

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上易字第197號

上訴人 允瀚不動產經紀有限公司

法定代理人 董國良

訴訟代理人 劉家榮律師

陳映璇律師

被上訴人 嚴永和

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於中華民國112年5月19日臺灣橋頭地方法院112年度訴字第71號第一審判決提起上訴，本院於112年9月27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、上訴人主張：被上訴人於民國111年6月24日就其所有坐落高雄市仁武區豐禾段63-20（權利範圍全部）、63-23（權利範圍11分之1）、63-34（權利範圍20分之1）地號土地及其上同段1738建號即門牌編號高雄市○○區○○○街00巷00號建物（下稱系爭房地）與伊簽訂專任委託銷售契約（下稱系爭契約）以仲介銷售，約定服務報酬為成交價額4%，委託期間自111年6月24日起至12月31日止，底價新臺幣（下同）1,980萬元，並訂被上訴人不得另行委託第三人居間仲介，否則即視為已完成仲介工作（下稱系爭約定）。然被上訴人竟違約另行委託他人居間仲介，依系爭契約第8條第3項第1款約定，被上訴人即應支付服務報酬792,000元，爰依系爭契約約定提起本件訴訟，聲明：被上訴人應給付上訴人792,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人則以：上訴人於與伊簽約前即知伊早與住商不動產簽署一般委託銷售契約，且委託期間至售出時為止，而其再

01 與伊簽約後，其仲介人員並未積極銷售，且未提供相關之實
02 價登錄資料及不動產說明書，又多次調整、取消原約定帶看
03 時間，致伊基於委託之信賴關係消失殆盡，伊始再與信義房
04 屋仲介股份有限公司（下稱信義房屋）訂立一般委託銷售契
05 約以為銷售，但迄未仲介成交等語，資為抗辯。

06 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，聲明：(一)
07 原判決廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人792,000元，及自起
08 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被
09 上訴人答辯聲明：上訴駁回。

10 四、兩造不爭執事項：

11 (一)被上訴人曾於111年8月11日至同年11月11日間，委託信義房
12 屋銷售系爭房地，但並未仲介成交。

13 (二)系爭房地迄仍未出售，亦未經由上訴人或第三人居間仲介成
14 交。

15 五、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

16 (一)按契約乃當事人間在對等性之基礎下本其自主之意思、自我
17 決定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自
18 由之原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行
19 為規範，在訴訟中亦成為法院之裁判規範。因此，倘當事人
20 所訂立之契約真意發生疑義時，法院固應為闡明性之解釋，
21 即通觀契約全文，並斟酌立約當時之情形及其他一切證據資
22 料，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真
23 意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據。惟法院進行此項
24 闡明性之解釋（單純性之解釋），除依文義解釋（以契約文
25 義為基準）、體系解釋（綜觀契約全文）、歷史解釋（斟酌
26 訂約時之事實及資料）、目的解釋（考量契約之目的及經濟
27 價值）並參酌交易習慣與衡量誠信原則，加以判斷外，並應
28 兼顧其解釋之結果不能逸出契約中最大可能之文義。

29 (二)上訴人主張被上訴人於111年6月24日與伊簽訂系爭契約，並
30 訂有系爭約定，而被上訴人於委託期間竟另委託信義房屋銷
31 售，已違反系爭約定，自應支付約定之服務報酬792,000

元，而被上訴人除否認系爭約定得如上訴人之上開解釋外，餘並不予爭執，應堪此部分之主張為真實。而查：

(1)系爭契約第8條第3項第1款後段雖為系爭約定，惟該款全文係定以：「委託期間內，甲方（即被上訴人）自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三人居間仲介」，以其前段乃定「自行..出售」之語，參之同條項第3、4、5款約定：「甲方收受定金或乙方依約定代為收受定金後，因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立不動產買賣契約書時」、「簽立書面買賣契約後，因可歸責於甲方之事由而解除契約者」、「委託期間屆滿後貳個月內，甲方與乙方曾經介紹之客戶或其配偶、二親等內之親屬成交時」（原審審訴卷第17頁），均係以仲介方已媒介成交後委託方不簽約、解約，或委託方於期滿後與其所仲介之客戶自行成交，致仲介方無法依其媒介成交而受取報酬而言。核此諸約定目的顯係為保障仲介方之媒介勞費不致因委託方故為毀約或不成交以避支付仲介報酬，故而設擬制成交之規定以為約束，是同訂於該擬制成交規定範疇之系爭約定，於解釋上自亦應同此精神而以委託方另行委託第三人居間仲介而「成交」者為限，否則以專任委託銷售契約已保障該仲介方於委託期間之獨占簽約權利，如其不盡心居間媒介，復不允委託方與他人簽立一般委託銷售契約以增加成交機會，此將使其喪失有利之成交時機而蒙受損失，且居間未媒介成功，本即無請求委託方給付報酬之餘地，何有委託方僅單純另行委託第三人居間仲介且未成交，仲介方反得擬制成交而請求給付報酬者，如此顯失公允。況對照該項本文後段乃定以「除第2款（委託期間內因可歸責於甲方之事由而片面終止委託契約關係者）給付原約定服務報酬之半數外....」等語，以情節更嚴重之委託方片面終止契約亦僅須給付半數報酬，何有僅另委託第三人居間仲介且未成交之情形，卻要全額一次支付報酬者，上訴人主張應屬無據。

(2)被上訴人於委託期間上訴人銷售期間固另委託信義房屋為居

01 間仲介，惟系爭房地並未因此而仲介成交，此為兩造所不爭
02 執，而系爭約定於解釋上應以「另行委託第三人居間仲介且
03 為成交」，始得視為仲介方已完成居間仲介義務，業如上
04 述，則信義房屋既未仲介成交，上訴人以被上訴人於委託期
05 間另委由第三人仲介銷售，已違系爭約定而應給付服務報酬
06 792,000元云云，自無理由。

07 六、綜上所述，上訴人依系爭契約約定請求被上訴人給付792,00
08 0元本息，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判
09 決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
10 為無理由，應駁回上訴。又本件事證已臻明確，兩造其餘之
11 攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足
12 以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

13 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

14 中 華 民 國 112 年 10 月 11 日

15 民事第二庭

16 審判長法 官 黃國川

17 法 官 陳宛榆

18 法 官 黃宏欽

19 以上正本證明與原本無異。

20 本件不得上訴。

21 中 華 民 國 112 年 10 月 11 日

22 書記官 梁美姿