

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第269號

原告 南院不動產有限公司

法定代理人 吳宗翰

訴訟代理人 陳澤嘉律師

被告 唐謙建設有限公司

法定代理人 何美伶

訴訟代理人 陳致睿律師

唐舶超

唐繼周

上一人

複代理人 蔡宛緻律師

被告 蔡岱葦

訴訟代理人 陳明律師

蔡宛緻律師

上一人

複代理人 陳致睿律師

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21日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告唐謙建設有限公司應給付原告新臺幣100,000元，及自民國1  
13年5月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告蔡岱葦應給付原告新臺幣196,000元，及自民國113年5月3日  
起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告唐謙建設有限公司負擔百分之11，由被告蔡岱葦  
負擔百分之22，餘由原告負擔。

01 本判決第1項得假執行；但被告唐謙建設有限公司如以新臺幣10  
02 0,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

03 本判決第2項得假執行；但被告蔡岱葦如以新臺幣196,000為原告  
04 預供擔保，得免為假執行。

05 原告其餘假執行之聲請駁回。

## 06 事實及理由

### 07 一、原告主張：

08 (一)緣原告為住商不動產故宮南院加盟店，被告唐謙建設有限公  
09 司（下稱唐謙公司）於民國112年10月間曾口頭以新臺幣  
10 (下同)9,800,000元之銷售總額，委託原告仲介銷售其所  
11 有坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○○段○○○○○○地  
12 號土地，以及坐落76之9地號土地上之256建號、門牌號碼嘉  
13 義縣○○鄉○○村○○○○號建物（以下合則稱系爭房地，  
14 分則稱系爭土地、系爭建物），被告唐謙公司總經理唐舶超  
15 於112年10月19日透過LINE通訊軟體（下稱LINE）與原告所  
16 屬仲介人員李珮緹約定委託銷售系爭房地之服務報酬為100,  
17 000元。被告蔡岱葦經原告所屬仲介人員介紹帶往系爭房地  
18 賞屋，有意購買並同意以9,800,000元委託原告代為議價，  
19 且同意若議價成功再行支付購屋總價額百分之2之服務費用  
20 予原告，被告蔡岱葦隨即於112年10月22日與原告簽立買賣  
21 議價委託書（下稱系爭買賣議價委託書）。於翌（23）日，  
22 李珮緹持「一般委託銷售契約書」（下稱系爭委託銷售契  
23 約）及後附之「不動產委託銷售標的現況說明書(成屋)」、  
24 「委託銷售/出租契約內容變更同意書」等文件，提供予唐  
25 舶超簽名，並載明先前約定之服務報酬金額以及委託銷售期  
26 間自112年10月23日起至112年12月31日止。被告經由原告仲  
27 介達成買賣系爭房地之合意，並與代書約定於112年10月30  
28 日簽訂買賣契約。被告於112年10月30日至原告營業處所進  
29 行磋商，並簽訂房地產買賣契約書（契約日期誤寫為112年1  
30 2月30日，下稱系爭買賣契約），其中被告唐謙公司係授權  
31 唐舶超代為簽訂，此有授權書可佐。又李珮緹於被告磋商期

01 間，發現系爭委託銷售契約所載之土地地號、建物建號及門  
02 牌號碼均有誤繕情形，遂自行書寫修改，並經唐舶超交付被  
03 告唐謙公司印章，且同意由李珮緹在修改處用印。是本件被  
04 告經原告仲介之買賣標的確係系爭房地，被告各自與原告成  
05 立居間契約之法律關係。

06 (二)詎被告蔡岱葦於112年12月2日向原告表示其因故而將被告間  
07 系爭買賣契約予以解約，以及欲解除與原告間所有相關委託  
08 法律關係云云，原告遂邀請被告於112年12月5日到店協商，  
09 被告到店後即向原告表示因系爭買賣契約已經合意解除，均  
10 不願給付任何仲介費用云云，原告並不同意，當日兩造三方  
11 不歡而散，原告隨後於112年12月27日寄發朴子祥和郵局81  
12 號存證信函給被告，要求被告各應給付服務報酬，然被告均  
13 置之不理。嗣原告所屬內部人員於113年3月間路過系爭房地  
14 時，發現被告蔡岱葦之自小客車竟停放在系爭房地前面，原  
15 告進行查證後始知悉被告已於112年12月3日私下完成系爭房  
16 地之買賣並完成過戶。

17 (三)系爭委託銷售契約第6條第1項約定：「買賣契約成立後，受  
18 託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價壹拾萬  
19 元。…委託人簽認買方之議價委託書或要約書，或買方簽署  
20 買賣訂金收款憑證者，視為買賣契約成立，如雙方合意解除  
21 買賣契約，委託人仍應給付上開之服務報酬」、第9條第2項  
22 第1款約定：「委託人與受託人覓得之買方私下成交者，視  
23 為受託人已完成仲介之義務，委託人應支付已委託銷售總額  
24 百分之六計算之違約金予受託人，並一次給付。」（下稱系  
25 爭約定一、二）。系爭約定一、二在文義上並不互斥而能同  
26 時成立。本件被告唐謙公司與原告簽立系爭委託銷售契約，  
27 而被告蔡岱葦經原告仲介後始與被告唐謙公司接觸，然被告  
28 於委託銷售期間之112年12月3日私下成立買賣契約並移轉登  
29 記，足證被告蔡岱葦確實為原告覓得之買方，應視為原告業  
30 已完成與被告唐謙公司間之居間契約，原告得依系爭約定一  
31 之約定及居間契約之法律關係，請求被告唐謙公司給付服務

01 報酬100,000元；又被告間之買賣契約係私下成立並已完成  
02 過戶，被告唐謙公司既有違約之事實，原告得依系爭約定二  
03 之約定，請求被告唐謙公司給付委託銷售總價百分之6之違  
04 約金，即588,000元（計算式：9,800,000×6%=588,000）。  
05 退步言之，縱使認為系爭約定一、二不能同時成立，因被告  
06 唐謙公司明確、斷然地拒絕給付服務報酬，不依適當方法履  
07 行債務，依民法第250條第2項規定，被告唐謙公司應給付違  
08 約金588,000元予原告。

09 (四)系爭買賣議價委託書之其他約定與說明第2條約定：「議價  
10 成功委託人應支付購屋總價額百分之貳計算的服務費用予受  
11 託人，並於簽定不動產買賣契約書之同時一次支付。」、第  
12 3條約定：「委託人或其配偶、二親等內之親屬，於委託期  
13 間或委託期限屆滿後兩個月內與賣方成交者，視為受託人已  
14 完成義務，委託人仍應支付第二項約定之服務報酬。」（下  
15 稱系爭約定三、四）。被告蔡岱葦與原告簽立系爭買賣議價  
16 委託書，委託期間至112年10月29日止，然被告於委託期限  
17 屆滿後2個月內之112年12月3日私下成立買賣契約並移轉登  
18 記，應視為原告已完成與被告蔡岱葦間之居間契約，原告得  
19 依系爭約定三、四之約定及居間契約之法律關係，請求被告  
20 蔡岱葦給付196,000元（計算式：9,800,000×2%=196,00  
21 0）。

22 (五)對被告答辯所為之陳述：首先，依255建號建物（即門牌號  
23 碼嘉義縣○○鄉○○村○○0○○號）登記謄本可知，被告唐  
24 謙公司已於112年8月7日將該建物連同坐落土地（以下合稱7  
25 之9號房地）出售予訴外人蔡仁傳，並於112年8月18日完成  
26 過戶，實無可能於112年10月間再委託原告銷售之，另否認  
27 被告唐謙公司所提蔡仁傳112年9月26日銷售委託書之真正  
28 性，即便為真，至多僅能證明蔡仁傳有委託被告唐謙公司銷  
29 售7之9號房地，尚與系爭房地無涉。其次，系爭委託銷售契  
30 約記載之所有權人為被告唐謙公司，復依系爭房地於112年1  
31 0月30日列印之登記謄本可知，斯時系爭房地尚登記在被告

01 唐謙公司名下，又被告唐謙公司授權唐舶超之授權書亦係記  
02 載授權範圍為系爭房地，其上之授權期間僅係方便作業而由  
03 唐舶超填寫，足見被告唐謙公司於112年10月間委託原告銷  
04 售之不動產確係系爭房地。次之，關於系爭委託銷售契約之  
05 誤寫情形，已如前述，所載面積亦係李珮緹誤將7之9號房地  
06 之面積換算坪數後填上，又所蓋用之印章亦與被告唐謙公司  
07 之公司章相符，至於「委託銷售/出租契約內容變更同意  
08 書」有修改但未用印一情，則係李珮緹考量系爭委託銷售契  
09 約已可確認委託銷售之範圍，故未在上面用印，則被告唐謙  
10 公司辯稱相關文件乃係原告自行竄改云云，均無足採，而李  
11 珮緹經被告唐謙公司提起刑事偽造文書部分，業經臺灣嘉義  
12 地方檢察署（下稱嘉義地檢署）檢察官以114年度偵字第969  
13 0號為不起訴處分。再者，系爭買賣議價委託書雖係記載「7  
14 -9號」，然被告蔡岱葦於本件審理中自承議價標的確實為  
15 「7-8號」，且現在住在「7-8號」等語，足見被告蔡岱葦委  
16 託原告議價之不動產確係系爭房地，而原告仲介人員發現系  
17 爭買賣議價委託書關於門牌號碼有誤繕情事後，亦曾以LINE  
18 告知被告蔡岱葦「是7-8號」等語，又被告蔡岱葦雖因自身  
19 無法核貸之故而與被告唐謙公司先行合意解除系爭買賣契  
20 約，然原告業已完成相關委託銷售及議價作業，被告確係經  
21 原告仲介而與被告唐謙公司接觸、磋商買賣事宜，則被告蔡  
22 岱葦辯稱其無須給付相關仲介費用云云，均屬無稽。

23 (六)並聲明：

- 24 1.被告唐謙公司應給付原告688,000元，及自起訴狀送達翌  
25 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 26 2.被告蔡岱葦應給付原告196,000元，及自起訴狀送達翌日  
27 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 28 3.如獲勝訴判決，願供擔保請准宣告假執行。
- 29 4.訴訟費用由被告2人負擔。

30 二、被告方面：

31 (一)被告唐謙公司答辯略以：

01 1.被告唐謙公司從未委託原告出售系爭房地，本件委託銷售  
02 之不動產為7之9號房地，乃因7之9號房地之前於被告唐謙  
03 公司進行預售時就已賣出，嗣買方即蔡仁傳稱要轉手云  
04 云，委託被告唐謙公司處理，被告唐謙公司便委託原告銷  
05 售之，被告唐謙公司遂與原告簽立系爭委託銷售契約，然  
06 蔡仁傳又決定不出售，目前仍登記在蔡仁傳名下。系爭委  
07 託銷售契約之內容係由被告唐謙公司經理唐舶超親自所  
08 寫，且係根據7之9號房地登記謄本之資訊書寫，應無所謂  
09 有誤寫之情形，又原告提出之系爭委託銷售契約雖有改寫  
10 之情形，但並非唐舶超所為，唐舶超亦不知道被告唐謙公  
11 司之公司章被拿去蓋用。至於被告唐謙公司確有出具授權  
12 唐舶超處理系爭房地之買賣，且係自112年10月29日起授  
13 權，然並未就系爭房地簽立一般委託銷售契約書，尚與系  
14 爭委託銷售契約無涉。

15 2.即令被告唐謙公司曾口頭委託原告銷售系爭房地（假設語  
16 氣），然系爭委託銷售契約之內容為委託銷售7之9號房  
17 地，而非系爭房地，系爭委託銷售契約之內容修改部分純  
18 屬原告單方任意塗改，故被告唐謙公司從未同意以系爭委  
19 託銷售契約作為委託銷售系爭房地之契約內容。倘若被告  
20 唐謙公司同意原告修改系爭委託銷售契約之內容，亦即將  
21 委託銷售標的修改為系爭房地（假設語氣），依商業交易  
22 常情，為求慎重起見，自應將涉及委託銷售標的之內容全  
23 數修改，並於增刪塗改處簽名，以杜絕日後爭議，豈會未  
24 就房地面積等重要資訊一併修改，甚至連「不動產委託銷  
25 售標的現況說明書(成屋)」仍係記載「7-9號」，況原告  
26 身為專業房屋仲介業者，如需就系爭委託銷售契約之內容  
27 有所變更或修正，依自身營業慣例，勢必另以書面訂立如  
28 「委託銷售契約內容變更同意書」之契約文件供被告唐謙  
29 公司簽署，並詳加記載雙方一致同意修正原委託契約書之  
30 事項為何，然本件均未見相關契約文件，足見被告唐謙公  
31 司並未同意將系爭委託銷售契約之內容，納入被告唐謙公

01 司委託原告銷售系爭房地之口頭協議。退步言之，縱使原  
02 告主張系爭委託銷售契約誤載委託銷售標的為7之9號房地  
03 為真（假設語氣），性質上至多僅屬意思表示錯誤之問  
04 題，原告並未取得被告唐謙公司同意辦理契約變更，逕行  
05 將系爭委託銷售契約之委託銷售標的塗改為系爭房地，自  
06 難認定系爭委託銷售契約之委託銷售標的即為系爭房地。是系  
07 爭委託銷售契約之委託銷售標的既非系爭房地，則原告依  
08 系爭約定一、二之約定，請求被告唐謙公司給付服務報酬  
09 及違約金云云，均屬無據。

10 3.即令被告唐謙公司曾口頭委託原告銷售系爭房地（假設語  
11 氣），而被告唐謙公司確有與被告蔡岱葦就系爭房地簽訂  
12 系爭買賣契約，然因被告蔡岱葦因未獲嘉義縣六腳鄉農會  
13 （下稱六腳農會）核准購屋貸款，被告合意解除系爭買賣  
14 契約，復因被告蔡岱葦擬向嘉義市第三信用合作社（下稱  
15 嘉義三信）申辦購屋貸款，被告重新就系爭房地簽訂買賣  
16 契約，此與「私下成交」之情形明顯有別，況原告就被告  
17 重新簽訂買賣契約一事知之甚詳，何來「私下成交」？則  
18 此與系爭約定二之要件明顯不符，原告依系爭約定二之約  
19 定，請求被告唐謙公司給付違約金，亦無理由。

20 4.即令被告唐謙公司應受系爭委託銷售契約所拘束，且原告  
21 得依系爭約定一、二之約定，請求被告唐謙公司給付服務  
22 報酬及違約金（假設語氣），原告基於居間契約可得之履  
23 行利益即已獲得滿足，難認受有何等損害，尤見本件更應  
24 依民法第252條規定，將違約金酌減至零。又原告一方面  
25 依系爭約定一之約定請求給付服務報酬，另一方面又依系  
26 爭約定二之約定請求給付違約金，實屬立場自相矛盾，此  
27 二約定之內容實為互斥，申言之，倘認原告得依系爭約定  
28 一之約定請求服務報酬（假設語氣），乃係以被告間就系  
29 爭房地成立買賣契約為前提，若是如此，被告間豈有可能  
30 再就系爭房地私下成交？況倘認原告得依系爭約定一之約  
31 定請求服務報酬（假設語氣），原告基於居間契約可得之

01 履行利益即已獲得滿足，並未受有損害，當無再依系爭約  
02 定二之約定，請求違約金，據以填補或賠償損害之理。此  
03 外，民法第250條第2項規定純屬法院判斷違約金性質之規  
04 範依據，並非得據以請求違約金之請求權基礎，且系爭委  
05 託銷售契約第9條第1項及第2項各款規定並未將委託人有  
06 無給付居間報酬列為違約事由。

07 5.如認被告唐謙公司應給付原告服務報酬（假設語氣），鑑  
08 於被告蔡岱葦向六腳農會申請購屋貸款遭拒後，原告並未  
09 提供任何協助，甚至未經被告唐謙公司同意而竄改系爭委  
10 託銷售契約內容之情形，無論原告係依口頭約定或依系爭  
11 約定一之約定，請求被告唐謙公司給付服務報酬100,000  
12 元，均屬為數過鉅，且對被告唐謙公司顯失公平，依民法  
13 第572條規定，應將數額酌減至零或相當之金額，以維衡  
14 平。再者，被告之所以合意解除系爭買賣契約，係因被告  
15 蔡岱葦向六腳農會申請購屋貸款遭拒所致，此係訂約當時  
16 所非可預期之情事，被告唐謙公司並非係為規避給付服務  
17 報酬之義務。

18 6.並聲明：

19 (1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

20 (2)訴訟費用由原告負擔。

21 (3)如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

22 (二)被告蔡岱葦答辯略以：

23 1.被告蔡岱葦於112年10月22日與原告簽訂系爭買賣議價委  
24 託書，並支付斡旋金10,000元給原告，因原告所屬仲介人  
25 員曾琬智並不清楚被告蔡岱葦與原告之議價標的為何，且  
26 系爭買賣議價委託書上係記載「7-9號」，之後，曾琬智  
27 與被告蔡岱葦透過LINE聯絡後，才更正為「7-8號」，至  
28 於被告唐謙公司委託原告銷售之不動產為7之9號房地。於  
29 112年10月30日，被告間就系爭房地簽訂系爭買賣契約，  
30 然契約所載日期誤載為「112年12月30日」，被告蔡岱葦  
31 並支付訂金90,000元。於112年11月27日，因六腳農會以

01 電話通知被告蔡岱葦關於申請購屋貸款一事不予核貸，書  
02 面通知則於112年12月5日始交予被告蔡岱葦。因核貸失  
03 敗，被告蔡岱葦於112年12月1日透過LINE聯絡曾琬智，表  
04 明無法購買系爭房地，同時請曾琬智代為通知被告唐謙公  
05 司關於被告蔡岱葦要求解約一事，並同意讓被告唐謙公司  
06 沒收100,000元訂金等語，然原告堅持不解約，故被告蔡  
07 岱葦於112年12月2日聯絡被告唐謙公司進行系爭買賣契約  
08 解除事宜，並簽訂解約協議書，且由被告唐謙公司沒收10  
09 0,000元訂金。於112年12月3日上午，被告蔡岱葦聯絡被  
10 告唐謙公司，表明已經由友人尋得嘉義三信承辦貸款，而  
11 提出重新簽訂買賣契約，且考量需購置家具家電之需求，  
12 故約定買賣總價為10,500,000元，以便進行核貸。於112  
13 年12月5日，被告一同前往原告營業處所進行協商，但原  
14 告堅持不解除與被告各自之居間契約。被告蔡岱葦係於11  
15 2年12月25日將申貸資料送嘉義三信進行授信審核，嘉義  
16 三信於112年12月27日通知被告蔡岱葦核貸成功，並於113  
17 年1月2日對保。另被告蔡岱葦有就原告未經授權擅自調閱  
18 系爭房地登記謄本部分提起刑事告訴。

## 19 2.並聲明：

20 (1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

21 (2)訴訟費用由原告負擔。

22 (3)如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

## 23 三、本院之判斷：

24 (一)被告蔡岱葦於112年10月22日與原告簽立系爭買賣議價委託  
25 書，議價標的為7之9號房地，購買總價額為9,800,000元，  
26 議價成功，被告蔡岱葦應支付購屋總價額百分之2計算的服  
27 務費用予原告。被告唐謙公司於112年10月23日與原告簽立  
28 系爭委託銷售契約及後附之不動產委託銷售標的現況說明書  
29 (成屋)、委託銷售/出租契約內容變更同意書等文件，被告  
30 唐謙公司委託原告仲介銷售系爭房地(系爭委託銷售契約及  
31 後附委託銷售/出租契約內容變更同意書就買賣房地原記載7

01 之9號房地，後改為系爭房地），委託銷售價格為9,800,000  
02 元，買賣契約成立後，原告得向被告唐謙公司收取服務報酬  
03 100,000元。嗣被告於112年10月30日就系爭房地以總價9,80  
04 0,000元簽訂系爭買賣契約（契約日期誤寫為112年12月30  
05 日），然被告於112年12月2日合意解除系爭買賣契約，又於  
06 112年12月3日就系爭房地以總價10,500,000元訂立成屋買賣  
07 契約書，被告唐謙公司並於112年12月27日將系爭房地移轉  
08 登記給被告蔡岱葦之事實，有系爭買賣議價委託書、系爭委  
09 託銷售契約、系爭買賣契約、系爭房地登記謄本、解約協議  
10 書、成屋買賣契約書附卷可稽（見本院卷一第19至55頁、第  
11 65至75頁、第133至153頁），堪信為真實。

12 (二)茲原告主張：被告蔡岱葦於112年10月22日與原告簽立系爭  
13 買賣議價委託書，議價標的為系爭房地，被告唐謙公司於11  
14 2年10月23日與原告簽立系爭委託銷售契約及後附之不動產  
15 委託銷售標的現況說明書(成屋)、委託銷售/出租契約內容  
16 變更同意書等文件，被告唐謙公司委託原告仲介銷售系爭房  
17 地等語；被告則抗辯：被告蔡岱葦於112年10月22日與原告  
18 簽立系爭買賣議價委託書，議價標的為7之9號房地，並非系  
19 爭房地，而被告唐謙公司於112年10月23日與原告簽立系爭  
20 委託銷售契約及後附之不動產委託銷售標的現況說明書(成  
21 屋)、委託銷售/出租契約內容變更同意書等文件，被告唐謙  
22 公司委託被告仲介銷售7之9號房地，亦非系爭房地云云。經  
23 查：

24 1.被告蔡岱葦自承：我從頭到尾都是要購買7之8號房屋（即  
25 系爭建物），我現在也是住在系爭建物等語（見本院卷一  
26 第117頁）。又原告之仲介人員發現系爭買賣議價委託書  
27 記載議價標的7之9號房屋有誤繕情形，於112年10月23日  
28 以LINE通知被告蔡岱葦是7-8號，被告蔡岱葦回稱好7-8，  
29 有LINE截圖附卷可稽（見本院卷一第173頁）。又被告間  
30 先後訂立之系爭買賣契約、成屋買賣契約書均係就系爭房  
31 地成立買賣契約，被告唐謙公司依成屋買賣契約書移轉登

01 記給蔡岱葦之買賣標的為系爭房地。另被告唐謙公司由唐  
02 舶超代理與被告蔡岱葦於112年10月30日就系爭房地以總  
03 價9,800,000元訂立系爭買賣契約，同日被告蔡岱葦簽立  
04 買方服務報酬196,000元（即9,800,000元百分之2）之服  
05 務報酬收取確認單（買方），有服務報酬收取確認單（買  
06 方）附卷可稽（見本院卷一第30頁）。若被告蔡岱葦當初  
07 並未委託原告就系爭房地買賣議價，被告間於112年10月3  
08 0日就系爭房地以總價9,800,000元訂立系爭買賣契約，就  
09 系爭房地總價款、仲介服務報酬豈會與被告蔡岱葦於112  
10 年10月22日與原告簽立系爭買賣議價委託書之總價款、仲  
11 介服務報酬相同？準此，被告蔡岱葦自始至終均是要購買  
12 系爭房地，並非7之9號房地，自係委託原告就系爭房地買  
13 賣議價，不可能委託原告就7之9號房地買賣議價，是被告  
14 蔡岱葦於112年10月22日與原告簽立系爭買賣議價委託書  
15 記載議價標的為7之9號房屋，應屬誤繕，且經原告通知被  
16 告蔡岱葦議價標的為系爭房地後，被告蔡岱葦回稱好，足  
17 以證明原告與被告蔡岱葦間系爭買賣議價委託書記載議價  
18 標的應為系爭房地，被告蔡岱葦辯稱：其委託原告議價標  
19 的係7之9號房地云云，並無可採。

20 2.原告主張：被告唐謙公司總經理唐舶超於112年10月19日  
21 以LINE告知原告仲介人員「A5（即系爭建物）服務費10  
22 萬」，有LINE截圖附卷可稽（見本院卷一第211頁），且  
23 被告唐謙公司自承7之9號房屋係A3等語（見本院卷一第20  
24 0頁）。又被告唐謙公司有授權唐舶超出售系爭房地，有1  
25 12年10月29日授權書附卷可稽（見本院卷一第135頁）。  
26 另唐舶超以被告唐謙公司代理人名義於112年10月23日與  
27 原告簽立系爭委託銷售契約及後附之不動產委託銷售標的  
28 現況說明書（成屋）、委託銷售/出租契約內容變更同意書  
29 等文件，委託原告仲介銷售系爭房地，其中系爭委託銷售  
30 契約及後附委託銷售/出租契約內容變更同意書就買賣房  
31 地原記載7之9號房地，後改為系爭房地，不動產委託銷售

01 標的現況說明書(成屋)記載7之9號房屋，有系爭委託銷售  
02 契約及後附之不動產委託銷售標的現況說明書(成屋)、委  
03 託銷售/出租契約內容變更同意書等文件附卷可稽（見本  
04 院卷一第25至27頁）。依系爭委託銷售契約記載委託銷售  
05 之不動產所有權人為被告唐謙公司，而系爭委託銷售契約  
06 就地號、建號更改部分有蓋用被告唐謙公司印章，房屋門  
07 牌僅更改為7之8號，未蓋用印章，委託銷售/出租契約內  
08 容變更同意書房屋門牌亦僅更改為7之8號，未蓋用印章，  
09 然被告唐謙公司於112年10月23日與原告簽立系爭委託銷  
10 售契約及後附之不動產委託銷售標的現況說明書(成屋)、  
11 委託銷售/出租契約內容變更同意書等文件時，被告唐謙  
12 公司為系爭房地之所有權人，並非7之9號房地所有權人，  
13 7之9號房地早於112年8月18日移轉登記給第三人，有系爭  
14 土地登記謄本、7之9號房屋登記謄本附卷可稽（見本院卷  
15 一第15至18頁、本院卷二第171至172頁）。準此，被告唐  
16 謙公司於112年10月23日與原告簽立系爭委託銷售契約既  
17 係委託原告仲介銷售其所有之房地，被告唐謙公司又係系  
18 爭房地之所有權人，被告唐謙公司當係委託原告仲介銷售  
19 系爭房地，並非7之9房地。又被告唐謙公司由唐舶超代理  
20 與被告蔡岱葦於112年10月30日就系爭房地以總價9,800,0  
21 00元訂立系爭買賣契約，同日唐舶超並代理被告唐謙公司  
22 簽立賣方服務報酬100,000元之服務報酬收取確認單（賣  
23 方），有服務報酬收取確認單（賣方）附卷可稽（見本院  
24 卷一第29頁），若被告唐謙公司當初並未委託原告仲介出  
25 售系爭房地，被告間於112年10月30日就系爭房地以總價  
26 9,800,000元訂立之系爭買賣契約，就系爭房地總價款、  
27 仲介服務報酬豈會與被告唐謙公司於112年10月23日與原  
28 告簽立系爭委託銷售契約之總價款、仲介服務報酬相同？  
29 又被告唐謙公司以原告公司仲介人員李珮緹未經同意擅自  
30 將系爭委託銷售契約委託仲介出售之標的7之9號房地更改  
31 為系爭房地為由，對被告李珮緹提出告訴，經嘉義地檢署

01 檢察官以114年度偵字第9690號處分不起訴，被告唐謙公  
02 司不服聲請再議，經臺灣高等檢察署臺南檢察分署（下稱  
03 臺南高分檢）以114年度上聲議字第1886號處分再議駁  
04 回，有義地檢署檢察官114年度偵字第9690號不起訴處分  
05 書、臺南高分檢處分書附卷可稽（見本院卷二第73至77  
06 頁、第95至98頁）。綜參上情觀之，足以證明被告唐謙公  
07 司於112年10月23日與原告簽立系爭委託銷售契約，被告  
08 唐謙公司係委託原告仲介出售系爭房地，因當初委託出售  
09 房地誤繕為7之9號房地，經被告唐謙公司口頭同意而更改  
10 為系爭房地，是被告唐謙公司抗辯：其係委託原告仲介出  
11 售7之9號房地云云，並無可採。

12 (三)依系爭約定三、四即系爭買賣議價委託書之其他約定與說明  
13 第2條約定：「議價成功委託人應支付購屋總價額百分之2計  
14 算的服務費用予受託人，並於簽定不動產買賣契約書之同時  
15 一次支付。」、第3條約定：「委託人或其配偶、二親等內  
16 之親屬，於委託期間或委託期限屆滿後兩個月內與賣方成交  
17 者，視為受託人已完成義務，委託人仍應支付第二項約定之  
18 服務報酬。」被告蔡岱葦於112年10月22日與原告簽立系爭  
19 買賣議價委託書，議價標的為系爭房地，購買總價為9,800,  
20 000元，若議價成功，被告蔡岱葦應支付購屋總價額百分之2  
21 計算的服務費用予原告，經原告仲介，被告於112年10月30  
22 日就系爭房地以總價9,800,000元簽訂系爭買賣契約，原告  
23 仲介被告蔡岱葦買受系爭房地之買賣契約已成立，縱令被告  
24 於112年12月2日合意解除系爭買賣契約，然被告又於112年1  
25 2月3日就系爭房地以總價10,500,000元訂立成屋買賣契約  
26 書，被告唐謙公司並於112年12月27日將系爭房地移轉登記  
27 給被告蔡岱葦，已如上述，依上開約定，原告請求被告蔡岱  
28 葦應給付原告就系爭房地以總價9,800,000元百分之2計算即  
29 196,000元之服務報酬給原告，即屬有據。

30 (四)依系爭約定一即系爭委託銷售契約第6條第1項約定：「買賣  
31 契約成立後，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為壹

01 拾萬元。…委託人簽認買方之議價委託書或要約書，或買方  
02 簽署買賣訂金收款憑證者，視為買賣契約成立，如雙方合意  
03 解除買賣契約，委託人仍應給付上開之服務報酬」。被告唐  
04 謙公司於112年10月23日與原告簽立系爭委託銷售契約，委  
05 託原告仲介銷售系爭房地，委託銷售價格為9,800,000元，  
06 嗣被告於112年10月30日就系爭房地以總價9,800,000元簽訂  
07 系爭買賣契約（契約日期誤寫為112年12月30日），則原告  
08 仲介出售系爭房地之買賣契約已成立，縱令被告於112年12  
09 月2日合意解除系爭買賣契約，依上開約定，被告唐謙公司  
10 應給付原告服務報酬100,000元，是原告請求被告唐謙公司  
11 給付服務報酬100,000元，即屬有據。被告唐謙公司抗辯：  
12 無論原告係依口頭約定或依系爭約定一之約定，請求被告唐  
13 謙公司給付服務報酬100,000元，均屬為數過鉅，且對被告  
14 唐謙公司顯失公平，依民法第572條規定，應將數額酌減至  
15 零或相當之金額云云。惟按約定之報酬，較居間人所任勞務  
16 之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之  
17 請求酌減之，民法第572條前段固定有明文。然原告仲介系  
18 爭房地買賣契約成立，已如上述，依系爭約定一，被告唐謙  
19 公司即應給付服務報酬100,000元，則本件被告經原告仲介  
20 成立系爭買賣契約，原告已提供相當勞力，被告唐謙公司依  
21 系爭約定一應給付服務報酬100,000元給原告，難認屬為數  
22 過鉅，且對被告唐謙公司顯失公平，是被告唐謙公司上開所  
23 辯，並無可採。

24 (五)原告主張：依系爭約定二即系爭委託銷售契約第9條第2項第  
25 1款約定：「委託人與受託人覓得之買方私下成交者，視為  
26 受託人已完成仲介之義務，委託人應支付已委託銷售總額百  
27 分之六計算之違約金予受託人，並一次給付。」，本件被告  
28 唐謙公司與原告簽立系爭委託銷售契約，而被告蔡岱葦經原  
29 告仲介後始與被告唐謙公司接觸，然被告於委託銷售期間之  
30 112年12月3日私下成立買賣契約並移轉登記，足證被告蔡岱  
31 葦確實為原告覓得之買方，應視為原告業已完成與被告唐謙

01 公司間之居間契約，原告除得依系爭約定一之約定及居間契  
02 約之法律關係，請求被告唐謙公司給付服務報酬100,000元  
03 外；另被告間之買賣契約係私下成立並已完成過戶，被告唐  
04 謙公司既有違約之事實，原告亦得依系爭約定二之約定，請  
05 求被告唐謙公司給付委託銷售總價百分之6之違約金，即58  
06 8,000元（計算式： $9,800,000 \times 6\% = 588,000$ ）。退步言之，  
07 縱使認為系爭約定一、二不能同時成立，因被告唐謙公司明  
08 確、斷然地拒絕給付服務報酬，不依適當方法履行債務，依  
09 民法第250條第2項規定，被告唐謙公司應給付違約金588,00  
10 0元予原告云云。惟查：

11 1.原告與被告唐謙公司簽立系爭委託銷售契約為被告唐謙公  
12 司仲介出售系爭房地，其終極利益在於取得服務報酬，且  
13 依系爭約定一，原告於112年10月30日仲介出售系爭房地  
14 之買賣契約已成立，被告唐謙公司本即應給付原告服務報  
15 酬100,000元，縱令被告於112年12月2日合意解除系爭買  
16 賣契約，被告唐謙公司仍應給付原告服務報酬100,000  
17 元，本件原告與被告唐謙公司就系爭委託銷售契約目的已  
18 完成，且本件與系爭約定二之情形不同，則原告依系爭約  
19 定二請求被告唐謙公司給付違約金588,000元，並無理  
20 由。

21 2.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。  
22 民法第250條第1項固定有明文。然依系爭委託銷售契約第  
23 9條第1項及第2項各款規定並未將被告唐謙公司有無給付  
24 居間報酬列為違約事由，是原告依上開規定請求被告唐謙  
25 公司給付違約金588,000元，並無理由。

26 四、綜上所述，原告依契約之法律關係，請求被告唐謙公司給付  
27 100,000元，及自起訴狀送達翌日即113年5月3日（見本院卷  
28 一第87頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
29 息；請求被告蔡岱葦給付196,000元，及自起訴狀送達翌日  
30 即113年5月3日（見本院卷一第91頁）起至清償日止，按週  
31 年利率百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾

01 此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

02 五、本判決第1、2項所命給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟  
03 法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行。原告雖陳  
04 明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴部分，亦僅係促本  
05 院依職權發動而已，爰不另為准駁諭知。又被告陳明願供擔  
06 保，請准宣告免為假執行，經核無不合，爰酌定相當之擔保  
07 金額，併准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，失其  
08 所附，應併予駁回。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後認與  
10 本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

12 中 華 民 國 115 年 5 月 28 日

13 民二庭法 官 黃茂宏

14 以上正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對  
16 造人數提出繕本）並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提  
17 起上訴者，應於判決送達後10日內補提上訴理由狀，並依上訴利  
18 益繳交第二審裁判費，如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴  
19 審裁判費。

20 中 華 民 國 115 年 5 月 28 日

21 書記官 王嘉祺