

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第230號

原告 鴻運富不動產開發有限公司

法定代理人 李應吉

訴訟代理人 王偉龍律師

被告 劉俊巖

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國112年3月22日言詞辯論終結，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：兩造於民國110年5月27日簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定由原告居間銷售被告所有門牌號碼高雄市○○區○○街000巷0號房地（下稱系爭房地），委託期間自110年5月27日起至110年12月31日止，委託銷售價格為新臺幣（下同）958萬元，嗣兩造於同年9月25日簽立委託事項變更契約書（下稱系爭變更契約書），將委託銷售價格變更為885萬元。原告於同年9月26日覓得買方即訴外人專好專不動產有限公司住商不動產高雄中華青海加盟店（下稱專好專公司）以885萬元斡旋買受系爭房地，並基於被告之授權代理收受定金10萬元，被告卻拒絕履行簽立不動產買賣契約之義務，此係因可歸責於被告之事由而無法與原告媒介之買方簽約，被告應依系爭契約第8條第3項第3款、第4項約定，給付原告依委託銷售價格4%計算之服務報酬35萬4,000元（計算式：885萬×4%=35萬4,000元），並賠償原告依委託銷售價格2%計算之懲罰性違約金17萬7,000元（計算式：885萬×2%=17萬7,000元），共計53萬1,000元。如認原告請求服務報酬及懲罰性違約金無理由，則被告單方主張其不受系爭變更契約書拘束，應屬終止系爭契約之意思表示，仍應

依系爭契約第8條第3項第2款約定，給付原告原定服務報酬35萬4,000元。為此，爰先位依系爭契約第8條第3項第3款、第4項約定，備位依系爭契約第8條第3項第2款約定，提起本件訴訟等語。並先位聲明：(一)被告應給付原告53萬1,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：(一)被告應給付原告35萬4,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：訴外人即原告之營業員賴彥勳於110年9月25日稱買方已下幹旋金，買賣金額為880萬元，並提出系爭變更契約書，惟被告當下即拒絕簽立。賴彥勳隨後又傳送訊息，稱其已告知店長簽回系爭變更契約書，被告基於賴彥勳言語壓力，及幫助賴彥勳免於店長責難之考量下，始於110年9月26日在系爭變更契約書之委託人欄位簽名。然被告簽立系爭變更契約書時，金額欄位尚為空白，且原告於本件訴訟所提出系爭變更契約書之審閱期欄位，竟有被告簽名當時所無之放棄審閱期約款記載及非被告本人所親簽之名字。另原告營業員並未清楚說明系爭契約內容，該契約中相關選項也均非被告所勾選等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

(一)兩造於110年5月27日簽訂系爭契約，約定由原告居間銷售被告所有系爭房地，委託期間自110年5月27日起至110年12月31日止，委託銷售價格為958萬元。

(二)被告未與專好專公司簽立系爭房地買賣契約。

四、本件之爭點：

(一)先位之訴：

1.系爭變更契約書之審閱期欄簽名是否為被告親簽？

2.原告依系爭契約第8條第3項第3款、第4項約定，請求被告給付服務報酬35萬4,000元、懲罰性違約金17萬7,000元，

01 有無理由？

02 (二)備位之訴：

03 原告依系爭契約第8條第3項第2款約定，請求被告給付服務
04 報酬35萬4,000元，有無理由？

05 五、本院之判斷：

06 (一)先位之訴：

07 1.系爭變更契約書之審閱期欄簽名是否為被告親簽？

08 (1)系爭變更契約書之審閱期欄，有手寫文字記載「委託人已充
09 分瞭解契約內容並同意不行使3日審閱期」等語，後方並有
10 「劉俊巖」字樣，該契約最下方之委託人簽名欄亦有「劉俊
11 巖」簽名乙節，有系爭變更契約書附卷可參（見審訴卷第19
12 頁）。而觀諸被告與原告之營業員賴彥勳間對話紀錄，賴彥
13 勳稱「金額是不是照你說的885，還是我有寫880或850」，
14 被告回覆「但是885那個價格並不是我跟我老婆討論之後同
15 意的結果。假設我昨天不幫你簽你不是更難做嗎」等語（見
16 審訴卷第57頁），固可知被告有在系爭變更契約書上簽名，
17 惟尚無法推知被告除在該契約書「委託人」欄位簽名外，亦
18 有在該契約書之「審閱期」欄位簽名。又證人賴彥勳於本院
19 證稱：系爭變更契約書是伊去被告家寫的，沒有事先拿給被
20 告看，伊在去被告家前，有先把委託人充分瞭解契約內容、
21 不行使審閱期及建物地址等寫好，再帶去被告家，伊在被告
22 面前填載金額885萬後，就去接待其他客人，但伊有跟被告
23 說哪裡要簽名，讓被告自己簽名，被告把資料簽好放進伊手
24 提包裡面後，被告就出門了，被告沒有留副本等語（見本院
25 卷第149-150頁），亦表示其未親見被告在系爭變更契約書
26 上簽名，自無從憑此證明該契約書審閱期欄之簽名即為被告
27 所簽。

28 (2)再賴彥勳於110年9月30日傳送系爭變更契約書照片予被告
29 後，被告要求賴彥勳拍攝完整之系爭變更契約書照片，賴彥
30 勳僅表示「這個是上次傳給店長看照片，契變資料都繳納給
31 公司秘書」等語，有被告與賴彥勳間對話紀錄附卷可憑（見

01 本院卷第179、200頁），足知賴彥勳提供給被告之系爭變更
02 契約書照片有缺漏之處。而依賴彥勳當時傳送予被告之照片
03 觀之（見本院卷第181、200頁），系爭變更契約書審閱期欄
04 中所載「委託人已充分瞭解契約內容並同意不行使3日審閱
05 期」等語後方之「劉俊巖」字樣已被截掉，並未出現在賴彥
06 勳所傳送之照片內。衡情業務員於拍攝買賣交易重要文件
07 時，應會完整拍攝契約文件，再傳送予店長、賣方，以供雙
08 方留存，確認買賣交易相關事宜，避免引起後續爭議，上開
09 照片卻無被告簽名確認其已放棄行使審閱期之重要內容，未
10 能供被告即時核對系爭變更契約書是否與其簽名當時相符，
11 該契約書之審閱期欄簽名究為何時所簽、是否為被告親簽，
12 均有疑義。

13 (3)另依訴外人即原告承辦店長陶宏剛與被告間對話錄音譯文，
14 陶宏剛詢問「他不是已經跟你確認完價格才寫這一張去給你
15 簽名？」，被告稱「他事先跟你回報完之後才來跟我說：他
16 跟你回報了，這樣他回去沒辦法交代，會被你責難什麼之類
17 的就一直講一直講」，陶宏剛回覆「可是他有跟…有說你…
18 你叫他自己簽名」，被告答稱「我沒有叫他自己簽名」等語
19 （見本院卷第265頁），原告承辦店長陶宏剛亦表示系爭契
20 約相關文件中有非被告本人親簽之名字。且經本院將系爭變
21 更契約書審閱期欄中之「劉俊巖」字樣送請法務部調查局鑑
22 定是否為被告所簽，鑑定結果略以：待鑑筆跡經檢查結果，
23 發現有複筆等筆劃重複或多次書寫之情形，由於該筆跡業經
24 刻意修飾，已失書寫者原始、慣常之運筆特性，故歉難與參
25 對被告親書之常態筆跡比對鑑定異同等語，有該局111年11
26 月18日回函暨檢附文書暨指紋鑑識實驗室鑑定書存卷可參
27 （見本院卷第235-239頁），足知系爭變更契約書審閱期欄
28 中之「劉俊巖」字樣有筆劃重複、多次書寫之情形，乃書寫
29 者刻意修飾筆跡而為，亦難認該簽名確為被告所親簽。

30 (4)從而，原告所舉證據不足證明系爭變更契約書審閱期欄中之
31 「劉俊巖」字樣為被告所簽，應由原告承擔此舉證不足之不

01 利益，認上開字樣並非被告親簽。

02 2.原告依系爭契約第8條第3項第3款、第4項約定，請求被告給
03 付服務報酬35萬4,000元、懲罰性違約金17萬7,000元，有無
04 理由？

05 (1)按有下列情形之一者，均視為乙方（即原告）已完成居間仲
06 介之義務，甲方（即被告）應支付原約定之服務報酬，並應
07 立即全額一次支付予乙方：(3)乙方代理甲方收受定金後，因
08 可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立
09 不動產買賣契約書時；前項第(3)款之情形甲方除應支付原約
10 定之服務報酬予乙方外，另須賠償乙方委託銷售價2%之懲罰
11 性違約金，為系爭契約第8條第3項第3款、第4項所明定。次
12 按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之
13 合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反第1項規定
14 者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構
15 成契約之內容，消費者保護法第11條之1第1、3項分別定有
16 明文。

17 (2)原告主張其於110年9月26日已代理被告收受專好專公司給付
18 之定金10萬元，被告卻未與專好專公司簽立系爭房地買賣契
19 約等情，固據提出買賣議價委託書、收據各1紙為證（見審
20 訴卷第21-23頁），惟系爭變更契約書所載「委託人已充分
21 瞭解契約內容並同意不行使3日審閱期」條款後方之簽名並
22 非被告所簽，已如前述，顯見被告並未放棄行使系爭變更契
23 約書之審閱權。而賴彥勳未事先提供系爭變更契約書予被告
24 閱覽，被告簽名後亦未留存該契約書副本等節，業據賴彥勳
25 證述明確，被告係至110年9月30日始收受賴彥勳傳送之系爭
26 變更契約書照片，足知被告於原告110年9月26日收受專好專
27 公司給付之定金前，均無充分時間能夠詳加審視系爭變更契
28 約書約定，依上開說明，系爭變更契約書所載內容應不構成
29 系爭契約之一部。基此，原告主張被告應依系爭變更契約書
30 所載委託銷售價格885萬元與原告覓得之買方專好專公司簽
31 立不動產買賣契約等語，自非可採，原告進而主張被告未與

專好專公司簽立不動產買賣契約，係可歸責於被告之事由而無法與原告媒介之買方簽約，被告應給付原告服務報酬35萬4,000元，並賠償懲罰性違約金17萬7,000元，洵屬無據。

(二)備位之訴：

按有下列情形之一者，均視為乙方已完成居間仲介之義務，甲方應支付原約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方：(2)委託期間內，因可歸責於甲方之事由而片面終止委託契約關係者，為系爭契約第8條第3項第2款所明定。原告雖主張被告稱其不受系爭變更契約書拘束，應屬終止系爭契約之意思表示等語。惟系爭變更契約書不構成系爭契約之一部，已如前述，被告本無依該契約書履行之義務，則被告拒絕依該契約書所載價格與買方簽約，乃其契約權利之正當行使，並無可歸責事由，更難以被告不願履行其所無之契約義務，認被告有何終止系爭契約之意，原告依此請求被告給付服務報酬35萬4,000元，亦非有據。

六、綜上所述，原告先位依系爭契約第8條第3項第3款、第4項約定，請求被告給付53萬1,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年12月18日起（見審訴卷第47頁）至清償日止，按年息5%計算之利息；備位依系爭契約第8條第3項第2款約定，請求被告給付35萬4,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年12月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。原告假執行之聲請亦失所附麗，爰併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，原告之訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 3 月 31 日

民事第二庭 審判長法官 謝文嵐

法官 蔡牧珏

法官 許家菱

以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
02 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 中 華 民 國 112 年 4 月 6 日
05 書記官 劉國偉