

臺灣高等法院民事判決

108年度再易字第44號

再審原告 陳承烈

訴訟代理人 許書瀚律師

再審被告 大安不動產投資顧問有限公司

法定代理人 陳彥汝

上列當事人間請求給付服務報酬事件，再審原告對於中華民國108年3月19日本院107年度上易字第311號確定判決提起再審之訴，本院判決如下：

主 文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

事實及理由

一、再審原告主張：再審被告起訴請求伊給付服務報酬，經本院107年度上易字第311號確定判決（下稱原確定判決）駁回伊之上訴，而維持第一審法院所為判命伊應給付再審被告新臺幣（下同）85萬元本息之判決。惟兩造於民國104年5月28日所簽訂委託價格為8500萬元之不動產委託銷售契約書（下稱系爭不動產委託銷售契約書）第4條服務報酬第2項關於：委託人拒絕以本委任條件與受託人所洽妥之交易對象訂立不動產買賣契約時，即須支付受託人實際成交價格2%報酬之約定，必須以「受託人所洽妥之交易對象已合法存在」為前提；而原確定判決既認定再審被告所洽妥之買受人黃步藤於105年6月5日簽立要約承諾書時，交付伊作為訂金之系爭支票，其背書不連續，伊無從取得該支票之票據權利，尚難認為買方黃步藤已支付訂金之事實，依論理法則即應推出「黃步藤未支付訂金，因而交易對象不存在」，進而得出再審被告不得請求服務報酬之結論，詎原確定判決竟推論伊簽立要約承諾書之後，於105年6月5日晚上及同年月6日上午表示拒絕以系爭不動產委託銷售契約書之條件與再審被告所洽妥之交易對象黃步藤訂立不動產買賣契約，即應依系爭不動產委託銷售契約書第4條第2項第2款約定支付服務報酬，而為伊不

01 利之判決，顯已違反最高法院83年台上字第2118號、28年上
02 字第2250號判例及同院79年度第1次民事庭會議所闡釋之論
03 理法則，構成民事訴訟法第496條第1項第1款「適用法規顯
04 有錯誤」及第2款「判決理由與主文顯有矛盾」之再審事由
05 。爰依法提起本件再審之訴，請求廢棄確定判決命再審原告
06 給付85萬元本息部分，並駁回再審被告在第一審之訴及假執
07 行之聲請。

08 二、本件未行言詞辯論，再審被告亦未提出任何書狀為聲明或陳
09 述。

10 三、按判決適用法規顯有錯誤者，得以再審之訴對於確定終局判
11 決聲明不服，民事訴訟法第496條第1項第1款定有明文。所
12 謂適用法規顯有錯誤，係指確定判決所適用之法規顯然不合
13 於法律規定，或與司法院現尚有效及大法官會議之解釋，或
14 最高法院尚有效之判例顯有違反，或消極的不適用法規顯然
15 影響裁判者而言，並不包括判決理由矛盾、理由不備、取捨
16 證據失當、調查證據欠週、漏未斟酌證據、認定事實錯誤、
17 解釋契約不當及在學說上諸說併存致發生法律上見解歧異等
18 情形在內（司法院釋字第177號解釋、最高法院57年台上字
19 第1091號、60年台再字第170號、63年台上字第880號判例、
20 101年度台再字第2號判決意旨參照）。經查：

21 (一)再審被告於前審係主張再審原告與其簽訂系爭不動產委託銷
22 售契約書，委託價格為8500萬元，嗣再審原告與黃步藤已於
23 104年6月5日以總價8500萬元達成合意而簽立不動產買賣要
24 約承諾書，並收受由黃步藤交付作為訂金之系爭支票，詎再
25 審原告拒絕與再審被告所洽妥之交易對象即黃步藤訂立不動
26 產買賣契約，爰請求擇一依系爭不動產委託銷售契約書第4
27 條第2項第2款、第7條第2項約定，判命再審原告應給付再審
28 被告85萬元本息之服務報酬等語。而原確定判決以：系爭不
29 動產委託銷售契約書第4條服務報酬第2項約定：「有下列情
30 形之一者，委託人應依約定支付受託人實際成交價的2%。
31 ……2.委託期間內，委託人拒絕以本委任條件與受託人所洽

妥之交易對象訂立不動產買賣契約時」，嗣再審原告與黃步藤於 104 年 6 月 5 日簽訂不動產買賣契約承諾書，約定其同意依總價 8500 萬元簽立不動產買賣契約書之後，再審原告於當天晚上以電話告知陳宏達（買方黃步藤之受託人）不願與黃步藤簽訂不動產買賣契約書之意，陳方振（再審被告之營業員）於 104 年 6 月 6 日上午打電話給再審原告，再審原告復告知已經決定不賣了，因為黃步藤出價太低等情，因而認定再審原告於委託期間內，拒絕以系爭不動產委託銷售契約書之條件與再審被告所洽妥之交易對象即黃步藤訂立不動產買賣契約，自應依系爭不動產委託銷售契約書第 4 條服務報酬第 2 項約定支付再審被告實際成交價 2% 的服務報酬，並認第一審參酌再審被告所受損害、再審原告違約情節、兩造之社會經濟狀況等一切客觀情狀，將該服務報酬酌減至 85 萬元，難認有何顯失公平，進而判決駁回再審原告之上訴（見原確定判決書第 4 頁至第 5 頁），顯難認有何適用法規顯有錯誤之再審事由。

(二)又系爭不動產委託銷售契約書第 7 條第 2 項關於：「買方支付訂金後，屆時如買方違約不買，委託人得沒收訂金；如委託人違約不賣，應加倍返還買方所支付之訂金，並依第 4 條約定賠償 4% 服務費於受託人。」之約定，係適用於「買方支付訂金」後，如買方違約不買，或賣方違約不賣而應賠償服務費之情形，核與系爭不動產委託銷售契約書第 4 條服務報酬第 2 項第 2 款約定：委託人於委託期間拒絕以該委任條件與受託人所洽妥之交易對象訂立不動產買賣契約，即應支付受託人實際成交價的 2% 服務報酬之適用情形不同。而原確定判決關於黃步藤交付再審原告作為訂金之系爭支票背書不連續，再審原告無從取得系爭支票之票據權利，難認買方黃步藤已支付訂金之論述（見原確定判決書第 8 頁），目的在表明黃步藤既未支付訂金，則再審原告違約不賣，並無系爭不動產委託銷售契約書第 7 條第 2 項約定之適用，再審被告不能依系爭不動產委託銷售契約書第 7 條第 2 項約定請求再審原告

01 賠償服務費85萬元之用意，仍不影響再審被告得依系爭不動
02 產委託銷售契約書第4條服務報酬第2項第2款約定請求再審
03 原告給付服務報酬85萬元之認定，自難認有何違反論理法則
04 之情事。再審原告以原確定判決未據此推出「黃步藤未支付
05 訂金，因而交易對象不存在」之結論，違反論理法則，構成
06 民事訴訟法第496條第1項第1款「適用法規顯有錯誤」之再
07 審事由云云，洵無可採。

08 四、復按「民事訴訟法第496條第1項第2款所謂：判決理由與主
09 文顯有矛盾，係指判決依據當事人主張之事實，認定其請求
10 或對造抗辯為有理由或無理由，而於主文為相反之諭示，且
11 其矛盾為顯然者而言。茲確定判決於理由項下，認定再審原
12 告對於再審被告部分之上訴，為無理由，而於主文諭示駁回
13 再審原告此部分之上訴，依上說明，並無判決理由與主文顯
14 有矛盾之情形。」（最高法院80年台再字第130號判例意旨
15 參照）。經查，原確定判決於理由項下，認定再審被告依系
16 爭不動產委託銷售契約書第4條第2項第2款之約定，請求再
17 審原告給付服務報酬85萬元本息，為有理由，應予准許，而
18 第一審判決再審原告如數給付，理由雖有不同，但結論並無
19 二致，仍應予維持，因認再審原告之上訴為無理由，而於主
20 文諭知再審原告之上訴駁回，依上開判例意旨，原確定判決
21 自難謂有何判決理由與主文顯有矛盾之情事。

22 五、綜上所述，再審原告主張原確定判決有民事訴訟法第496條
23 第1項第1款、第2款之再審事由，均不足採，其提起本件再
24 審之訴，即屬顯無再審理由，爰不經言詞辯論，逕以判決駁
25 回之。又本件事證已臻明確，再審原告其餘主張陳述及所提
26 證據，經本院審酌後，均於本判決之論斷結果不生影響，毋
27 庸逐一論述，附此敘明。

28 六、據上論結，本件再審之訴顯無再審理由，依民事訴訟法第50
29 2條第2項、第78條規定，判決如主文。

30 中 華 民 國 108 年 4 月 29 日
31 民事第十三庭

01 審判長法官 吳麗惠
02 法官 林純如
03 法官 邱蓮華

04 正本係照原本作成。

05 不得上訴。

06 中 華 民 國 108 年 4 月 29 日

07 書記官 賴以真