

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

111年度訴字第1884號

原告 合一國際不動產有限公司

法定代理人 黃秀香

訴訟代理人 洪珮瑜律師

被告 徐智原

訴訟代理人 楊政錡律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國111年12月8日言詞  
辯論終結，判決如下：

主 文

壹、本訴部分：

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。

貳、反訴部分：

一、反訴原告之訴及假執行均駁回。

二、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不屬  
第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適用簡  
易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼  
續審理，民事訴訟法第435條第1項定有明文。本件原告起訴  
時聲明請求：被告應給付原告40萬元及自起訴狀繕本送達翌  
日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣被告於民國111  
年7月18日以民事準備狀暨反訴起訴狀提起反訴，並聲明請  
求：反訴被告應給付反訴原告54萬元，及自反訴起訴狀繕本

送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。是反訴原告之請求已逾50萬元，本件又不屬民事訴訟法第427條第2項所列舉適用簡易程序事件，兩造復未合意繼續適用簡易訴訟程序，爰依前揭規定改行通常訴訟程序，並依通常訴訟程序為裁判，先予敘明。

乙、實體方面：

壹、本訴部分：

一、原告合一國際不動產有限公司（下稱原告公司）主張：

(一)被告欲將門牌號碼新北市○○區○○街000巷00號11樓之預售屋出售（下稱系爭房屋），遂於110年1月17日與原告公司簽訂成交價為1,180萬元，底價為1,094萬元並約定服務報酬為成交價額4%之預售屋專任委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約書）。嗣於110年8月12日被告向原告所屬營業員即訴外人詹前祐（下稱營業員詹前祐）表示，因自己欲再購買其他間房屋但頭期款不足，系爭房屋願調整以1,000萬元價格出售，營業員詹前祐考量與被告為多年好友，經與原告公司討論後，向被告表示系爭房屋之仲介費得先予折讓不計，但另其購屋時必須透過原告公司進行，被告亦應允之。嗣經原告公司尋得買方即訴外人郭秉翰（下稱買方郭秉翰）願以1,000萬元價格購買系爭房屋，買賣雙方並於110年8月15日簽訂由被告直接收取之100萬元定金契約，再於110年12月14日成立買賣契約。詎料，被告因購買其他房屋不順利，藉故表明另件購屋不會委託原告公司進行並且取回當時支付斡旋金，並無端指責營業員詹前祐係造成購屋破局原因且旋將斡旋金取回而不再委託後，答應將於110年2月7日匯款40萬元報酬也未見履行，幾經原告公司催討系爭房屋服務報酬，被告藉故拖延，然系爭房屋之買賣契約已成立，原告公司居間仲介任務已完成，被告應依系爭委託銷售契約第5條第1項之約定給付服務報酬40萬元，為此，爰提起本件訴訟等語。

(二)聲明：

01 1.被告應給付原告40萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償  
02 日止，按年息5%計算之利息。

03 2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：

05 (一)依據系爭契約書第6條、第7條、第5條之約定內容，及按最  
06 高法院96年度台上字第2077號判決意旨，可認系爭委託銷售  
07 契約書之法律性質應為居間及委任契約之混合契約，是本件  
08 原告公司、經紀人及營業員應受系爭委託銷售契約書及民法  
09 委任、居間法律關係之拘束，先予敘明。其次，依據雙方另  
10 簽訂委託事項變更契約書之記載，雙方係書面同意變更委託  
11 價格為1,094萬元，並非以口頭約定之1,000萬元出售，此已  
12 違反系爭契約書第14條約定。本件實情乃係營業員詹前祐表  
13 示其友人即買方郭秉翰欲承購系爭房屋自住，且為了順利成  
14 交提出同意其不收取仲介費情況下，被告方以1,000萬元價  
15 格出售，原告公司根本將事實倒果為因。營業員詹前祐既於  
16 買賣契約成立前承諾不收取仲介費用，嗣後又反悔請原告公  
17 司向被告主張給付服務費用，除未盡善良理人注意義務外，  
18 又未依債之本旨提出給付（未達底價），履約過程中已造成  
19 被告損害甚鉅。再者，系爭房屋出賣後約半年，營業員詹前  
20 祐竟再以1,320萬元售價欲出售原先之系爭房屋，推測買方  
21 郭秉翰根本非自住，但營業員詹前祐卻以此理由遊說並以不  
22 收取服務費用壓低出售價格，達成雙面獲利。因此，假設鈞  
23 院審理後仍認為被告應給付原告服務費用，則被告主張以前  
24 開所受損害金額94萬元與原告主張報酬費用40萬元抵銷，並  
25 就剩餘之金額54萬元提起反訴（詳後述），故原告公司已不  
26 得再向被告請求任何金額。

27 (二)原告公司始終未提出被告有同意變更底價之委託事項變更契  
28 約書，是以原告公司根本未履行系爭委託銷售契約書所約定  
29 之給付義務，且造成被告受有94萬元損害。另營業員詹前祐  
30 前以低於底價之金額出售系爭房屋，其難謂無過失，原告公  
31 司自對此未依債之本旨所為不完全給付有可歸責事由，且未

01 對系爭房屋訂約事宜善盡善良管理人之注意義務，再者，居  
02 間契約首重當事人間之信賴，如信賴一旦遭受破壞，則締約  
03 基礎已喪失，且系爭房屋既已出售，衡屬於不可補正之瑕  
04 疵。因此，被告主張依民法第227條第1項準用給付不能第22  
05 6條第1項，再依民法第256條有第226條情況時，解除雙方居  
06 間契約，應屬有據。又雙方居間契約經被告主張解除，則原  
07 告主張給付仲介服務費用，即無法律上之原因。

08 (三)解約部分為本訴主張，認為可歸責原告公司。依證人即營業  
09 員詹前祐所述，私相授受很多，但此是否為善良管理所應  
10 盡之責任，且又可以先匯入自己帳戶，且原證四也沒有蓋店  
11 章，原告還用該契約來主張。

12 (四)聲明：

13 1.原告之訴及假執行均駁回。

14 2.被告願供擔保，請准宣告假執行。

15 三、本院之判斷：

16 (一)原告公司主張被告於110年7月17日就系爭房屋簽訂系爭委託  
17 銷售契約書委由原告公司進行銷售，嗣後由其營業員詹前祐  
18 居間被告以1,000萬元銷售價格與買方郭秉翰達成合意，並  
19 於110年8月15日在房屋買賣定金收據上簽名，復簽訂系爭房  
20 屋之買賣契約書等情，業據其提出系爭委託銷售契約書、永  
21 慶不動產個人資料保戶聲明書、委託事項變更契約書、房屋  
22 買賣定金收據、通訊軟體LINE對話紀錄、不動產買賣契約書  
23 在卷可稽（本院卷第21至99頁、第283至297頁、第360至374  
24 頁），經核與其所述相符，且為兩造所不爭執，堪信原告公  
25 司此部分所述為真實可採。然原告公司請求被告依系爭契約  
26 書給付服務費則為被告所拒並以前詞置辯。

27 (二)原告請求被告給付居間報酬，有無理由？

28 1.按契約當事人約定其契約須用一定方式者，在該方式未完成  
29 前，推定其契約不成立，民法第166條定有明文。參諸該條  
30 立法理由略以：當事人互相表示意思一致者，契約即為成  
31 立，本不須踐行何種之方式。然若契約當事人特別約定，締

01 結契約必須一定方式者，則其意思，非專為證據之用，乃以  
02 方式為契約成立之要件，在方式未完成以前，推定其契約為  
03 不成立。再按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，不能  
04 拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須  
05 別事探求時，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院82  
06 年度台上字第415號、102年度台上字第905號判決意旨參  
07 照）。

08 2.經查，兩造於110年7月17日先後簽訂系爭委託銷售契約書、  
09 委託事項變更契約書，而依兩造先行簽訂之系爭委託銷售契  
10 約書第二條約定記載：「甲方（即被告）願意出售之土地、  
11 建物改良物…合計新台幣…壹仟壹佰捌拾零萬元整。（委託  
12 價額已包含甲方負擔之土地增值稅及服務報酬在內）」等  
13 語，又參兩造簽訂之委託事項變更契約書另約定：「買賣價  
14 款（或承買總價款）變更為新台幣壹仟零玖拾肆萬元整」等  
15 語（本院卷第21、29頁），可見兩造間雖原定系爭房屋之委  
16 託銷售價額為1,180萬元，惟嗣後經合意變更為1,094萬元，  
17 堪認被告委託原告公司居間仲介出售系爭房屋之最低總價應  
18 為1,094萬元。

19 3.原告公司雖主張兩造間復因故又調整銷售價額為1,000萬  
20 元，被告與買方郭秉翰並簽訂不動產買契約書（本院卷第59  
21 頁），原告公司已完成其對被告居間銷售系爭房屋之義務云  
22 云。惟查，系爭委託銷售契約書之格式內容乃原告公司所單  
23 方預先擬定，其中第十四條約定：本契約非經雙方書面同  
24 意，單方不得任意變更；本契約簽訂時，如須加添或更改契  
25 約條款，應經甲乙雙方同意，並經乙方承辦人及甲方簽章確  
26 認。本契約簽立後，如雙方同意變更本契約內容時，應以乙  
27 方提供之「委託事項變更契約書」為之，該文件具有修正本  
28 契約委託書之優先效力，於雙方簽章後生效（本院卷第25  
29 頁）。衡諸系爭委託銷售契約書為原告公司所預先擬具，且  
30 兩造就系爭房屋之委賣價金高達上千萬元，自應由兩造逐一  
31 確認相關條文約定、詳加考慮，確認同意後再為簽章，方能

01 認定被告確有承諾之意，故系爭委託銷售契約書第十四條約  
02 定，顯係為求慎重，以兩造就變更系爭委託銷售契約內容  
03 時，需兩造另書面（尤以原告公司事先擬具之「委託事項變  
04 更契約書」具優先效力）簽章為承諾，而約定該變更契約事  
05 項須待上開方式完成始行成立之意思，非僅為保全證據之  
06 用。然本件被告或其代理人就嗣後改以1,000萬出售系爭房  
07 屋，既未另行簽立「委託事項變更契約書」，亦未與原告公  
08 司或其代理人另以書面簽章同意，自難認被告已同意變更原  
09 兩造簽立之系爭委託銷售契約書及委託事項變更契約書之委  
10 託銷售價格為1094萬元約定之內容，則被告委託原告公司居  
11 間仲介出售系爭房屋之委託銷售最低總價，仍應參照系爭委  
12 託事項變更合意書載明「壹、委託價額1.買賣價款（或承買  
13 總價款）變更為新台幣壹仟零玖拾肆萬」即為1,094萬元，  
14 並非原告公司所主張之1,000萬元。

15 4.至於原告公司以兩造事實上對於委託價額變更為1,000萬元  
16 均有合意，並以其員工即負責本件銷售之營業員詹前祐之證  
17 詞而舉證證明之（本院卷第379至384頁）。惟系爭委託銷售  
18 契約書第十四條既已明白約定「如須加添或更改契約條款，  
19 應經甲乙雙方同意，並經乙方承辦人員及甲方簽章確認」為  
20 變更系爭委託銷售契約書條款之契約成立方式，自難認得由  
21 被告或其代理人口頭或以LINE對話內容同意之方式代替此簽  
22 章要式行為。

23 5.準此，被告或其代理人並未另簽立委託價額為1,000萬元之  
24 委託事項變更契約書，即未踐行系爭委託銷售契約書就變更  
25 契約條款部分所約定之契約成立方式，兩造自未就變更委託  
26 價額為1,000萬元之事項成立契約，則被告委託原告公司居  
27 間仲介出售系爭房屋之委託銷售最低總價仍應為1,094萬  
28 元，足見原告公司並未於委託銷售期間內，為被告覓得滿足  
29 其最低委託銷售總價之買方，從而原告公司主張被告仍應依  
30 系爭委託銷售契約書第五條之約定給付服務報酬，自無理  
31 由，應予駁回。

01 四、從而，原告公司請求被告應依民法居間及系爭委託銷售契約  
02 書之法律關係給付原告服務報酬40萬元，及自起訴狀繕本送  
03 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為  
04 無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請  
05 亦失所附麗，併予駁回。

06 貳、反訴部分：

07 一、反訴原告徐智原起訴主張：

08 (一)反訴被告及其營業員詹前祐於仲介系爭房屋時，表示尋得買  
09 方郭秉翰願意購買，且應允不收取服務費，讓反訴原告信以  
10 為真即以1,000萬元價格出售後，營業員詹前祐卻反悔並主  
11 張反訴原告應給付服務費用，但斯時早已買賣成立完成，反  
12 訴原告根本無從再重新議價，故反訴原告因反訴被告處理委  
13 任事務過失行為致受有未依系爭契約書出售系爭房屋底價損  
14 害94萬元，與本訴中原告所主張服務報酬40萬元抵銷後，仍  
15 受有54萬元損害。為此，爰依民法第544條、第184條第1項  
16 前段、後段及第2項、不動產經紀業管理條例第26條第1、2  
17 項約定，提起反訴請求擇一為有利之判決等語。

18 (二)聲明：

19 1.反訴被告應給付反訴原告54萬元，及自反訴起訴狀繕本送達  
20 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

21 2.反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、反訴被告則以：

23 (一)反訴原告主張受有差價94萬損害乙情，因嗣後出售條件及急  
24 於出售之原因而同意降低售價，反訴原告亦獲得契約價金，  
25 並無任何損害。系爭房屋買賣價金確實經反訴原告同意變  
26 更，並經買賣雙方達成協議，反訴原告並非受詐欺而為意思  
27 表示，亦無損害。

28 (二)聲明：

29 1.反訴原告之訴及假執行均駁回。

30 2.如受不利判決，反訴被告願供擔保，請准免假執行宣告。

31 三、本院之判斷：

01 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
02 民事訴訟法第277條前段著有規定，因此主張侵權行為損害  
03 賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任  
04 （最高法院100年度台上字第328號判決意旨參照）。又居間  
05 人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行  
06 為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向  
07 委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明文。而居  
08 間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利之事實負  
09 舉證責任（最高法院109年度台上字第1027號民事判決參  
10 照）。

11 (二)經查，反訴原告主張其一開始僅願意以1,094萬元出售，係  
12 反訴被告公司營業員詹前祐向反訴原告謊稱買方為自住客且  
13 不收取系爭房屋之服務費用，導致反訴原告錯估買方真實意  
14 願，以低價1,000萬元成交，失去以1,094萬元成交之機會云  
15 云，為反訴被告所否認，而反訴原告就反訴被告於系爭房屋  
16 銷售過程中究有何故意、過失之不法行為以致侵害其權利，  
17 及其因系爭房屋買賣受有94萬元損害之事實，並未舉證以實  
18 其說，已難遽採。且衡情反訴被告公司營業員詹前祐及反四  
19 告公司若有被告所述情事，而違反誠信原則、忠實義務，在  
20 彼此已經不信任之基礎下，反訴原告斷無可能在群組內自  
21 陳：「本次交易我沒有任何異議，買賣是雙方你情我願，有  
22 簽合約當然我會照合約走，避免有什麼法律上的麻煩，你是  
23 沒有任何欺騙，賠錢這部分也是我自己後面才評估出來的，  
24 但世界盃這個案子你敢說沒有任何一點私心不讓我有機會去  
25 談嗎？我強調的重點不在本次交易，請仔細看字面上的陳  
26 述」等語，故反訴原告並未對於反訴被告公司在系爭房屋之  
27 交易上有何違反誠實及信用方法提出質疑，是其前開主張，  
28 顯非事實。

29 (三)綜上，反訴原告並未提出證據具體證明反訴被告於系爭房屋  
30 銷售過程中究有何故意、過失之不法行為以致侵害其權利，  
31 復未就其所受之損害舉證以實其說，揆諸前揭說明，自難認

其主張有理由。

四、從而，反訴原告本於侵權行為之法律關係，請求反訴被告給付54萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為無理由，應予駁回。又反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

參、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，核與判決之結果無影響，爰不逐一論述。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 2 月 2 日  
三重簡易庭 法 官 王凱俐

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 112 年 2 月 2 日  
書記官 李采錡