

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第221號

原告 台慶不動產八德站前店（即百聚不動產有限公司）

法定代理人 張品綸

原告 趙濬

訴訟代理人 劉芝羽

共同

訴訟代理人 葉凱禎律師

曾嘉雯律師

陳亮好律師

被告 蔡敏茶

訴訟代理人 王叡齡律師

陳建誌律師

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19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告台慶不動產八德站前店（即百聚不動產有限公司）新臺幣72萬元及自民國111年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告應給付原告趙濬新臺幣10萬元及民國自111年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告台慶不動產八德站前店（即百聚不動產有限公司）、原告趙濬分別以新臺幣24萬元、3萬4,000元為被告預供擔保後，得為假執行。但被告如分別以新臺幣72萬元、10萬元為原告台慶不動產八德站前店（即百聚不動產有限公司）、原告趙濬預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255

條第1項但書第3款定有明文。本件原告起訴原請求：(一)被告應給付原告台慶不動產八德站前店即百聚不動產有限公司（下稱百聚公司）新臺幣（下同）48萬元及自民國110年11月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告應給付原告趙濬10萬元及自110年11月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告應給付原告百聚公司24萬元及自110年11月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣將訴之聲明更正為：(一)被告應給付原告百聚公司48萬元及自111年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告應給付原告趙濬10萬元及自111年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告應給付原告百聚公司24萬元及自111年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。核原告所為係減縮應受判決事項之聲明，於法並無不合，應予准許。

二、原告主張：被告、原告百聚公司於110年10月23日簽立專任委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約），由被告委託原告百聚公司銷售被告所有坐落高雄市○○區○○○段0000地號土地（權利範圍1萬分之135）及其上同段20968建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○○路000號3樓之1，權利範圍全部，與上述土地合稱系爭房地），委託銷售價格為1,380萬元，委託期間為110年10月23日至111年2月28日。嗣原告趙濬於110年10月30日經原告百聚公司業務人員帶看後，願出價1,200萬元購買系爭房地，且於當日支付10萬元作為買賣斡旋金，並簽立不動產買賣意願書（下稱系爭意願書），原告百聚公司遂於110年10月30告知被告上情，被告表示願以系爭意願書之條件成交，並於系爭意願書上簽名。又原告百聚公司、被告原約定於110年10月30日與買方簽立買賣契約，後被告一再藉故推託不願配合，甚表示不願出賣系爭房地；其後，原告百聚公司於110年11月5日收到被告寄送之存證信函，表明被告早於110年11月2日終止系爭委託銷售契約等語，原告百聚公司始知被告不願出賣系爭房地。然被告違

約不賣系爭房地，應認原告百聚公司已完成居間仲介之義務，被告仍應支付約定服務報酬48萬元（計算式：1,200萬元 $\times$ 4%=48萬元）予原告百聚公司，而買賣雙方未能簽立買賣契約係可歸責於被告，依系爭委託銷售契約第6條第6項約定，被告應加倍返還定金予原告趙濬，即被告應給付原告趙濬10萬元。再者，系爭房地之買賣契約如能順利簽立，原告百聚公司本得向原告趙濬收取成交價額之2%作為服務報酬，茲因被告違約不賣，致原告百聚公司受有損失24萬元（計算式：1,200萬元 $\times$ 2%=24萬元），原告百聚公司自得請求被告給付24萬元。為此，爰依系爭委託銷售契約第5條第1項、系爭意願書第4條、民法第226條第1項，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告百聚公司48萬元及自111年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告應給付原告趙濬10萬元及自111年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告應給付原告百聚公司24萬元及自111年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告則以：原告趙濬並無財力，僅為百聚公司之人頭，故原告趙濬與伊間並未就系爭房屋買賣達成合意；又原告趙濬並未交付10萬元斡旋金；且被告亦已撤回系爭意願書同意之意思表示；此外，若原告百聚公司得請求服務報酬48萬元及損害賠償24萬元，被告仍抗辯酌減等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保，請准免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

(一)原告百聚公司與被告，就被告所有之系爭房地於110年10月23日簽立專任委託銷售契約書，委託書編號為EA0000000。同日並簽定有委託事項變更契約書，變更委託期間為110年10月23日起至111年2月28日止，屋主底價為1,150萬，不含仲介費。

(二)原告趙濬於110年10月30日經原告百聚公司之業務人員帶看

01 後，願出價1,200萬元購買系爭房地，並簽立系爭意願書，
02 原告百聚公司遂於110年10月30日告知被告，被告表示願以
03 原告趙濬簽署之系爭意願書之條件成交，並於110年10月30
04 日於系爭意願書上簽名。

05 (三)被告於110年11月4日，以收件人為原告百聚公司、趙濬，寄
06 發高雄地方法院郵局1774號存證信函，存證信函載明：「敬
07 啟者：本人於民國（下同）110年10月23日委託百聚不動產
08 有限公司（以下簡稱貴公司）居間銷售本人所有高雄市○○
09 區○○○段0000地號土地及其上同段建號20968號房屋即門
10 牌號碼為高雄市○○區○○○路000號3樓之1。惟目前貴公
11 司稱有名為趙濬者支付斡旋金10萬元，並稱因當日為星期六
12 故簽約時由趙濬以開立本票之方式代替現金之提出，當場遭
13 本人拒絕之。隨即本人認為貴公司罔顧賣方之權益，故早於
14 同年11月2日表達終止雙方系爭委託銷售契約並於110年11月
15 5日斡旋有效期間前終止解除房屋買賣契約，並同意賠償趙
16 濬一倍之定金。由於貴公司根本未給本人買方趙濬之聯絡地
17 址，故本存證信函必需由貴公司承辦人員代為轉達之」，收
18 件人地址均為：高雄市○○區○○○路00號，該信函並於11
19 0年11月5日收受。

20 (四)被告與原告百聚公司劉小姐之LINE對話紀錄中，在110年11
21 月2日15時42分仲介劉小姐：「蔡姐，買方剛剛又賴過來，
22 我們還在想辦法，看要怎麼來跟他告知，後續再跟蔡姐回
23 覆」，110年11月2日15時42分被告蔡敏蔡：「你們應告知
24 他，我已經沒有要賣了」，原告百聚公司劉小姐：「這個會
25 提告違約的問題，當然我們會告知，待買方這邊回覆，會再
26 跟蔡姐告知」。

27 五、本件爭點：

28 (一)原告趙濬與被告就110年10月30日系爭不動產買賣意願書，
29 是否有達成合意而生效力？

30 (二)原告趙濬是否有依據110年10月30日系爭意願書，交付10萬
31 元之斡旋金予原告百聚不動產？

01 (三)被告得否撤回系爭意願書之意思表示？存證信函是否送達原
02 告趙濬？

03 (四)若原告百聚公司得請求服務報酬48萬元及損害賠償24萬元，
04 被告得否依據民法第572條規定請求酌減報酬？

05 六、本院之判斷：

06 (一)原告趙濬與被告就110年10月30日系爭意願書，是否有達成
07 合意而生效力？

08 原告雖抗辯：原告趙濬並無財力，僅為百聚公司之人頭，故
09 原告趙濬與伊間並未就系爭房屋買賣達成合意云云，然購買
10 不動產之資金來源多樣，即便買方本人並無資力，亦可能透
11 過長輩贈與買賣價金，或以長輩贈與或自行備足頭期款，其
12 餘買賣價金向銀行貸款等等常見方式，買受不動產，因此即
13 便買受人確無資力，亦可透過前開等方式支付買賣價金，
14 因此買賣契約之買方本人未必均須有資力始可購買不動產，
15 被告抗辯原告趙濬無資力，因此原告趙濬與被告無買賣之合
16 意云云，並無理由。

17 (二)原告趙濬是否有依據110年10月30日系爭意願書，交付10萬
18 元之斡旋金予原告百聚不動產？

19 被告雖又抗辯：原告趙濬並未交付10萬元斡旋金云云，然被
20 告不爭執原告百聚公司現金支付簽收簿有紀錄在10月30日
21 時，訴外人劉芝羽即原告百聚公司業務有收10萬元交付給原
22 告百聚公司秘書簽收，在買方給付服務費承諾書有記載，劉
23 芝羽有再跟秘書拿回10萬元，將該10萬元退還給原告趙濬，
24 由原告趙濬簽收等情（見本院卷第277頁），依此可知原告
25 趙濬確有交付10萬元斡旋金，嗣因買賣不成原告百聚公司再
26 將該10萬元斡旋金退予原告趙濬，則被告抗辯原告趙濬並未
27 交付10萬元斡旋金云云，並不可採。

28 (三)被告得否撤回系爭意願書之意思表示？存證信函是否送達原
29 告趙濬？

30 被告雖抗辯因為系爭意願書買方可撤回，依同理賣方應亦有
31 撤回權，其並已於110年11月2、4日，撤回系爭意願書云

云，然被告表示願以原告趙濬簽署之系爭意願書之條件成交，並早已於110年10月30日於系爭意願書上簽名等情，為兩造所不爭執，業如前述，則顯見110年10月30日原告趙濬與被告間就系爭房地已達成買賣之合意，而依系爭意願書第3條第2項約定：「於本意願書有效期間內，買方因故不願承購欲撤回時，應於賣方接受買方之承買價款及本意願書之條款前，親自攜帶本意願書至受託人處辦理，始生撤回之效力。」可知，買方之撤回權亦須於賣方接受買方之承買價款及系爭意願書之條款前行使，於本件被告於110年10月30日在系爭意願書上簽名同意後，買方已無法行使撤回權，則同理賣方亦無撤回權可行使；遑論系爭意願書上亦無約定賣方有撤回權，則被告抗辯其已於110年11月2、4日，撤回系爭意願書云云，並無理由。本件既認被告不得撤回系爭意願書之意思表示，則存證信函是否送達原告趙濬之爭點無庸審究，併予指明。

(四)若原告百聚公司得請求服務報酬48萬元及損害賠償24萬元，被告得否依據民法第572條規定請求酌減報酬？

被告抗辯若原告百聚公司得請求服務報酬48萬元及損害賠償24萬元，被告仍抗辯酌減云云。惟按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第572條本文固定有明文。考其立法理由在於避免居間人乘委託人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，是居間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公允，若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求酌減之。亦即此條規定所適用者，係指居間人雖已為委託人完成其居間事務，惟經事後審查，認為居間人為委託人所已付出之勞務，其價值與當初訂約時約定之報酬相較，係屬為數過鉅而失客觀公平性時，允許委託人事後請求法院酌減約定之報酬額，衡其立法之規範目的，係在兼顧公益，而對契約自由稍作限制。本件原告百聚於110年10月23

日簽系爭委託銷售契約起，將系爭房地出售之廣告刊登於591房屋交易網、樂屋網官網，亦向飲料店或大樓佈告欄承租置放廣告單，並於台慶月刊刊登廣告，台慶月刊是因原告百聚公司每年付1萬5,000元的行銷費用給總公司，總公司再幫原告百聚公司行銷，包含每個月送原告百聚公司100本台慶月刊，並提供原告百聚公司刊登5個物件廣告；原告百聚公司並聘請工讀生發廣告單；委託期間包含原告趙濬帶看三次等情，為被告所不爭執（見本院卷第274頁至275頁），本院審酌原告百聚公司於委託期間有前開銷售、刊登廣告、帶看等行為，且原告百聚公司所覓買家即原告趙濬購買系爭房地之價格為1,200萬元，該金額亦為被告所接受等情，業如前述，又依系爭委託銷售契約第5條第1項約定，原告百聚公司與被告間約定之報酬為成交價額之4%，且原告間簽立之報酬買賣總價款2%等情，此有系爭委託銷售契約1份、買方給付服務費承諾書1紙在卷可查（見審訴卷第23、31頁），而原告百聚公司與被告，以及原告間約定之居間報酬亦未高於不動產仲介經紀業報酬計收標準，尚符於交易常情，其數額並未過鉅，亦無顯失公平之情形，自無酌減之必要。

七、綜上所述，原告主張：(一)被告應給付原告百聚公司48萬元及自111年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告應給付原告趙濬10萬元及自111年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告應給付原告百聚公司24萬元及自111年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。又本件兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

八、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 5 月 31 日

民事第一庭 法官 韓靜宜

以上正本係照原本作成。

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 5 月 31 日

書記官 陳雅雯