

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第423號

原告 豐洋寓不動產有限公司

法定代理人 宋志龍

訴訟代理人 康進益律師

康鈺靈律師

康琪靈律師

被告 王美云

訴訟代理人 范仲良律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國114年8月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣18萬元，及自民國114年2月25日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔四分之一，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣18萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告主張：兩造於民國112年12月31日簽立專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），由原告仲介銷售被告所有坐落於高雄市○○區○○段○○段00○0地號土地及其上同段936建號即門牌號碼高雄市○○區○○街000號建物（下合稱系爭房地），委託期間自113年1月1日起至同年12月31日止，委託銷售價格為新臺幣（下同）1,880萬元，嗣兩造同意將委託銷售價格變更為1,700萬元。原告盡力為被告尋覓買家，由訴外人李淑真即原告之仲介人員帶看10組以上買家至系爭房

01 地看屋、至現場駐場、派發DM廣告、掛帆布廣告、製作不動
02 產說明書、協助買賣雙方溝通價格、打掃系爭房地等服務，
03 且尚有原告所付出之時間、人力等成本，惟被告竟於113年1
04 月24日以楠梓藍田郵局第7號存證信函（下稱第7號存證信
05 函）向原告表示終止系爭契約，再於同年2月7日以楠梓藍田
06 郵局第13號存證信函（下稱第13號存證信函）向原告表示解
07 除系爭契約，上開二存證信函時間相近，應認被告之真意為
08 「解除契約」，惟原告不同意解約，是系爭契約之效力並未
09 消滅。嗣原告發現被告已於同年7月31日自行將系爭房地出
10 售或另行委託第三人居間仲介出售，其成交價格為1,800萬
11 元，並於同年9月5日辦理移轉所有登記，依系爭契約第8條
12 第3項第1款及第5條第1項約定，應視為原告已完成居間仲介
13 之義務，被告應給付服務報酬即成交價額4%即72萬元予原
14 告。縱認系爭契約已終止，其終止亦係可歸責於被告，依系
15 爭契約第8條第3項第2款及第5條第1項約定，被告仍應給付
16 原約定服務報酬之半數即成交價額2%即36萬元予原告等語。
17 並(一)先位聲明：1.被告應給付原告72萬元，及自起訴狀繕本
18 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.願供擔
19 保，請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.被告應給付原告36
20 萬，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
21 之利息；2.願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告則以：兩造間就系爭契約之履行期間自113年1月1日起
23 至同年12月31日止，惟於簽訂系爭契約後，原告並未介紹任
24 何買方，而系爭契約係屬居間契約、委任契約性質，被告本
25 得隨時終止系爭契約，是被告因原告將被告個人資訊透漏給
26 其他房仲業者，造成被告困擾，認兩造間之信賴關係已然動
27 搖，遂於113年1月24日以第7號存證信函通知原告終止系爭
28 契約，該通知於翌日到達於原告時已生契約終止之效力，縱
29 被告復於同年2月7日以第13號存證信函表示「解除」系爭契
30 約，亦不影響該契約已於113年1月25日終止之效力。故被告
31 係於系爭契約終止後將系爭房地所有權移轉他人，未違反系

01 爭契約第8條第3項第1款之約定，原告之先位請求顯無理
02 由。又系爭契約為定型化契約，考量原告於系爭契約履行期
03 間並未提供任何居間服務，亦未居間成立買賣契約，系爭契
04 約第8條第3項第2款約定因可歸責於被告之事由而片面終止
05 系爭契約，原告仍可向被告請求成交價額2%作為服務報酬，
06 有民法第247條第1項第3、4款顯失公平之情形，應屬無效，
07 且依最高法院104年度台上字第420號判決意旨及內政部所頒
08 佈之不動產委託銷售契約書範本第10條規定，僅於原告有實
09 際支出時始可認定原告受有損害，而得向被告請求相關服務
10 報酬，然原告並未提出任何實際支出之單據，原告之備位請
11 求亦無理由等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不
12 利判決，願供擔保請准免為假執行。

13 三、兩造不爭執事項：

- 14 (一)兩造於112年12月31日簽訂系爭契約，約定被告將系爭房地
15 委託原告居間仲介銷售，約定銷售總價為1,880萬元，復特
16 別約定同意出售底價為1,700萬元，委託期間自113年1月1日
17 起至同年12月31日止。
- 18 (二)被告於113年1月24日以第7號存證信函通知原告終止系爭契
19 約，經原告於翌日即同年月25日收受送達；被告再於同年2
20 月7日以第13號存證信函通知原告儘速辦理解除系爭契約事
21 宜。
- 22 (三)被告於113年7月31日將系爭房地出賣訴外人，於同年9月5日
23 辦畢所有權移轉登記，成交價為1,800萬元。
- 24 (四)系爭契約第5條第1項、第3項約定服務報酬為成交價額之
25 4%，於契約成立時給付；第8條第3項第1、2款約定：「專任
26 委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方（即原告，下
27 同）已完成居間仲介之義務，除第2款給付原約定服務報酬
28 之半數外，甲方（即被告，下同）仍應支付依第5條第1項約
29 定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。①委託期間
30 內，甲方自行將系爭房地出售或另行委託第三人居間仲介
31 者；②委託期間內，因可歸責於甲方之事由而片面終止委託

01 契約關係者。」

02 四、兩造爭執之事項：

03 (一)原告先位依系爭契約第8條第3項第1款、第5條第1項約定，
04 請求被告給付系爭房地成交價額4%即72萬元之服務報酬，有
05 無理由？

06 (二)原告備位依系爭契約第8條第3項第2款、第5條第1項約定，
07 請求被告給付系爭房地成交價額2%即36萬元之服務報酬，有
08 無理由？

09 五、本院之判斷：

10 (一)原告依系爭契約第8條第3項第1款、第5條第1項約定，請求
11 被告給付服務報酬72萬元，為無理由：

12 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
13 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明
14 文。次按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事
15 務，他方允為處理之契約；當事人之任何一方，得隨時終止
16 委任契約，民法第528條、第549條第1項定有明文。委任契
17 約，係以當事人之信賴關係為基礎所成立之契約，故不論有
18 無報酬，因何理由，依民法第549條第1項規定，均得隨時予
19 以終止。縱使當事人間有不得終止之特約，如其信賴關係已
20 動搖，倘使委任人仍受限於特約，強令其繼續委任，實與成
21 立委任契約之基本宗旨有違，故不得以特約排除第549條第1
22 項規定之適用(最高法院110年度台上字第349號判決意旨參
23 照)。居間契約同為勞務給付之契約，亦係以當事人之信賴
24 關係為基礎所成立之契約，最高法院69年度台上字第918號
25 判決亦謂「委託人得隨時終止居間契約」，則居間契約應類
26 推適用民法第549條第1項規定，許當事人得隨時終止居間契
27 約，亦不得以特約排除終止權之行使。

28 2.查系爭契約約定原告受託處理系爭房地仲介事務並尋找買
29 家，且可代被告收受買方之定金，原告亦負有於被告詢問
30 時，向被告報告業務處理及銷售狀況之義務，並於成交時，
31 由被告支付成交價額4%作為服務報酬，可見原告除為被告居

01 間媒介訂約外，亦同時得以被告代理人之身分，收受定金及
02 處理相關事務，應認系爭契約為同時兼有委任及居間性質之
03 混合契約，參諸前揭規定及說明，被告自得隨時終止系爭契
04 約。是被告於113年1月24日以第7號存證信函通知原告自即
05 日起終止系爭契約，經被告於翌日即同年月25日收受送達時
06 已終止，被告於系爭契約終止後與訴外人締結買賣契約並移
07 轉系爭房地所有權，要與系爭契約第8條第3項第1款約定於
08 「委託期間內」自行將系爭房地出售或另行委託第三人居間
09 仲介之要件不符，從而，原告依上開約定請求被告給付系爭
10 房地成交價額4%即72萬元（計算式：1800萬元×4%=72萬
11 元）之服務報酬，自屬無據。

12 3.原告固主張被告先後寄發2封存證信函，分別使用「終止」
13 及「解除」系爭契約之用語，二存證信函時間相隔僅約半個
14 月，應以寄送時間在後之第13號存證信函記載「解除」系爭
15 契約較符被告真意，惟原告不同意解除而不生合法解除之效
16 力，認被告確係於「委託期間內」出賣系爭房地。查被告於
17 第7號存證信函載明「考量目前家人居住及財務規劃實需，
18 敬請貴公司停止上述標的建物之銷售，並特此函告貴公司自
19 即日起終止專任委託銷售契約。」等語（審訴卷第31頁），
20 其中「自即日起終止專任委託銷售契約」之語意明確，毋須
21 別事探求當事人真意，至第13號存證信函開宗明義謂「依據
22 貴公司（存證號碼000008）信函內容，本人針對貴公司專任
23 委託銷售契約書（編號：AA0000000）提出異議及要求如
24 后，請貴公司說明釋疑辦理。」、文末始提及「九、綜上，
25 敬請貴公司盡速與本人辦理解除委任銷售契約事宜，以臻圓
26 滿，特此函告。」等語（審訴卷第33至36頁），內容重申系
27 爭契約業已終止而回應原告之存證信函內容並促請原告盡速
28 辦理契約消滅相關事宜，並無再對系爭契約為任何附具法效
29 意思表示之通知，原告主張被告之真意係「解除」系爭契
30 約，應有誤解。

31 (二)原告備位依系爭契約第8條第3項第2款、第5條第1項約定，

01 請求被告給付18萬元之服務報酬，為有理由，逾此範圍則屬
02 無據：

- 03 1.系爭契約係經被告片面於114年1月25日終止，已如前述，被
04 告雖陳稱係因有其他仲介公司前往被告工作地點，認其個資
05 遭原告洩漏予其他房仲業者造成困擾，且原告之仲介人員提
06 供的服務並不積極，缺少委託之信賴而終止系爭契約等語
07 （審訴卷第76頁；訴字卷第60頁），惟此與被告於第7號存
08 證信函中表明係「考量目前家人居住及財務規劃實需」而終
09 止系爭契約等語（審訴卷第31頁），已有未合，被告亦未舉
10 證證明原告洩露其個資，難認其此部分所辯為可信。而依原
11 告所提於其所屬仲介人員李淑真與訴外人蔡孟修即被告配偶
12 之通訊軟體LINE對話紀錄（審訴卷第131至163頁），李淑真
13 已提供帶看15組以上買家至系爭房地看屋、至現場駐場、派
14 發DM廣告、掛帆布廣告、製作不動產說明書、協助買賣雙方
15 溝通價格、打掃系爭房地等服務，而李淑真於系爭契約簽立
16 前，係服務於「栩詳富房仲企業有限公司」（下稱栩詳富公
17 司）即原告所屬房仲業者之「永義楠梓後昌新路加盟店」，
18 有聯合銷售同意書在卷可佐（審訴卷第27頁；訴字卷第37
19 頁），嗣於112年7月間雖因業務調動至原告公司，惟仍由李
20 淑真承辦系爭房地委託銷售事宜，有李淑真傳送予蔡孟修之
21 「因業務調整，轉調”永慶楠梓國中店”服務，因屬同一公
22 司體制，前已簽之合約照舊～服務不減，一樣衝刺，窗口一
23 樣找我喔！」訊息可憑（訴字卷第39至41頁），而被告應亦
24 對李淑真提供之服務品質感到滿意而於112年12月28日傳送
25 訊息向李淑真表示續簽委託銷售契約等語（訴字卷第43
26 頁），被告亦陳明自將系爭房地委託銷售迄至與原告終止系
27 爭契約前，承辦人員均為李淑真，不曾變更等語（訴字卷第
28 59頁），足認原告已積極辦理受託事務，被告上述終止系爭
29 契約之緣由，均無足證明其有終止之正當理由，可認被告片
30 面終止系爭契約，核屬可歸責之事由，故原告依系爭契約第
31 8條第3項第2款約定，請求被告給付原約定服務報酬之半

數，要非無據。

2.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。而民法所定違約金有兩種，一為以預定債務不履行之損害賠償額為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人僅得就原來之給付或違約金擇一請求；二為以強制債務之履行為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人除得請求違約金外，並得請求原來之給付。而當事人所約定之違約金究屬何性質，應依當事人之意思定之，倘當事人未約定，則視為以預定債務不履行之損害賠償額為目的，此觀民法第250條第2項之規定自明（最高法院86年度台上字第3397號判決意旨參照）。依系爭契約第8條第3項第2款約定委託期間內，因可歸責於被告之事由而片面終止委託契約關係者，視為原告已完成居間仲介之義務，應給付原約定服務報酬之半數，核其性質屬違約責任，是所約定被告仍應給付「服務報酬之半數」之約定，應屬債務不履行時應支付之違約金，而系爭契約並未載明其係屬懲罰性質，揆諸民法第250條規定，上開約定應屬損害賠償總額預定性之違約金。被告雖援引內政部92年6月26日內授中辦地字第0920082745號公告經行政院消費者保護委員會第99次委員會議通過之修正不動產委託銷售契約書範本第10條「……如尚未仲介成交前因可歸責於委託人之事由而終止時，委託人應支付受託人必要之仲介銷售服務費用，本項費用視已進行之委託期間等實際情形，由受託人檢據向委託人請領之。但最高不得超過第5條原約定服務報酬之半數。」之規定（審訴卷第107頁），抗辯原告應檢附單據始得向其請求，惟系爭契約並未約定將之作為契約之一部，被告此部分所辯是否與兩造真意相符，尚非無疑。

01 3.被告固抗辯系爭契約第8條第3項第2款約定合於民法第247條
02 之1第3款「使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利」、第
03 4款「其他於他方當事人有重大不利益」之規定，依其情形
04 顯失公平而屬無效等語。經核前開條文之立法目的係因定型
05 化契約或附合契約乃當事人之一方預定用於同類契約之條款
06 而訂定之契約，此類契約他方每無磋商變更之餘地，為防止
07 此類契約自由之濫用及維護交易之公平，列舉有關他方當事
08 人利害之約定，如按其情形顯失公平者，明定該部分之約定
09 為無效。至於所謂「按其情形顯失公平者」，係指依契約本
10 質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷而有顯
11 失公平之情形而言，始應適用衡平原則之法理，以排除不公
12 平之「單方利益條款」（最高法院96年度台上字第1246號、
13 93年度台上字第710號判決意旨參照）。再按經紀業或經紀
14 人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依
15 實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。
16 不動產經紀業管理條例第19條定有明文，而內政部89年5月2
17 日台(89)內中地字第8979087號函訂定、89年7月19日台(89)內中
18 地字第8979517號函修正之不動產仲介經紀業報酬計收標
19 準，即規定不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向
20 買賣一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際
21 成交價金6%，並應將收取報酬標準記載於委託銷售契約內。
22 查系爭契約雖為原告單方預定用於同類契約之定型化契約，
23 而第8條第3項第2款係約定委託人違反契約義務應負之違約
24 責任，所約定之服務報酬並未高於不動產經紀業管理條例第
25 19條及前開內政部訂定之不動產仲介經紀業報酬計收標準規
26 定之最高上限，並於契約中明確約定，而系爭契約第8條第3
27 項第2款即係約定委託人違反「專任委託銷售」之契約義務
28 應負之違約責任，亦與前述內政部修正公告之不動產委託銷
29 售契約書範本第11條違約處罰內容大致相同，未使被告拋棄
30 權利或限制其權利之行使，亦未使其負擔所不能控制之危
31 險，對被告更無重大不利益之處，被告辯稱系爭契約第8條

第3項第2款違約處罰之約定有顯失公平或有違誠信原則、平等互惠原則之情而無效云云，尚非可採。

4.末按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。而違約金是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，並應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益，以為斟酌之標準（最高法院79年台上字第1915號、51年台上字第19號判決先例要旨參照）。查，系爭房地成交價為1,800萬元，為兩造所不爭執，審酌原告依系爭契約所負義務，為銷售系爭房地所做市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商服務及系爭房地出賣後之移轉、點交等事宜，而兩造間之系爭契約原約定履約期間自113年1月1日起至同年12月31日止，然被告於113年1月25日即已終止系爭契約，履行期間尚不足1月，且原告亦無庸再協助被告後續買賣契約簽訂、移轉或保管系爭房地等服務，參以原告已付出之人力、行銷、勞力、時間、費用等成本之一切情狀，認原告請求成交價額之2%，尚屬過高，應酌減至1%即18萬元（計算式：1800萬元×1%=18萬元）為允當，原告超過前述金額之請求，尚難准許。至兩造間簽立系爭契約前，被告就系爭房地係委託栩詳富公司銷售，約定履約期間自111年8月17日至112年12月31日止（下稱前委託銷售契約，參審訴卷第125至130頁），斯時雖即由李淑真承辦系爭房地銷售事宜（審訴卷第126頁），然前委託銷售契約已於112年12月31日屆期，履約期間內亦未發生給付服務費用之爭議，自不應將非兩造間成立之前委託銷售契約期間內由李淑真所付出之勞費納入考量，附此敘明。

六、綜上所述，原告先位依系爭契約第8條第3項第1款及第5條第1項約定，請求被告給付72萬元，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，為無理由，應予駁回；備位依系爭契約第8條第3項第2款、第5條第1項約定，請求被告給付18萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年2月25日（參審訴卷第73頁送達證書）起至清償日止，按年息5%

01 計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無
02 理由，應予駁回。

03 七、本件原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴
04 訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，此部
05 分雖經原告陳明願供擔保請准宣告假執行，惟其聲請不過促
06 請法院職權發動，本院無庸就其聲請為准駁之裁判；又被告
07 聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規
08 定，酌定相當之擔保金額准被告供擔保後免為假執行。至原
09 告敗訴部分，其假執行之聲請已失依據，應予駁回。

10 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，
11 經本院斟酌後，認與本件判決結果不生影響，爰不一一論
12 駁。

13 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

14 中 華 民 國 114 年 8 月 26 日

15 民事第三庭 法 官 楊捷羽

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 8 月 26 日

20 書記官 許雅如