

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第2309號

原告 亮通不動產仲介有限公司

法定代理人 徐子友

訴訟代理人 羅永安律師

複代理人 賴揚名律師

簡珣律師

被告 林青陽

上列當事人間居間報酬事件，本院於民國110年12月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣（下同）6萬8000元，及自110年9月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔9%，餘由原告負擔。

本判決第一項原告勝訴部分，得假執行；但被告如以6萬8000元為原告預供擔保，得免為假執一行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面：

本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

壹、兩造主張

一、原告主張：

(一)被告原為坐落臺中市○區○○段00000號、81地號土地（權利範圍均為100000分之1130）及其上同區段2598、2599建號、門牌號碼臺中市○區○○○路0段00○00號建物（權利

01 範圍1分之1)之所有權人，其為出售上開不動產（下稱系爭
02 不動產），遂委託原告銷售，並於110年4月21日簽立不動產
03 專任委託銷售契約書（下稱系爭契約）。依系爭契約第2、
04 5、14條分別約定，被告以1800萬元以上之價格，委託原告
05 為其出售系爭不動產；買賣成交時，原告得向被告收取實際
06 成交價之4%為服務報酬；委託期間自110年4月21日起至同年
07 7月21日。原告自被告委託出售系爭不動產後，即以公司之
08 各項人力、物力資源進行銷售事務，詎原告公司承辦人薛政
09 豪於查詢系爭不動產產權時，卻發現被告已於上開委託期間
10 內之110年6月2日，與訴外人陳建碩成立系爭不動產買賣契
11 約，並於同年月15日完成所有權移轉登記，已屬以不正當行
12 為阻其買賣成交給付居間報酬之條件成就，依民法第101條
13 第1項規定，應視為條件已成就，被告自應按系爭契約第5
14 條、第6條之約定，給付原告服務報酬。關於本件居間報酬
15 之計算，原告主張應以委託交易價格1,800萬元計算。

16 (二)並聲明：被告應給付原告72萬元及自起訴狀繕本送達翌日起
17 至清償日止，按年息5%計算之利息。原告願供擔保，請准宣
18 告假執行。

19 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
20 述。

21 參、本院判斷：

22 一、原告主張：被告於110年4月21日以銷售價格1,800萬元，委
23 託原告出售系爭不動產，並簽立系爭不動產專任委託銷售契
24 約書，委託期間為自110年4月21日起至110年7月21日。並約
25 定於買賣成交時，原告得向被告收取服務報酬，其數額為實
26 際成交價百分之肆（最高不得超過中央主管機關之規定），
27 而系爭不動產已於110年6月2日出售予訴外人陳建碩，並於
28 同年月15日辦理所有權移轉登記等情。業據原告提出系爭契
29 約影本（見本院卷15至19頁）、系爭不動產登記謄本（見本
30 院卷73至79頁）為據、並有臺中市地政事務所110年10月7日
31 中正地所四字第1100010609號函所附系爭土地於110年6月15

01 日辦理所有權移轉登記資料（含土地登記申請書、登記清
02 冊、增值稅繳款書、土地所有權買賣移轉契約書、契稅繳款
03 書、建築改良物所有權買賣移轉契約書、被告印鑑證明、土地
04 所有權狀、建物所有權狀，見本院卷91至116頁）可稽；另
05 被告確有將系爭不動產以170萬元之價格出售與陳建碩乙
06 節，亦經證人陳建碩於110年11月25日言詞辯論期日到庭證
07 述明確（見本院卷148至152頁），並有不動產買賣契約書附
08 卷足據（見本院卷157至172頁）。又被告於收受起訴狀繕本
09 後，未到庭陳述亦未提出書狀作何聲明或陳述。經本院調查
10 結果，堪信原告主張上開事實，堪信為真，已足採憑。

11 二、系爭契約第5條約定：「服務報酬：買賣成交時，乙方（即
12 原告）得向甲方（即被告）收取服務報酬，其數額為實際成
13 交價百分之肆（最高不得超過中央主管機關之規定），於成
14 交時以現金一次給付或逕由『交易價金安全專戶』中撥款支
15 付。前開服務報酬百分比未記載者，乙方不得向甲方收取服
16 務報酬。」第6條約定：「甲方同意自本契約簽訂後，不得
17 以任何理由終止本契約，並應停止自行出售、或委託其他仲
18 介公司出售、出租，如違反規定，甲方願依第五條之約定服
19 務報酬給付乙方做為違約金。」則兩造依上開約定，被告既
20 有於委賣期間內將系爭房地出售與第三人，則原告自有權依
21 約定請求被告給付報酬。

22 三、原告得請求之報酬數額部分：

- 23 1. 依兩造系爭契約第5條及第6條之約定，可知本件原告得向被
24 告請求之數額係「實際成交價」之4%，而本件被告出售系爭
25 不動產之價額為170萬元乙情，業如前述，故本件原告依兩
26 造之約定得請求之金額為6萬8000元（ $0000000 \times 4\% = 68000$
27 元），原告之請求逾該數額部分，即屬無據，不應准許。
- 28 2. 原告固主張：被告出售系爭不動產與訴外人陳建碩之價額有
29 10倍以上落差，且本件如以契約成交價作為計算基準，將與
30 契約規範目的不合，故本件居間報酬之計算亦應以委託銷售
31 價額1,800萬元為基準等語。然查：

01 (1)系爭契約對於兩造間之權利義務關係已有明確規範，且文
02 義上並無不明之處，本件之實際成交價既係170萬元，則
03 原告依契約得請求被告給付之居間報酬自應以170萬元作
04 為計算基準，殊不應於契約文義之外，擅自曲解文字內容
05 而為額外之解讀，故原告主張以「委託銷售價格」作為本
06 件計算居間報酬之基準，顯不可採。

07 (2)本件依證人陳建碩於110年11月25日言詞辯論期日證稱：
08 其於103、104年間曾住過同社區大樓5樓，總坪數7坪，約
09 以50萬元購買，110年間向被告購買系爭不動產，被告想
10 要賣每間各90萬元，因屋況很糟，有些電路、電錶已經燒
11 掉，裡面囤積很多雜物、垃圾，協商後減價10萬元，從18
12 0萬元減為170萬元，價格是被告開的，價金分期給付已於
13 110年6月付清等語（見本院卷148至150頁）。則依證人之
14 證詞可知本件係因被告為出售系爭不動產而與證人議價，
15 並無從認定係被告係故意基於影響原告之居間報酬而蓄意
16 以低價出售系爭不動產。從而，就被告所為，原告實僅得
17 依系爭契約之約定內容請求被告給付居間服務報酬，而該
18 數額依系爭契約之明文約定係以「實際成交價」計算，其
19 逾該部分之請求，即屬無據，不應准許。

20 四、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任
21 。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
22 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
23 起訴，或依督促程式送達支付命令，與催告有同一之效力（
24 見民法第229條第1、2項的規定）；又遲延之債務，以支付
25 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
26 但約定利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，
27 其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5（
28 民法第233條第1項、第203條規定參照）。本件原告請求被
29 告應給付之金額，並未定有給付之期限，原告請求自起訴狀
30 繕本送達被告之次日起按年息5%計算之利息，並未逾上開規
31 定之範圍，自無不合。

01 五、綜上，本件原告依兩造系爭契約第5條、第6條之約定，聲明
02 請求被告給付6萬8000元，及自110年9月24日（送達回證見
03 本院卷67頁，本件繕本係於110年9月13日寄存送達被告，依
04 規定於同年月23日生效）起至清償日止，按年息5%計算之利
05 息，為有理由，應予准許，超過此部分的請求，就沒有理由
06 ，應予駁回。

07 六、本件所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389
08 條第1項第5款規定，依職權宣告假執行；並依民事訴訟法第
09 392條第2項規定，依職權為被告預供擔保得免為假執行之宣
10 告。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審核結果，
12 均不足以影響判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

13 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
14 事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第389條第1項第5
15 款、第392條第2項，判決如主文。

16 中 華 民 國 111 年 1 月 25 日
17 民事第二庭 法 官 李悌愷

18 正本係照原本作成。

19 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
20 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 111 年 1 月 25 日
22 書記官 蘇文熙