之支票乙紙交付上訴人。

(六)被上訴人余發曾於105年10月1日授權被上訴人余紀璇出賣其所有之金門縣○○鄉○○段○○○○○○○○○號土地，現已移轉該2 筆土地之所有權與訴外人郭春桂。

(七)上訴人於106年10月6日寄發新莊後港路存證號碼000311號存證信函與被上訴人，內容略以：上訴人於106年10月5日達成被上訴人之委託，覓得買方溫國雄等2人購買系爭土地等語

；上訴人嗣分別於106年11月30日、106年12月25日，寄發新莊後港路存證號碼000397、000460號存證信函與被上訴人履行系爭買賣契約之義務。

(八)被上訴人於106年12月28日以樹林柑園郵局存證號碼000000號存證信函寄發上訴人解除系爭居間契約書。

(九)兩造對卷內相關書面證據，均不爭執形式真正。

五、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款、第3項規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意在本院107年11月8日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍（見本院卷一第125頁），茲就本件爭點，分述如下：

(一)上訴人與被上訴人余發間有無成立系爭居間契約？

(二)被上訴人余紀璇是否未經被上訴人余發同意，以被上訴人余發之名義簽立證據一至三、五相關文件簽名及蓋章（即被上訴人余發之印文是否為被上訴人余紀璇所盜蓋）？

(三)上訴人是否有完成居間事務（即系爭買賣契約是否成立）？

(四)被上訴人以存證信函解除系爭居間契約，有無理由？

(五)上訴人依系爭居間契約第7條第5項第1款第2小款約定及民法，請求被上訴人給付服務報酬111萬元違約金及其利息，有無理由？

(六)倘上訴人請求被上訴人給付服務報酬111萬元違約金及其利息為有理由，該違約金是否過高？

六、本院之判斷：

按民事訴訟採不干涉主義，法院不得就當事人未聲明之事項為判決，民事訴訟法第388條定有明文。故成為法院審理具體個案範圍之訴之聲明及訴訟標的，除別有規定外，應由當事人決定之，法院不得逾越當事人所特定之訴之聲明及訴訟標的範圍而為裁判，此為民事訴訟採處分權主義之當然解釋（最高法院99年度台上字第1197號民事裁判可供參照）。又民事訴訟採處分權主義，原告應於起訴時，依民事訴訟法第244條第1項第2款、第3款規定，表明及特定其作為訴訟上請求之訴訟標的及其原因事實、應受判決事項之聲明，以利進

行本案審理時，能明確法院之審理與判決對象及當事人之攻擊與防禦目標（最高法院98年度台上字第340號民事裁判意旨可佐）。本件經本院於審理時闡明後，上訴人仍主張本件依居間之法律關係，請求被上訴人共同給付居間報酬（參本院卷二第285至286頁），故爰就被上訴人余發、余紀璇分別審究上訴人之訴是否有理由等節，合先說明。

(一)上訴人起訴請求被上訴人余紀璇給付服務報酬部分：

1、按當事人適格，乃指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而言。故在給付之訴，祇原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院85年度台上字第1054號民事裁判意旨可佐）。次按債權契約為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人，此為債之相對性原則（最高法院96年度台上字第1809號民事裁判意旨可供參照）。

2、查本件上訴人起訴請求被上訴人余紀璇應給付系爭居間契約之服務報酬111萬元違約金及其利息，亦即主張被上訴人余紀璇亦為系爭居間契約法律關係之義務主體，揆諸上開說明，其當事人固為適格，至被上訴人余紀璇實體法上是否為系爭居間契約之義務人而應負給付上開服務報酬之義務，乃上訴人之訴有無理由問題，與當事人適格與否無關，合先敘明。

3、然則，本件依上訴人主張，系爭土地之所有權人為被上訴人余發，而非被上訴人余紀璇，且實際委託上訴人銷售系爭土地而與上訴人訂立土地專任委託銷售契約書之當事人為被上訴人余發，被上訴人余紀璇僅為委託人即被上訴人余發之代理人而已，此參系爭授權書、系爭居間契約甚為灼然（原審卷第23-25、27-29、31頁）。準此，系爭居間契約應存在於

上訴人與被上訴人余發之間，亦即被上訴人余發與上訴人方為系爭居間契約之當事人，被上訴人余紀璇則僅為被上訴人余發之代理人，亦即為契約以外之第三人，準此，被上訴人余紀璇既非系爭居間契約之當事人，基於債之相對性原則，被上訴人余紀璇對於上訴人即不負系爭居間契約之相關義務，故上訴人即不得依系爭居間契約請求被上訴人余紀璇給付服務報酬，其理至明。

4、承上，上訴人請求被上訴人余紀璇給付服務報酬111萬元違約金及其利息，即為無理由。

(二)上訴人起訴請求被上訴人余發給付服務報酬部分：

1、此部分首應探究者，厥為上訴人與被上訴人余發間有無成立系爭居間契約？申言之，被上訴人余紀璇是否未經被上訴人余發同意，以被上訴人余發之名義簽立證據一至三、五相關文件（亦即被上訴人余發之印文是否為被上訴人余紀璇所盜蓋）乙節？經查：

⑴證人即上訴人同人不動產仲介經紀有限公司（下稱同人不動產公司）之仲介人員陳柏宏於被上訴人余紀璇被訴偽造文書之刑事案件（下稱本件刑案）審理時證稱：本案土地之授權書是在簽了不動產一般委託銷售契約書及土地專任委託銷售契約書之後，余紀璇才交給伊，在簽約時有要求余紀璇提出，但余紀璇說沒帶，之後才提出，簽約時余紀璇稱有得到余發授權，與余發第一次見面係在簽約後伊才與同事至金門找余發等語（參台灣高等法院108年度上訴字第3207號卷【下稱本件刑案高院卷】第148至150頁），可見證人陳柏宏與被上訴人余紀璇簽約時並未見過被上訴人余發，僅係由被上訴人余紀璇單方面稱有得到被上訴人余發之授權等語，且簽約當時被上訴人余紀璇亦未出具被上訴人余發之授權書或其他委託代售系爭土地之證明。

⑵證人陳柏宏雖於本件刑案審理時證稱：「余紀璇說他父親有授權給他，他之前有成交了兩筆土地，經過我們查詢也是正確的。」等語（本件刑案高院卷第148頁）。經查，證人陳

柏宏所稱之兩筆土地即金門縣○○鄉○○段○○○○號、343地號土地（下合稱上開機場段土地），係於106年2月24日由被上訴人余紀璇以代理人名義代理被上訴人余發出售予訴外人郭春桂，被上訴人余發並於同年3月7日移轉上開機場段土地之所有權予郭春桂等情，有金門縣地政局107年4月2日地籍字第1070002332號函及所附土地登記申請書、地政規費徵收聯單、土地所有權買賣移轉契約書、土地增值稅不課徵證明書、郭春桂及余發之身分證正、背面影本、余發之印鑑證明、暨上開機場段土地所有權狀在卷可查（見原審卷第289、291至313頁）。參以被上訴人余發於本件刑案偵查中稱：伊原本有三塊土地，兩塊土地已經賣掉，伊兒子（即被告）賣掉這兩塊土地，都沒有跟伊說，土地是在機場那邊等語（見本件刑案偵卷第4-1頁），於本件刑案高院審理時亦稱該兩筆土地伊沒有同意賣，被告余紀璇是先賣之後才向伊拿權狀，後來才同意賣，伊沒拿到錢等語（本件刑案高院卷第55頁）。被上訴人余紀璇亦供稱：余發並未同意伊出售上開機場段土地，伊出售該二筆土地是因有財務上壓力等語（見本件刑案一審卷第76頁、高院卷第53頁）。參以證人鍾清標於本件刑案高院審理時證稱：伊與買方溫國雄、代書余文泉、店長黃彥璋去找余發，目的是要溝通買賣成交的問題。余紀璇跟渠等說他跟父親協談不攏，他沒有辦法，在新莊公司碰面之後，陳柏宏有一直跟他溝通，溝通回來之後店長跟伊說可能要去金門一趟，再去跟余發溝通。余發有告訴伊說他兒子余紀璇對他很不孝，偷偷賣兩塊土地，錢都沒有給他等語（本件刑案高院卷第155頁）；證人余文泉於本件刑案審理時證稱；「當天他們是在談價格說確定了，就是問余發知不知道這件事情，余發說他什麼都不知道。」、「（問：當天你們去談土地的時候，余發有表示很錯愕說不知道有賣土地這件事情嗎？還是只是價錢不同意而已？）他是說他知道他上一筆土地有買賣，他兒子沒有把錢給他，這一筆的話他就一直講他不知道。」等語（本件刑案高院卷第163頁）。足證

被上訴人余發稱被上訴人余紀璇曾偷賣伊二筆土地，伊事後才知情，且被上訴人余紀璇也沒有把錢給伊，賣本案系爭土地伊不知情等情應屬事實。況被上訴人余發若有授權被上訴人余紀璇出售本案系爭土地，證人等人應可與被上訴人余紀璇談定系爭土地買賣事宜即可，而非在未告知被上訴人余紀璇之情況下自行前往金門與被上訴人余發洽談相關事宜，由此益徵被上訴人余發應未授權被上訴人余紀璇出售本案土地。

⑶又上開金門機場段329地號、343地號土地買賣時，被上訴人余紀璇雖有出具2份授權書（本件刑案原審卷第26、38頁），然如上所述，被上訴人余發稱伊沒有同意賣，被上訴人余紀璇是先賣之後才向伊拿權狀，後來才同意賣，伊沒拿到錢等語（本件刑案高院卷第55頁），被上訴人余紀璇亦供稱該二筆土地之授權書係其偽造等語（本件刑案高院卷第52頁）。且參酌上開證人之證述，可知上開二筆機場段土地應係被上訴人余紀璇擅自出售後再徵得被上訴人余發同意辦理移轉登記，是自不能以上開二筆機場段土地之授權書佐證本案系爭土地之授權書係經被上訴人余發同意出具。另參酌本案買賣標的既僅為系爭316地號土地，卻將其他土地（包括機場段329、343地號、中山林段297地號）一併寫在本案之授權書上，尤其上開二筆機場段329、343地號土地已於106年2月24日出售，已如前述，卻一併寫在本案之授權書上，可證被上訴人余紀璇供稱：「因為我沒有去變動原先四筆的內容，我沒有刪除另外三筆，直接從電腦列印下來，我忘記刪除、填上日期就直接列印出來。」等語（本件刑案高院卷第52頁），應屬實在。準此，本案授權書既係被上訴人余紀璇應證人陳柏宏要求後臨時製作，顯然與上開金門機場段329地號、343地號土地之2份授權書無關，自不能以該2份授權書或上開二筆機場段土地業已出售予訴外人郭春桂，即推認被上訴人余紀璇出售本案土地已得被上訴人余發之授權。

⑷再參以本件被上訴人余發提出刑事告訴之時點，是在本件民

事一審時法官當庭曉諭會職權移送之後，且本件刑案於台灣新北地方檢察署偵查中檢察官曾將被上訴人余發、余紀璇隔離訊問（台灣新北地方檢察署107年度他字第3048號卷第45至46頁背面），認其二人所供相符，被上訴人余紀璇確實未經被上訴人余發授權而簽署系爭買賣契約、系爭居間契約及授權書，而有偽造文書之嫌，始對被上訴人余紀璇聲請簡易判決處刑（台灣新北地方檢察署107年度偵字第35283號），被上訴人余紀璇後經台灣高等法院以108年度上訴字第3207號判決有罪確定，有該刑事判決及台灣高等法院被告前案紀錄表在卷可考；復衡以，被上訴人余發與被上訴人余紀璇為父子，倘若被上訴人余發有授權被上訴人余紀璇出售本案系爭土地，依常情被上訴人余發應不致僅因土地價格談不成即對被上訴人余紀璇提起刑事告訴而讓被上訴人余紀璇有身陷囹圄之虞。況被上訴人余發、余紀璇若欲規避本案土地之民事責任而主張系爭授權書係偽造，被上訴人余紀璇應可以至偵查機關自首其犯行而得減刑之方式為之，而非由被上訴人余發提起告訴，致被上訴人余紀璇受有不確定刑罰，甚至有入獄服刑之風險。由此即可推知，被上訴人余發對其子即被上訴人余紀璇提起刑事告訴，應係出於被上訴人余紀璇確有偽造文書犯行，而非為規避本件民事責任而虛偽提告，洵堪認定。

⑸承上，被上訴人余紀璇未經被上訴人余發同意及授權，擅自以被上訴人余發之名義簽立證據一至三、五相關文件（系爭授權書、系爭居間契約、系爭買賣契約及契約內容變更合意書）乙情，即堪認定。

⑹準此，被上訴人余紀璇未經被上訴人余發同意及授權，即擅自以被上訴人余紀璇名義與上訴人簽立系爭居間契約，要屬無權代理，依民法第170條第1項規定：無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力。故上訴人亦不得以系爭居間契約拘束被上訴人余發，而要求被上訴人余發就系爭居間契約負相關義務。

2、其次，應探究被上訴人余發是否應負表見代理之責任？經查：

⑴按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限。民法第169條定有明文。次按由自己之行為表示以代理權授與他人者，對於第三人應負授權人之責任，必須本人有表見之事實，足使第三人信該他人有代理權之情形存在，始足當之（有最高法院60年台上字第2130號判決意旨可稽）。再按我國人民將自己印章交付他人，委託該他人辦理特定事項者，比比皆是，倘持有印章之該他人，除受託辦理之特定事項外，其他以本人名義所為之任何法律行為，均須由本人負表見代理之授權人責任，未免過苛。原審徒憑上訴人曾將印章交付與呂某之事實，即認被上訴人就保證契約之訂立應負表見代理之授權人責任，自屬率斷（最高法院70年台上字第657號判決著有意旨可供參照）。

⑵經查，被上訴人余紀璇未經余發授權擅自盜用印章，並蓋印於授權書上，而為偽造文書之行為，已如上述，從而，被上訴人余發根本從未有過上開授權行為，亦無從知曉被上訴人余紀璇對外表示代理其就系爭土地為買賣行為。故，自難僅因被上訴人余紀璇上開行為而認余發應對上訴人負表見代理之責任。再參以，上訴人之員工陳柏宏與被上訴人余紀璇簽約時並未見過被上訴人余發，僅係由被上訴人余紀璇單方面稱有得到被上訴人余發之授權等語，是簽約後其才與同事至金門找被上訴人余發等情，業據證人陳柏宏於本件刑案審理時證述綦詳（本件刑案高院卷第148至150頁），由是足證被上訴人余發並無表見代理之外觀存在，故揆諸上開說明，被上訴人余發自不負表見代理之責任，準此，系爭土地之買賣契約及系爭居間契約，對於被上訴人余發均不生任何效力。

3、承上，上訴人請求被上訴人余發給付服務報酬111萬元違約金及其利息，亦無理由。

七、綜上所述，上訴人依民法居間相關條文（第565條、第568條）及系爭居間契約第7條第5項第1款第2小款之約定，請求被上訴人給付111萬元違約金及法定遲延利息，於法無據，不應准許。原審駁回上訴人之訴及假執行之聲請，所持理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、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。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　19　　日

民事庭審判長法　官　洪曉能

法　官　吳素勤

法　官　張　震

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　19　　日

書記官　李麗鳳