

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第663號

原告 富華國際行銷有限公司

法定代理人 梁語恩（原名梁筱羚）

訴訟代理人 陳宜新律師

被告 許凌琇

上列當事人間請求給付報酬事件，經本院於民國113年11月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣參拾壹萬肆仟元，及自民國一百一十三年四月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之五十五，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣壹拾萬伍仟元供擔保後，得假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)緣被告前於民國113年1月5日，將其所有門牌號碼新北市○○區○○路000號12樓之1房屋及其坐落基地（下稱系爭房地）委託原告居間銷售，委託銷售期間自113年1月5日起至113年1月16日止，被告授權原告得為買賣雙方之代理人，及有代為收受買方支付之定金等權限，此有親自簽立「委託銷售契約書(專任委託)」可稽（下稱系爭委託銷售契約），雙方並於同日簽立契約內容變更同意書，將委託售價自新臺幣

01 (下同) 1,498萬元變更為被告1,363萬元，超過部分則屬原
02 告應得報酬。

03 (二)嗣上開委託銷售契約及委託條件逐一確立後，原告為求不負
04 被告囑託，積極向有意承購之買方推薦販售，並於113年1月
05 6日覓得買方陳俊融願以價款1,420萬元承購系爭房地，原告
06 即代理被告收受定金10萬元，賣方營業員王永利旋以LINE通
07 訊軟體通知被告買賣雙方之價格已達合致，並請被告翌日前
08 往原告公司簽約之情。詎料，被告嗣後竟拒絕出面履行簽約
09 事宜，經原告委託律師於113年1月10日再次發函通知催告履
10 約，並訂於113年1月14日下午3時至原告公司簽立買賣契約
11 書，惟被告仍置之不理，企圖逃避其等應負之責，當天原告
12 僅得無奈任憑已到場之買方一再批評抱怨。今被告受催告後
13 仍無故不出面履約，顯係利用不動產仲介業係先付出勞力、
14 精神，後收報酬之特性，在原告已完成任務及提供具財產性
15 格之商業資訊後，再惡意逃避隱匿，被告此舉不僅造成買家
16 莫大困擾，更係對原告商譽造成傷害。

17 (三)按「委託銷售期間自簽立本契約書之日起至113年1月16日
18 止，但委託銷售期間屆滿前買賣雙方價金與條件一致者，本
19 契約書之委託銷售期間延長至買賣雙方簽訂不動產買賣契約
20 為止」、「甲方同意乙方得為買賣雙方之代理人；甲方同意
21 授權乙方代為收受買方支付之定金。」系爭委託銷售契約第
22 3條、第8條第1項、第2項(授權代理與定金效力)定有明文。
23 準此，兩造合意成立者已不僅係單純居間契約，更已內含合
24 意成立委任之法律關係，故系爭委託銷售契約應為居間及委
25 任之混合契約無疑。次按「買賣成交者，甲方(賣方)同意一
26 次給付乙方案成交總價款百分之肆之服務報酬，並於買賣雙
27 方簽訂不動產買賣契約書時一次付清」、「買賣價金與條件
28 一致時，甲方應於五日內至乙方指定處所與買方簽訂不動產
29 買賣契約書。但簽約之期日或處所另有約定者，從其約定。
30 甲方無正當理由推諉拖延，經催告後仍不履行者視為違約。
31 因可歸責於甲方之事由致無法簽訂不動產買賣契約書，甲方

01 應加倍返還定金予買方及對買方負責損害賠償責任，並給付
02 乙方本契約第五條第一項之服務報酬及賠償乙方之損
03 害。」，系爭委託銷售契約第5條、第8條第5項亦分別定有
04 明文。

05 (四)本件經原告公司尋得之買方陳俊融願承購之價額為1,420萬
06 元，已高於委託售價1,363萬元，亦即於委託期間內買方之
07 出價與承購條件已達被告委託出售條件，買賣雙方之價金與
08 條件在原告公司之斡旋居間下均已達成一致，被告嗣後反悔
09 不賣拒絕履約，顯出於惡意，被告自應依上開約定給付服務
10 報酬。至實際金額依契約變更同意書第4條約定計算為57萬
11 元（計算式：1,420萬元-1,363萬元=57萬元）。

12 (五)另按「甲方如有下列情形之一者，視為乙方已完成仲介之義
13 務，甲方仍應給付第五條約定之服務報酬，並應全額一次付
14 予乙方：(二)買賣契約經買賣雙方價金與條件一致而成立
15 後，甲方反悔不賣或因可歸責於甲方之事由致無法簽訂買賣
16 契約或無法繼續履行契約者。」，系爭委託銷售契約第12條
17 第1項第2款(違約罰則)亦有明文。是退步言之，縱認原告公
18 司不得請求服務報酬，然原告既已實質耗費時間、勞力達成
19 被告交付之任務，被告亦已獲得系爭房地價值新台幣多寡此
20 一商業資訊，則依本條款之約定，原告亦得請求被告給付違
21 約金57萬元。

22 (六)從而綜上，爰就系爭委託銷售契約第8條第5項、第12條第1
23 項第2款約定，於57萬元聲明範圍內，請求擇一為有利於原
24 告之判斷。並聲明：1.被告應給付原告57萬元，及自起訴狀
25 送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。2.願
26 供擔保，請准宣告假執行。

27 (七)對被告陳述之抗辯：被告為資深不動產仲介，執業經歷至少
28 超過20年，並非毫無買賣不動產經驗之人。再就本件委託經
29 過，實則被告於112年10月13日即第一次將系爭房地委託原
30 告居間銷售，當時第19條特別約定事項手寫記載：「經雙方
31 協議後，委託人銷售底價為1,370萬元整，含4%服務費、房

01 地合一稅、土增稅、履保費及相關規費。」，依此，被告之
02 委託銷售條件除被告需實拿1,316萬元外(扣除仲介費，計算
03 式：1,370萬*0.96=1,316萬)，並無其他附加條件，期間原
04 告也曾一度為被告找到符合銷售條件之買方，然被告當時即
05 以應可賣得更高價金為由反悔不賣，此為被告第一次跳價，
06 因第一次跳價時兩造簽的係一般委託銷售契約，故原告針對
07 被告此種欺壓同業之行為僅能默默容忍，而後113年1月5
08 日，兩造再次簽立系爭委託銷售契約、契約內容變更合意
09 書，為免被告再藉故反悔，特簽立專任委託銷售契約，而由
10 契約內容變更合意書特約條款所載：「經雙方協議後，委託
11 人實拿新台幣1,363萬元整，含土地增值稅、房地合一稅、
12 履保費及相關規費。」可知，被告除調高售價外，同樣無其
13 他附加條件。茲按系爭委託銷售契約第15條明文規定：「本
14 契約非經雙方書面同意，不得單方任意變更或終止之」，而
15 查系爭委託銷售契約、契約內容變更合意書均未有被告臨訟
16 所額外增加之「買方須等到113年11月中旬過戶」條件之記
17 載，此事後額外增加之條件自不得成為系爭委託銷售契約之
18 內容。且查，原告否認被告所稱「113年1月6日，我與東森
19 房屋王先生一直在LINE的通話得知買方不願等11月份中旬才
20 能過戶」此虛偽情節，亦否認兩造於簽立系爭委託銷售契約
21 時有合意訂立此一條件，此觀112年10月13日委託銷售契約
22 上同樣未有「買方須等到113年11月中旬過戶」條件之隻字
23 片語即可明瞭，若被告真有將「買方須等到113年11月中旬
24 過戶」當作重要之契約條件，身為資深老仲介之被告，為何
25 先後兩次簽立書面委託銷售契約時均未要求明文記載？且於
26 手寫特別約款時亦未要求記載？被告身為資深同業豈能容任
27 以一時疏忽為由輕輕帶過？以上在在證明，該等辯詞純屬被
28 告事後臨訟堆砌而已，殊無足採。

29 二、被告則以：被告委託給東森房屋王永利時有強調系爭房地售
30 屋有房地合一稅，被告要等20%稅率才要賣出，王永利說他
31 有辦法解破，說有一組買方指定本區，要被告給幾天的專任

01 委託，當下被告很相信王永利。之後東森房屋的買方達成賣
02 方的價格，但是買方要簽約買賣後直接辦理過戶，不願意等
03 到11月過戶。但被告的條件沒有談好，被告認為是被王永利
04 騙了等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

05 三、得心證之理由：

06 (一)本件原告主張之事實，已據其提出東森房屋委託銷售契約
07 書、契約內容變更合意書、不動產買賣斡旋契約書、LINE對
08 話截圖、113年1月10日律師函為證，被告對於兩造間簽署前
09 開委託銷售契約、契約內容變更合意書，且原告接受售屋委
10 託後尋得買家願意以1,363萬元購買系爭房地等情均不爭
11 執，惟抗辯兩造另有約定系爭房地因房地合一稅率關係，需
12 等到113年11月中旬才能過戶等語。是本件應予審究者為：
13 兩造間之系爭委託銷售契約是否確有約定系爭房地須待113
14 年11月間始可過戶？原告請求有無理由？

15 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
16 民事訴訟法第277條前段定有明文。查原告主張兩造間簽訂
17 系爭委託銷售契約書及契約內容變更合意書，且原告已經依
18 約覓得買家陳俊融願以1,420萬元購買系爭房地，被告應依
19 約出售系爭房地並交付服務報酬予原告，業如前述。被告以
20 兩造間於簽訂系爭委託銷售契約書之際，尚有約定系爭房地
21 須待113年11月間始可過戶等詞為抗辯，經原告否認此節，
22 被告就此固提出其與原告銷售人員王永利間之LINE對話截
23 圖，被告曾表示「王先生，簽委託時候有跟你說要房子要11
24 3年11月2日之後才能過戶，這樣持有才滿5年，房地合一稅
25 才可是用20% 若有合適的客戶 這點要先說好喔～」為證
26 (見本院卷一第71頁)，然被告傳送前開訊息之日期為113
27 年1月8日，顯然晚於原告簽署系爭委託銷售契約及契約內容
28 變更合意書之113年1月5日，亦晚於原告收取系爭房地定金
29 之113年1月6日，是被告提出之前開LINE對話截圖，顯係被
30 告事後之單方說詞，難以作為對被告有利之認定。復遍觀兩
31 造間於112年10月13日所簽訂之第一次委託銷售契約書、系

01 爭委託銷售契約書及契約內容變更合意書，均無被告所稱須
02 待113年11月間始得過戶之約定記載，是被告此部分抗辯，
03 核屬無據，難認可採。

04 (三)被告另辯稱係受到原告銷售人員王永利之詐騙云云，惟亦未
05 提出證據以實其說，則其此部分抗辯，亦屬無稽，顯不足
06 採。

07 (四)按「買賣成交者，甲方(賣方)同意一次給付乙方案成交總價
08 款百分之肆之服務報酬，並於買賣雙方簽訂不動產買賣契約
09 書時一次付清」、「甲方如有下列情形之一者，視為乙方已
10 完成仲介之義務，甲方仍應給付第五條約定之服務報酬，並
11 應全額一次付予乙方：(二)買賣契約經買賣雙方價金與條件
12 一致而成立後，甲方反悔不賣或因可歸責於甲方之事由致無
13 法簽訂買賣契約或無法繼續履行契約者。」，系爭委託銷售
14 契約第5條、第12條第1項第2款分別定有明文。查本件兩造
15 於113年1月5日簽訂系爭委託銷售契約，約定委託銷售期間
16 自簽約日起至113年1月16日止，委託銷售價格為1,498萬
17 元，並經協議後變更為被告實拿1,368萬元，有系爭委託銷
18 售契約及契約內容變更合意書在卷可稽（見本院卷一第19至
19 25頁），原告於113年1月6日覓得買家願以1,420萬元購買系
20 爭房地，亦有不動產買賣斡旋契約書附卷可佐（見本院卷一
21 第27頁），已符合兩造間系爭委託銷售契約之價格約定，被
22 告以契約內容未約定事項拒絕簽訂買賣契約，自屬無由。又
23 本件就系爭房地並未簽定不動產買賣契約，為兩造所不爭
24 執，原告自無從依系爭委託銷售契約請求服務報酬。然前開
25 未能簽訂不動產買賣契約係可歸責於被告事由所致，則原告
26 依系爭委託銷售契約第12條第1項第2款請求被告給付違約
27 金，核屬有據。

28 (五)再按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。
29 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
30 償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行
31 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，

01 違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損
02 害之賠償總額，民法第250條定有明文。而違約金之性質，
03 區分為損害賠償預定性質之違約金，及懲罰性違約金，前者
04 乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有
05 債務不履行情事發生，債權人即不待舉證證明其所受損害係
06 因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求
07 債務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能請求。後
08 者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定
09 之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債
10 權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違
11 約金，更得請求其他損害賠償。次按約定之違約金額過高
12 者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，此規
13 定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟
14 狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限。至於約定
15 之違約金是否相當或過高，則應依一般客觀事實、社會經濟
16 狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準。查系爭委託
17 銷售契約第12條並未明定違約金之性質，應屬損害賠償預定
18 性質之違約金。又被告於原告依系爭委託銷售契約覓得買方
19 後，違約不為買賣契約之訂定，致使原告受有依兩造間約定
20 付出相當勞力、金錢以找尋適合買家之損失，並無法獲取買
21 方服務報酬，依市場交易行情買方一般需給付成交價格2%
22 之服務報酬，並估定委託居間之時間、金錢損失，本院認違
23 約金應以314,000元為適當（計算式： $14,200,000 \times 2\% + 30,000 = 314,000$ ），逾此部分之請求，則屬無據。

25 (六)未按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
26 定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權
27 人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延
28 責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付
29 命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。應付
30 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
31 為百分之5，民法第233條第1項、第229條第2項及第203條分

01 別定有明文。本件原告請求被告給付違約金，係以支付金錢
02 為標的，且無確定期限，故原告請求被告給付自起訴狀繕本
03 送達翌日即113年4月5日起至清償日止，按週年利率百分之5
04 計算之利息，併應准許。

05 四、從而，原告依系爭委託銷售契約第12條第1項第2款約定，請
06 求如主文第1項所示，為有理由，應予准許。逾此部分之請
07 求，則無理由，應予駁回。至原告依系爭委託銷售契約第8
08 條第5項而為請求，該部分約定同為違約不為履行之違約金
09 約定，不因其契約文義為服務報酬或損害賠償有所不同，是
10 該請求權基礎不再審酌，附此敘明。

11 五、原告勝訴部分，經原告起訴時陳明願供擔保，請求宣告假執
12 行，核無不合，茲酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告
13 敗訴部分，其假執行之聲請則失所依附，應予以駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
15 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
18 民事第五庭 法 官 陳怡親

19 以上正本係照原本作成

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
23 書記官 游舜傑