

# 臺灣桃園地方法院民事判決

109年度重訴字第83號

原告 仲順不動產有限公司

法定代理人 徐浩芳

訴訟代理人 潘維成律師

複代理人 詹傑麟律師

被告 德宏工業股份有限公司

法定代理人 劉暉麟

訴訟代理人 袁健峰律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，於民國110年2月22日辯論終結，本院判決如下：

## 主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

## 事實及理由

### 壹、程序部分

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；又聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第176條分別定有明文。查本件原告之法定代理人原為鍾玉華，嗣於民國109年7月27日變更為徐浩芳，則鍾玉華之法定代理權即為消滅，有原告公司變更登記表附卷可參（見本院卷第261頁），徐浩芳亦於110年1月13日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第257至259頁），經核與上開規定相符，應予准許。

### 貳、實體部分

#### 一、原告主張：

(一)坐落新竹縣○○鎮○○段○○○ ○號等如附表一所示18筆地號土地及同地段9建號等如附表二所示9筆房屋（以下合稱系爭房地）原為德興科技材料股份有限公司（下稱德興公司）所有，嗣德興公司為被告所併購，而被告為存續公司，故系爭房地之權利義務應由被告承受。而被告前於108年12月1

01 日與伊簽署「委託銷售契約書」（下稱系爭委託銷售契約書  
02 ），以委託伊銷售系爭房地，委託銷售價格為新臺幣（下同  
03 ）9億元，委託銷售期間為108年12月1日起至108年12月  
04 25日止，服務報酬約定為成交總價款4%，惟於108年12月  
05 10日更正委託銷售價格為8億5,000萬元；伊接受被告委託  
06 後，有積極尋覓買主，嗣於108年12月11日覓得訴外人天保  
07 股份有限公司（下稱天保公司）同意以8億1,000萬元購買  
08 系爭房地，並簽訂買賣議價委託書（下稱系爭買賣議價委託  
09 書），委託議價期間至108年12月25日，天保公司有簽發並  
10 交付面額200萬元、支票號碼FN0000000號支票（下稱系爭  
11 200萬元支票）予伊作為保證金，伊於108年12月12日有將  
12 系爭買賣議價委託書交付給被告公司負責人劉暉麟，劉暉麟  
13 即同意以此價格出售系爭房地，並於系爭買賣議價委託書之  
14 「賣方同意出售確認」欄位簽名，且有收受天保公司交付之  
15 系爭200萬元支票，伊因而可向買賣雙方收取各0.5%之仲  
16 介費用400萬元，合計800萬元。被告與天保公司就系爭房  
17 地應已成立買賣，故伊與買賣雙方即就買賣細節開始進行磋  
18 商，並預計109年1月8日簽訂不動產買賣契約，惟被告屆  
19 時卻藉詞不克出席簽約，伊驚覺有異，並經由公開資訊觀測  
20 站查詢赫然發現被告業於109年1月8日與訴外人勇世實業  
21 股份有限公司（下稱勇世公司）簽訂買賣契約，價金為8億  
22 2,800萬元。

23 (二)本件受託買賣價金為8億1,000萬元，被告卻只收受200萬  
24 元定金，實屬過低，況天保公司亦同意於108年12月27日增  
25 加給付2,000萬元支票作為定金，卻遭被告拒收，且未提示  
26 系爭200萬元支票，顯與常態不符；另被告亦未積極辦理將  
27 系爭房地所有權應更名為被告所有，導致被告蓄意違約並另  
28 行將系爭房地出售予勇世公司，而勇世公司更係於簽約日即  
29 109年1月8日始成立；足見被告係同意以8億1,000萬元  
30 出售系爭房地給天保公司後，在覓得更高出價之買主，而故  
31 意阻攔正式買賣契約之簽立；堪認被告係故意違約而將系爭

01 房地出售予第三人。故依系爭委託銷售契約書第8條第4條  
02 、民法第199條第1項、第568條第1項等規定，伊得向被  
03 告請求400萬元之仲介報酬，且被告負責人劉暉麟既已於系  
04 爭買賣議價委託書上簽名確認，故負有與天保公司簽立書面  
05 契約之附隨義務，被告卻惡意違反該附隨義務，其違反系爭  
06 委託銷售契約書之附隨義務，屬有不完全給付之情形，且系  
07 爭房地已出售他人而為給付不能，伊因而無法向天保公司請  
08 求400萬元之仲介報酬，此損害亦係因被告債務不履行所致  
09 ，故伊另得向被告請求損害賠償400萬元。

10 (三)且被告所稱實得淨額與董事會決議內容不符乙節，經伊試算  
11 相關稅賦、服務費以及扣除相關費用後，被告實得金額應為  
12 7億8,879萬2,496元，而本件如可成交，伊原本可獲得買  
13 賣雙方共800萬元之服務報酬，而計算結果與董事會決議內  
14 容差距僅有120萬7,504元，依一般經驗法則，伊勢必可對  
15 被告折讓120萬7,504元之報酬，使被告實得淨額達7億9,  
16 000萬元，且被告董事長劉暉麟持股遠高於其他董事，且曾  
17 承諾董事會決議並無問題，只要他准，原則上都可以，又一  
18 般而言買賣價金已含營業稅，且雙方磋商期間也未曾提及營  
19 業稅部分，故董事會決議亦不包含營業稅；且「發行公司取  
20 得或處分資產處理準則」係依證券交易法第36條之1規定而  
21 訂定，被告依此所訂定之「德宏工業股份有限公司取得或處  
22 分資產處理程序」均是規範被告公司治理或內部控制之問題  
23 ，縱有違反也僅有行政罰鍰之效果，而不影響私法上之法效  
24 果，縱未遵守亦不當然導致買賣契約無效之結果，故被告所  
25 辯顯屬臨訟卸責之詞。另系爭買賣議價委託書第七條特約條  
26 款④部分，也是指如土壤檢測報告不符標準雙方可以解約，  
27 且係指土壤檢測結果未被政府加以列管，而被告提出之土壤  
28 檢測報告有總石油碳氫化合物超過管制標準之原因係因採檢  
29 地方包含裝填重油區域，有長年累計之油跡，只需刨除表面  
30 土壤再予檢驗即可知悉土壤未被污染。

31 (四)爰依系爭委託銷售契約書第8條第4項、第568條提起本訴

，並聲明：被告應給付原告800萬元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

## 二、被告則以：

(一)伊就系爭房地於108年12月1日與原告簽訂系爭委託銷售契約書，而原告營業員徐羽杉、黃郁棋於108年12月10日前來伊公司，除要求董事長劉暉麟調降委託價金為8億5,000萬元以外，並表示天保公司有購買意願，但天保公司基於過往經驗，要求一定要有被告公司董事會決議以確定董事長劉暉麟有權代表公司出售系爭房地，且出售系爭房地為處分公司重大資產，依法本應經由董事會決議，故雙方對於系爭房地買賣須經董事會決議為前提乙節均有共識。而徐羽杉108年12月12日持與天保公司簽訂之系爭買賣議價委託書前來伊公司，表示天保公司願以8億1,000萬元委託原告議價，董事長劉暉麟遂以個人名義於系爭買賣議價委託書之「賣方同意出售確認」欄位簽名，並基於上開共識於108年12月20日召開董事會；然伊公司108年12月20日之董事會決議「經全體出席董事討論決議授權劉董事長於交易價格總價達8.1億元，扣除服務費及稅費實得淨額達7.9億元以上，得與買方進行簽約，簽約前應完成內部控制有關處分資產之必要手續」，詎徐羽杉於108年12月24日提出系爭房地之土地增值稅試算表後，伊赫然發覺售價8億1,000萬元扣除土地增值稅、營業稅、服務費後，僅餘7億8,247萬345元，伊公司實得淨額已不足7億9,000萬元，金額落差更達752萬9,655元，顯與108年12月20日董事會決議內容不符，伊自不能違反董事會決議出售系爭房地，而原告計算之差距僅有120多萬元，係因未計入營業稅部分所致；伊將此事告知原告後，有請原告協調天保公司提高購買價格，以符合董事會決議內容以合法出售系爭房地，但遭天保公司拒絕，伊也因而拒絕收受原告於108年12月27日再轉交之天保公司2,000萬元支票，也不知原告當時欲再交付之系爭買賣議價委託書有增加第七條特約條款之③、④部分，況伊係因原告告知出賣土地均

01 需做土壤檢測，就算本件買賣不成，日後也需提供土壤檢測  
02 知合格報告，才答應做土壤檢測，原告以此認被告對系爭買  
03 賣議價委託書第七條特約條款嗣後增加的③、④部分無異議  
04 ，亦非事實。伊係因期間尚有其他買主與伊公司洽談，故於  
05 108年1月8日以8億2,800萬元將系爭房地出售給勇世公  
06 司。

07 (二)雙方明知本件買賣須經伊董事會決議，董事長劉暉麟始有權  
08 代理伊公司出售系爭房地，天保公司也特別在意此事而經由  
09 原告提出要求，原告自不能諉為不知，劉暉麟也僅係依個人  
10 名義在系爭買賣議價委託書之賣方同意出售確認欄位簽名，  
11 而未載明其係為法人代表之旨而簽名之類似文字，故伊與天  
12 保公司並未就系爭房地達成買賣合意，也沒有約定要於108  
13 年1月8日與原告、天保公司簽訂買賣契約；且依原告與天  
14 保公司於系爭買賣議價委託書第七條特約條款加註之④，應  
15 可認如土壤檢測報告值不符標準，買賣雙方即不簽訂不動產  
16 買賣契約，而本件土壤檢測結果有總石油碳氫化合物超過管  
17 制標準之情形，更證董事長劉暉麟雖於系爭買賣議價委託書  
18 之賣方同意出售確認欄位簽名，並不代表買賣契約業已成立  
19 。是原告本件請求本無理由。

20 (三)並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供  
21 擔保請准宣告免為假執行。

22 三、兩造不爭執事項如下（見本院卷第220至221頁）：

23 (一)德興公司與被告公司合併，並由被告公司為合併後之存續公  
24 司，約定107年10月15日為合併基準日，德興公司於合併後  
25 之權利義務應由被告公司承受，有經濟部107年12月12日經  
26 授商字第10701136770號函、被告公司107年9月3日董事  
27 會會議紀錄節錄本、德興公司107年9月3日董事會會議紀  
28 錄附卷可參（見本院卷第21、61至62頁）。

29 (二)如起訴狀附件一、二所示之土地、建物（見本院卷第17、19  
30 頁，以下合稱系爭房地）原為德興公司所有，被告公司前於  
31 108年12月1日委託原告以9億元銷售，並簽訂委託銷售契

約書（下稱系爭委託銷售契約書），委託銷售期間為108年12月1日至108年12月25日，並於108年12月10日更正委託銷售價金為8億5,000萬元，另約定仲介報酬為0.5%，有系爭委託銷售契約書、補充契約等件影本在卷可參（見本院卷第27、165頁）。

(三)天保公司前於108年12月11日就系爭房地委託原告以總價8億1000萬元向被告議價，並簽訂有系爭買賣議價委託書，委託議價期間至108年12月25日止，且約定仲介報酬為0.5%，並有註明特約條款①、②，且以支票支付保證金200萬元；被告之董事長劉暉麟於108年12月12日有於系爭買賣議價委託書之賣方同意出售確認欄位簽名，並由被告公司財務部林淑鈴簽收天保公司交付之保證金200萬元支票；嗣經原告將系爭買賣議價委託書攜回給天保公司，天保公司又於系爭買賣議價委託書加註特約條款③、④；有系爭買賣議價委託書、保證金支票等件影本在卷可參（見本院卷第29、111、31頁）。

(四)被告公司董事會於108年12月20日決議就系爭房地之買賣，授權劉暉麟董事長於交易價額總價達8億1,000萬元、扣除服務費及稅費實得淨額達7億9,000萬元以上，得與買方進行簽約，簽約前並應完成內部控制有關處分資產之必要手續，有被告公司108年12月20日董事會會議紀錄附卷為證（見本院卷第113頁）。

(五)被告於109年1月8日將系爭房地以8億2,800萬元出售予勇世公司，有被告公司公開資訊觀測站精華版網頁資料在卷可參（見本院卷第33至37頁）。

四、原告主張依系爭委託銷售契約書第8條第4項約定、民法第568條規定請求被告給付800萬元，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件應審究者為：（一）天保公司委託原告就系爭房地向被告公司以8億1,000萬元議價時，是否有要求被告需就系爭房地之買賣做成董事會決議？（二）被告公司董事長劉暉麟於系爭買賣議價委託書上簽名是否係代表

01 被告公司所為？（三）兩造與天保公司是否有約定109年1  
02 月8日將就系爭房地之買賣簽訂買賣契約？（四）被告將系  
03 爭房地於109年1月8日出售予勇世公司，是否有違系爭委  
04 託銷售契約書第8條第4款之事由？（五）如是，原告向被告  
05 請求給付800萬元，有無理由？經查：

06 (一)天保公司委託原告就系爭房地向被告公司以8億1,000萬元  
07 議價時，應有要求被告需就系爭房地之買賣做成董事會決議  
08 。

09 1.按取得或處分不動產或設備、設備或其使用權資產之處理程  
10 序：二、交易條件及授權額度之決定程序：（一）取得或處  
11 分不動產，應參考公告現值、評定價值、鄰近不動產實際交  
12 易價格等，決議交易條件及交易價格，做成分析報告提報董  
13 事長，取得設備，應以詢價、比價、議價或招標方式擇一為  
14 之，以上資產之取得或處分已列入年度預算者，依本公司「  
15 內部批核權限辦法」，未列入年度預算者，其金額在250萬  
16 元以下者，應呈請總經理核准，超過250萬元者，另須經董  
17 事會通過後始得為之。德宏公司取得或處分資產處理程序第  
18 8條第2項第1款定有明文（見本院卷第99頁）。是被告公  
19 司有明文規定處分不動產或設備金額超過250萬元以上者，  
20 須經董事會決議通過。

21 2.另原告法定代理人徐浩芳亦證稱：我們有在做有關工業不動  
22 產買賣，都會要求賣方提示董事會會議紀錄或股東會會議紀  
23 錄，這次天保公司也確實有要求被告要有董事會同意授權，  
24 且我們之前就有跟天保公司合作過，這是我們交易常態等語  
25 （見本院卷第238頁）；證人即被告財務部副總林淑鈴亦證  
26 稱：原告公司之徐羽杉、徐浩芳到我們公司會議室的時候有  
27 說過天保公司之前因為沒有董事會決議而有買賣糾紛，所以  
28 希望我們要提出董事會決議，時間是在董事長劉暉麟108年  
29 12月12日在系爭買賣議價委託書簽名之前就有提過，因為他  
30 們來過很多次，價格比較接近時就常常來談，聊天過程有提  
31 到天保公司之前有這樣糾紛，我們也有告知這是重大資產處

01 分一定要經過董事會決議，要他們放心，可以確認是在董事  
02 長在系爭買賣議價委託書簽名之前就有提到等語（見本院卷  
03 第225至226、228頁）。則依原告法定代理人徐浩芳及證  
04 人林淑鈴所述，天保公司確實有要求被告要提出董事會同意  
05 之決議，證人林淑鈴亦證稱原告提出此項要求之時間應在被  
06 告董事長劉暉麟108年12月12日在系爭買賣議價委託書之前  
07 。

- 08 3. 雖原告法定代理人徐浩芳證稱：伊在劉暉麟簽收系爭200萬  
09 元支票後，伊有告訴徐羽杉、黃郁棋，因為要準備簽約程序  
10 ，一定要有被告公司董事會決議等語（見本院卷第238頁）  
11 ，證人即本案被告方之承辦仲介徐羽杉亦證稱：天保公司要  
12 求被告一定要經過董事會決議同意授權是在被告董事長劉暉  
13 麟108年12月12日在系爭買賣議價委託書簽名之後，簽名之  
14 前沒有說，也不是伊跟劉暉麟提的，是徐浩芳有到被告公司  
15 跟劉暉麟、林淑鈴討論此事，伊當時也沒有在場，是因為在  
16 公司跟副總徐浩芳討論案子時才知道等語（見本院卷第230  
17 至232頁）；故原告法定代理人徐浩芳及證人徐羽杉均表示  
18 係在被告董事長劉暉麟108年12月12日在系爭買賣議價委託  
19 書簽名之後才告知天保公司有要求董事會決議乙事。然查，  
20 天保公司既然確有要求此事，豈有可能在委託原告代為向被  
21 告議價時完全不提及此事，且此係被告公司內部要求之程序  
22 ，原告法定代理人徐浩芳更表示此為原告與天保公司合作之  
23 交易常態，顯見兩造對於系爭房地之買賣需有董事會決議乙  
24 事均相當清楚，而原告為仲介，必然希望能促成本件系爭房  
25 地之買賣交易，豈有可能在議價前完全不告知此事；再者，  
26 原告法定代理人徐浩芳是證稱在108年12月12日之後跟徐羽  
27 杉、黃郁棋提及天保公司之要求，並非告知被告，而證人徐  
28 羽杉亦證稱：伊是針對被告這邊的承辦人，天保公司那邊是  
29 黃郁棋負責的，天保公司出具系爭買賣議價委託書時，黃郁  
30 棋有跟伊一起到被告公司與林淑鈴碰面，有跟伊一起去2次  
31 ，後續也有跟徐浩芳一起去被告公司等語（見本院卷第231



、234 至 235 頁），堪認與天保公司主要聯繫之仲介應為黃郁棋，其對於天保公司之要求應知之甚詳，而不需原告法定代理人徐浩芳告知，又黃郁棋也多次到被告公司洽談系爭房地之買賣案件，依常情而言，對於天保公司要求部分，黃郁棋應會向被告傳達；是故，原告法定代理人徐浩芳、徐羽杉縱否認有向被告提及天保公司要求要有董事會決議授權乙事，已與常情相悖，但縱為屬實，黃郁棋豈有不告知被告之可能，再徵諸證人林淑鈴所述，堪認天保公司委託原告向被告議價時，應即有要求被告提出董事會決議授權之事。

(二)被告公司董事長劉暉麟108年12月12日於系爭買賣議價委託書上簽名難認係代表被告公司所為。

- 1.按董事代表法人簽名，以載明為法人代表之旨而簽名為已足，加蓋法人之圖記並非其要件（最高法院63年台上字第356號民事判例意旨參照）。是董事只需載明係為公司代表之旨，即可認定係代表法人簽名，不需加蓋公司印章。
- 2.查被告董事長劉暉麟108年12月12日有於系爭買賣議價委託書之「賣方同意出售確認」欄位簽名乙節，為兩造所不爭執，並有系爭買賣議價委託書在卷可參（見本院卷第29頁），然劉暉麟僅有簽自己之姓名，並未記載任何與被告公司名義有關之字樣，形式上本難認定有為被告公司代表之意；況徵諸兩造所簽訂之系爭委託銷售契約書及補充契約（見本院卷第27、165頁），被告均係蓋印公司大小章，包含公司章及董事長之個人私章，故被告以自己名義簽訂契約時大多應係以公司大小章為之，而系爭買賣議價委託書上卻僅有劉暉麟1人個人簽名，似難遽認有代表公司簽名之意。再者，天保公司應有向被告要求需提出董事會決議以證明有所授權，而被告係於108年12月20日始召開董事會，為兩造所不爭執，則劉暉麟108年12月12日在系爭買賣議價委託書之「賣方同意出售確認」欄位簽名時，尚未召開董事會，故劉暉麟斯時是否有權代理被告逕為同意出售系爭房地，亦屬有疑；且系爭買賣議價委託書之天保公司出價亦與被告108年12月20日

01 董事會決議內容不符（詳參後述），更難認劉暉麟事前即有  
02 得到董事會之授權。故被告辯稱劉暉麟係以個人名義簽名，  
03 以同意使用該金額向董事會報告乙情（見本院卷第172頁）  
04 ，並非無據。

05 3.至原告雖以系爭買賣議價委託書開頭即有記明「委託人天保  
06 股份有限公司為購買德興科技材料（股）公司…」（見本院  
07 卷108頁），可證劉暉麟係代表被告公司簽名等語。惟查，  
08 系爭買賣議價委託書係原告與天保公司所簽訂之契約，被告  
09 並非契約當事人，原告以系爭買賣議價委託書原先記載認劉  
10 暉麟係以代表被告公司簽名，並非可採。

11 (二)兩造與天保公司應無約定109年1月8日將就系爭房地之買  
12 賣簽訂買賣契約。

13 1.原告主張其與天保公司、被告相約109年1月8日將就系爭  
14 房地簽訂不動產買賣契約之書面乙節，並提出證人徐羽杉、  
15 林淑鈴之LINE對話紀錄為證（見本院卷第157頁）。經查：

16 (1)原告所提上開證人徐羽杉與證人林淑鈴之LINE對話紀錄，日  
17 期為1月5日，內容為「林淑鈴：這樣1/8來的及簽約嗎？  
18 （徐羽杉：我明天會請我副總確認過後儘速回覆副總。）林  
19 淑鈴：董事長接下來會排大陸行程。我建議趕快確定下來。  
20 」（見本院卷第157頁），證人林淑鈴確實有提及1月8日  
21 之日期，但依證人徐羽杉回覆還要跟其副總確認後才能確定  
22 1月8日是否可以簽約，應不足證明原告主張兩造早已約定  
23 109年1月8日要與天保公司簽訂書面不動產買賣契約乙節  
24 屬實。

25 (2)又劉暉麟於108年12月12日在系爭買賣議價委託書簽名後，  
26 天保公司於系爭買賣議價委託書又加註特約條款③、④乙節  
27 ，為兩造所不爭執，而堪認屬實。經查，天保公司嗣所增加  
28 之系爭買賣議價委託書第七條特約條款內容為「③買方於10  
29 8年12月27日補保證金支票壹張，支票面額新臺幣貳仟萬元  
30 。④預定土壤檢測報告於109年1月17日取得，若此土壤檢  
31 測報告值符合標準，買賣雙方即進行簽立不動產買賣契約。

01 」（見本院卷第29頁），另天保公司108年12月27日原先欲  
02 交付之保證金支票所簽發之發票日期為109年1月17日（見  
03 本院卷第245頁）；故依天保公司上開增訂之特約條款均係  
04 以109年1月17日為屆期，甚至表示109年1月17日取得之  
05 土壤檢測報告需符合標準，始簽訂不動產買賣契約；況最終  
06 取得之土壤檢測報告（見本院卷第183至187頁），確實有  
07 部分土壤採樣點有總石油碳氫化合物超標之情形，則天保公  
08 司是否完全無異議而同意於109年1月8日簽訂不動產買賣  
09 契約，亦屬有疑。故依上開天保公司增加之條款內容，亦難  
10 認天保公司有與兩造相約在109年1月8日要簽訂書面之不  
11 動產買賣契約。

- 12 (3) 至證人徐羽杉證稱：土壤檢測報告預定在109年1月17日取  
13 得，但在1月初檢測公司就已經通知大概的檢測結果，所以  
14 108年12月27日簽發2,000萬元支票…土壤檢測結果是在油  
15 槽有幾個部分有油污染，但只要把表面油污刨除就可以，並  
16 不是很大的問題，買方天保公司也知道這件事等語（見本院  
17 卷第233、235頁），但上開土壤檢測報告採樣、收樣時間  
18 為109年1月2日，報告日期為109年1月16日（見本院卷  
19 第183頁），從採樣時間109年1月2日至原告所主張之約  
20 定簽約日期109年1月8日並不到1星期，證人徐羽杉稱10  
21 9年1月初即已知悉土壤檢測報告結果，是否真的早於109  
22 年1月8日甚至上開證人林淑鈴、徐羽杉109年1月5日對  
23 話以前，並未見原告有何舉證，難認屬實；而原告所提出之  
24 LINE對話紀錄也僅有上述部分有提及109年1月8日該日期  
25 ，而未有兩造提及土壤檢測報告、明確相約簽約日期之對話  
26 ，且證人徐羽杉所稱只要將表面油污刨除乙事就可以解決土  
27 壤檢測報告不符標準等情，亦未見其依據何在，另原告主張  
28 土壤檢測結果只要未被政府加以列管即屬符合標準乙情，假  
29 若如此，則顯然只需查詢政府列管情形即可，無須另行土壤  
30 檢測，故原告上開主張亦非可採。從而，原告主張兩造與天  
31 保公司有相約109年1月8日簽訂書面之不動產買賣契約，

尚難認屬實。

(4)再者，被告108年12月20日之董事會決議內容為「經全體出席董事討論決議授權劉董事長於交易價格總價達8.1億元，扣除服務費及稅費實得淨額達7.9億元以上，得與買方進行簽約，簽約前應完成內部控制有關處分資產之必要手續」，有被告108年12月20日董事會會議紀錄附卷為證（見本院卷第113頁）；而原告所計算之系爭房地土地增值稅部分為1,655萬3,414元，有LINE對話紀錄傳送之土地增值稅概算資料在卷可參（見本院卷第115至116頁），天保公司出價為8億1,000萬元，另兩造約定仲介報酬為0.5%（以天保公司出價8億1,000萬元計算，金額為405萬元），光扣除土地增值稅及仲介服務費，淨額即僅有7億8,939萬6,586元（計算式： $810,000,000 - 16,553,414 - 4,050,000 = 789,396,586$ ），與被告董事會決議內容已有不符；如再加上廠房設備之營業稅（以被告出售給勇世公司之統一發票估算，營業稅金額約為747萬9,219元，有被告公司電子計算機統一發票在卷可參，見本院卷第215頁），天保公司出價扣除土地增值稅、營業稅、仲介服務費之金額更僅有約7億8,191萬7,367元（計算式： $810,000,000 - 16,553,414 - 4,050,000 - 7,479,219 = 781,917,367$ ），確實不符被告108年12月20日董事會決議內容。

(5)原告雖主張被告108年12月20日董事會決議所指稅費應僅有土地增值稅，不包含營業稅，且兩造磋商過程中，被告亦僅有詢問關於土地增值稅部分之金額，而未提及營業稅部分，故原告本可折讓差額120萬7,504元之仲介報酬云云。經查：

①被告108年2月20日董事會決議內容僅有記載「稅費」，字面上顯然是廣義之稅負，原告並非被告公司董事或其餘成員，卻代為限縮解釋只有土地增值稅，本無理由。

②原告稱先前計算後差額僅有120萬餘元，且可以折讓服務費方式讓系爭房地買賣成交云云。經查，原告法定代理人徐浩芳於本院審理時證稱：伊知道被告董事會要求買賣價金淨額

01 需達7億9,000萬元之事，是劉暉麟當面告知伊的，劉暉麟  
02 有在108年12月20日董事會召開之前請伊公司承辦人員跟天  
03 保公司要求加價，但天保公司仍維持8億1,000萬元的出價  
04 ，所以後續有跟被告磋商，因內部計算差額不超過120萬元  
05 ，所以伊在108年12月下旬在被告公司有向劉暉麟或林淑鈴  
06 口頭告知可以折讓服務費以符合董事會決議，當時被告並沒有  
07 表示反對，應該視同認同8億1,000萬元可以成交，應該  
08 是有同意，但沒做成書面，也認為沒有必要等語（見本院卷  
09 第240至241頁），然被告否認此節，也沒有書面可以證明  
10 上情屬實，則原告稱雙方有同意由原告折讓服務費以符合被  
11 告董事會決議乙節，難認屬實。

12 ③況本件如計入營業稅後，被告公司實得淨額與7億9,000萬  
13 元應相距有808萬2,633元（計算式：790,000,000－781,  
14 917,367＝8,082,633），原告主張系爭房地如以8億1,00  
15 0萬元成交，預計可向買賣雙方收受共計800萬元之仲介費  
16 用，縱全部折讓亦有不足。原告雖主張營業稅本為賣方自行  
17 負擔，且磋商過程中未曾提及營業稅問題等語；經查，營業  
18 稅多固定為5%，此為交易常規，故無須請原告協助計算，  
19 則證人徐羽杉、林淑鈴對話過程中並無提及營業稅，亦不足  
20 為奇。

21 (6)又依原告所提出之LINE對話紀錄，於108年12月20日董事會  
22 決議後，兩造仍有就買賣契約之細節加以聯繫協商。然查，  
23 證人林淑鈴證稱：伊有跟徐羽杉說金額不夠董事會決議，他  
24 們有去跟天保公司協調加價，但天保公司不同意加價，會持  
25 續討論合約內容是因為差額不大，所以就繼續做前置作業，  
26 是在109年1月初才確定天保公司不會再加價等語（見本院  
27 卷第226至227、229頁），則依證人林淑鈴所述，會持續  
28 協商是因為還在等天保公司會不會加價，尚與常情相符；雖  
29 證人徐羽杉表示：被告並沒有提到扣掉稅負會拿不到7億9,  
30 000萬元，也沒有要伊請天保公司加價等語（見本院卷第23  
31 5頁），但原告法定代理人徐浩芳證稱確實有請天保公司加

價，惟時間係在108年12月20日董事會召開之前乙事，參諸本件天保公司之承辦仲介為黃郁棋，依常情判斷，請天保公司加價之人理應為黃郁棋，故證人徐羽杉、原告法定代理人徐浩芳之證述僅能確認確實有請天保公司加價但不成功，不能以此逕為否定證人林淑鈴上開所述。

(7)從而，本件並無證據足認兩造有與天保公司相約在109年1月8日簽訂書面不動產買賣契約，況天保公司出價8億1,000萬元即便僅扣除土地增值稅、仲介服務費，已與被告108年12月20日董事會決議內容不符，則被告公司董事會應無法同意以8億1,000萬元與天保公司簽訂不動產買賣契約，也無證據足認原告已同意折讓服務費乙事，是本件確實無從認定兩造與天保公司有相約於109年1月8日簽訂書面不動產買賣契約乙情。

(四)被告將系爭房地於109年1月8日出售予勇世公司，難認有違系爭委託銷售契約書第8條第4項之事由。

1.按甲方（即被告）同意出售或買方同意依甲方之條件購買後，若甲方反悔不賣，或因歸責甲方之事由致無法完成簽約者，甲方除同意支付委託總價百分之0.5（兩造已同意以0.5%為本件仲介報酬）與受託人作為服務報酬外，並應加倍返還定金予買方。系爭委託銷售契約書第8條第4項約定有明文。

2.按當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。民法第345條第2項定有明文。次按買賣契約之成立，固應以標的物及價金之意思表示一致為其「必要之點」，惟買賣「預約」，亦非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂立「本約」之張本，但不能因此即認買賣「本約」業已成立（見：最高法院61年台上字第964號判例）。苟當事人間，除標的物及價金外，尚約定將買賣價金之清償時、地或其他交易上之重要事項列為「必要之點」者，衡諸契約自由原則，應非法所不許（最高法院84年度台上字第2295號民事判決意旨參照）。是當事人即便就標的物及價金互相表

示同意，本不當然認為買賣契約業已成立。經查：

(1) 本件天保公司及被告公司均明知系爭房地之買賣需有董事會決議之授權，則董事會決議之授權應足認為天保公司與被告就系爭房地買賣契約之必要之點；而劉暉麟於系爭買賣議價委託書簽名時，根本尚未召開董事會，難認係代表被告公司同意出售系爭房地，且天保公司出價不符被告108年12月20日董事會決議內容，已如前述，則原告主張被告與天保公司間之買賣契約業已成立，應無理由。原告雖主張縱未符合董事會決議，也僅有行政罰鍰，不影響私法契約效力云云；然原告法定代理人徐浩芳亦證稱與天保公司交易常態就是會要求要有董事會決議，則假若被告確實無法提出董事會決議，天保公司豈有可能會同意買受系爭房地，顯見天保公司應相當在意被告有無董事會決議授權之要件，故此部分應屬必要之點，原告主張並無理由。

(2) 且劉暉麟於系爭買賣議價委託書簽名後，天保公司又自行加註特約條款③、④，顯見上開特約條款③、④亦為天保公司相當重視之要件，而參諸天保公司加註之特約條款④更表示在土壤檢測報告符合標準，才簽訂買賣契約，則天保公司與被告間之買賣契約是否成立，依天保公司加註之特約條款④，尚涉及土壤檢測報告是否符合標準，而本件土壤檢測報告並非完全符合標準，已如前述，則買方天寶公司是否有同意依被告條件購買系爭房地，亦有疑義。

3. 從而，被告事後縱將系爭房地出售予勇世公司，而非出售給天保公司，本難認被告有違反系爭委託銷售契約書第8條第4項之事由存在。

(五) 原告向被告請求給付800萬元，為無理由。

1. 本件難認被告違反系爭委託銷售契約書第8條第4項約定，已如前述，則原告依上開約定請求被告給付委託總價0.5%即400萬元，難認有據。

2. 原告雖主張劉暉麟在系爭買賣議價委託書簽名即有與天保公司簽立書面契約之附隨義務，而認被告有不完全給付之情形

，故依債務不履行損害賠償請求被告給付原本可向天保公司請求給付之400萬元報酬云云。經查：

(1) 劉暉麟在系爭買賣議價委託書並無從認定有代表被告公司之意，已如前述，則原告以此主張被告有與天保公司簽訂書面契約之義務，本非可採。

(2) 又依前開所述，本件買賣契約是否成立依天保公司之要求及加註之特約條款④，應尚涉及被告董事會決議之授權以及土壤檢測報告是否符合標準，則天保公司亦有可能不同意與被告簽訂系爭房地之不動產買賣契約，堪認即便劉暉麟有代表被告公司簽訂系爭買賣議價委託書之意，被告與天保公司所成立者應僅為上開實務見解所稱之買賣「預約」，買賣「本約」亦未成立，故原告主張其原本應可向天保公司收取仲介報酬400萬元，難認有據，原告主張依不完全給付之規定可向被告請求上開400萬元之損害賠償，亦屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭委託銷售契約書第8條第4項、民法第568條規定請求被告給付原告800萬元及自起訴狀繕本送達後翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。而原告並未為假執行之聲請，則被告聲明如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行，應無必要，併予敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 3 月 12 日  
民 事 第 一 庭 法 官 丁 俞 尹

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 3 月 16 日  
書 記 官 劉 寶 霞



附表一

| 編號 | 區段        | 地號    | 總面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 權利<br>範圍 | 持分面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 持分面積<br>(坪) |
|----|-----------|-------|--------------------------|----------|---------------------------|-------------|
| 1  | 新竹縣○○鎮○○段 | 609   | 105.29                   | 1/1      | 105.29                    | 31.85       |
| 2  | 同上        | 610   | 95.18                    | 1/1      | 95.18                     | 28.79       |
| 3  | 同上        | 611   | 98.42                    | 1/1      | 98.42                     | 29.77       |
| 4  | 同上        | 612   | 463.24                   | 1/1      | 463.24                    | 140.13      |
| 5  | 同上        | 613   | 1505.75                  | 1/1      | 1505.75                   | 455.48      |
| 6  | 同上        | 619   | 196.27                   | 1/1      | 196.27                    | 59.37       |
| 7  | 同上        | 622   | 2080.12                  | 1/1      | 2080.12                   | 629.23      |
| 8  | 同上        | 623   | 1877.49                  | 1/1      | 1877.49                   | 567.94      |
| 9  | 同上        | 624   | 4922.49                  | 1/1      | 4922.49                   | 1489.05     |
| 10 | 同上        | 625   | 42.16                    | 1/1      | 42.16                     | 12.75       |
| 11 | 同上        | 649   | 808.25                   | 1/1      | 808.25                    | 244.49      |
| 12 | 同上        | 649-1 | 10.07                    | 1/1      | 10.07                     | 3.04        |
| 13 | 同上        | 650   | 22.8                     | 1/1      | 22.8                      | 6.89        |
| 14 | 同上        | 651   | 256.42                   | 1/1      | 256.42                    | 77.56       |
| 15 | 同上        | 652   | 1019.98                  | 1/1      | 1019.98                   | 308.54      |
| 16 | 同上        | 653   | 2020.06                  | 1/1      | 2020.06                   | 611.06      |
| 17 | 同上        | 654   | 123.10                   | 1/1      | 123.10                    | 37.23       |

(續上頁)

|    |    |     |        |     |          |         |
|----|----|-----|--------|-----|----------|---------|
| 18 | 同上 | 662 | 788.46 | 1/1 | 788.46   | 238.56  |
| 合計 |    |     |        |     | 16435.55 | 4971.73 |

附表二

| 編號 | 建號  | 類別 | 用途                   | 總面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 權利<br>範圍 | 持分面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 持分面積<br>(坪) |
|----|-----|----|----------------------|--------------------------|----------|---------------------------|-------------|
| 1  | 9   | 廠房 | 工業用                  | 1530                     | 1/1      | 1530                      | 462.82      |
| 2  | 16  | 廠房 | 發電所                  | 46.41                    | 1/1      | 46.41                     | 14.03       |
| 3  | 19  | 廠房 | 商業用                  | 745.46                   | 1/1      | 745.46                    | 225.5       |
| 4  | 33  | 廠房 | 農舍                   | 176.76                   | 1/1      | 176.76                    | 53.46       |
| 5  | 44  | 廠房 | 工業用                  | 510.76                   | 1/1      | 510.76                    | 154.5       |
| 6  | 478 | 廠房 | 空白                   | 282                      | 1/1      | 282                       | 85.3        |
| 7  | 481 | 廠房 | 農舍                   | 168.74                   | 1/1      | 168.74                    | 51.04       |
| 8  | 519 | 廠房 | 廠房、防空<br>避難室、儲<br>藏室 | 18601.87                 | 1/1      | 18601.87                  | 5627.06     |
| 9  | 520 | 廠房 | 台電配電室                | 167.05                   | 1/1      | 167.05                    | 50.53       |
| 合計 |     |    |                      |                          |          | 22229.05                  | 6724.24     |