

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

111年度豐簡字第376號

原告 東興房仲事業有限公司

法定代理人 李政學

訴訟代理人 歐嘉文律師

複代理人 劉珈誠律師

被告 劉武佳

訴訟代理人 張右人律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國111年6月21日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、被告為臺中市○○區○○段000地號土地及其上同段345建號房屋（門牌號碼臺中市○○區○○街00號）之所有權人（權利範圍均為1/1，下稱系爭不動產）。兩造於民國110年9月25日簽立房地產委託銷售專任契約書（下稱系爭契約書），由被告委託原告以新臺幣（下同）2,500萬元出售系爭不動產。被告為求盡速脫手，於同日再與原告簽立買賣契約內容變更同意書（下稱系爭同意書），而變更銷售總價。依系爭同意書之約定，於111年3月31日前，有買方願以2,000萬元成交時，原告得向被告收取實際成交價2%為服務報酬。嗣原告於111年3月14日，覓得買方願以2,000萬元承購系爭不動產，詎被告竟拒絕配合出售。

二、原告既已為被告尋得願以2,000萬元承購系爭不動產之買家，可認已完成仲介之義務，則依系爭契約書第4條、第10條之約定，被告自應依約定支付原告40萬元之服務報酬（計算式：20,000,000×2%=400,000）。

01 三、爰依兩造間契約關係，提起本訴。並聲明：(一)被告應給付原
02 告400,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
03 週年利率5 %計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執
04 行。

05 貳、被告答辯則以：

06 一、依系爭同意書之約定，被告僅同意將委託銷售總價調降為
07 2,200萬元，從未同意調降為2,000萬元。至原告所指有關
08 「銷售總價貳仟壹佰萬元正（仲費3 %）貳仟萬元正（仲費
09 2 %）」之約定，係記載於系爭同意書上「三、其他變更內
10 容：（本條款需經委託人及受託經紀人員另行簽章始生效
11 力。）」之欄位，此部分需經另行簽章，始生效力，此即
12 為兩造締約時之真意。此觀系爭同意書簽署主體為委託人及
13 受託人，然系爭同意書第3條簽署主體則為委託人及受託經
14 紀人員，即可見係有意區分簽署之主體。而本件既未經委託
15 人即被告及受託經紀人員另行簽章，此約定自不生效力，原
16 告不得執此主張給付報酬。

17 二、再者，內政部公告之不動產委託銷售定型化契約應記載及不
18 得記載事項第11款第1項第2款，並無系爭契約書第10條2款
19 之約定，是該條約定亦因違反前開公告之定型化契約規定，
20 依消費者保護法第17條第4項規定，該定型化契約條款無
21 效，原告亦不得主張給付報酬。

22 三、縱認原告請求給付報酬有理由，原告請求金額亦屬過高，請
23 依民法第572條規定予以酌減。

24 四、並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請
25 准宣告免為假執行。

26 參、本院之判斷：

27 一、原告主張被告為系爭不動產之所有權人。兩造於110年9月25
28 日簽立系爭契約書、系爭同意書，由被告委託原告出售系爭
29 不動產，委託期間至111年3月31日止。嗣原告於111年3月14
30 日，覓得買方願以2,000萬元整承購系爭不動產，然被告拒
31 絕出售等情，業據提出系爭不動產土地、建物登記第一類謄

01 本、系爭契約書、系爭同意書、買賣議價委託書等件為證
02 （見本院卷第77頁至第83頁、第27頁至第31頁、第33頁、第
03 35頁），堪信為真實。

04 二、原告主張依系爭同意書之約定，被告已同意將委託銷售總價
05 調整為2,000萬元、仲介報酬2 %等情，為被告所否認，而
06 以該條約定尚未生效等語置辯。經查：

07 (一)按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
08 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
09 者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第
10 1118號判例意旨參照）。

11 (二)依系爭同意書之記載：「……茲因實際考慮與需要，同意修
12 正原委託契約書事項如下：一、賣方：委託銷售總價調整為
13 新台幣貳仟貳佰萬元正（仲費4%）。二、委託期間延長至
14 中華民國111年3月31日止。三、其他變更內容：（本條款需
15 經委託人及受託經紀人員另行簽章始生效力。）銷售總價貳
16 仟壹佰萬元正（仲費3 %）貳仟萬元正（仲費2 %）」（見
17 本院卷第33頁），可見兩造於締約時，確係將「銷售總價貳
18 仟壹佰萬元正（仲費3 %）貳仟萬元正（仲費2 %）」之約
19 定，載明於「三、其他變更內容」之欄位，而與「一、賣
20 方：委託銷售總價調整為……」之欄位分開記載，分屬於不
21 同欄位甚明。則被告辯稱「銷售總價貳仟壹佰萬元正（仲費
22 3 %）貳仟萬元正（仲費2 %）」等事項係記載於「三、其
23 他變更內容」之欄位，自需受該欄位後方文字之拘束，即需
24 經委託人及受託經紀人員另行簽章始生效力等節，當有所
25 據。

26 (三)原告雖抗辯稱「銷售總價貳仟壹佰萬元正（仲費3 %）貳仟
27 萬元正（仲費2 %）」等事項，與「一、賣方：委託銷售總
28 價調整為新台幣貳仟貳佰萬元正（仲費4%）」等文字所載
29 事項相同，僅係因第一部分欄位空格不足，始記錄於「三、
30 其他變更內容」之欄位，並非此部分約定內容屬其他變更內
31 容等語。然查：

01 1.系爭同意書契約係原告所提出，業據原告陳述在卷（見本
02 院卷第120頁），且原告以房屋仲介為業，對各條款之約
03 定內容及效果，自當知之甚詳。而觀系爭同意書上，未
04 有任何以箭頭等符號標示因欄位不足，接續於他處繼續書
05 寫之意旨；亦未將「三、其他變更內容：（本條款需經委託
06 人及受託經紀人員另行簽章始生效力。）」等欄位之文字
07 劃除，以表彰不受此文字拘束之意思。是原告上開抗辯，
08 顯與系爭同意書上之文字記載相異，復未經原告提出其
09 任何證據佐證，自難認可採。

10 2.再者，依原告所述，係指稱被告已將系爭不動產之銷售底
11 價調整為2,000萬元，僅於實際成交價2,000萬元至2,200
12 萬元之間，原告所得請求之仲介報酬比例有所調整。則系
13 爭同意書簽署目的既係為了變更系爭契約書上委託銷售總
14 價，衡情應先記載「一、賣方委託銷售總價調整為2,000
15 萬元」之重要變更事項，再於其後敘明仲介費比例之調
16 整，始符常理。然系爭同意書卻係於調整售價之欄位，記
17 載「一、賣方：委託銷售總價調整為新台幣貳仟貳佰萬元
18 正（仲費4%）」。則被告辯稱其僅同意將委託銷售總價
19 調整為2,200萬元，未同意調整為2,000萬元，至於其他變
20 更內容部分之約定，係仲介表示如果2,200萬元仍無法出
21 售，可以再為調降，並調整仲介費比例，但此部分之後需
22 要另外簽章等語，核與契約文字記載相符，應較為可採。

23 (四)原告復主張系爭同意書下方，確經委託人即被告、受託人即
24 原告及受託經紀人員李政學簽章，是縱認「銷售總價貳仟壹
25 佰萬元正（仲費3%）貳仟萬元正（仲費2%）」等部分屬
26 於系爭同意書第三項其他變更內容，該條款亦已生效等語。
27 然觀系爭同意書第三項既已載明「本條款須經委託人及受託
28 經紀人員『另行簽章』始生效力。」等語（見本院卷第33
29 頁），依條文語意，即需就此特別約定事項另行簽名確認。
30 原告主張於系爭同意書下方簽名欄位，即表彰同意第三項之
31 特別約定等語，顯與契約文字不符，且使前開有關需另行簽

01 章等文字失去意義，尚非可採。

02 (五)從而，被告辯稱依系爭同意書第三項之約定，「銷售總價貳
03 仟壹佰萬元正（仲費3 %）貳仟萬元正（仲費2 %）」等事
04 項，需經委託人及受託經紀人員另行簽章始生效力等節，應
05 屬可採。則該條款既未經委託人即被告與受託經紀人員簽
06 章，自尚未成立生效，兩造合意之銷售總價應為2,200萬
07 元。從而，原告以其銷售已達出售底價2,000萬元，然被告
08 拒絕出售為由，主張被告構成違約，依系爭契約書第10條第
09 2款約定，仍應支付服務報酬乙節，即屬無據。又原告此部
10 分主張既無理由，就被告其餘有關係爭契約書第10條2款約
11 定違反定型化契約，暨請求酌減報酬部分，即毋庸再予論
12 述，僅此敘明。

13 肆、綜上所述，原告依兩造間契約關係，請求被告給付40萬元，
14 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
15 算之利息，為無理由，應予駁回。原告陳明願供擔保請准宣
16 告假執行，不過為促使本院依職權為假執行之宣告，毋庸另
17 為駁回之諭知，附此敘明。

18 伍、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
19 核與判決無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

20 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 111 年 7 月 14 日
22 臺灣臺中地方法院豐原簡易庭
23 法 官 段奇琬

24 上為正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
28 應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 111 年 7 月 14 日
30 書記官 王政偉