

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第71號

原告 允瀚不動產經紀有限公司

法定代理人 董國良

訴訟代理人 郭家駿律師

被告 嚴永和

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國112年5月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國111年6月24日就被告所有坐落高雄市
○○區○○段00000地號（權利範圍全部）、同段63-23地號
（權利範圍11分之1）、同段63-34地號（權利範圍20分之1）
等土地及坐落其上同段1738建號建物（權利範圍全部，門牌
號碼高雄市○○區○○○街00巷00號，下稱系爭房地）與被
告簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定被告將
系爭房地委託原告居間仲介銷售，服務報酬為成交價額之
4%，委託期間自111年6月24日起至111年12月31日止，底價
新臺幣（下同）19,800,000元。然被告竟違反系爭契約之義
務，將系爭房地另行委託第三人居間仲介，依系爭契約第8
條第3項第1款約定，應視為原告已完成居間仲介之義務，被
告應支付系爭契約第5條第1項約定之服務報酬之義務，即
792,000元【計算式：19,800,000元×4%=792,000元】。為
此，爰依系爭契約之約定提起本件訴訟，並聲明：被告應給
付原告792,000元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：被告並無未配合原告售屋所需帶看之狀況，實係
原告之仲介人員未積極處理系爭房地銷售事宜，且未提供被

告相關之實價登入資料及不動產說明書，又多次調整、取消原約定帶看時間，兩造基於委託之信賴關係已消失殆盡。而被告早於111年6月14日與住商不動產簽署一般委託銷售契約書，委託期間自111年6月14日起至售出為止，後又於系爭契約專任委託期間再委託信義房屋仲介股份有限公司進行銷售，但均未仲介成交等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項：

(一)被告曾於111年8月11日至同年11月11日間，委託信義房屋銷售系爭房地，但並未仲介成交。

(二)系爭房地迄今仍未出售，亦未經由原告或第三人居間仲介成交。

四、本院之判斷：

(一)兩造於111年6月24日就被告所有系爭房地簽署系爭契約，委託期間自111年6月24日起至111年12月31日止一節，為兩造所不爭執，並有系爭契約影本在卷可查（見本院審訴卷第15-21頁），應堪認為真實。

(二)原告固主張被告於專任委託期間，違反系爭契約之義務，又委託第三人居間仲介，依系爭契約第8條第3項第1款約定，應視為原告已完成居間仲介之義務，被告應支付系爭契約第5條第1項約定之服務報酬之義務云云，然依系爭契約第8條第3項第1款約定：「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，除第二款給付原約定服務報酬之半數外，甲方（即被告）仍應支付第五條第（1）項約定之服務報酬，並應一次給付予乙方。①委託期間內，甲方自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三人居間仲介者。」而所謂「仲介」，係指從中為買賣雙方介紹商品，並於成交後抽取部分佣金之行為（教育部國語辭典參照），佐以該約定亦以視為乙方完成居間仲介為前提，乙方方得請求服務報酬，故系爭契約第8條第3項第1款所謂「另行委託第三人居間仲介者」，應係指甲方另行委託第三人完成居間仲介，始足當之，是甲方縱然就委託之不動

01 產另行與第三人簽署委託契約，於尚未完成居間仲介前，亦
02 不符合系爭契約第8條第3項第1款之約定。今被告固於系爭
03 契約委託期間就系爭房地另行與第三人簽署委託契約，然系
04 爭房地於系爭委託契約之委託期間經過後，迄至112年間仍
05 未出售，亦未經由原告或第三人完成居間仲介一節，為兩造
06 所不爭執，堪認系爭房地於系爭契約委託期間內並無經第三
07 人居間仲介之情事，原告主張被告另行委託第三人居間仲
08 介，要與事實不符，恐係對「仲介」之定義有所誤解，則被
09 告縱然於系爭契約之委託期間，就系爭房地與第三人簽署委
10 託契約，於經第三人完成居間仲介前，亦難認已違反系爭契
11 約第8條第3項第1款之約定，且迄今系爭契約之委託期間業
12 已經過，被告已無可能違反上開約定，是原告主張被告違反
13 系爭契約第8條第3項第1款之約定而應支付系爭契約第5條第
14 1項約定之服務報酬云云，要屬無據。

15 五、綜上所述，原告依系爭契約第8條第3項第1款及第5條第1項
16 約定，請求被告給付792,000元及遲延利息，為無理由，應
17 予駁回。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
19 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

20 七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
21 如主文。

22 中 華 民 國 112 年 5 月 19 日
23 民事第一庭法 官 吳保任

24 以上正本係照原本作成。

25 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。如
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 112 年 5 月 19 日
28 書記官 楊惟文