臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1729號

原　　告　信旺不動產經紀商行

000000000000000000

法定代理人　吳秋和

訴訟代理人　吳憲昌律師

被　　告　林俊宏

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國110年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣73萬1,440元，及自民國110年7月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣25萬元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告為坐落臺中市○○區○○段0000○0000○0000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，與訴外人林佐軒之應有部分均為二分之一。被告與林佐軒於民國110年2月20日委託伊居間仲介銷售系爭土地，簽立土地專任委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約）及土地委託事項變更契約書（下稱系爭變更契約，合稱系爭契約），委託銷售期間為110年2月20日至同年5月20日。嗣伊於110年3月2日覓得買方，並依系爭委託銷售契約第6條第3項約定，代理被告受領買方定金，詎被告拒絕履行系爭委託銷售契約第6條第4項之義務，故依系爭委託銷售契約第8條第3項第3款約定，視為伊已完成居間義務，伊得請求服務報酬新臺幣（下同）73萬1,440元。爰依系爭委託銷售契約第8條第3項第3款約定，提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應給付原告73萬1,440元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭土地乃伊與訴外人林俊良繼承其父林錦堂所

得，二人約定日後處分須一起處分系爭土地，嗣林俊良死亡後，由林佐軒繼承系爭土地應有部分2分之1，亦維持上開約定。於110年2月20日，訴外人即原告業務員陳金福謊稱已取得林佐軒委託出售系爭土地，要伊與訴外人即林佐軒之母易秀珠一起簽署系爭契約，伊誤信為真，基於上開約定而簽立系爭契約，事後始知悉林佐軒未授權易秀珠代理，伊係受上開話術詐欺，兩造契約應屬無效。又陳金福唆使易秀珠假冒林佐軒之名義簽立系爭契約，該二人通謀虛偽意思表示，其等簽立契約之行為既因通謀虛偽而無效，伊之部分亦隨之無效。另簽約過程中，原告未要求伊、易秀珠提供身分、產權文件，違反主管機關規定亦屬無效。最後，系爭委託銷售契約為定型化契約，原告於簽立上開契約時，未給予伊合理審閱期間，故原告主張之條款不構成契約內容。基此，原告請求伊給付服務報酬無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠兩造間系爭契約為有效。

1.被告與林佐軒為系爭土地之所有權人，應有部分均各為二分之一。原告於110年2月18日與被告、林佐軒簽立土地專任委託銷售契約書及土地委託事項變更契約書。復於同年2月20日與被告、林佐軒簽立系爭契約，變更110年2月18日契約內容。依系爭契約所載，被告與林佐軒委託原告銷售期間為110年2月20日至同年5月20日等事實，為兩造所不爭執（見本院卷第208至209、374頁），並有系爭土地第二類謄本、系爭契約為證（見本院卷第23至43頁），堪信為真正，可見兩造確實就系爭土地簽立系爭契約，由原告進行銷售。

2.系爭土地乃證人陳金福於109年年底調謄本進行土地開發時發現，其遂與證人即原告員工李婷溱依照謄本記載之住址，到林佐軒家洽談土地事宜，表明其等身分及來意，林佐軒邀同被告過來一起聽。陳金福與李婷溱詢問林佐軒及被告有沒有要賣系爭土地之打算，林佐軒與被告稱有，並詢問行情

後，林佐軒告知其所有系爭土地應有部分是林佐軒父親留給其的，要由易秀珠決定，被告部分則沒有問題。因易秀珠當時不在家，故林佐軒留家裡電話給陳金福二人。嗣同於109年年底陳金福、李婷溱有聯絡到易秀珠，但易秀珠覺得出賣行情價格太低，所以仍在考慮。直至110年2月18日，李婷溱詢問易秀珠是否有出賣意願，易秀珠回稱有後，陳金福與李婷溱就就與易秀珠當天在林佐軒家面談。林佐軒雖然不在家，但被告和易秀珠都在現場，後來決定系爭土地所有權人實拿18萬元自付稅金後，當日被告和易秀珠就與陳金福、李婷溱簽立委託契約。但同年2月20日，易秀珠打電話給陳金福，說契約價格太低，故陳金福和李婷溱又過去林佐軒家和被告、易秀珠討論，當時林佐軒也不在場。最後決定調高銷售開價為每坪20萬元，由被告、易秀珠實拿19萬元而再次書立系爭契約，由易秀珠簽立林佐軒之名等節，業據陳金福、李婷溱證述明確（見本院卷第212至215頁），核與土地專任委託銷售契約書及土地委託事項變更契約書分別於110年2月18日、20日書立兩次之情節相符，並有陳金福手機受話通話明細單、李婷溱發話通信紀錄查詢申請書可佐（見本院卷第157至163頁），可徵其等上開證述為真正，足認原告經過數月與系爭土地所有權人接洽會談，且被告與易秀珠亦經過討論、磋商、確認出售價格等充分了解後，方與原告簽立系爭契約。

3.至被告辯稱：陳金福對其謊稱已與林佐軒談妥委託出售條件，要其與易秀珠一起簽立契約委託原告代為銷售，因其與林佐軒之父曾有共同處分之約定，一時不察才在陳金福引導下簽名，事後發現林佐軒未同意該委託銷售，亦未授權易秀珠代理簽署，係屬受詐欺所為之意思表示，已經撤銷，系爭契約應屬無效。且陳金福誘使易秀珠無權代理林佐軒簽約，亦屬通謀虛偽而無效云云。惟查：

①觀諸系爭契約標的為系爭土地，且其上分別有被告、林佐軒之簽名（見本院卷第29至43頁），又二人分別所有系爭土地

各二分之一之應有部分，其本可分別處分，給付亦屬可分，且亦未見特別約定須共同出售之條款。佐以陳婷溱證稱：洽談委託銷售過程中沒有聽過被告、林佐軒或易秀珠有說過系爭土地要一起賣不能分開，按照我們的銷售標準作業過程，如果有講到會寫在特約條款上，因為是一起談所以就簽在同一份契約上等語（見本院卷第231頁）；陳金福證稱：沒有在洽談委託銷售過程中聽過被告、林佐軒或易秀珠有說過系爭土地要一起賣不能分開。因為土地是兩人共有，所以一起談就寫在同一份契約上等語（見本院卷第215至216頁）；易秀珠亦證稱：之前我先生有說地要賣就一起賣，但我和被告沒有跟仲介提到要不要一起賣這點等內容（見本院卷第217頁），綜合當時訂約時之真意、交易之習慣、且被告未證明有上開不能分開賣系爭土地之情事，並本於買賣雙方交易過程應本於誠信原則予以斟酌後，堪認縱使易秀珠部分係無權代理林佐軒無效，然使其他部分發生效力，並不違反雙方當事人之目的，亦難以此認系爭契約因此全部皆為無效，故無民法第111條本文之適用。

②況易秀珠雖證稱：110年2月18日兩個仲介拿契約書過來找我和被告，說跟林佐軒談好要賣土地，叫我代簽就可以了。後來因為我有看到審閱期是3日，但仲介2月18日來，當天簽沒有達到3日審閱期，我就打電話給男仲介，說審閱期3日還沒到，兩個仲介當天下午就一起到我家說可以重新簽約，就沒有再解釋，這次仲介主動說可以讓我們實拿19萬，仲介費不能超過百分之4，因為仲介之前就和林佐軒說好土地要賣，這次調高價格，仲介就叫我簽林佐軒的名字，我就簽了，我也沒有跟林佐軒確認過。被告也在現場就跟著簽等語（見本院卷第217至218頁）。然其亦自承之前並不認識仲介，亦未先向林佐軒確認過有沒有此事，仲介也沒有拿出林佐軒簽名或相關溝通文件給其確認等語（見本院卷第218頁），然參諸易秀珠與林佐軒感情甚佳並同住一處（見本院卷第123頁、175、183頁），其等溝通管道應屬無阻且可及時交流，

衡以委託他人銷售土地應屬須深思熟慮之重大事件，應有來回磋商洽談價格之過程，易秀珠卻未與林佐軒商談，於110年2月18日當日逕自相信完全不認識之陌生人簽立契約，而甘冒使自己背負契約或法律責任之風險，實與常情相違，殊難想像。況若其與被告係因林佐軒和原告談好而全盤信任原告之仲介，為何會有先後間隔短短2日，就再與仲介變更契約內容之情形，亦不符常理，故難認易秀珠前開證述為可採。

③另林佐軒雖證稱：原告和被告、易秀珠簽約時我都在上班不在場，他們也沒有跟我說過簽立系爭契約，我是到110年3月2日早上易秀珠在家跟我說他和被告有賣土地，突然跟我說不要賣了，我下午接到易秀珠電話叫我回去，回家後發現原告要我們把土地賣給他，我說名字不是我簽的，為什麼我要賣。易秀珠問我不是和對方仲介說好了，我回哪有等語（見本院卷第219至220頁），然其復稱：109年年底有碰過原告仲介到家要討論買賣土地的事情，但沒有談到價格，之後沒有聯絡也沒有給原告仲介家裡電話（見本院卷第220頁）。倘陳金福與李婷溱未曾與林佐軒討論土地銷售價格，何以其等會如易秀珠所述，時隔2月後突然要易秀珠直接代簽契約，林佐軒與易秀珠之證言顯有矛盾且與常情不合，均不足採信。

④從而，被告前揭抗辯均無可取，被告未證明系爭契約乃因陳金福對其謊稱已與共有人林佐軒談妥委託出售條件才簽立，則兩造間確存有系爭契約而有效，且該契約並無要同時出賣否則契約不生效力或無效之約定。

4.被告復辯稱：系爭契約未給予其3日審閱期，故原告主張之條款不構成契約內容等語。查系爭契約，乃原告預定用於同類預售屋買賣契約條款而訂定之契約，性質上固屬定型化契約條款。然系爭變更契約明載：依內政部公告委託人簽訂契約前有三天以上的契約審閱權，委託人可要求攜回本契約影本審閱。違反前項規定者，該條款不構成契約內容，但消費

者得主張該條款仍構成契約內容。委託人業已於中華民國110年2月20日攜回審閱3日，並充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤等內容，被告並於該條文項旁簽名（見本院卷第43頁）。參以李婷溱證稱：110年2月20日被告希望價格再調高，也希望我跟陳金福再解釋一次契約給被告和易秀珠聽，我們重新解釋所有契約內容並且說明這是專任委託銷售，被告及易秀珠都說了解等語（見本院卷第213頁）；陳金福證稱：110年2月18日簽約之前我們有先解釋契約內容給被告和易秀珠聽，也有講審閱期的問題，隨時要改都可以。離開後，同年月20日易秀珠打電話跟我說契約內容跟價格太低，要再討論，我就和李婷溱到林佐軒家，被告和易秀珠在場，我就再重新解釋契約內容，看他們有什麼不了解的等語（見本院卷第215頁）；易秀珠於110年2月18日有意識當日簽約未達3日審閱期之問題，而打電話給陳金福說審閱期3日還沒到，陳金福與李婷溱就再至易秀珠家重新簽約乙節，亦據其證述如前。堪認被告與易秀珠於簽訂系爭變更契約前，應已明瞭系爭專任委託契約之條款內容後，始與原告簽訂該契約，並於其上書立已審閱3日，故難認原告未給予被告合理審閱期間，被告抗辯系爭契約之相關條款不構成契約內容云云，尚不足採。

㈡原告依系爭契約第8條第3項第3款請求被告給付服務報酬，應屬有據：

1.依系爭契約第2條約定：委託銷售價額為新臺幣每坪貳拾萬；第6條第3項約定：甲方（即被告）同意授權乙方（即原告）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；第8條第3項第3款約定：乙方收受定金後，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土地買賣契約書時，視為乙方已完成居間仲介之義務，甲方仍應支付依第5條第1項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方等內容（見本院卷第37至39頁）。

2.本件原告於110年3月2日覓得訴外人即買方童瑞龍以每坪20萬元承購系爭土地。童瑞龍並開立受款人為被告、面額為100萬元之支票（支票號碼UE0000000）予原告，陳金福於同日通知被告，請求被告於110年3月9日與童瑞龍簽訂土地買賣契約書，為被告所拒。嗣原告於110年3月9日寄發存證信函，請求被告於文到7日內至原告營業處簽立不動產買賣契約書，被告同年月11日收受該存證信函卻未履行等節，為兩造所不爭執（見本院卷第209、374頁），並有買賣定金收據、支票、存證信函、回執可證（見本院卷第45至67頁），可見原告已尋得符合系爭契約銷售條件之買家，且依約收受定金，被告經原告通知即應負起簽約之義務，然被告卻未履行上開義務。

3.依陳金福證稱：110年3月2日有人下訂，我們拿到定金的票就到林佐軒的家找被告及易秀珠，當天有被告、易秀珠及林佐軒，還有一個不知道名字的女生在場，林佐軒說價格太低不要賣，他說如果25萬元就馬上簽約等語（見本院卷第216頁）；李婷溱證稱：後來有找到買方，有通知被告及易秀珠，當初簽約有解釋清楚，若有達到銷售價格，原告有權利收訂金，通知被告方簽買賣契約，我和陳金福有去找他們，但他們說價格太低不賣，林佐軒也在家，說如果是25萬就馬上簽等語（見本院卷第213至214頁），可認被告拒絕履約之原因乃價格太低，應屬可歸責於被告之事由，故原告主張依系爭契約第8條第3項第3款約定已視為完成居間仲介，而得請求服務報酬，即屬有憑。

4.依系爭契約特約條款所示：地主同意每坪19萬元出售此價格為一般買賣各付各稅，仲介費需自行外加，但不得超過百分之4（見本院卷第43頁），因本件買方出價每坪20萬元，被告所有系爭土地應有部分面積為91.43坪【計算式：（4.08＋118.56＋481.92）平方公尺÷2（即被告所有系爭土地之應有部分面積）×0.3025（1平方公尺＝0.3025坪）＝91.43坪，小數點以下第三位無條件捨去），則原告得對被告請求

之服務報酬為73萬1,440元【計算式：（每坪20萬元－每坪19萬元）×91.43坪＝91萬4,300元；每坪20萬元×91.43坪×4%＝73萬1,440元，以後者為限】。又審酌本件系爭契約第8條第3項第3款已約定被告違反約定，即應視為原告已完成仲介義務而支付報酬，則考量原告居間本件系爭房地銷售所得之利潤，至多即為成交總價之百分之4服務報酬，故核其性質，要屬填補原告因被告違約所受損害及其未能銷售而失之利益，應具損害賠償總額預定性之違約金性質。從而，本院審酌原告因被告違約所受支出行銷成本、預期報酬即完成居間仲介之利益等損害，及被告於簽約後1個月左右即違反契約約定之違約情形，並參酌不動產委託銷售契約書簽約注意事項第4條第1款不動產經紀業經營仲介業務向之一方或雙方收取報酬總額不得超過該不動產實際成交價金百分之6之規定（見本院卷第363頁），及社會經濟狀況與一般客觀事實，堪認原告依系爭契約第8條第3項第3款約定，請求被告給付73萬1,440元，尚屬合理。

㈢末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，此觀民法第229條第2項、第233條第1 項前段、第203條規定可明，原告並得按上開規定請求被告給付遲延利息。查原告上開請求未定有確定期限，應經原告催告而被告未為給付，被告始負遲延責任。故本件應以起訴狀繕本送達之時為被告受催告之時點，故原告請求自起訴狀繕本送達翌日即110年7月13日起算之法定遲延利息（見本院卷第91頁），應屬有據。又兩造未約定遲延利息，依上揭法條意旨，應以週年利率百分之5為計算基準。

四、綜上所述，原告依系爭契約第8條第3項第3款規定，請求被告給付73萬1,440元，及自110年7月13日起至清償日止，按

週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，與民事訴訟法第390條第2項之規定並無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　24　　日

民事第一庭　審判長法　官　許石慶

法　官　廖欣儀

法　官　鍾宇嫣

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（須附繕本），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　　110　　年　　12　　月　　24　　日

書記官