

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度簡上字第325號

上訴人 陳何秀媚

0000000000000000

何孝順

何孝勳

兼 共 同

訴訟代理人 何秀玲

0000000000000000

被上訴人 圓好圓不動產有限公司

0000000000000000

法定代理人 李品龍

訴訟代理人 黃韡誠律師

龔柏霖律師

上列當事人間請求給付報酬金事件，上訴人對於民國114年8月18日本院高雄簡易庭114年度鳳簡字第906號第一審判決提起上訴，經本院於民國115年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：上訴人於民國113年12月18日委由訴外人何秀蘭代理，並推派上訴人何秀玲一同到被上訴人辦公處所（下稱系爭處所）洽談上訴人欲出售坐落高雄市○○區○○段○○段000地號土地應有部分全部（下稱系爭土地）之事宜。因被上訴人已為上訴人覓得有意購買系爭土地之買家即訴外人李泓毅，經被上訴人代理人即訴外人詹振宏於113年12月18日來回磋商後，李泓毅願以新臺幣（下同）720萬元向上訴人購買系爭土地，詹振宏當日告知何秀蘭與何秀玲後，兩人均同意以該價格委由被上訴人出售系爭土地，遂由何秀蘭代理上訴人與被上訴人訂立土地專任委託銷售契約

書（下稱系爭委託銷售契約），將系爭土地委託被上訴人銷售，系爭委託銷售契約原約定委託服務報酬為成交價之4%，嗣經兩造當日磋商後，將被上訴人仲介系爭土地之報酬變更為20萬元（下稱系爭變更約定），同日上訴人亦以720萬元之價格與李泓毅訂立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）將系爭土地出賣予李泓毅，足見被上訴人已依約仲介系爭土地之買賣完成，上訴人自應依約給付被上訴人仲介服務報酬。詎上訴人迄今未依系爭委託銷售契約第4條第3項約定及系爭變更約定，給付服務報酬20萬元予被上訴人。為此，爰依系爭委託銷售契約第4條第3項約定及系爭變更約定提起本件訴訟。並聲明：上訴人應給付被上訴人20萬元，及自民事起訴狀繕本送達最後一名上訴人之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、上訴人則以：上訴人雖授權何秀蘭代為尋覓系爭土地之買主，然未授權何秀蘭處理系爭土地買賣事宜，且何秀蘭與何秀玲於113年12月18日至系爭處所簽訂系爭委託銷售契約、服務費確認單時，心中均無委任被上訴人銷售系爭土地之意，所為意思表示自屬無效；又被上訴人於簽訂系爭委託銷售契約時，以定型化契約條款使上訴人之代理人何秀蘭拋棄合理審閱期，違反消費者保護法第11條之1之2項規定，亦屬無效，是兩造間並未成立系爭委託銷售契約、系爭變更約定；退步言，被上訴人之代理人詹振宏與何秀蘭係約定，在被上訴人爭取到系爭土地成交價格在700萬元以上時，上訴人願將超出700萬元之成交價金贈與被上訴人，而通謀虛偽簽訂系爭委託銷售契約、服務費確認單，因此應依兩造間實際成立之附條件贈與契約為準，而上訴人在其後因知悉不動產經紀業管理條例（下稱系爭條例）第19條第1項規定時，決定撤銷對被上訴人之贈與，是上訴人並無給付被上訴人20萬元之義務等語置辯。並聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審經審理後，判決上訴人應給付被上訴人20萬元，及自114年3月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

01 上訴人對原審判決不服，提起上訴，上訴聲明為：(一)原判決
02 廢棄。(二)上開廢棄部分，駁回被上訴人在第一審之訴之請
03 求。被上訴人之答辯聲明：上訴駁回。

04 四、得心證之理由：

05 (一)按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決；判決書內應
06 記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上
07 之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另
08 行記載，民事訴訟法第454條第1項前段、第2項前段定有明
09 文；上開規定於簡易程序之第二審亦有準用，此觀同法第
10 436條之1第3項規定可知。

11 (二)上訴人之上訴理由略為：何秀蘭與詹振宏就系爭土地成立聯
12 賣約定，即約定系爭土地如未以超過720萬元之價格出售，
13 則被上訴人不會向上訴人收取服務費，而只向系爭土地之買
14 方收取服務費。但詹振宏為規避系爭條例第19條第1項之規
15 定，漏未注意上訴人並未委託何秀蘭代理訂立系爭委託銷售
16 契約、服務費確認單；且未能提出系爭委託銷售契約所載之
17 委託銷售金額自888萬元變更為720萬元之變更書面；又系爭
18 委託銷售契約、服務費確認單在何秀玲、何秀蘭離開系爭處
19 所以前，未經經紀人簽章，是系爭委託銷售契約、服務費確
20 認單基於前開理由，自不生效力。又上訴人在系爭委託銷售
21 契約、服務費確認單經經紀人簽章以發生效力以前，已簽立
22 系爭買賣契約，且被上訴人未提出系爭條例第22條第1項所
23 規定之買方承購要約書、定金收據，足認詹振宏就系爭買賣
24 契約之成立並未提供任何服務，自無從向上訴人收取20萬元
25 之報酬。

26 (三)惟查：

27 1.關於上訴人有委託何秀蘭、詹振宏代為銷售系爭土地；兩造
28 間有成立系爭委託銷售契約、系爭變更約定之合意等情，經
29 原審勘驗113年12月18日會談錄影檔後，自勘驗結果可見何
30 秀玲作為出賣人之一，以及其他出賣人之代理人，不僅直接
31 向詹振宏表示上訴人均委託何秀蘭；且對於詹振宏說明系爭

01 土地之相關買賣事宜、成交價格、服務費等事項時，均在場
02 而未表示反對，更向詹振宏表示服務費20萬的發票要開4
03 張，因為所有人有4個，要各自報稅，足認何秀蘭、何秀玲
04 均同意詹振宏所述之仲介條件，而委由何秀蘭代理上訴人委
05 託被上訴人銷售系爭土地事宜。本院審酌全部卷證，認原審
06 判決記載之事實及理由，並無違誤，應予維持並引用之。至
07 上訴人雖稱其所謂均委託何秀蘭，是指「賣清、不負擔任何
08 費用的爭取，我們全部委託她」云云，然該情無從於113年
09 12月18日會談錄影檔中見到，且上訴人亦未就此部分提出佐
10 證，自難認所述為真。上訴人雖又以被上訴人未提出系爭委
11 託銷售契約所載之委託銷售金額自888萬元變更為720萬元之
12 變更書面，且系爭委託銷售契約、服務費確認單在何秀玲、
13 何秀蘭離開系爭處所以前，未經經紀人簽章，而謂系爭委託
14 銷售契約、服務費確認單不生效力云云，然是否有該變更書
15 面、是否經經紀人簽章，均非系爭委託銷售契約、服務費確
16 認單之成立要件，且自113年12月18日會談錄影檔之勘驗結
17 果，確可認上訴人同意以720萬元出售系爭土地及支付20萬
18 元報酬給被上訴人等情，業經原審詳加敘明，是上訴人之主
19 張於法無據，無從採信。

- 20 2.關於上訴人主張何秀蘭與詹振宏就系爭土地成立「系爭土地
21 如未以超過720萬元之價格出售，則被上訴人不會向上訴人
22 收取服務費，而只向系爭土地之買方收取服務費」之聯賣約
23 定之部分，上訴人雖提出其等與何秀蘭之對話紀錄擷圖（見
24 簡上卷第155頁），然該擷圖均係何秀蘭所傳之訊息，無從
25 肯認其與詹振宏間確實有訊息所示之合意。退步言，縱認何
26 秀蘭、詹振宏先前有該聯賣之約定，然何秀蘭、何秀玲嗣於
27 113年12月18日到系爭處所時，既已另為系爭變更約定，並
28 有服務費確認單在卷可佐（見原審卷第61頁），自可認已有
29 以系爭變更約定（給付被上訴人20萬元之報酬）取代前開聯
30 賣約定（毋庸給付被上訴人報酬）之意，則被上訴人請求上
31 訴人依系爭變更約定給付20萬元，當有理由。

01 3.按不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲
02 介或代銷者，承購要約書、定金收據應由經紀業指派經紀人
03 簽章。經紀業違反第22條第1項規定，由直轄市、縣（市）
04 主管機關處6萬元以上30萬元以下罰鍰。系爭條例第22條第1
05 項第2、3款、第29條第1項第1款分別有明文。上訴人主張被
06 上訴人未提出買方承購要約書、定金收據一事，至多僅涉及
07 被上訴人是否受主管機關處以罰鍰，而與本件被上訴人依系
08 爭變更約定，請求上訴人給付20萬元無涉。又審酌證人詹振
09 宏證述：一開始系爭土地是上訴人委託何秀蘭銷售，有貼廣
10 告，我就在112年1月4日開始打上面留的聯絡電話聯絡，當
11 時我就一直有向何秀蘭表達希望可以把系爭土地銷售事宜委
12 託給被上訴人，但是被拒絕，後來找到有意購買系爭土地的
13 買方，我就在113年12月中旬與何秀蘭聯絡，當時我們達成的
14 共識是上訴人同意用700萬出售系爭土地，我有跟何秀蘭
15 她們說應該買家會出到700萬以上的價格，所以她們才願意
16 在113年12月18日到系爭處所等語（見原審卷第298頁），堪
17 認購買系爭土地之買家是被上訴人所找到，是上訴人稱詹振
18 宏就系爭買賣契約之成立並未提供任何服務而無從收取20萬
19 元報酬云云，與事實不符，不足採信。

20 4.按經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介
21 業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之
22 報酬標準計收。違反前項規定者，其已收取之差價或其他報
23 酬，應於加計利息後加倍返還支付人。系爭條例第19條載有
24 明文。而內政部於89年7月19日修正不動產仲介經紀業報酬
25 計收標準第1條規定：「不動產經紀業或經紀人員經營仲介
26 業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計
27 不得超過該不動產實際成交價金百分之6或1個半月之租
28 金。」。查系爭買賣契約約定買賣總價為720萬元（見原審
29 卷第51頁），被上訴人依系爭變更約定請求報酬20萬元，並
30 未超過上開內政部規範之成交價金6%即432,000元（計算
31 式：720萬元×6%=432,000元），自無違反系爭條例第19條

之情形，則被上訴人請求上訴人給付20萬元，於法有據。

五、綜上所述，被上訴人依系爭委託銷售契約第4條第3項約定及系爭變更約定，請求上訴人給付20萬元，及自114年3月31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。原審就上開應准許部分，為被上訴人勝訴之判決，並無違誤，上訴意旨指摘前開部分判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件判決結果並無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴無理由，爰判決如文。

中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

民事第三庭 審判長法官 鍾淑慧

法官 林綉君

法官 王雪君

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

書記官 梁瑜玲