

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上易字第221號

上訴人 紘采不動產有限公司

法定代理人 朱幸容

訴訟代理人 陳妙泉律師

被上訴人 阮嘉橋

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於民國112年6月15日臺灣橋頭地方法院111年度訴字第227號第一審判決提起上訴，本院於112年11月8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：兩造於民國110年9月27日簽立專任委託銷售契約書（下稱系爭銷售契約），約定自110年9月27日起至110年12月27日，由上訴人代為銷售被上訴人所有門牌號碼為高雄市○○區○○路00號00樓房屋及其坐落土地（下合稱系爭不動產），委託銷售價格為新臺幣（下同）9,980,000元，服務報酬為成交價額之4%。於110年10月2日，因被上訴人希望調高售價，兩造再簽立委託事項變更契約書（下稱系爭變更契約），委託價額變更為10,800,000元，並特約約定底價為9,800,000元且不含仲介費4%。嗣訴外人郭秀美欲以總價10,300,000元購買，扣除仲介費412,000元後，已高於特約約定底價。詎被上訴人反悔而不願出售系爭不動產，係以不正當行為阻止條件成就，視為上訴人已完成系爭銷售契約而得領取服務報酬，爰依系爭銷售契約第5條第1項、民法第101條之規定，向被上訴人請求給付服務報酬412,000元。另因被上訴人拒絕與買家郭秀美簽約，導致上訴人無法向郭秀美請求服務報酬，上訴人得依民法第226條第1項，向被上訴人請求原可向郭秀美請求服務報酬206,000元之損失等語。

01 請求判決：（一）被上訴人應給付上訴人618,000元，及自
02 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
03 利息。（二）願供擔保准予宣告假執行。

04 二、被上訴人抗辯：兩造未約定買受人出價達底價時，被上訴人
05 即須出售系爭不動產，被上訴人仍保有締約自由，可以決定
06 最後出售與否，況郭秀美出價並未達變更後之委託價額，上
07 訴人始未與郭美秀成立系爭不動產買賣契約，上訴人既尚未
08 完成仲介之義務，被上訴人亦無以不正當行為阻止條件之成
09 就，故上訴人依系爭銷售契約第5條第1項約定請求仲介報
10 酬，自無理由，亦不得請求民法第226條第1項規定之損害賠
11 償。又縱認被上訴人違反系爭銷售契約約定，惟從被上訴人
12 委託銷售至郭秀美出價僅經過9日，且郭秀美復係被上訴人
13 所介紹，上訴人並未花費過多成本，應依民法第252條、第5
14 72條規定酌減給付金額等語。

15 三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人提起上訴，於本院聲明：
16 （一）原判決廢棄。（二）被上訴人應給付上訴人應給付上
17 訴人618,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
18 按週年利率5%計算之利息。被上訴人則答辯聲明如主文所
19 示。

20 四、兩造不爭執事項及本件爭點

21 （一）兩造不爭執之事項：

22 1、兩造於110年9月27日簽立系爭銷售契約，被上訴人委託上
23 訴人銷售系爭不動產，約定委託銷售價格為9,980,000
24 元，委託期間至110年12月27日止，並以系爭不動產成交
25 價額之4%作為服務報酬。

26 2、兩造於110年10月2日簽立系爭變更契約，將委託銷售價格
27 變更為10,800,000元，並同時訂有特約條款「底價為玖佰
28 捌拾萬元整，不含仲介費4%，一般買賣」等語。

29 3、上訴人於110年10月3日與郭秀美簽訂買方給付服務費承諾
30 書、不動產買賣意願書，以10,300,000元承購被上訴人之
31 系爭不動產，並約定於不動產買賣契約成立後，郭秀美應

01 給付系爭不動產買賣總價款2%作為服務報酬。

02 (二) 本件爭點：

03 1、上訴人依系爭銷售契約第5條第1項約定，請求被上訴人給
04 付報酬412,000元，有無理由？

05 2、上訴人依民法第226條第1項規定，請求被上訴人賠償所失
06 利益206,000元，有無理由？

07 3、被上訴人請求酌減報酬，有無理由？

08 五、本院之判斷

09 (一) 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
10 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約
11 因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565
12 條、第568條第1項分別定有明文。次按因可歸責於債務人
13 之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第
14 226條第1項亦定有明文。再按契約乃當事人間在對等基礎
15 下，本諸自主意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行
16 為，基於私法自治及契約自由原則，契約不僅在當事人之
17 紛爭事實上作為當事人之行為規範，在訴訟中亦為法院之
18 裁判規範。又契約未約明者，依法律，法律未規定者，依
19 習慣，無習慣者，依法理，此觀民法第1條規定自明。是
20 於民事紛爭，應先適用當事人間之契約條款，契約未約定
21 者，始按法律規定、習慣、法理之順序，予以補充規範
22 (最高法院106年度台上字第2313號判決意旨參照)。復
23 按解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，
24 而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定
25 之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院105年度台上
26 字第1958號判決意旨參照）。

27 (二) 經查，兩造簽立系爭銷售契約，被上訴人委託上訴人銷售
28 系爭不動產，約定委託銷售價格為9,980,000元，委託期
29 間至110年12月27日止，並以系爭不動產成交價額之4%作
30 為服務報酬。又兩造於110年10月2日簽立系爭變更契約，
31 將委託銷售價格變更為10,800,000元，並同時訂有特約條

01 款「底價為玖佰捌拾萬元整，不含仲介費4%，一般買
02 賣」等語。嗣有買家郭秀美願意以10,300,000元承購被上
03 訴人之系爭不動產，上訴人遂於110年10月3日與郭秀美簽
04 訂買方給付服務費承諾書、不動產買賣意願書等情，為兩
05 造所不爭執，並有系爭銷售契約書、系爭變更契約書、服
06 務費承諾書、不動產買賣意願書等文件為佐（見原審卷第
07 19頁至第27頁），堪信為真實。又兩造雖於110年10月2日
08 簽立系爭變更契約，然僅就系爭銷售契約變更委託價格及
09 特約事項，並未有委託銷售之其他約定，是雙方其餘委託
10 銷售相關權利義務，仍應依系爭銷售契約之原約定。

11 （三）系爭銷售契約第6條第3項約定：「甲（即被上訴人）乙
12 （即上訴人）雙方約定本契約為專任委託契約，買賣雙方
13 價金與條件一致時，甲方應與乙方所仲介成交之買方另行
14 簽訂『不動產買賣契約書』，並約定由甲方及買方共同或
15 協商指定地政士辦理所有權移轉登記及相關手續，如未約
16 明者，由甲方指定之。」、第7條第5項約定：「如買方簽
17 立『要約書』，乙方應於二十四小時內將該要約書轉交甲
18 方，不得隱瞞扣留。但如因甲方之事由致無法送達者，不
19 在此限。」由上開約定可知，當被上訴人與系爭房地之第
20 三人買方就買賣價金與條件達成合意時，被上訴人即應簽
21 立系爭房地之買賣契約書，然系爭銷售契約約定委託銷售
22 價格之性質，係屬要約之引誘，於居間人探詢有符合或超
23 過委託銷售價格之第三人買方時，即應由第三人提出「要
24 約書」，並通知賣方有簽約之機會，使買賣雙方就買賣價
25 金及條件達成合意再行簽約，並非謂委託銷售價格即為要
26 約，一經第三人買方出價達委託銷售價格而為承諾，賣方
27 即有與第三人買方簽立買賣契約之義務。

28 （四）又系爭契約第8條第3項約定：「專任委託之遵守：有下列
29 情形之一者，均視為乙方已完成居間仲介之義務，除第二
30 款給付原約定服務報酬之半數外，甲方仍應支付第五條第
31 （1）項約定之服務報酬.....③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。」又依系爭契約第6條第2項約定：「本契約成立後，除甲方同意授權乙方代為收受買方支付之定金外，否則視為不同意授權。甲方☐同意☐不同意授權乙方於買方出價達於委託價額且承購條件與本委託書相當或更有利於甲方時，乙方無須再行通知甲方即可全權代理收受定金。」上訴人並未勾選同意授權上訴人代收定金之選項，足認被上訴人並未同意授權於買方出價達於委託價額且承購條件與本委託書相當或更有利於被上訴人時，上訴人無須再行通知即可代收定金。且須被上訴人收受定金或上訴人代收定金後，因可歸責於被上訴人之事由而不願或無法簽立不動產買賣契約書時，始得視為上訴人已完成居間仲介之義務。

(五) 上訴人雖主張：買家郭秀美願意以10,300,000元承購被上訴人之系爭不動產，扣除仲介費後，已高於被上訴人委託銷售之底價9,800,000元，被上訴人即有簽約之義務云云。兩造於110年10月2日將委託銷售價格變更為10,800,000元，雖同時特別約定底價為9,800,000元（不含仲介費4%），然依系爭銷售契約第6條、第7條及第8條約定，上訴人探詢有符合或超過委託銷售價格10,800,000元之買方時，被上訴人仍得與買方就買賣價金及條件進行磋商，並非一經買方出價達委託銷售價格即有簽約之義務，已如前述。則第三人買方出價未達委託銷售價格而已達底價時，該底價尚低於委託銷售價格，自不能認被上訴人即須受拘束而不能拒絕簽約，被上訴人自能與買方就買賣價金及條件進行磋商始決定是否成立買賣契約。況且被上訴人尚未收受定金，上訴人亦無權代收定金，尚不符合系爭契約第8條第3項約定，無從得視為上訴人已完成居間仲介之義務而得請求服務報酬。

(六) 證人即本件仲介人員吳珞妍雖到庭證稱：買方出價超過底價9,800,000元時，應該不用問賣方是否同意，賣方不行

01 決定不賣，這是一般業界的處理方式等語（見本院卷第82
02 頁至第83頁）。然兩造之委託銷售契約相關權利義務，應
03 優先適用當事人間之契約條款，而依系爭銷售契約第6
04 條、第7條及第8條約定綜合觀之，上訴人探詢有第三人買
05 方出價未達委託銷售價格而已達底價時，不能認被上訴人
06 即須受拘束而不能拒絕簽約，被上訴人仍得與買方進行磋
07 商始決定是否成立買賣契約，且於被上訴人拒絕簽約時，
08 無從視為上訴人已完成居間仲介之義務，已如前述。是證
09 人所證述之內容或業界習慣，尚與兩造間之契約條款不
10 符，自不足採為上訴人有利之認定。況且證人吳珞妍亦自
11 承：簽合約時有跟被上訴人說達到底價時，就會收斡旋
12 金；買方開價超過底價後，我們跟買方收斡旋金，並且跟
13 他說我們會去跟賣方溝通金額，並且跟他說這個價格會去
14 跟賣方談談看等語（見本院卷第82頁至第83頁）。則身為
15 買賣雙方代理人之仲介人員既係向買方收受「斡旋金」，
16 而非定金之性質，且告知買方在約定斡旋期間內和賣方客
17 戶繼續進行議價；復參以買方所簽訂之不動產買賣意願書
18 第3條亦載明：「斡旋有效期間、撤回權：（一）自簽立
19 本意願書至110年10月13日止為斡旋有效期間，於此期間
20 內若賣方接受買方之承買價款及本意願書之條款時，買方
21 同意買賣契約即已成立生效.....。（二）於本意願書有
22 效期間內，買方因故不願承購欲撤回時，應於賣方接受買
23 方之承買價款及本意願書之條款前，親自攜帶本意願書至
24 受託人處辦理，始生撤回之效力。」等語，益徵上訴人探
25 詢有第三人買方出價未達委託銷售價格而已達底價時，上
26 訴人向買方收受斡旋金，僅係進入斡旋期間由買賣雙方繼
27 續進行議價，不能認被上訴人即須受拘束而不能拒絕簽
28 約。

29 （七）次按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻
30 其條件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項定
31 有明文。此固為維護誠實信用原則，貫徹附條件法律行為

之效力，於因條件成就而受不利益當事人以不正當行為阻止條件成就時，特設該條件視為已成就之規定。惟對於條件成就施以影響之行為，究應如何定性其為不正當行為？舉凡故意妨害、違反法令或違背正義之行為均屬之以外，當視法律行為時當事人之意思依誠實信用之原則客觀地評價，以決定該當事人所為是否可被允許？其評價之作成，並應考慮該當事人對系爭條件之成就施以影響之動機、目的，再參酌具體個案情況予以認定之。倘系爭條件成就之促成，係以不作為之方式為之，於評價該不正當性時，更應以作為義務之存在為前提（最高法院103年度台上字第2068號民事判決意旨供參）。系爭銷售契約第5條約定：「服務報酬：（1）為成交價額之百分之肆（內含營業稅）……。（3）甲方承諾應於契約成立時給付約定之服務報酬，若簽立書面買賣契約時，則簽約同時支付70%，甲方收到尾款同時支付30%。」等語。上訴人雖主張被上訴人以拒絕簽立買賣契約之方式阻其居間契約之條件成就云云，惟揆諸上開說明，於評價被上訴人手段之不正當性時，自應以被上訴人有作為義務之存在為前提，而被上訴人並無簽立買賣契約之義務，已如前述，被上訴人自無本條規定之適用。是上訴人主張被上訴人有以不正當手段阻其居間契約條件之成就云云，為無理由。

（八）末按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。上訴人雖主張因被上訴人拒絕簽立系爭不動產之買賣契約，致其受有第三人買方原應給付與上訴人之居間報酬206,000元之損害云云。然被上訴人既未有簽立買賣契約之義務，業經認定如前，則被上訴人拒絕與買方簽訂系爭不動產之買賣契約，自無可歸責於債務人之事由致給付不能之情事，是上訴人主張被上訴人應負民法第226條第1項之損害賠償責任，核與其要件不符，即無理由。

六、綜上所述，上訴人依系爭銷售契約第5條第1項約定、民法第

101條規定，請求被上訴人給付服務報酬412,000元；及依民法第226條第1項規定，請求被上訴人給付206,000元，皆無理由，均應駁回。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 12 月 6 日

民事第四庭

審判長法 官 洪能超

法 官 李珮妤

法 官 邱泰錄

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中 華 民 國 112 年 12 月 6 日

書記官 沈怡瑩