

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第1781號

原告 昕錄不動產有限公司

法定代理人 莊宗穎

被告 陳陞瑄

訴訟代理人 李茂增律師

複代理人 杜承翰律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國113年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟玖佰玖拾元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國000年0月間，委託原告購買門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00號15樓（下稱系爭房屋），兩造於113年1月30日簽立買賣議價價委託書及確認書（下稱系爭委託書及確認書），被告表示願意以新臺幣（下同）940萬元購買系爭房屋，並交付5萬元議價保證金予原告，而兩造約定議價期間至113年2月5日止。兩造簽約後，原告有安排被告與系爭房屋之屋主洽談買賣事宜，然被告於113年2月2日告知不願意購買系爭房屋，並要求原告退回議價保證金，是原告於當日退回保證金予被告。然原告事後發現被告於113年2月21日私下與系爭房屋之屋主達成買賣交易，並於113年4月8日過戶登記為系爭房屋之所有權人。是被告明顯故意違反系爭確認書中：「委託人或其配偶、二親等內之親屬於賣方委託期間或期間屆滿後二個月內，與賣方成交者，視為受託人已完義務，委託人買應給付委託承購總價百分之二服務報酬予委託人」之約定（下稱系爭約定），故被告應給付原告報酬金188,000元（計算式：940萬元 $\times$ 2/100 =188,00

01 0元)。另原告雖於系爭委託書上為「作廢」之註記，然該  
02 註記僅係原告內部作業程序，並非表示兩造委託契約無效之  
03 意。為此，爰依系爭委託書及系爭確認書之法律關係，提起  
04 本件訴訟云云。並聲明：(一)被告應給付原告188,000元，及  
05 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算  
06 之利息。(二)原告願供擔保，請准予宣告假執行。

07 二、被告則以：兩造已於113年2月2日合意解除系爭委託關係，  
08 是原告於當日退還議價保證金5萬元予被告，且在系爭委託  
09 書及確認書上為作廢之註記，足認兩造間因系爭委託書及系  
10 爭確認書所衍生現在或將來之權利義務一併消滅之意，故原  
11 告不得執系爭委託書及系爭確認書向被告請求服務報酬等  
12 語，資為抗辯。並聲明：(一)請求駁回原告之訴。(二)如受不利  
13 之判決，願供擔保免為假執行。

14 三、兩造不爭執事項：

15 (一)兩造於113年1月30日簽訂系爭委託書及確認書，被告交付  
16 議價保證金5萬元予原告。

17 (二)113年2月2日被告要求原告返還議價保證金5萬元，原告  
18 有返還上開保證金給被告。

19 (三)被告於113年2月21日購入系爭房屋，並於同年4月8日登  
20 記。

21 (四)被告有在系爭委託契約書第三聯中關於買方取回議價金一欄  
22 簽名及押日期。系爭委託書上的「作廢」是指原告於第  
23 一、二、三聯收回之後，於契約書特約條款與購屋人個人資  
24 料欄位註記作廢。

25 (五)雙方約定之服務報酬為188,000元。

26 四、兩造爭執事項：

27 113年2月2日原告退回保證金5萬元及原告於上開特約書  
28 上註記作廢，是指雙方終止委託關係，或是解除委託關係？

29 五、原告主張被告於113年1月30日以940萬元之價額，委託原告  
30 購買系爭房屋等情，有系爭委託書及系爭確認書各1份在卷  
31 可憑（見本院卷第11-13頁），且為兩造所不爭執，堪信為

01 真。

02 六、原告主張被告應依系爭約定給付服務報酬188,000元，惟為  
03 被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件所應審酌者厥為：

04 (一)系爭委託書所為「作廢」之註記，是否即指兩造間已無契  
05 約關係存在？若否，則(二)原告可否依系爭約定向被告請求給  
06 付服務報酬？茲述如下：

07 (一)系爭委託書所為「作廢」之註記，是否即指兩造間已無契約  
08 關係存在？

09 1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人  
10 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去  
11 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則  
12 及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、  
13 經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作  
14 全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據  
15 中一二語，任意推解致失其真意。易言之，所謂「探求當事  
16 人之真意」，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所  
17 根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經  
18 驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探  
19 求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之  
20 權利義務是否符合公平正義（最高法院98年度台上字第1925  
21 號、96年度台上字第286 號判決意旨均足資參照）。

22 2.原告主張系爭委託書上所為「作廢」之註記，僅係原告內部  
23 作業之流程，並非兩造契約無效之意云云。惟依一般社會常  
24 情以觀，「作廢」之註記，即表當事人間已不受前所簽訂契  
25 約效力拘束之意；且本件兩造係在同一時、空環境下，原告  
26 於系爭委託書上為「作廢」之註記，足徵兩造已合意解除系  
27 爭委託書所成立之居間法律關係。雖原告主張返還議價保證  
28 金後，締約雙方仍應受如系爭約定等條款之拘束云云，若原  
29 告主張為真，原告實毋庸於系爭委託書上另為「作廢」之註  
30 記。據此，依一般交易習慣併酌量誠信原則，足認兩造間確  
31 有解除系爭委託書所成立居間法律關係之合意，是被告此部

01 分所辯，非無可採。

02 3.縱認系爭委託書及系爭確認書所成立之居間法律關係不受原  
03 告為「作廢」之註記之影響，而認兩造仍受系爭約定之拘  
04 束，然系爭約定已載明係在「委託期間或期間屆滿後二個月  
05 內，買方與賣方成交者，視為受託人已完義務，委託人買應  
06 給付委託承購總價百分之二服務報酬予委託人」等語，然兩  
07 造委託關係無論是原告所主張之終止或被告抗辯之解除，均  
08 無礙兩造委託關係，並非因委託期間屆滿而消滅，自無系爭  
09 約定之適用。是原告依系爭約定請求被告給付服務報酬，自  
10 無理由。

11 (二)原告可否依系爭約定向被告請求給付服務報酬40萬元？經  
12 查，兩造間就系爭委託書所成立之居間法律關係，已合意解  
13 除，業經認定如前；且兩造無須受系爭約定之拘束，已如前  
14 述。從而，原告依系爭約定向被告請求給付服務報酬188,00  
15 0元，即屬無據。

16 七、綜上所述，原告依系爭委託書及系爭確認書之法律關係，請  
17 求被告給付188,000元，為無理由，應予駁回。又原告之訴  
18 既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應一併駁回。

19 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
20 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

21 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。又法院為終局判  
22 決時，應依職權為訴訟費用之裁判，同法第87條第1項亦有  
23 明文。經核本件第一審訴訟費用為1,990元，應由敗訴之原  
24 告負擔，爰依上開規定諭知本件訴訟費用之負擔如主文第2  
25 項所示。

26 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

27 高雄簡易庭 法 官 張茹棻

28 以上正本係照原本作成。

29 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  
30 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  
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日  
02 書記官 黃振祐