

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

115年度竹北簡字第164號

原告 鍾麗霞
訴訟代理人 李鳴翱律師
被告 范翊頡

訴訟代理人 范成青

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國115年4月20日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理
由要領，其中兩造之主張、答辯，並依同條項規定，引用兩
造歷次訴狀、筆錄。

二、本院之判斷：

(一)、原告主張其於民國(下同)114年9月18日與被告簽訂專任房地
產委託授權書代售原告所有坐落新竹縣○○鄉○○路000巷0
0號房屋及其坐落之基地(下稱系爭房屋)，約定總價以新臺
幣(下同)550萬元銷售，並約定於銷售成交時，被告應給付
原告成交總價百分之4之報酬(下稱系爭專任委託授權書)。
原告遂於114年9月19日與大家房屋經紀人員賴美珠簽立一般
委託銷售契約書，而系爭房屋事後經由大家房屋仲介以590
萬元出售，提出系爭專任委託授權書、一般委託銷售契約
書、授權書、委託銷售契約內容變更同意書為證(本院卷第2
1、137-147頁)，為兩造所不爭執，堪認為真實。原告主張
被告應依系爭專任委託授權書之約定給付原告4%之報酬，被
告否認，辯稱：系爭房屋由合法登記之大家房屋不動產經紀
業者成交，被告是和大家房屋合作之居間服務案件，並已支

01 付大家房屋系爭房屋成交價590萬元4%之仲介服務費，原告
02 並非不動產經紀業者，且交易過程中原告未實質參與議價、
03 簽約及居間磋商，被告拒絕支付原告任何款項等語，是以本
04 件應審究者為：原告向被告請求報酬22萬元及法定利息，是
05 否有理由？

06 (二)、按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
07 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；稱委任者，謂當事人
08 約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；關於
09 勞務給付之契約，不屬於法律所定其他契約之種類者，適用
10 關於委任之規定；受任人應自己處理委任事務。但經委任人
11 之同意或另有習慣或有不得已之事由者，得使第三人代為處
12 理。民法第565條、第528條、第529條、第537條定有明文。

13 (三)、經查，兩造於民國（下同）114年9月18日簽訂專任委託授權
14 書記載：「委託授權人范翊頡（以下簡稱甲方）、委託授權
15 人鍾麗霞（以下簡稱乙方）。代理銷售不動產，雙方議定委
16 託授權條款如下：一、委託授權標的...建物坐落新竹縣○
17 ○鄉○○路000巷00號，委託授權乙方代為銷售及買賣事
18 宜；二、委託期間：自民國114年9月18日起至民國115年3月
19 17日止；逾期未售出，則本約自動失效。委託期間內，甲方
20 同意乙方代為收受訂金。三、委託價格：總價新台幣伍佰伍
21 拾萬元正。乙方銷售成交時，甲方同意支付成交總價百分之
22 四價金給予乙方做為服務費用，並於簽約完成同時一次付
23 清」等文字，114年9月19日原告就系爭房屋與大家房屋湖口
24 幸福加盟店(大新竹不動產有限公司)(下稱大家房屋)簽訂一
25 般委託銷售契約書、不動產委託銷售標的現況說明書、委託
26 銷售/出租契約內容變更同意書(本院卷第137-141、255-25
27 9、147頁)。原告於114年9月25日提出授權書，記載委託人
28 范翊頡、受託人鍾麗霞，委託不動產標示、坐落及權利範
29 圍：新竹縣○○鄉○○路000巷00號房屋、地號湖口鄉和興
30 段2471-9、建號：湖口鄉和興段746。委託事項：受託人就
31 上述委託之之不動產有：1.管理使用出租、擔保借款，並有

01 設定抵押及出售、贈與之特別代理權...5.得委託複代理人
02 辦理上列事宜(本院卷第143頁)，並由被告於簽約當日，大
03 家房屋請被告確認不動產委託銷售標的現況說明書內容後
04 後，由被告補簽名(9月25日)。原告與大家房屋湖口幸福
05 加盟店簽訂之前開一般委託銷售契約書第6條約定：一、買
06 賣契約成立後，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額
07 為實際成交價之百分之4(本院卷第137頁)；委託銷售/出
08 租契約內容變更同意書記載：底價：伍佰捌拾叁萬元整、含
09 4%服務費、各付各稅、一般買賣(本院卷第147頁)。

10 (四)、次查，證人證述：

11 1.證人賴美珠於本院審理中證稱：當時114年9月19日是原告說
12 她朋友有房子要賣，我們中午就去房屋看現況、拍照、簽委
13 託。原告是賣方委託給她專任，原告請我們幫忙賣，我一併
14 拿委託書、授權書給原告，原告又把委託簽給我們。原告本
15 身並非仲介，授權書原告是授權人，我有把大家房屋的授權
16 書交給原告，請屋主授權給原告，這樣原告就可以受屋主委
17 託，簽一般委託給我們賣。後來原告也有簽一般委託給我
18 們，之後我們就開始做資料，傳訊息給買方，這期間我們也
19 帶看滿多組的，之後是一組我們同事的客戶，我去幫忙帶
20 看，有順利收到邀約書，後來房屋也出售、成交了；賣方有
21 付給我們公司成交價4%的仲介費；成交價590萬元、屋主實
22 拿560萬元，加上服務費是583萬元，仲介費收23萬6000元，
23 剩下都是由履保出給賣方。我們也是按照正常的標準收取服
24 務費；不清楚兩造約定如何收取仲介費，但這中間所有的過
25 程原告都有參與，帶看的時候賣方也有在房屋那邊，那天賣
26 方跟原告有過去整理，下午就有一個買方要看房屋，看完我
27 們就離開了。我總共帶看過三次，原告只在房屋現場看過一
28 次，之後都是電話聯絡，如果我跟同事有帶看我會跟原告
29 說，我只有原告的聯絡方式，我沒有屋主的聯絡方式。被告
30 後來拿給我們公司仲介費是因為是在我們公司成交的，就是
31 照契約走，收取4%的仲介費；賣方的底價是560萬元，成交

01 價590萬元。當初說的都是實拿，稅有分一般、自用，如果
02 用一般的話是22萬元、自用7萬元，我們收到的590萬元是包
03 含賣方的土地增值稅，我們也都有守住聲請人當初給我的價
04 格560萬元，然後由我們去爭取買方的價格；當時有問被告
05 是否實拿560萬元、是否包含增值稅，我們就是照上面寫的5
06 60萬元去加碼，最後以590萬元成交。有跟被告說要付給我
07 們公司4%仲介費等語（本院卷第88-89、91頁）。

08 2.證人阮琳芝於本院審理中證稱：我有透過仲介賴美珠以590
09 萬元購買系爭房屋，我有付仲介費，去看房屋的時候都是看
10 到賴美珠，沒有看過賣家，最後簽約的時候有看到原告，我
11 不認識原告，也不知道原告是誰，沒有跟原告說過話（本院
12 卷第90-91頁）。

13 3.證人吳鎮益於本院審理中證稱：：我在湖口工業區大新竹不
14 動產有限公司大家房屋（下稱大家房屋）擔任經理。賴美珠
15 她是我同事，她本身擔任業務。系爭房屋是賴美珠接受介紹
16 人鍾麗霞過來簽委託的。因原告鍾麗霞說所有權人全權授權
17 給她，但當時我們沒有見到實際的授權書，因此我們有補一
18 份公司空白的授權書請原告拿給所有權人簽回來。原告鍾麗
19 霞跟我們簽委託時，她是說業主、所有權人要實拿560萬
20 元，是包括還沒扣除稅的意思，是賣方願意付該付的稅金，
21 但仲介服務費需要自行往上加，用560萬元做基礎自行往
22 上加，後來成交價是590萬元，服務費是以590萬元收取4%服
23 務費計算即23萬6000元，實際業主拿到的錢比原先約定的錢多
24 一點。其他費用如賣方需自行支付增值稅，而系爭房地是於
25 民國105年前取得，賣方則不需支付房地合一稅，代書費則
26 是由買方支付；我並不清楚原告如何收取服務費，因從頭到
27 尾我們是把原告當成一般中人，我們並不知道原告與被告事
28 先有何約定，是後來簽約後原告稍微有說她的服務費需要我
29 們協助，如我方才所述買賣價是590萬元，實際上收取之服
30 務費是23萬6,000元，故依原先約定560萬元加23萬6000元是
31 583萬6000元，因此賣方實際上比原先預計金額多拿6萬元；

我們在仲介過程中，原告陪賣方過來，過程中我們其實都沒有實際跟業主直接接觸，是簽約當天原告與被告一起到大家房屋的店內簽約，我們還怕有所誤會，我還特別強調整個買賣的價格及原告提出賣方實拿560萬元、服務費我們自行往上加是否正確，我也跟被告說服務費差不多需要多少，我盡量去喬價格，結果後來以590萬元成交，經由賣方確認過才去安排整個簽約事宜，被告知道我們都是大家房屋的仲介人員；簽約時，被告對於我們幫她完成此項買賣契約並沒有意見，才會簽下服務費確認單給我們，服務費確認單就是依照買賣總價590萬元跟被告收取4%服務費23萬6000；買方阮琳芝並不曉得560萬元這個數字，她只知道590萬元這個數字；簽買賣契約時被告本人有到，簽買賣契約前都沒有接觸被告本人，因原告說被告只信任她，所以針對她，原告她也跟我們說委託人之前曾經被仲介騙過而對仲介不信任，只信任她一人。原告有拿授權書，後來在簽約當天她有交付出來；簽約時原告有陪同被告前來；我只知道她原先委託時，她有帶賴美珠去現場拍照，當時簽買賣契約時，有要求由賣方負責清潔、整理系爭房屋，後來房子也有清潔完成，但實際上何人去清潔我並不清楚，其實當天原告與被告一來以後，原告就把授權書交給賴美珠，我們只是為了確認買賣金額、付款情形有無錯誤，被告對於我們是原告找來的一事是知悉的，簽約兩三天以後，被告有到公司說原告一直在催他們介紹費的問題，我才知道兩造間有約定，但他們的介紹費我無法介入。我們以前有碰過這種複委託，但一般來說都是中人性質，並沒有直接授權書，委託的時候是帶我們去跟屋主簽，這個案件比較特殊，由原告跟我們的業務說賣方有全權委託給她，所以賴小姐才會拿公司的委託書內容請原告去補回來，並且到簽約當天才拿到等語(本院卷第233-243頁)。

(五)、由上以觀，原告係依民法第537條規定，經被告同意，將系爭房地銷售事宜複委任大家房屋湖口幸福加盟店銷售，系爭房屋經由大家房屋仲介賴美珠仲介成交之買賣價金為590萬

01 元，大家房屋已收取系爭房屋銷售售仲介費23萬6000元（房
02 屋出售價格4%）。原告稱：9月25日要去大家房屋前，有跟
03 被告說，如果要殺價的話由被告自己做主，因為大家房屋是
04 跟我合作的等語（本院卷第186頁）。被告稱：（授權書）
05 只是授權他們，並沒有說要額外拿錢，其上並未提到任何價
06 金及服務費。我們已經付給大家房屋仲介費了。原告拿著大
07 家房屋的文件要我們簽我們就簽，我們就以為原告是跟大家
08 房屋一起的。原告有無從大家房屋那邊拿到服務費不確定，
09 但是我們已經按照法規給大家房屋服務費了等語（本院卷第
10 186頁）。按經合法複委任的複代理人完成之交易，視為受
11 任人即原告親自處理，委託人即被告負有給付報酬之義務，
12 複代理人係代原受任人即原告處理事務，除委託人即被告與
13 受任人即原告就複代理人之報酬另有約定外，複代理人服務
14 報酬係從原委託人即被告當初承諾支付原告的總服務費中拆
15 分取得，原告未舉證其與被告就複代理人之報酬另有約定分
16 配比例，原告與大家房屋約定之銷售報酬為買賣價金4%，與
17 原告與被告約定之報酬相同，被告已支付買賣價金4%報酬，
18 有統一發票可佐（本院卷第125頁），原告雖經被告同意複委
19 任大家房屋銷售；然原告未就報酬另與被告、大家房屋為約
20 定，被告並無再另外重複支付報酬予原告之理。原告主張被
21 告應依系爭專任委託授權書之約定給付原告4%之報酬22萬
22 元，尚屬無據。

23 (六)、綜上所述，原告依系爭專任委託授權書之契約關係，請求被
24 告給付原告居間報酬22萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清
25 償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

26 三、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
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列，附此敘明。

29 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 115 年 5 月 22 日
31 竹北簡易庭法官 林麗玉

01 以上正本係照原本作成。

02 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，併
03 繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 115 年 5 月 22 日

05 書記官 高嘉彤