

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄簡字第2175號

原告 大美房屋仲介有限公司

法定代理人 王忠賢

訴訟代理人 郭家駿律師

被告 胡惠文

訴訟代理人 高峯祈律師

吳耘青律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，於民國113年6月25日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾肆萬元，及自民國一一二年九月二十三日
起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，其餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國111年3月28日委託伊銷售高雄市苓雅區成功一路漢神棧建案A1棟7樓預售屋暨基地（下稱系爭預售屋，成屋門牌號碼為：高雄市○○區○○○路000號7樓之1），委託銷售期間自111年3月28日起至同年9月30日止，委託銷售價格為新臺幣（下同）690萬元，經雙方簽立預售屋專任委託銷售契約書及委託事項變更契約書以為憑據（以下合稱甲契約）。伊於甲契約存續期間，居間媒介訴外人楊雅玲願以700萬元買受系爭預售屋，並於111年4月6日交付定金50萬元予被告收訖，詎因可歸責於被告之因素無法履約，依甲契約第8條第3項第3款約定，應視為伊已完成居間仲介義務，被告自應給付伊服務報酬28萬元。爰依甲契約第8條第3項第3款約定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原

01 告28萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
02 5%計算之利息。

03 二、被告則以：伊固未與楊雅玲簽立系爭預售屋買賣契約，惟兩
04 造已於111年10月7日簽署買賣定金收據解約切結書（下稱系
05 爭切結書），合意將伊應給付原告之甲契約服務報酬減少為
06 14萬元，原告即應受系爭切結書之拘束。又兩造於111年11
07 月28日另簽立系爭預售屋之成屋專任委託銷售契約書（下稱
08 乙契約），再於111年12月12日合意將專任委託銷售變更為
09 一般委託銷售契約（下稱丙契約），嗣兩造於112年3月23日
10 在高雄市政府消費爭議協商會議中，合意終止丙契約，並約
11 定兩造不得再為其他主張、告訴或請求（下稱系爭協商紀
12 錄），應認原告已拋棄甲契約之服務報酬請求權，伊對原告
13 自不負給付服務報酬義務。如經審理認為伊仍應給付原告甲
14 契約第8條第3項第3款約定之服務報酬，則該報酬性質上係
15 屬損害賠償總額預定性違約金，且伊因原告未盡善良管理人
16 注意義務，擅自向楊雅玲收取定金50萬元，致伊遭受買賣虧
17 損，不得不與楊雅玲解約並賠付違約金15萬元，已受有財產
18 損失，猶要求伊如數給付原告甲契約服務報酬28萬元實有過
19 高，應予酌減等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

20 三、兩造不爭執被告簽立甲契約委託原告專任銷售系爭預售屋，
21 及原告在甲契約存續期間，居間仲介楊雅玲以700萬元向被告
22 購買系爭預售屋，雖被告未與楊雅玲簽立買賣契約，應視
23 為原告已完成甲契約居間仲介任務之事實（見本院卷第225
24 頁），惟被告以：甲契約服務報酬業經兩造合意減少為14萬
25 元，原告復於兩造簽立系爭協商紀錄時，拋棄前開服務報酬
26 請求權等語置辯。經查：

27 (一)甲契約服務報酬業經兩造合意減少為14萬元：

28 1.依甲契約第8條第3項第3款約定：乙方（指原告，下同）收
29 受定金後，因可歸責於甲方（指被告，下同）之事由而不願
30 或無法與乙方所介紹之客戶簽立不動產買賣契約書（權利讓
31 渡書）時，視為乙方已完成居間仲介之義務，除第2款給付

01 委託價額2%之服務報酬外，甲方仍應支付委託銷售價4%服務
02 報酬，並應立即全額一次支付予乙方（見本院卷第17頁），
03 是按兩造不爭執原告居間仲介楊雅玲以700萬元向被告購買
04 系爭預售屋之價款4%計算，被告依甲契約第8條第3項第3款
05 約定應支付原告之服務報酬為28萬元（計算式：
06 $7,000,000 \times 4\% = 280,000$ ）。

07 2.被告抗辯：兩造於111年10月7日合意將甲契約服務報酬減少
08 為14萬元，並由被告簽發以111年9月12日為發票日、面額為
09 14萬元，到期日為112年12月31日之本票1紙（下稱系爭本
10 票），擔保支付前開服務報酬等情，有系爭切結書、系爭本
11 票為憑（見本院卷第29、435頁）。觀諸系爭切結書第2、3
12 段記載「因甲方諸多因素，無法履行合約，經雙方合議（應
13 為「意」），甲方願以14萬元整作為解約服務報酬，並約定
14 甲方交屋後，另行簽定成屋專任買賣委託書，由乙方銷售至
15 112年12月31日…」、「因考量甲方拮据，乙方同意解約服
16 務報酬之付款時間延至簽定成屋買賣契約書，並交屋結案當
17 日支付乙方，甲方並開立面額14萬元整之本票1張（指系爭
18 本票）予乙方以供擔保」等語（見本院卷第29頁），及證人
19 宋開源（即擬具系爭切結書之人）證稱：當時因為被告說建
20 商本來答應以556萬元左右出售系爭預售屋，後來調高為683
21 萬元左右，是經扣除被告要給房仲的服務費後，被告可能會
22 賠錢，所以被告表示將與建商解約，沒有辦法與楊雅玲簽立
23 系爭預售屋買賣契約，伊遂向被告建議仍可用680餘萬元之
24 價格向建商購入系爭預售屋，日後仍將系爭預售屋委由原告
25 銷售，原告則考量被告遭建商調高售價也很無辜，所以雙方
26 合意依買賣總價700萬元的2%即14萬元作為解約賠償金，復
27 考量被告仍將系爭預售屋交由原告繼續銷售，原告於112年
28 12月31日以前應可順利出售系爭預售屋，被告即得以出售所
29 得，給付原告2%成交報酬及系爭切結書約定之14萬元解約服
30 務報酬。由於被告簽立系爭切結書時沒有錢支付解約服務報
31 酬，要等到賣出系爭預售屋才有錢支付，故將付款期限展延

01 至簽定成屋買賣契約書之日，原告雖在商議過程中曾要求被
02 告給付28萬元解約服務報酬，但不是強制要求一定要拿到這
03 麼多等語（見本院卷第362至365頁），可知兩造就「被告未
04 與原告居間仲介之買方楊雅玲以700萬元簽立系爭預售屋買
05 賣契約」衍生之甲契約第8條第3項第3款服務報酬，經多方
06 商議後，已合意減少為14萬元，並將給付期限展延至系爭預
07 售屋之成屋出售日，至於被告仍將系爭預售屋交由原告代理
08 銷售，不過是籌措資金之方法，此由證人即被告配偶謝翔嵐
09 證稱：伊陪同被告到場簽立系爭切結書，當天宋開源提出系
10 爭切結書及系爭本票要求被告簽署，並稱系爭本票所載14萬
11 元就是原訂銷售總價700萬元按2%計算的服務費，日後將系
12 爭預售屋交由原告再次出售，如果成交要再給原告成交金額
13 2%的服務費，但當初並沒有約定如果日後無法重新出售成
14 交，是不是還要給14萬元解約服務報酬等語（見本院卷第
15 367頁），益見兩造就系爭預售屋將來無論出售與否，被告
16 均應給付原告14萬元解約服務報酬，俱有認識，而原告日後
17 出售系爭預售屋得再收取按成交金額2%計算之服務費，則屬
18 原告因履行乙契約居間仲介義務可獲報酬，尚與甲契約無
19 涉。原告主張系爭切結書關於減少解約服務報酬之約定，係
20 以乙契約有效存在為條件云云，核與前開事實不符，亦未據
21 原告提出其他積極證據以實其說，為不足採。

22 3.按稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止
23 爭執發生之契約。和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當
24 事人取得和解契約訂明權利之效力。民法第736條、第737條
25 定有明文。而兩造於111年10月7日簽立系爭切結書，係以
26 「被告未與原告居間仲介之買方楊雅玲以700萬元簽立系爭
27 預售屋買賣契約」衍生之甲契約第8條第3項第3款服務報
28 酬，作為雙方商議、互為讓步之標的，並經雙方合意將前開
29 服務報酬由原訂28萬元減少為14萬元，付款期限則展延至賣
30 出系爭預售屋（成屋）之日，已如前述，核其約定內容與民
31 法第736條規定所稱「和解」要件並無不合，依民法第737條

規定，原告因和解讓步之服務報酬14萬元（計算式： $280,000-140,000=140,000$ ）即因其拋棄此部分權利而告消滅，原告自不得事後翻異前詞，要求被告給付此部分服務報酬。又系爭切結書係以原來明確之法律關係為基礎而成立之和解，原告自非不得依原來之法律關係訴請被告給付，祇法院不得為與和解結果相反之認定而已（最高法院84年度台字第624號判決要旨參照），是以原告依甲契約第8條第3項第3款約定訴請被告給付服務報酬，即應受系爭切結書之和解結果拘束，堪認其請求在14萬元以內者，為有理由。

(二)原告不因系爭協商紀錄而喪失甲契約之服務報酬請求權：

被告抗辯兩造於112年3月23日就系爭預售屋委託銷售爭議，作成系爭協商紀錄，原告並同意拋棄甲契約服務報酬請求權云云。原告否認之。經查：

- 1.兩造不爭執雙方簽署系爭切結書後，再於111年11月28日簽署乙契約，由被告委託原告專任銷售系爭預售屋，委託銷售期間自111年11月28日起至112年12月31日止，兩造嗣於111年12月12日合意將委託專任銷售變更為一般委託銷售，另簽立丙契約，約定委託期間自111年12月12日起，惟未約定止期等情，有乙、丙契約在卷可稽（見本院卷第31至37、39至41頁），堪認兩造於112年3月23日就系爭預售屋銷售之權利義務，應同受丙契約約定所拘束。
- 2.又兩造於112年3月23日簽立系爭協商紀錄，依該紀錄第1點約定：「…雙方同意於112年2月20日終止111年12月12日簽訂之一般委託銷售契約書（指丙契約），此一部分，申訴人（指被告，下同）對於相對人（指原告，下同）拋棄其他請求，兩造亦不得再互為其他主張、告訴或請求。」等語（見本院卷第107頁），可知兩造已合意終止丙契約，並同意不再就丙契約互為其他主張、告訴或請求，堪認兩造就系爭預售屋一般委託銷售之法律關係，即丙契約衍生之一切債權債務，因雙方成立和解而消滅。
- 3.惟依系爭協商紀錄第2點記載：申訴人訴求前述相對人返還

伊於111年9月12日簽立金額14萬元之本票（指系爭本票），相對人不同意。此一部分協商不成立等語（見本院卷第107頁），可知兩造就系爭本票票據債權及所擔保之原因關係要如何處理，未有共識，而系爭本票所擔保者乃被告應給付原告解約服務報酬14萬元之履行義務，業據證人謝翔嵐證述「系爭本票所載14萬元就是原定銷售總價700萬元按2%計算的服務費」等語如前（見本院卷第367頁），堪認兩造就系爭本票所擔保之14萬元解約服務報酬並未成立協商，原告基於甲契約第8條第3項第3款約定對被告取得之服務報酬請求權14萬元，自不受系爭協商紀錄所影響，被告抗辯原告已於112年3月23日拋棄前開服務報酬請求權云云，核與前開證據不符，為不可採。

(三)系爭切結書約定之服務報酬無從再予酌減：

被告另抗辯系爭切結書約定之解約服務報酬14萬元仍有過高，依民法第252條規定應予酌減云云。經查：

- 1.被告願依系爭切結書給付原告14萬元，其性質係屬賠償金乙節，有證人宋開源證稱：兩造合意依約定買賣總價700萬元的2%即14萬元作為解約賠償金等語為憑（見本院卷第363頁），而系爭切結書之和解標的乃甲契約第8條第3項第3款之法律關係，亦經本院審認如前，是以甲契約第8條第3項第3款約定之服務報酬具損害賠償額預定性違約金性質，應堪認定。
- 2.又兩造簽立系爭切結書，合意將甲契約第8條第3項第3款之服務報酬減少為14萬元之事實，業經本院審認如前，參以證人謝翔嵐證稱：伊與被告商量後，認為系爭切結書內容係屬合理，始同意簽署系爭切結書等情（見本院卷第367頁），可見被告係經盱衡自己履約之意願、經濟能力、兩造因系爭預售屋未能售予楊雅玲所受損害程度等主、客觀因素，本於自由意識及平等地位，自主決定簽署系爭切結書，被告即受系爭切結書關於「被告應給付原告解約服務報酬14萬元」約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定本旨，被告復

01 未提出其他積極證據證明前開約定之違約金額仍有過高而顯
02 失公平，要難認有民法第252條所稱「約定之違約金額過
03 高」情形，被告前開抗辯為不足採。

04 (四)被告應給付原告服務報酬之期限因受催告而屆至，並應自受
05 催告時起負遲延責任：

06 1.依系爭切結書第3段約定，被告應給付原告服務報酬14萬元
07 之付款期限為「簽定成屋買賣契約書，並交屋結案當日」
08 （見本院卷第29頁），惟兩造就系爭預售屋委託銷售事宜，
09 先於111年11月28日簽立專任委託銷售契約，再於111年12月
10 12日合意變更為一般委託銷售契約，嗣於112年3月23日合意
11 終止前開契約，有乙契約、丙契約及系爭協商紀錄在卷足佐
12 （見本院卷第31、105、107頁），被告復自承：系爭預售屋
13 之建商於000年00月間交屋後，現由伊自住，迄未出售（見
14 本院卷第431、432頁），可見系爭預售屋直至丙契約合意終
15 止時，均無「簽定成屋買賣契約書，並交屋結案」情事，系
16 爭切結書第3段約定之付款期限因而無從成就，應視為被告
17 依系爭切結書所負服務報酬給付義務，係屬給付無確定期
18 限。

19 2.依民法第229條第2、3項約定，給付無確定期限者，債務人
20 於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時
21 起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程
22 序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之
23 效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延
24 責任。查原告於112年3月23日兩造合意終止丙契約後，於
25 112年8月22日提起本件訴訟，依甲契約第8條第3項第3款約
26 定，請求被告給付服務報酬，該訴狀繕本已於112年9月22日
27 送達被告，有送達證書在卷可稽（見本院卷第53頁），被告
28 經受催告，其應給付原告服務報酬之期限即告屆至，被告迄
29 今仍未給付，即應自受催告時起負遲延責任。

30 四、綜上所述，原告依甲契約第8條第3項第3款約定，請求被告
31 給付14萬元，及自起訴狀繕本送達翌日112年9月23日起（見

01 本院卷第53頁送達證書)至清償日止，按年息5%計算之利
02 息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應
03 予駁回。

04 五、本判決主文第1項係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡
05 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
06 定，法院應依職權宣告假執行。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘證據及攻防方法均不影響本件
08 判決結果，不再贅述。

09 七、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
10 訟法第79條、第389條第1項第3款，判決如主文。

11 中 華 民 國 113 年 7 月 29 日
12 高雄簡易庭 法 官 賴文姍

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

17 中 華 民 國 113 年 7 月 29 日
18 書 記 官 許弘杰