

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第1129號

原告 大和地產股份有限公司

法定代理人 曾于藹

訴訟代理人 張順畝

被告 張上州

訴訟代理人 朱坤棋律師

上列當事人間請求給付服務費等事件，本院於民國113年5月16日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣68萬元，及自民國112年11月30日起
至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告應於原告交付彰化縣員林地政事務所權狀字號112員建
狀字第002626號建物所有權狀予被告之同時，給付原告新臺
幣1萬7,572元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項，於原告以新臺幣22萬7,000元為被告供擔
保，得假執行。但被告如以新臺幣68萬元為原告預供擔保，
得免為假執行。

五、本判決第二項，得假執行。但被告如以新臺幣1萬7,572元為
原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同
意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第1款定有
明文。查原告訴訟代理人張順畝於起訴時擔任原告，並聲
明：被告應給付原告新臺幣（下同）69萬7,175元，及自民
國112年8月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
息。嗣變更原告為大和地產股份有限公司，並變更聲明如主
文第1、2項所示（卷第65、218、219頁），且經被告同意

（卷第90、219頁），是原告訴之變更，與前揭規定相符，程序上應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於112年6月9日簽立專任委託契約書（下稱系爭契約書），由被告委託原告銷售坐落彰化縣○○市○○○○段000地號土地及其上門牌號碼民生路19號建物（下稱系爭建物，與上開土地合稱系爭房地），委託售價為1,880萬元、底價1,570萬元，委託銷售期間自112年6月9日至112年12月31日。原告於112年7月25日已覓得買方即訴外人張怡雯願出價1,700萬元購買系爭房地，原告隨即通知被告。嗣因被告認費用計算太複雜，兩造遂於112年8月16日簽立契約內容合議書（下稱系爭合議書），將委託總價變更為被告實拿1,440萬元以上，且約定該委託銷售價格之委託銷售期限係112年9月30日，而買方出價已達此條件。嗣原告不斷通知被告與買方簽約，詎被告竟以生病住院為由，藉故拖延並拒絕簽約，顯可歸責於被告，依民法第565條規定、系爭契約書第4條第1項前段、第3項第4款前段約定，被告應給付買方出價4%之服務報酬即68萬元（計算式：17,000,000×4%=680,000）予原告。另系爭建物原未辦保存登記，被告曾委託原告辦理保存登記，原告另委請代書辦理而先行支出代辦保存登記費用1萬7,175元，原告現已取得系爭建物所有權狀（權狀字號：彰化縣員林地政事務所112員建狀字第002626號，下稱系爭權狀），原告自得請求被告返還代墊費用及自民事更正聲明暨準備(一)狀繕本送達翌日即112年11月30日起至113年5月16日止，按週年利率5%計算之利息，本息共計1萬7,572元。為此，爰擇一依民法第565條規定、系爭契約書第4條第1項前段、第3項第4款前段約定，請求被告給付原告服務報酬，併依民法第546條第1項規定，請求被告於原告交付系爭權狀之同時，給付代辦保存登記費用等語。並聲明：(一)如主文第1、2項所示。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告則以：就返還代辦保存登記費用本息部分，被告於言詞
02 辯論期日認諾，同意原告上開請求。另買方於000年0月00日
03 出價1,700萬元，並簽立不動產購買意願書（下稱系爭意願
04 書）及20萬元之幹旋金支票（下稱系爭支票）後，原告不但
05 未轉知被告，反而多次向被告表示售價偏高，建議降低售
06 價，被告因聽信原告說詞始於112年8月16日簽立系爭合議
07 書。直到系爭合議書所載委託銷售期限屆至後，原告於112
08 年10月12日表示已覓得買家，要求被告同意繼續委託銷售系
09 爭房地，並提示系爭支票，被告見票載發票日為112年8月20
10 日，追問買方出價金額若干，原告仍拒不告知，被告深感原
11 告不可信賴，乃拒絕繼續委託，並於接獲本件起訴狀繕本
12 後，始知有買方於112年7月25日即出價1,700萬元。是兩造
13 未簽立買賣契約乃因原告未據實告知所致，並不可歸責於被
14 告，故原告依據系爭契約書第3項第4款約定請求給付服務報
15 酬，並無理由；且原告故意隱瞞買方出價1,700萬元，並建
16 議被告降低售價，衡情應係為買方殺價，或企圖從中謀取價
17 差，是原告違反忠實義務，竟為利於買方之行為，依民法第
18 571條規定，亦不得請求報酬等語置辯。並聲明：(一)原告聲
19 明請求被告給付68萬元本息部分及假執行之聲請均駁回。(二)
20 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

21 三、兩造不爭執事項（卷第193-194、218頁）：

22 (一)兩造於112年6月9日簽立系爭契約書，由被告委託原告銷售
23 系爭房地，委託售價為1,880萬元、底價1,570萬元，委託銷
24 售期間自112年6月9日至112年12月31日，原告服務報酬以成
25 交價之4%計算。

26 (二)張順畝為原告公司之店長及監察人，並負責系爭房地委託銷
27 售事宜。

28 (三)張怡雯與原告於112年7月25日簽立系爭意願書，表明願以1,
29 700萬元承購系爭房地，同日並由其母即訴外人賴淑芬簽發
30 面額20萬、發票日112年8月20日支票乙紙（即系爭支票）予
31 原告，並由張順畝代為收執。系爭意願書上並無賣方簽名。

01 (四)兩造於112年8月16日簽立系爭合議書，載明委託銷售期限變
02 更為：112年9月30日止，委託總價變更為：扣除各種稅費、
03 服務費，賣方實拿1,440萬元。

04 (五)買方出價1,700萬元，扣除各種稅費、服務費後，被告實拿
05 價格為1,440萬元以上。

06 (六)系爭建物為未辦理保存登記建物，被告乃委託原告就系爭建
07 物辦理建物所有權第一次登記。原告另委由黃興文地政士事
08 務所代辦上開登記事宜，並為原告代墊保存登記費用17,175
09 元。

10 (七)彰化縣員林地政事務所於112年8月14日就系爭建物核發建物
11 所有權狀，系爭建物即為員林段7759建號建物。

12 (八)被告與張怡雯至今均無就系爭房地成立買賣契約。

13 四、得心證之理由：

14 (一)原告依系爭契約書第4條第1項前段、第3項第4款前段約定，
15 請求被告給付服務報酬68萬元，為有理由：

16 1.系爭契約書第4條第1項、第3項第4款前段分別約定：「大和
17 地產於買賣契約成立時，得向委託人請求約定之服務報酬，
18 其內容如下：一、以成交價之4%計算，最高不得超過中央
19 主管機關之規定。前述成交價百分比未記載，大和地產不
20 得向委託人收取服務報酬」、「三、委託人有下列情形之一
21 者，應一次全部給付本條上述第一款（按即第4條第1項）所
22 約定之服務報酬：……(四)委託期間內因歸責於委託人自己
23 事由而拒絕以本委託與大和地產所仲介之買方訂立不動產買
24 賣契約時。」（卷第19頁）。

25 2.經查，證人賴淑芬到庭證述略以：張順畝於112年8月18日就
26 有告知我因屋主北上，要我靜心等待。嗣又告知我，因被告
27 配偶即訴外人錢淑惠於112年9月12日至公司說被告還要開
28 刀，故要等到10月初才能履約，之後便無消息，復於10月底
29 時聯絡我說屋主不賣了，並大約於11月跟我說屋主要調高價
30 錢等語（卷第138-140頁），核與證人黃興文證稱：系爭房
31 地買賣契約，原則上是由我擔任代書。大約於我代辦系爭建

01 物保存登記完畢後，張順畝就通知我說買方出價已經達標，
02 就等簽約，我並詢問張順畝有無簽約時間，但張順畝跟我說
03 賣方一直有事，後來又通知我說賣方生病住院，等恢復健康
04 才有辦法簽約，可是之後就取消簽約了，我有聽張順畝說是
05 因為賣方不想賣，才拒不簽約等語（卷第141-142頁）所述
06 情節大致相符，且依張順畝與黃興文LINE對話紀錄截圖（卷
07 第41、45頁）亦顯示：黃興文於112年8月17日詢問「時
08 間？」，張順畝於同日回覆，因屋主家裡臨時出狀況，要等
09 下月初再來處理。張順畝再於112年9月12日通知黃興文，因
10 屋主開刀剛回來，還要休息才能出門，所以順延到10月中簽
11 約等情，亦可資為證明。再佐以證人錢淑惠證稱：我跟被告
12 於112年8月16日有去原告公司，當天已同意以系爭合議書所
13 載價格出售系爭房地，且張順畝當天有請我們馬上去申請印
14 鑑證明等語（卷第187頁），足認張順畝於買方出價達標
15 後，已於112年8月16日與被告見面並請被告申請印鑑證明，
16 並隨即於翌日（17日）起聯絡代書、買方簽立買賣契約，足
17 認彼時買賣雙方對於系爭房地買賣條件即有一定共識，被告
18 顯無可能在未知悉買方條件下，即貿然同意出賣系爭房地，
19 是原告主張其在112年8月16日以前已告知買方出價1,700萬
20 元等節，應堪採信。被告雖辯稱：賴淑芬僅係聽聞原告方單
21 方說法，無從證明被告有故意拒絕簽約之事實等語。惟賴淑
22 芬所證：張順畝於112年8月中下旬通知其簽約，嗣告知被告
23 因病故需改期等情，與黃興文前揭證詞、張順畝與黃興文上
24 開LINE對話紀錄所示內容相符，顯非虛妄，是被告所辯，尚
25 非可採。

- 26 3.被告雖另辯稱：原告如有將買方出價1,700萬元之事實通知
27 被告，且被告同意以此價格出售，則原告必會要求被告於系
28 爭購買意願書賣方欄位簽署確認，惟該欄位仍為空白，表示
29 原告並未告知；又如被告同意出售，系爭支票即轉為定金，
30 依系爭契約書第6條第7項前段約定「如買方給付定金時，大
31 和地產應於24小時內送交委託人，不得隱瞞或扣留」，原告

01 應將系爭支票轉交被告，惟該支票仍由原告持有，顯見原告
02 並未告知其事；另錢淑惠全程參與系爭房地買賣過程，亦未
03 收到買方已出價1,700萬元之通知等語。然查，仲介將買方
04 買受條件告知賣方，與賣方是否在購買意願書上簽名確認，
05 並無必然關聯，自難僅憑被告未在系爭意願書上簽名一節，
06 即遽認原告未曾將買方之購買條件告知被告。又原告是否依
07 系爭契約書第6條第7項約定轉交系爭支票予被告，乃原告有
08 無依約履行契約義務之問題，無法因此遽認原告未將買方條
09 件告知被告。又證人錢淑惠固然證稱：112年8月16日張順畝
10 說房子很難賣，要我們降低售價，所以就簽立系爭合議書，
11 變更委託銷售價格為實拿1,440萬元，當時並無談到買方出
12 價1,700萬元，如果知道，就不會簽立系爭合議書等語（卷
13 第183-186頁），惟錢淑惠亦證稱同日張順畝已請其與被告
14 馬上申請印鑑證明等語，足認原告已告知買方出價條件予被
15 告，已如前述。是被告以上情辯稱原告未曾於112年8月16日
16 將買方已出價1,700萬元之事實告知被告等語，並非可採。

17 4. 據此，被告委託原告銷售系爭房地，委託售價為1,880萬
18 元、底價1,570萬元，委託銷售期間自112年6月9日至112年1
19 2月31日，張怡雯與原告於112年7月25日表明願以1,700萬元
20 承購系爭房地；嗣兩造雖於112年8月16日簽立系爭合議書，
21 將委託總價變更為：扣除各種稅費、服務費，賣方實拿1,44
22 0萬元，然買方出價1,700萬元，扣除各種稅費、服務費後，
23 被告得實拿價格仍為1,440萬元以上等情，為兩造所不爭，
24 足認原告已於委託期間內，覓得符合系爭契約書約定條件之
25 買方，惟經原告通知被告簽立買賣契約，被告卻藉故拖延迄
26 今拒不簽約，顯可歸責於被告。從而，原告主張被告應依系
27 爭契約書第4條第1項、第3項第4款前段約定，給付1,700萬
28 元之4%即68萬元（計算式：17,000,000×4%=680,000）予
29 原告作為服務報酬等語，應屬有據。又原告依上開約定請求
30 被告給付服務報酬，既有理由，則原告另依民法第565條規
31 定為同一請求，本院即毋庸審論。

01 (二)被告抗辯原告建議被告調降售價，企圖賺取價差，違反忠實
02 義務，依民法第571條規定，不得請求服務報酬，並無理
03 由：

04 1.按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對
05 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
06 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明
07 文。

08 2.被告雖辯稱：系爭房地若以1,700萬元成交，依照所扣除稅
09 費之稅率不同，原告至少可實拿1,504萬元或1,568萬元，惟
10 原告於112年7月25日就已與買方簽立系爭意願書，卻不即時
11 通知被告，反稱系爭房地乏人問津，故意隱瞞買方出價1,70
12 0萬元之事實，並建議被告降低售價，被告始於112年8月16
13 日簽立系爭合議書，而同意只實拿1,440萬元。且依委託銷
14 售當時之手寫試算單，原告已稱出售價格如達到1,700萬元
15 時，其服務費可調高為成交價之6%（即102萬元），顯見原
16 告一再營造系爭房地出售困難之假象，衡情原告之行為應係
17 為買方殺價，或企圖從中謀取價差等語。惟查，依系爭意願
18 書第9條第1項第1款約定：「買方於簽訂不動產買賣契約
19 時，應給付購買總價1%計算之服務報酬，原出價金則轉作
20 簽約款之一部份。」（卷第29頁），考量112年8月16日買方
21 早已確定願出價1,700萬元，張順畝要求被告降低售價，將
22 減少原告自買方所得獲取之報酬，是張順畝顯無勸說被告降
23 低售價之動機；而被告所提手寫試算單（卷第159頁），與
24 原告所提之試算單（卷第169頁）內容不同，原告已爭執形
25 式上真正，且被告所提試算單上半部所載略為：「1550-62
26 萬=1488=1443」、「1440萬+40 1480」、「1700 0.94=159
27 8」等情，並未有相關計算內容之說明，亦無從據此認定原
28 告係為調高服務報酬而故意勸說被告簽立系爭合議書之情。
29 此外，被告復未能提出其他證據證明原告有為買方殺價，或
30 企圖從中謀取價差之事實，是被告以前揭所辯，要屬乏據，
31 無從採信。

01 (三)原告依民法第546條規定，請求被告於原告交付系爭權狀予
02 被告之同時，給付原告1萬7,572元，為有理由：

03 按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之認諾者，應本於其認諾
04 為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條定有明文。被
05 告既於言詞辯論時對有關原告請求代辦保存登記費用本息之
06 訴訟標的認諾，此部分自應依上開規定為被告敗訴判決。從
07 而，原告請求被告於原告交付系爭權狀予被告之同時，給付
08 原告1萬7,572元，自屬有據。

09 五、綜上所述，原告依系爭契約書第4條第1項前段、第3項第4款
10 前段約定，請求被告給付原告68萬元，及自民事更正聲明暨
11 準備(一)狀繕本送達翌日即112年11月30日（送達日期為兩造
12 所不爭，卷第89-90頁）起至清償日止，按週年利率5%計算
13 之利息，併依民法第546條第1項規定，請求被告於原告交付
14 系爭權狀予被告之同時，給付原告1萬7,572元，為有理由，
15 應予准許。

16 六、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，經核就主文第1項請
17 求，合於民事訴訟法第390條第2項規定，應予准許。另被告
18 就主文第2項請求為認諾，應依同法第389條第1項第1款規
19 定，依職權宣告假執行。併依同法第392條第2項規定，職權
20 酌定相當之擔保金額，准被告供擔保後免為假執行。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
22 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此
23 敘明。

24 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 113 年 6 月 6 日

26 民事第一庭 審判長法官 陳弘仁

27 法官 劉玉媛

28 法官 張亦忱

29 以上正本係照原本作成。

30 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須
31 按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併

01 繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 6 月 7 日

03 書記官 黃明慧