

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

111年度竹北簡字第178號

原告 兆威不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 蕭婷方

訴訟代理人 陳素好

洪大明律師

上 一 人

複 代 理 人 吳昀臻律師

被告 楊哲瑋 住福建省金門縣○○鎮○○里00鄰○○000號

訴訟代理人 林麗華

楊昕慈

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國111年8月23日辯論終結，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

一、原告主張：

(一)被告於民國110年7月間將其所有門牌號碼新竹縣○○市○○路000巷00弄00號房屋及其坐落土地（下稱35號房地）委託原告銷售，兩造並簽訂「專任委託銷售契約書」、「委託事項變更契約書」各1份（下分別稱系爭委託銷售契約、系爭變更契約書），約定委託期限至111年1月31日止，服務報酬則為成交價額之百分之4。嗣經原告覓得買主即訴外人楊子萱，願以高於委託價之新臺幣（下同）9,100,000元購買35號房地，並支付100,000元之斡旋金，另願支付買賣總價款百分之2之服務報酬予原告。詎原告通知被告35號房地之買賣已成交、應出面簽訂35號房地之買賣契約書時，被告竟置

01 之不理，經原告再次以存證信函催告2次，被告仍不予理
02 會。依系爭委託銷售契約約定條款第8條第3項第3款約定，
03 因可歸責於被告之事由而不願或無法與原告介紹之客戶簽立
04 買賣契約書時，被告仍應支付服務報酬（即成交價額之百分
05 之4），是依上開契約約定，原告仍得向被告請求服務報酬3
06 64,000元（計算式：9,100,000元 $\times$ 4%=364,000元），為此
07 爰依兩造契約約定之法律關係提起本件訴訟。

08 (二)被告雖不同意以原告談妥之9,100,000元出售35號房地，然
09 被告現已於111年2月15日將35號房地以7,000,000元出售予
10 訴外人蔡玉泉，並於111年3月10日完成所有權移轉登記於其
11 子蔡錦秀之名下。是被告一面稱原告談妥之售價未達其委託
12 價而不願出售，卻又自行另以較低之價格出售予訴外人蔡玉
13 泉，且價差高達2,100,000元，顯不合常理，故可推知原告
14 於111年1月14日通知被告出面締結買賣契約時，實際上被告
15 早已自行覓得買主，其始屢以出價未達委賣價格等理由搪
16 塞、避不見面，且為規避系爭委託銷售契約第8條第3項第1
17 款「委託期間內，甲方（即被告）自行將本契約之不動產標
18 的物（即35號房地）出售或另行委託第三人居間仲介者」之
19 違約責任，被告刻意遲至系爭委託銷售契約到期後始與蔡錦
20 秀締結買賣契約。再者，訴外人蔡玉泉、蔡錦秀為居住於35
21 號房地附近之鄰居，其非但知悉被告委託原告銷售35號房
22 地，更曾於110年下半年間原告駐點於35號房地現場時，由
23 原告提供服務、介紹帶看35號房地，故其屬原告介紹之客戶
24 自明。而被告於系爭委託銷售契約到期後，未逾1個月之時
25 間即與蔡錦秀成交35號房地，顯係惡意利用原告既有之仲
26 介、看屋成果，而為規避給付原告仲介服務報酬，於系爭委
27 託銷售契約效力尚存期間內談妥成交價格等契約必要之點，
28 待系爭委託銷售契約期滿後始辦理過戶手續，有違系爭委託
29 銷售契約第8條第3項第1、5款約定，原告仍得依上開約定請
30 求被告給付成交價格百分之4之服務報酬。

31 (三)被告稱其簽署系爭委託銷售契約時，原告未告知其關於契約

審閱期之規定，且對契約內容不甚理解等語。惟系爭委託銷售契約最上方已載明依內政部公告，委託人簽訂契約前，有3天以上審閱期，委託人可要求攜回契約影本審閱等語，而依一般成年人之智識經驗，應能理解上開敘述之意義，即能認識契約權利義務關係之合理審閱期間。再者，依被告所提出之兩造間訊息紀錄，可見被告亦自陳其曾委託原告買賣不動產，顯可知被告就契約內容有一定程度之瞭解，故其仍於系爭委託銷售契約下方「已充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤」之文字後方簽名，顯係出於就契約內容並無疑義之原因所為，而自行放棄審閱期。另參兩造間訊息紀錄內容，被告僅係強調其不理解專任契約與一般契約之差別，惟二者間就「違約不賣之條款內容」並無二致，故就原告依約定代為收受定金後，因可歸責於被告之事由而不願簽立35號房地之買賣契約書時，其仍有給付服務費予原告之義務。退步言之，縱認被告並未放棄審閱期間，然其自110年7月6日簽立系爭委託銷售契約後至111年1月11日約半年期間，被告皆未曾主張其契約審閱期遭剝奪，甚至前往原告公司與潛在買家洽商，亦未反應有不瞭解契約條款或主張條款有何不公平處，是依臺灣高等法院107年度上字第241號判決意旨，應認系爭委託銷售契約之審閱期瑕疵已經補正，被告不得再以違反審閱期為由而排除契約條款之適用，否則有違誠信原則。

(四)又被告雖辯稱買賣總價需扣除土地增值稅（約60,000元）、服務費（約360,000元）、房地合一稅（約800,000元）等，被告至少實拿9,000,000元，應開價9,980,000元等語。惟當初35號房地之承租人曾向被告開價8,000,000元，被告當時希望至少能以8,400,000元或8,500,000元之價格售出，故有意將35號房地委託原告銷售。其於110年7月6日與原告簽立系爭委託銷售契約時，欲以9,980,000元作為開價出售，惟經原告多方分析、告知35號房地之一般市場價值、成交可能性，及現仍有承租人在內之劣勢買賣條件後，被告最終同意以最低9,000,000元之價格委託原告銷售，並簽立系爭變更

01 契約書，亦即系爭變更契約書中記載之「實拿」係指成交底
02 價之意，此為不動產仲介委賣之慣習，而非指扣除增值稅及
03 服務費後實際可得金額，故被告實則係以9,000,000元至9,9
04 80,000元之成交價格區間委託原告銷售35號房地，且被告須
05 自行負擔土地增值稅及依成交價格按比例計算之服務費。況
06 被告前開所列之各項稅務及服務費加總金額為1,220,000元
07 （計算式：60,000元+360,000元+800,000元=1,220,000
08 元），縱以被告所謂開價9,980,000元出售35號房地，被告
09 亦無法如其所稱實拿9,000,000元（計算式：9,980,000元—
10 1,220,000元=8,760,000元），顯見被告所辯有所矛盾。

11 (五)另被告辯稱原告所提出之系爭變更契約書內容有關特約條款
12 之註記，與原先傳送予被告之版本不符等語，惟兩造於簽立
13 系爭委託銷售契約、系爭變更契約書後之110年10月28日，
14 原告曾經被告告知將35號房地之售價更改為實拿8,400,000
15 元即可，故原告始於系爭變更契約書另有特約條款之註記，
16 並非被告所謂偽造文書之情形。

17 (六)綜上，爰聲明：

18 1.被告應給付原告364,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
19 清償日止，按年息百分之5計算之利息。

20 2.訴訟費用由被告負擔。

21 3.願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告則以：

23 (一)被告雖於110年7月間與原告簽署系爭委託銷售契約，惟簽約
24 時原告並未告知被告有契約審閱期間，及一般契約與專任契
25 約之差異，僅聲稱被告直接簽署契約即可，並口述35號房地
26 可以9,980,000元出售，扣除土地增值稅、仲介費及房地合
27 一稅等費用後，被告至少實拿9,000,000元等情，被告不疑
28 有他，便直接簽署系爭委託銷售契約，且簽約後原告亦未交
29 付副本予被告，僅有原告自行留存。又被告雖於111年1月間
30 曾收受原告之存證信函通知，有買主願出高於委託價之價格
31 購買35號房地，惟存證信函中所載之買賣價額僅有9,100,00

01 0元，此與原告向被告承諾之開價9,980,000元、實拿至少9,
02 000,000元等情顯不相符，對此被告已明確通知上開實際售
03 價與原約定內容不符而不同意出售35號房地。且原告曾多次
04 聲稱有買主出價要求出面詳談，然被告到現場後均未看見買
05 主，僅有原告屢次要求被告簽署契約同意降低售價，被告亦
06 明確表示不同意降低價格，且因工作性質不便隨時出面，併
07 同時告知若無開價可使被告實拿9,000,000元之買主，被告
08 即不再出面會談等語，故事後被告收受原告通知簽訂買賣契
09 約書時，便直接以通訊軟體及簡訊等方式向原告告知不願出
10 面，該等訊息亦經原告讀取，其後原告傳送買主之不動產買
11 賣意願書亦模糊不清且快速收回，可見原告所為並未符合系
12 爭委託銷售契約約定之條件，且原告亦直接明確表示不願出
13 售等情。

14 (二)原告雖主張被告另將35號房地以7,000,000元出售一事，然
15 與原告依系爭委託銷售契約提起本件訴訟無關，被告委託原
16 告之事項僅為專任合約期間內如出售35號房地，被告須實拿
17 9,000,000元現金等內容，而原告於111年1月間聲稱有客戶
18 願出價9,100,000元購買35號房地，因未達被告同意之價格
19 而遭被告拒絕，然當時另有買主即訴外人蔡玉泉出價7,000,
20 000元購買35號房地，二者之價差已達2,100,000元，如不考
21 量被告要求實拿9,000,000元，常人必定選擇原告談妥之價
22 格，顯見當時被告係依系爭委託銷售契約之內容執行，非為
23 急需降價求售之考量，另被告嗣後將35號房地以7,000,000
24 元出售他人，係於系爭委託銷售契約終止後另因其他考量始
25 將該屋出售，自無違約之行為。

26 (三)另系爭委託銷售契約第2條約定之底價9,980,000元、百分之
27 4服務費及增值稅等項目均為原告自行填寫，並非被告同意
28 之底價，被告僅有要求實拿9,000,000元一事。況被告簽訂
29 系爭委託銷售契約後，曾於110年9月2日向原告請求確認契
30 約內容，請原告將契約正本拍照上傳，而當時原告傳送之系
31 爭變更契約書並無特約條款之記載，且該契約為110年7月6

01 日簽訂，係在原告拍照上傳之日期前，又其所稱調降售價為
02 8,400,000元亦僅係原告針對110年期間幾次與客戶商談之價
03 格，並非後續正式合約價格，且均無達成成交，如兩造有談
04 妥正式價格為實拿8,400,000元一事，應於系爭委託銷售契
05 約、系爭變更契約書修改契約金額，而非私自增加特約條
06 款，是原告現今提出之系爭變更契約書內記載之特約條款內
07 容，顯係原告自行增加，疑有偽造文書之嫌疑，且契約內容
08 多處均無兩造之簽章，該契約之效力並非無疑。

09 (四)綜上，答辯聲明：

10 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

11 2.訴訟費用由原告負擔。

12 3.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、本院之判斷：

14 (一)原告主張兩造於110年7月6日先後簽訂系爭委託銷售契約、
15 系爭變更契約書，依系爭委託銷售契約之約定，被告將其所
16 有35號房地委託原告銷售，服務報酬則為成交價額之百分之
17 4，另依系爭變更契約書之約定，委託期限自110年7月6日起
18 至111年1月31日止等情，業據其提出系爭委託銷售契約、標
19 的物現況說明書（成屋）、變更契約書等件為證（見本院卷
20 第17至21頁），上開事實復為被告所不爭執，堪信為真。

21 (二)原告另主張依兩造系爭委託銷售契約、系爭變更契約書所約
22 定之委託銷售價額為9,000,000元，嗣原告經覓得之買家願
23 以9,100,000元購入35號房地，可見其所覓得之買家出價高
24 於被告之委託銷售價額，是依系爭委託銷售契約之約定，被
25 告即有出面簽訂買賣契約書之義務，然經通知被告簽訂35號
26 房地之買賣契約書時，均因被告置之不理而未能簽約，是依
27 系爭委託銷售契約約定條款第8條第3項第3款，請求被告給
28 付服務報酬（即成交價額之百分之4）等語，則為被告所否
29 認，經查：

30 1.按通常客戶委託房仲業者銷售不動產，必會討論到應以何價
31 格出售，而就所謂委託銷售價額預先約定。此約定之價額，

通常為客戶之底價，亦即向交易相對人提出買賣要約或承諾之最低價額。實務上，房仲業者所覓得之買家若出價高於上開委託銷售價額者，依此約定，房仲業者可立即向買家收定金，宣布成交，並通知委託之賣方客戶簽約；若房仲業者所覓得之買家出價低於上開委託銷售價額者，房仲業者可以向買方收取斡旋金，並通知賣方客戶決定是否願意降價成交，賣方客戶同意者，房仲業者為確保其事後不會反悔，通常會要求賣方客戶簽署「委託事項變更契約書」。

2. 本院審酌兩造於110年7月6日先後簽訂系爭委託銷售契約、系爭變更契約書，而依兩造先行簽訂之系爭委託銷售契約第2條約定記載：「甲方（即被告）願意出售之土地、建物改良物…合計新台幣…玖佰玖拾捌萬元整。（委託價額已包含甲方應負擔之土地增值稅及服務報酬在內）」等語，又參兩造嗣簽訂之系爭變更契約書另約定：「買賣價款（或承買總價款）變更為新台幣玖佰萬（實拿）元整」等語，可見兩造間雖原定35號房地之委託銷售價額為9,980,000元，惟嗣後經合意變更為9,000,000元，又兩造間就上開變更後之委託銷售價額，復未約定任何酌減之範圍，是依上開說明，此變更後之委託銷售價額，仍屬「底價」性質，亦即受委託之房仲業者僅能以高於此價額成交，而不得低於此價額成交。

3. 又觀系爭變更契約書中就變更後之委託銷售價額9,000,000元部分，既有註記「實拿」之文字，亦見上開變更後之委託銷售價額，乃賣方客戶於資訊不對等之狀況下，且對於實際成交價所包含之各種稅賦、規費或手續費用等支出項目不能清楚掌控，無從計算出其委託售價，乃以「最少實得金額」來定其底價，是依前開說明，於此種委託銷售價額型態下，房仲業者維護客戶最佳利益之注意義務，並未因此免除，反而應予提高，亦即其向買家收定金而宣布成交前，應為其賣方客戶詳細計算，若事後實際成交價額扣除上述稅賦等支出後，高於委託價額者，其差額利益仍應歸於賣方客戶；反之，若事後實際成交價額扣除上述稅賦等支出後，低於委託

01 價額者，房仲業者則應通知賣方客戶決定是否願意降價成
02 交，或於簽訂買賣契約書後補償賣方客戶其差額。

03 4.簡言之，被告雖於系爭變更契約書將委託銷售價額由9,980,
04 000元變更為9,000,000元，然該契約書內既已註明上開變更
05 後之委託銷售價額為實拿金額，此變更之意旨仍屬決定「底
06 價」性質，亦即原告應負起實際成交價扣除相關支出項目
07 後，被告實拿金額應不低於9,000,000元之契約責任，尤有
08 甚者，若有高於上開金額之差額者，仍應歸屬被告；若有低
09 於上開金額之差額者，應由原告通知賣方客戶決定是否願意
10 降價成交，或補齊該差額。

11 5.惟參酌原告另提出之不動產買賣意願書、買方給付服務費承
12 諾書（見本院卷第23、25頁），其中不動產買賣意願書第1
13 條約定記載：「房地產承買總價款為新台幣玖佰壹拾萬元
14 整」等語，可知原告嗣後尋得買主即訴外人楊子萱願以9,10
15 0,000元購買35號房地。復佐以系爭委託銷售契約第5條第1
16 項約定：「服務報酬：為成交價額之百分之肆」等語（見本
17 院卷第17頁），亦可知兩造約定成交後應由被告給付按成交
18 價額百分之4計算之報酬予原告乙節。經核算訴外人楊子萱
19 出價之金額，扣除原告依上開出價金額所得收取之報酬後，
20 尚餘8,736,000元【計算式：9,100,000元－（9,100,000元×
21 4%）＝8,736,000元】，足見訴外人楊子萱出價之金額扣除
22 原告依系爭委託銷售契約應收取之報酬後，縱尚未扣除相關
23 交易稅務，已顯不足9,000,000元，而未達系爭變更契約書
24 約定之底價，堪予認定。

25 6.而原告主張系爭變更契約書中記載之「實拿」係指成交底價
26 之意，此為不動產仲介委賣之慣習，而非指扣除增值稅及服
27 務費後實際可得金額等語。惟上開「實拿」之文字，依通常
28 交易之習慣，應係被告因對成交價所包含之各種稅賦、規費
29 或手續費用等支出項目不能清楚掌控，無從計算出其委託售
30 價，乃以「最少實得金額」來定其底價，已如前述。遑論系
31 爭變更契約書中記載之委託銷售價額，如係指尚未扣除各項

01 稅務及費用之成交底價，則兩造於簽訂系爭變更契約書時，
02 僅逕予書寫金額即可，自無再註記「實拿」文字之必要，蓋
03 如未註記「實拿」之文字，依契約之文字內容，反更無礙解
04 釋為成交價額尚須扣除各項稅務及費用後，始為被告實際取
05 得金額之文意，足認原告此部分主張，顯與系爭變更契約書
06 約定之意旨及一般交易習慣不符，難認可採。

07 7.據此，依系爭變更契約書約定之意旨，應認被告委託價額為
08 底價由被告實拿9,000,000元，且依訴外人楊子萱出價之金
09 額，扣除原告依系爭委託銷售契約應收取之報酬後，亦顯未
10 達被告委託價額之底價，從而，原告主張其所覓得買家之出
11 價已高於被告之委託銷售價額等語，洵屬無據，無足憑採。

12 (三)又原告主張兩造嗣後已合意將被告之委託銷售價額變更為實
13 拿8,400,000元，復經原告註記於系爭變更契約書等語，並
14 提出兩造間通訊軟體LINE（下逕稱LINE）之訊息紀錄為證
15 （見本院卷第145至149頁），經查：

16 1.本院審酌上開訊息紀錄中，被告固曾稱：「我極限實拿840
17 （指840萬）就好」；「840實拿看多少」等語，惟參酌嗣後
18 原告復稱：「買方出840萬給你實拿，你如果沒有要出來
19 談，我們就請買方去買別間了…」等語，可知上開對話之意
20 旨，實際係原告曾向被告告知有買方願以由被告實拿8,400,
21 000元之價格購買35號房地，如被告願意以上開價格出售，
22 則請被告擇日出面商談等情，然嗣後被告既未向原告告知願
23 意前往商談，已顯見被告並未同意調降委託銷售價額為實拿
24 8,400,000元。

25 2.又原告主張依系爭委託銷售契約原定之售價9,980,000元，
26 經扣除相關稅務及服務費後，所餘金額亦未達9,000,000
27 元，可見兩造變更委託銷售價額後，依系爭變更契約書所定
28 之「實拿」9,000,000元，並非指被告要求變更後之底價須
29 實際取得9,000,000元，而有變更委託銷售價額至低於9,00
30 0,000元之意思等語。惟原告就此部分主張，並未提出任何
31 證據，足以證明被告簽訂系爭變更契約書之真意，即有縮減

01 委託銷售價額至低於「實拿」9,000,000元之意思。遑論縱
02 如原告所述，依系爭委託銷售契約原定之售價9,980,000
03 元，經扣除相關稅務及服務費後，所餘金額未達9,000,000
04 元一事屬實，嗣經兩造簽訂系爭變更契約書變更委託銷售價
05 額既為「實拿」9,000,000元，至多僅能說明兩造間變更後
06 之委託銷售價額，實際應解釋為被告欲調漲出售價額之意
07 思，原告自應予以尊重，並遵守兩造契約約定之意旨，而不得
08 僅拘泥於契約文字記載，僅因變更委託銷售價額，相較變
09 更前所記載之「數額」減縮，即逕認被告必定有減縮委託銷
10 售價額之意思，則原告此部分之主張，亦難認有據，不足憑
11 採。

12 3.再者，原告雖主張其嗣後於系爭變更契約書中，已有關於被
13 告同意調降委託銷售價額之註記等語。然觀原告所謂同意調
14 降委託銷售價額之註記，無非係以系爭變更契約書另有關於
15 「屋主需包含土增稅及服務費，現況交屋」等文字【此參酌
16 被告另提出之兩造LINE訊息紀錄（見本院卷第119頁），其
17 中原告傳送之系爭變更契約書照片中並無上開文字註記，可
18 知上開文字註記係事後增加之內容】，依該等註記之意旨，
19 僅係兩造另約定應由被告負擔35號房地交易之土地增值稅及
20 服務費等費用，此與被告同意再行調降委託銷售價額之意義
21 明顯不同，尚無從以被告同意負擔上開費用，即認被告亦有
22 同意以低於實拿9,000,000元之價格出售35號房地之情形。
23 且依前揭說明，兩造如有同意約定再行調降委託銷售價額至
24 由被告實拿8,400,000元，則原告逕予將系爭變更契約書中
25 之銷售價額更正為「捌佰肆拾萬（實拿）」即可，以確保被
26 告事後不會反悔，自無須加註上開由被告負擔相關費用等特
27 約條款之必要，遑論原告復未能提出其他證據，足以證明上
28 開由被告負擔相關費用等註記，係事後另經被告同意所增
29 加，是綜合上述，自難因系爭變更契約書有上開由被告負擔
30 相關費用等註記，而足認定被告有同意調降委託銷售價額至
31 由被告實拿8,400,000元之意思。

01 4.據此，依前開原告所提之事證，均難認被告有同意調降委託
02 銷售價額之意思，且原告復未能提出其他證據，足以證明其
03 所為之此部分主張屬實，則原告此部分所為之主張，亦難認
04 有據，不足採信。

05 (四)次按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其
06 條件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項定有明
07 文。又依兩造系爭委託銷售契約第8條第3項第3款另約定：
08 「專任委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方（即原
09 告）已完成居間仲介之義務…甲方（即被告）仍應支付第五
10 條第(1)項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。

11 ③甲方收受定金或乙方依約定代為收受定金後，因可歸責於
12 甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立不動產買
13 賣契約書時」等語（見本院卷第17頁）。查兩造簽訂系爭委
14 託銷售契約、系爭變更契約書後，原告雖曾尋得訴外人楊子
15 萱願以9,100,000元之價格購買35號房地，然上開購買價格
16 並未達被告委託銷售價格（即被告實拿9,000,000元），已
17 如前述，則被告自得拒絕依原告安排與訴外人楊子萱洽談35
18 號房地之買賣契約簽訂事宜，是原告縱曾數次催告被告到場
19 簽訂35號房地之買賣契約（見原告提出之新竹光華街郵局存
20 證號碼000020、000023號存證信函用紙，本院卷第27至31
21 頁）均未獲置理，仍非以不正當行為阻止系爭契約服務報酬
22 給付條件成就之情形，故原告主張依系爭委託銷售契約第8
23 條第3項第3款約定請求被告給付服務報酬，難認有據，不予
24 准許。

25 (五)至原告另主張被告不同意以原告談妥之9,100,000元出售35
26 號房地，卻嗣於系爭委託銷售契約、系爭變更契約書所約定
27 之委託期限屆至後未逾1個月期間內，以低於上開價額之7,0
28 00,000元出售35號房地予訴外人蔡玉泉，可見被告係遲至系
29 爭委託銷售契約到期後，惡意規避給付原告仲介服務報酬等
30 語。經查：

31 1.依兩造系爭委託銷售契約第8條第3項第5款雖另約定：「專

任委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方（即原告）已完成居間仲介之義務…甲方（即被告）仍應支付第五條第(1)項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。⑤委託期間屆滿後貳個月內，甲方與乙方曾經介紹之客戶或其配偶、二親等內之親屬成交時」等語（見本院卷第17頁），而依系爭變更契約書之約定，委託期限自110年7月6日起至111年1月31日止，已如前述。又被告嗣後以7,000,000元之售價，將35號房地售予訴外人蔡玉泉，並於111年3月10日以買賣為登記原因，將35號房地之所有權移轉登記予蔡玉泉之子蔡錦秀，此有原告提出35號房地土地、建物登記第二類謄本、實價登錄查詢結果等件為證（本院卷第97至101頁），復經本院依職權向新竹縣竹北地政事務所調取35號房地於111年3月10日以買賣為登記原因辦理所有權移轉登記之相關文件，經該所於111年6月17日以北地所登字第1110002669B號函檢附上開文件到院核閱屬實（見本院卷第163至185頁），經核被告將35號房地辦理所有權移轉登記之111年3月10日，距離兩造委託期限屆至之111年1月31日尚未逾2個月期間，固堪信原告主張被告於委託期限屆至之2個月內，即將35號房地出售他人一事，並非無稽。

2. 惟依證人蔡錦秀到庭所為之證述稱：「（法官問：你是否知道35號房屋之前有出售的訊息？）我不知道」；「我父親談好之後，4、5月才跟我說，辦理過戶時才知道」；「【法官問：你在成為系爭不動產（即35號房地）所有權人前，有無去看過35號房屋？】沒有」；「（法官問：你是否知道35號房屋是向何人購買？）不太知道，辦過戶當天才知道屋主是誰」；「（法官問：簽約當天你是否在場？）我不在，過戶前簽買賣契約時我有在」；「之前看屋時我不在，應該只有簽買賣契約跟4、5月去代書那邊簽名辦理過戶時我有在我只有負責簽名，所以過程我不太清楚」；「（法官問：你是否知道原告永慶不動產曾經在35號房屋駐點帶看？）我不知道，我比較少回家」等語，有本院111年8月23日言詞辯論筆

錄在卷可考（見本院卷第264至267頁），可知證人蔡錦秀雖因遺忘而不清楚時間，故其證述交易時間與前開實際辦理所有權移轉登記之時點略有出入，惟確信其係因父親即證人蔡玉泉之告知，始前往辦理35號房地之所有權移轉登記等相關手續，並非經由原告之廣告或介紹而知悉35號房地之出售事宜，亦不知悉被告有廣告或介紹35號房地之出售一事等情。

3.又參證人蔡玉泉到庭所為之證述稱：「（法官問：如何知道系爭不動產要出售？）因為一個朋友介紹的」；「（法官問：你買之前有無曾經去系爭不動產房屋看？）沒有，因為我住在對面，地形我們都很瞭解」；「（法官問：你是否知道原告有插永慶不動產的旗子，曾在35號房屋駐點帶看？）不知道，沒有看到，因為我時常住苗栗，比較少回來」；「（法官問：你有無透過原告去瞭解35號房屋要出售的情形？）不知道」；「因為徐先生住在35號房屋，過年2月初，他跟我講說這間要出售，我2月10日左右和被告簽約」；「（與徐先生）認識很久，但我們沒有談過他的職業，我當里長」；「因為我在那邊住了40幾年，它還沒建時我都很熟，我們只要放車子而已，住的要我們需要再整理」；「（原告複代理人問：中間都是透過徐先生與被告聯絡？）是」；「（原告複代理人問：你是在何處與屋主簽立買賣契約？）是我和太太在代書那邊簽的」等語，此亦有上開言詞辯論筆錄在卷可參（見本院卷第267至271頁），可知證人蔡玉泉於購買35號房地前，係經當時之承租人徐先生告知35號房地欲出售一事，並於兩造間委任期限屆至後之111年2月間，與被告相偕至代書處簽立買賣契約，且證人蔡玉泉係因過去長期居住於35號房地對面之位置及擔任里長職務，而熟知當地之情形，非經原告之廣告或介紹而知悉35號房地之出售事宜，亦不知悉被告有廣告或介紹35號房地之出售一事等情。

4.據此，綜合上開證人之證述，可見被告雖於兩造間委任期限屆至之2個月內，即將35號房地出售予訴外人蔡玉泉，並辦

理所有權移轉登記於訴外人蔡錦秀名下，惟上開證人2人均非經兩造介紹或廣告而知悉35號房地出售一事，自非兩造介紹之客戶，而與系爭委託銷售契約第8條第3項第5款約定「甲方與乙方曾經介紹之客戶」之要件不符，故原告亦不得依上開約定，請求被告給付服務報酬。至原告雖堅稱因證人蔡玉泉居住於35號房地對面，且被告於兩造間委任期限屆至之2個月內，旋即將35號房地出售予證人蔡玉泉，可見被告於兩造間委任關係存續期間內，即曾經向上開證人2人介紹或告知35號房地欲出售等語，並提出35號房地土地之地籍圖為證（見本院卷第143頁），惟上開地籍圖至多僅能證明證人蔡玉泉之住所係於35號房地對面之事實，且依上開證人2人之證述，已可知渠等2人亦非被告介紹之客戶，且渠等2人現有長時間並未居住於上開住所，已如前述，難認渠等2人係因被告介紹或廣告之事實，且原告復未提出其他證據，足以證明被告於兩造委託關係存續期間，曾有向上開證人2人介紹或廣告35號房地出售之事實，則原告猶執上開陳述，主張被告有向上開證人2人介紹或廣告35號房地出售一事，係單方面主觀臆測，委無可採。從而，原告主張依系爭委託銷售契約第8條第3項第5款約定請求被告給付服務報酬，亦難認有據，不予准許。

四、綜上所述，原告依系爭委託銷售契約第8條第3項第3、5款約定之法律關係，請求被告給付服務報酬364,000元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論述之必要，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 9 月 16 日

竹北簡易庭 法 官 蔡欣怡

以上正本係照原本作成。

01 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。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 111 年 9 月 19 日

04 書 記 官 吳雅真