

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第971號

原告 誠億不動產有限公司

法定代理人 張義培

訴訟代理人 羅一順律師

被告 王麗雅

上列當事人間給付服務費事件，本院於民國115年3月25日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣12萬元，及自民國113年8月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之24，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣12萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國112年8月1日就被告所有門牌號碼新竹縣○○市○○路000號2樓建物及其坐落基地即新竹縣○○區○○段000地號土地等不動產（下稱系爭不動產，惟參酌卷內資料坐落土地應為竹北市莊敬段）簽立專任委託銷售契約（下稱系爭契約），委託期間自112年8月1日起至112年12月31日止，嗣兩造於113年1月8日以委託事項變更契約書變更委託銷售價格為新臺幣（下同）1,254萬元，並將委託期間變更自113年1月1日起至113年6月30日止。原告曾於上開委託銷售期間向被告介紹買家鄭秀錦，詎被告於113年3月25日逕將系爭不動產出售予鄭秀錦之配偶申雲洪，依系爭契約第8條第3項第1、5款「專任委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方已完成居間仲介之義務，…甲方仍應支付依

01 第五條第(1)項約定之服務報酬…①委託期間內，甲方自行將
02 本契約不動產標的物出售或另行委託第三人居間仲介者。…
03 ⑤委託期間屆滿後貳個月內，甲方與乙方曾經介紹之客戶或
04 其配偶、二親等內之親屬成交時。」之約定，原告得請求被
05 告給付成交價百分之4即501,600元（1,254萬元×4%）之報
06 酬。並聲明：(一) 被告應給付原告501,600元，及自起訴狀送
07 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)如獲
08 有利判決，原告願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告則以：兩造簽立系爭契約時，原告並未清楚告知專任委
10 託與一般委託之差別，造成被告資訊落差影響其選擇一般委
11 託之權益。被告於113年3月13日使用Line通訊軟體告知原告
12 承辦業務黃浩瑋（Nick），系爭不動產標的已委託其銷售半
13 年之久，都未成功售出，故決定即刻停止銷售，黃浩瑋表示
14 可否再給予幾日時間，被告表示再給予時間至113年3月18日
15 若無成功售出就更改為一般委託，黃浩瑋回覆謝謝表示同
16 意，故自113年3月18日兩造同意已從專任委託變更為一般委
17 託，按照一般委託契約規定，被告有權力隨時終止委託且與
18 其他第三人簽立買賣契約。原告從未與被告簽立買賣契約，
19 無論仲介公司付出多少人力、時間、資源，都不能請求居間
20 報酬。爰答辯聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。
21 (二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、本院之判斷：

23 原告主張被告於113年3月25日將系爭不動產出售予原告介紹
24 之買家鄭秀錦之配偶申雲洪，已構成系爭契約第8條第3項第
25 1、5款之違約事由，應給付原告成交價4%之服務報酬等語，
26 惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件爭執之點厥
27 為：兩造是否已合意由「專任委託銷售」變更為「一般委託
28 銷售」？被告有無原告所指違約事實？若有，原告請求被告
29 給付服務報酬501,600元有無理由？茲分述如下：

30 (一) 原告主張兩造於112年8月1日就被告所有系爭不動產簽立
31 系爭專任委託銷售契約，委託期間自112年8月1日起至112

01 年12月31日止，嗣兩造於113年1月8日以委託事項變更契
02 約書變更委託銷售價格為1,254萬元，並將委託期間變更
03 自113年1月1日起至113年6月30日止；又系爭不動產於委
04 託期間之113年3月25日經被告另行售出，並以買賣為原因
05 移轉所有權登記予訴外人申雲洪等情，業據原告提出專任
06 委託銷售契約書、委託事項變更契約書為證（見本院卷第
07 15-20頁），並有新竹縣竹北地政事務所檢送之系爭不動
08 產買賣登記案卷存卷可參（見本院卷第139-163頁），上
09 開事實為被告所不爭執，堪信為真實。

10 （二）查「專任委託銷售」與「一般委託銷售」之主要差異在於
11 專任委託銷售契約書較一般委託銷售契約書增訂有第8條
12 第3項第1款「委託期間內，甲方自行將本契約不動產標的
13 物出售或另行委託第三人居間仲介者。」之約定，倘甲方
14 有上開違約事由即視為乙方已完成居間仲介之義務，甲方
15 即應給付服務報酬予乙方，亦即「專任委託銷售」僅授權
16 一家仲介銷售，於「一般委託銷售」情形，甲方仍可自行
17 銷售或委託第三人居間仲介，此有卷附兩版本契約書可資
18 比對參照（見本院卷第15-16、127-128頁）。被告抗辯兩
19 造簽立系爭契約時，原告並未清楚告知專任委託與一般委
20 託之差別，縱屬為真，被告事後亦知悉兩者委託方式之不
21 同，此觀被告提出向原告業務人員提及欲變更為一般委託
22 之對話紀錄即明（見本院卷第45頁）。被告辯稱其於對話
23 中表示再給予時間至113年3月18日若無成功售出就更改為
24 一般委託，原告業務人員回覆謝謝表示同意，故自113年3
25 月18日兩造同意已從專任委託變更為一般委託云云，然觀
26 原告提出之對話紀錄全文（見本院卷第209-210頁），原
27 告業務人員於113年3月18日尚傳訊稱：「王姐，現在這組
28 斡旋中，價格現在有到你實拿，服務費的部分讓我到月底
29 前我再拉價看看，若月底這組客人上不來你再開放一般
30 約」等語，足見斯時原告業務人員並未同意從專任委託變
31 更為一般委託。再者，委託方式變更攸關雙方權益甚鉅，

01 已如前述，豈有不比照先前變更委託價格、委託期間等事
02 項而重新簽署書面契約之理。是被告抗辯兩造已合意由
03 「專任委託銷售」變更為「一般委託銷售」，為不可採。
04 被告本應詳閱契約條款，其既簽署系爭專任委託銷售契
05 約，即應受契約效力之拘束。

06 (三) 次查，訴外人鄭秀錦授權其配偶即證人申雲洪於113年3月
07 16日簽署要約書及買方給付服務承諾書，委託原告居間仲
08 介購買系爭不動產，原告業務人員並於翌日提供要約書予
09 被告參考，嗣申雲洪經由中信房屋仲介，以1,250萬元價
10 格與被告締結買賣契約等情，業經證人申雲洪到庭證述明
11 確（見本院卷第193-195頁），並有服務報酬給付同意
12 書、要約書、買方給付服務承諾書、對話紀錄存卷足憑
13 （見本院卷第101、133-135、209頁），被告於委託期間
14 將系爭不動產出售，依系爭契約第8條第3項約定：「專任
15 委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方已完成居間
16 仲介之義務，…甲方仍應支付依第五條第(1)項約定之服務
17 報酬，並應立即全額一次支付予乙方。①委託期間內，甲
18 方自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三人居間
19 仲介者。…⑤委託期間屆滿後貳個月內，甲方與乙方曾經
20 介紹之客戶或其配偶、二親等內之親屬成交時。」（按上
21 開第⑤款亦為一般委託銷售契約書所約定，見本院卷第1
22 6、128頁），視為原告已完成仲介義務。雖被告出售系爭
23 不動產時仍在委託期間內，非期間屆滿後，然被告係與原
24 告仲介之購屋對象鄭秀錦之配偶申雲洪簽訂買賣契約，該
25 約款實係欲約束賣方遵守義務，避免違反契約致原告無法
26 收受報酬之約定，委託銷售期間屆滿後2個月內仍應給
27 付，依社會一般客觀認知及系爭契約所欲表示之法律效
28 果，於委託期間內更當適用，是被告既有上開違約情事，
29 原告請求被告支付原約定之服務報酬（即契約第5條成交
30 價額之百分之4），核屬有據。

31 (四) 惟按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約

01 金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害
02 之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當
03 之數額，民法第250條第1項、第2項前段及第252條分別定
04 有明文。又約定之違約金過高者，法院得減至相當之數
05 額，民法第252條定有明文；而衡量違約金是否相當，即
06 須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情
07 形，以為斟酌之標準。約定之違約金是否過高，應就債務
08 人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡
09 量之標準。又上開違約金酌減之規定，不問其作用為懲罰
10 性抑為損害賠償之預定，均有其適用（最高法院79年台上
11 字第1915號、51年台上字第19號及70年度台上字第3796號
12 判決意旨參照）。經查，系爭契約係被告委託原告為居間
13 仲介，由原告提供訂約機會或為訂約之媒介，促使系爭不
14 動產買賣之成立。依系爭契約第8條第3項第1、5款固約明
15 委託人於委託銷售期間內若自行銷售或委由第三人居間仲
16 介時，或於委託期間屆滿後貳個月內，委託人與受託人曾
17 經介紹之客戶或其配偶、二親等內之親屬成交時，委託人
18 仍需支付約定之服務報酬，惟民法第568條第1項規定居間
19 人，以契約因其報告或媒介而成立者，得請求報酬，準
20 此，居間人報酬之請求，以契約因其報告或媒介而成立者
21 為限。而被告於簽訂系爭契約後，再自行出售系爭不動產
22 予證人申雲洪，原告並未居間促成系爭不動產買賣契約之
23 成立，上開約定核其性質，應非居間買賣成立而應支付之
24 服務報酬，而為委託人債務不履行時應予支付違約金予受
25 託人之約定，且屬損害賠償總額預定性質之違約金，是原
26 告自得依系爭契約第8條第3項約定，請求被告給付違約
27 金。爰考量原告於委託期間為促成媒介成立契約，須為買
28 賣交涉、帶看客戶等活動而支出相當之成本及人事相關費
29 用，因被告另行將系爭不動產出售，致原告無機會仲介銷
30 售系爭不動產而無法請求全額服務報酬，衡酌原告已付出
31 之金錢及人力、時間成本，及因被告違約後續省去之勞務

費用等情，因認原告請求按系爭契約第5條第1項約定，按成交價額4%計算違約金，尚屬過高，應酌減為12萬元，方屬適當。

四、綜上所述，原告依系爭契約第8條第3項第1、5款約定，請求被告給付12萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年8月9日（見本院卷第35頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾上開範圍所為之請求，則無理由，應予駁回。

五、本判決就原告勝訴部分所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行；另依被告聲請酌定相當之擔保金額，宣告被告預供擔保後得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，經核均於判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 4 月 29 日
民事第一庭 法 官 林哲瑜

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 115 年 4 月 29 日
書記官 林怡芳