臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1680號

原　　告　非凡不動產有限公司

000000000000000000

法定代理人　榮翠華

訴訟代理人　陳家輝律師

被　　告　張仲霆

訴訟代理人　簡嘉宏律師

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，本院於民國113年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴時聲明為：㈠被告應給付原告新臺幣(下同)2,460,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。嗣原告於民國113年12月11日以民事減縮訴之聲明聲請狀變更聲明為：㈠被告應給付原告2,419,695元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷第309頁)。核原告上開所為，乃屬聲明之減縮，與前開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠被告有意購買坐落於新北市○○區○○段0○0號地號，建案名稱為「馥華城奕」之預售屋(下稱系爭建案)，於113年2月16日委由原告協尋系爭建案中有意轉售之戶別，並由原告之

員工即證人張策負責處理相關事宜。證人張策於113年2月16日即主動確認被告需求並提供相關資訊，於接續的兩個半餘月陸續提供A1棟16樓、20樓、A2棟6樓、19樓、22樓等戶別資訊予被告。

㈡嗣被告對於A2棟22樓戶別有意購買而欲提出斡旋金議價時，原告與被告分別於113年3月23日、同年4月10日及同年4月17日簽訂不動產買賣意願書及確認書，其中有關服務費之約定各為成交價1%、462,500元(約為成交價1.1%)，及包含換約費、服務費及履保費共90萬元(服務費約為成交價2%)，惟前三次議價均因故未能成功。

㈢113年4月下旬，證人張策復提供訴外人富昱不動產經紀有限公司(即中信房屋土城重劃區加盟店，下稱富昱公司)受託銷售之系爭建案A1棟6樓戶別(下稱系爭房地)資料予被告審閱，被告並於113年4月30日就系爭房地與原告簽訂不動產買賣意願書及確認書(下稱系爭意願書及系爭確認書)，承買價款為4,100萬元，斡旋有效期間為113年4月30日晚間7時起至同年5月8日止，被告並同時交付斡旋金10萬元予證人張策，承諾比照同年4月17日所簽訂之確認書約款，於買賣契約成立時支付原告成交價2%計算之服務報酬。且按系爭確認書第3條第2項約定：「委託期間內因可歸責於買方之事由而終止委任契約(含不動產買賣意願書或要約書)後3個月內…買方或其配偶、二等親內之親屬，或本公司提供買方曾經仲介之房地物件，上開房地予賣方成交時，亦視為本公司已完成居間仲介之義務，買方仍應依前述規定給付服務報酬，並應支付成交價4%予本公司作為損害之賠償。」

㈣而被告簽訂系爭意願書及系爭確認書前，均有經證人張策向其詳為解釋契約條款並供其審閱，被告自已受契約審閱期間之保障，該等條款均合法有效，被告應受拘束。

㈤於113年5月4日，證人張策偕同被告赴富昱公司與賣方及賣方仲介訴外人黃新發就系爭房地協商議價，被告稱僅願支付不超過4,113萬元之買賣總價，與賣方要求之4,180萬元有所

差距，被告因而不願承購，欲終止系爭意願書及系爭確認書，原告因信任被告說詞而同意終止契約，並返還斡旋金10萬元予被告。

㈥惟被告竟旋即於協商議價之隔日即同年月5日，私下委由黃新發與系爭房地之賣方聯絡，並與賣方成立系爭房地之買賣契約(下稱系爭買賣契約)，則被告終止系爭意願書及系爭確認書之目的，顯係為私下與賣方締約、惡意規避原應給付予原告之服務報酬，顯已構成民法第101條第1項規定，及系爭確認書第3條第2項約定，自屬可歸責於被告之事由，應視為原告已完成居間義務，被告即應支付系爭房地承買價款40,328,250元之2%計算之服務報酬806,565元，及4%計算之懲罰性違約金1,613,130元，合計為2,419,695元。

㈦被告雖辯稱不知道富昱公司與訴外人富盛不動產經紀有限公司(即中信房屋重劃學士加盟店，下稱富盛公司)有何關係，但此兩公司均為中信房屋，店長為同一人，店址相距不過500公尺，實難諉為不知。至於系爭房地客變部分，並未涉及牆面變動，廁所隔間數量變動，並非被告當初所稱不能接受的客變範圍。

㈧爰依民法第101條第1項規定、系爭確認書第3條第2項約定，提起本件訴訟等語。

並聲明：㈠被告應給付原告2,419,695元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠兩造間113年3月23日、同年4月10日、同年4月17日簽訂之不動產買賣意願書與確認書，均係為購買系爭建案A2棟22樓，與系爭房地並無關聯，系爭意願書及系爭確認書並未約定以成交價2%計算服務費。

㈡113年4月30日兩造簽訂系爭意願書與系爭確認書，被告欲以支出4,100萬元(含服務費、換約費、履保費等費用)購買系爭房地，然113年5月4日被告偕同配偶到富昱公司後，由證

人張策及其經理訴外人王俊勝接待，證人張策向被告表示總支出要4,260萬元才能成交，被告馬上表示落差太大欲離席，後續證人張策又改口稱總支出4,180萬元可以成交，最後被告與家人來回討論，將總支出加到4,113萬元，但證人張策還是表示總支出要4,180萬元才可以成交，因無法取得共識，所以當天下午5點，被告向證人張策表示要退斡旋金，證人張策即將10萬元返還被告。故被告當日全程並未見到原告所稱之富昱公司、黃新發、賣方等人，且兩造間終止租約，係因被告與系爭房地之賣方於原告居間媒合下對於買賣價金及仲介報酬未能取得共識，此非可歸責被告之事由所致而終止契約，應屬契約之合意終止。

㈢另被告結識富盛公司之不動產經紀營業員證人許子翎，係因被告於113年5月3日在591售屋網看見系爭建案13樓出售廣告，與系爭房地無關；又兩造終止契約後，證人許子翎於113年5月5日10時25分許，詢問被告有無考慮系爭房地，被告如實告知前一天委託原告公司未簽約成功之事，證人許子翎表示願再替被告居間媒合，始於證人許子翎居間媒合下，在同日20時30分許前往新北市○○區○○路00號富盛公司，並以售價4,072萬元簽定系爭買賣契約，被告並支付酬金41萬元予富盛公司。

㈣此皆於被告與原告終止系爭意願書及系爭確認書後始發生，被告均未與富昱公司、黃新發及系爭房地之賣方等人直接聯絡或接觸，且被告於成交後亦有支付仲介費予富盛公司，是被告並無惡意規避仲介費報酬之事。

㈤被告不知道富昱公司與富盛公司的關係。

㈥末者，系爭意願書有約定若系爭房地有客變情形，則合約作廢等語，而原告始終未告知系爭房地有客變情形，已違誠信原則，被告係由證人許子翎告知，始知悉系爭房地有廚房隔間牆取消及其他隔牆變不規則形狀等客變情形，故系爭意願書應屬無效等語置辯。

並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判

決，願供擔保請准宣告假執行。

三、得心證之理由：

原告主張被告於證人張策提供系爭房地之相關資料後，於113年4月30日與原告簽訂系爭意願書及系爭確認書，同時交付斡旋金10萬元予證人張策，嗣同年5月4日因被告提出購買系爭房地總價4,113萬元與系爭房地賣方要求之總價4,180萬元有所差距而未能成交，被告要求退還10萬元斡旋金，證人張策當場即返還10萬元予被告。被告復於同年5月5日與系爭房地賣方簽訂系爭買賣契約等情，為兩造所不爭執，並有系爭意願書及系爭確認書、被告與證人張策之LINE對話紀錄擷圖、系爭房地多店流通協議書、證人張策及黃新發之LINE對話紀錄擷圖、被告與證人張策對話影片檔案光碟及譯文、被告與證人許子翎之LINE對話紀錄擷圖、附停止條件定金(斡旋金)委託書、系爭買賣契約書在卷可稽(見本院卷第23頁至第62頁、第75頁至第85頁、第113頁至第122頁、第137頁至第181頁)，堪信為真實。然原告主張被告終止系爭意願書及系爭確認書後，旋即私自與系爭房地賣方簽立系爭買賣契約，則被告終止系爭意願書及系爭確認書，顯係惡意規避原應給付予原告之服務報酬，係可歸責於被告而終止前揭契約，應構成民法第101條第1項、系爭確認書第3條第2項約定情形等節，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者為：被告終止系爭意願書及系爭確認書是否係可歸責於被告，而該當於民法第101條第1項、系爭確認書第3條第2項之約定？分述如下：

㈠按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎(最高法院106年度台上字第2329號判決意旨參照)。次按民法第529條規定，關於勞務給付之契約，不屬於法律所定其他契約之種類者，適用關於委任之規定。居

間契約係指當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介：他方給付報酬之契約而言（民法第565條）。是居間契約為勞務給付契約之一種，其與委任契約不同者㈠居間之內容限於他人間行為之媒介，且以有償為原則。㈡居間人報酬之請求，以契約因其報告或媒介而成立者為限。㈢所支出之費用非經約定，不得請求償還（民法第568條），從而居間契約之有關規定應優先於委任契約之規定而適用(最高法院79年度台上字第579號判決意旨資參照)。又按民法第101條第1項規定，因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就。

㈡依系爭意願書前言記載：「委託人(買方)張仲霆委託全國不動產板橋加盟店非凡不動產有限公司(以下簡稱受託人)，仲介購買下列標示之不動產，經買方審閱受託人提供之不動產買賣意願書及要約書後願交付斡旋金予受託人以代為居間斡旋，並約定條款如下」、第4條第1項後段約定：「…若買方之承買價款及本意願書之條款於斡旋有效期間內部為賣方所接受，或期滿後不同意繼續斡旋，則本意願書自動失效，買方所交付之斡旋金於失效後3日內應由受託人無息返還買方。」(見本院卷第23頁)，系爭確認書第3條第1項約定：「買方承諾應於買賣契約成立時，給付成交價百分之__之服務報酬予本公司...」(見本院卷第24頁)，是原告與被告前揭契約係以原告為居間人，由其替被告就系爭房地之買賣契約協商議價，成交後被告應給付一定比例之報酬予原告，此屬一居間契約，合先認定。

㈢又依系爭確認書第3條第2項固約定：「委託期間內因可歸責於買方之事由而終止委託契約(含不動產買賣意願書或要約書)後3個月內...買方或其配偶、二等親內之親屬，或本公司提供買方曾經仲介之房地物件，就上開房地與賣方成交時，亦視為本公司已完成居間仲介之義務，買方仍應依前述規定給付服務報酬，並應支付成交價4%予本公司作為損害之賠償。」(見本院卷第24頁)，惟查，該約定之目的係考量系

爭意願書及系爭確認書本為被告委託原告與系爭房地賣方斡旋、議價，成交後被告支付一定比例之服務報酬予原告；原告若無法促成被告與系爭房地賣方成交，則被告亦無支付服務報酬予原告之義務。而在委託期間內，原告既已為被告就系爭房地與賣方議價過程所支出之時間、勞力、費用等相當營運成本，如原告已替被告協商至雙方合意之買賣條件，被告卻於委託期間內終止契約，並改以私下與系爭房地之賣方成交，等於是利用原告提供之服務卻惡意規避服務報酬之支付，此際，上揭約定視為原告已完成居間仲介義務，被告亦應給付相應之服務報酬，並應賠償原告之損害。是於解釋系爭確認書之文義時，自應本於上開委託仲介居間契約要旨為解釋，始符合當事人之真意。再由系爭確認書第3條第2項約定文義觀之，實未禁止被告在委託原告之同時，得另行委託他人與賣家交涉斡旋、甚至成交，且自前揭約定條款之目的而言，如被告係因原告無法替被告與系爭房地賣方協商雙方合意之買賣價金而未能議價成功，則被告終止該居間契約，另循其他仲介斡旋、成交亦無不可，亦即買方如再透過其他仲介斡旋而順利與系爭房地賣方成交，此當屬仲介各自談判能力差異，為仲介市場自由交易之範疇，況被告透過新仲介協助議價，亦需支付約定之服務報酬，與上開所稱買方利用原仲介議價之成果，再私自與賣方交易之狀況不同，難認有違前揭約定所稱惡意規避服務報酬之情形，是系爭確認書第3條第2項約定解釋上應排除前開情形，避免過度限制仲介之自由競爭市場。

㈣原告雖主張被告終止前揭契約後旋即與系爭房地之買方私下成交並簽立買賣契約，有規避給付原告服務報酬之嫌云云，惟參以被告與證人張策於本院審理中對質退斡旋之過程，被告供稱：「因為我還有斡旋10萬元在他身上，所以我出中信房屋店門後，叫證人到我家，到我家討論後出價還是沒有共識，因為一開始原告是說賣方要4,260萬，後來才變4,180萬，價格差太多了，所以我說那你退我斡旋，因為證人斡旋

金跟單子都在身上，所以就直接退我。」等語，證人張策亦證稱：「剛剛被告所說的沒錯，討論後價格沒有共識也不是我能決定的。」等語(見本院卷第270頁至第271頁)，足認本件被告當時係認為其所預期之系爭房地交易總價，難與買方提出之總價達成共識，亦無從再進行斡旋，證人張策亦同意被告之想法，因此將斡旋金退還被告，自屬合意終止系爭買賣意願書及系爭確認書無訛。

㈤又據被告與證人張策之LINE對話內容、對話影片譯文，及證人張策與黃新發LINE對話內容(見本院卷第57頁至第62頁、第77頁至第85頁、第113頁至第122頁)，亦僅得證明被告坦承其與原告合意終止前揭契約後，與系爭房地賣方簽訂系爭買賣契約等情，尚難證明被告有私自與系爭房地賣方或賣方仲介黃新發接洽，而有前述所稱規避支付仲介費之事實。

㈥另原告主張113年5月4日原告偕同被告、賣方就系爭房地協商議價，被告因此知悉系爭房地賣家，獲得與其交易之機會，私自委由黃新發與賣方聯絡云云，參以證人張策於本院審理中證稱：「(被告訴訟代理人問：113年5月4日在整個協商過程中，被告有跟賣方或賣方仲介或代書見面嗎？)沒有見面。」等語(見本院卷第267頁)；證人許子翎於本院審理中證稱：「(被告訴訟代理人問：黃新發在本件A1棟6樓的交易，他有參與這件交易？)黃新發在這件交易是站在賣方的立場做溝通，我是站在張先生(即被告)的立場做溝通，直到兩邊談好了我們才約代書簽約。」「(被告訴訟代理人問：證人於協商過程中，被告與黃新發有無見面？)完全沒有，張先生看到只有我。」等語(見本院卷第275頁)。既被告自始未曾與賣方及賣方仲介黃新發會面，自難推論被告有與其等人接觸之可能性，甚至被告與系爭房地賣方簽訂系爭買賣契約當日，被告仍未與賣方或黃新發等人有直接接觸。

㈦再者，由被告與證人許子翎之LINE對話內容可知，證人許子翎雖於113年5月3日詢問被告是否考慮系爭房地，然被告並無任何回應，直到113年5月5日證人許子翎再度詢問被告是

否考慮系爭房地，被告始回應表示才剛於113年5月4日談過並退斡旋金，並表達其認為前一日無法成交之原因是因為仲介費等看法，之後證人許子翎不斷說服被告，被告才向證人許子翎表示總支出就是4,113萬元，並要求證人許子翎確認好後才要約見面，之後證人許子翎持續就系爭房地替被告與賣方協商議價，雙方並於同日晚間簽訂系爭買賣契約，而成交後被告亦有支付仲介報酬予證人許子翎服務之富盛公司，以上各情，有被告與證人許子翎之LINE對話紀錄擷圖、附停止條件定金(斡旋金)委託書、系爭房地買賣契約書、富盛公司開立予被告之服務費統一發票附卷可佐(見本院卷第137頁至第183頁)，足認原告均係透過證人許子翎與賣方簽訂系爭買賣契約，而非原告所稱係被告私自與賣方或賣方仲介進行交易，原告之主張應不足採信。

㈧又證人張策於本院審理中證稱：「(法官問：買方委託買受契約有無區分一般約或專任約？)賣方會有、買方沒有。」等語(見本院卷第203頁)；核與證人許子翎於本院證稱：「(法官問：他說前一天剛退斡旋，你有沒有提醒他3個月內成交同一間房子會有違約金的問題？)他又不是私下買賣，他是透過仲介買的。買方沒有專任的問題，想跟誰買就跟誰買。」等語，是證人張策與許子翎就買方沒有專任約乙節之證述互核相符(見本院卷第280頁)。

㈨另證人許子翎於本院審理中證稱：「成交價是因為張先生(即被告)只願意4,113萬元這個金額，所以我們成交金額中間有1%的服務費41萬，所以買賣成交價是4,072萬。被告有支付報酬41萬，就是仲介服務費，支付給富盛公司。」「(被告訴訟代理人問：為何原來的仲介商談不成，但你們談的成？)或許是因為他們不願意折讓服務費吧，如果他們不願意折讓服務費可能就沒辦法成交」、「…像我這件有退讓，我想要幫助買方成交，所以我沒有拿到總仲介費的一半。」等語(見本院卷第274頁、第277頁)，復參以被告與證人張策之對話紀錄，張策於113年5月6日傳予被告之訊息中

提及仍有努力與屋主溝通，屋主就出售價格有軟化，並傳送「64.5×57.25+485=4,177.6」予被告等情(見本院卷第60頁)，可知證人張策迄113年5月6日所能提供的居間結果，總買賣價款4,177.6萬元仍高於被告期待的總金額4,113萬元，是認證人許子翎稱系爭房地最後成交因素係因其願意退讓服務費等語，應屬真實而可採信。由上可見，在不動產仲介市場上，買方本得自行委託不同仲介業者就同一物件進行交易媒合，況被告於113年5月3日尚未與原告終止系爭意願書及系爭確認書之前，均未向證人許子翎表示購買系爭房地之意願，直至原告與被告間就該契約關係終止後，證人許子翎再次詢問被告購買系爭房地之意願時，被告始與證人許子翎有進一步之討論，並向證人許子翎表示先前無法順利成交之困難，足認被告係於確定原告無法再替被告就系爭房地成功議價、終止契約後，始委由證人許子翎替其議價。

㈩復審酌被告由原告替其就系爭房地議價時，稱僅願意支付4,113萬元總價，被告另尋證人許子翎替其議價時並亦同，是因為證人許子翎願意退讓仲介費用因而才順利成交，此應屬仲介業者為促成交易之商業手段，非被告所能控利或決定，難認被告有惡意不透過原告以總支出4,113萬元成交之情形，亦難認被告有於113年5月4日以不正當行為阻止與買方以總支出4,113萬元成交之條件成就，是被告辯稱其並非基於惡意規避給付原告服務報酬之義務而向原告終止系爭意願書及系爭確認書乙節，應非子虛，堪信屬實。

四、綜上所述，原告主張被告終止系爭意願書及系爭確認書顯係為私下與賣方締約，惡意規避原應給付予原告之服務報酬，自屬可歸責於被告之事由，應構成系爭確認書第3條第2項約定情形，亦符合民法第101條第1項規定，應視為原告已完成居間服務，故請求被告給付服務費及違約金共2,419,695元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，亦不應准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　1　　月　　16　　日

民事第七庭　　法　官　謝宜雯

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　1　　月　　16　　日

書記官　陳俞瑄