

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1052號

原告 源商不動產經紀有限公司

法定代理人 陳雪惠

訴訟代理人 駱威文律師

被告 柯漢澤

當事人間給付報酬事件，本院於民國112年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣146萬元，及自民國112年5月4日起至清償日止，按年息百分之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49萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣146萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告前於民國000年0月間，為出售門牌號碼臺中市○○區○○00街00巷0弄0號房屋及其基地（下稱系爭房地），由原告仲介服務（原告係「住商不動產台中北區加盟店」），並簽訂「專任委託銷售契約書」（如原證1所示，下稱「居間契約書」），委託期間自111年3月4日起至111年7月3日止（「居間契約書」第4條第1項），居間報酬約定為交易總價之4%（「居間契約書」第5條第1項），並約定被告如與原告覓得之買方私下成交，視為原告已完成仲介之義務，被告仍應給付違約金等語（「居間契約書」第11條第1項第2款）。期間屆滿後，被告向原告之經紀人員尤介宏表示：伊同意按照原居間契約書約定繼續由原告居間仲介帶看介紹，不用再簽書面等語。故000年00月間，原告乃仲介買方萬秀芳予被告，於111年11月12日由原告之

經紀人員王嘉誠在被告之陪同下，帶萬秀芳看屋，萬秀芳旋即於翌日簽立「買賣議價委託書」及「確認書」（如原證2所示），並交付議價保證金新台幣（下同）5萬元予與原告聯賣且與原告同一負責人之中冠不動產有限公司（即「住商不動產北區漢口加盟店」）。原告立即據以向被告斡旋議價，然被告要求須再加價，並略謂：不管任何時候伊都等原告等語（如原證3所示）。嗣於111年11月17日，又由原告之經紀人員王嘉誠、「住商不動產北區漢口加盟店」（下稱漢口店，即中冠不動產有限公司，與原告同一負責人，現因遷址而更改店名為「住商不動產文心梅川加盟店」，如原證8所示）之經紀人員劉國清在被告之陪同下帶萬秀芳再次看屋（復看），看完後，被告竟喝令仲介人員王嘉誠、劉國清離開屋內，而由被告直接與買方萬秀芳在屋內洽談，事後，王嘉誠、劉國清有再度返回系爭房地提醒被告不得與買方私下成交，必須要透過原告。未幾，原告復於111年11月21日再向被告斡旋，被告仍要求須再加價，並略謂：原告假使做得成這筆買賣，伊會再委託原告找新社的土地購買等語（如原證4所示）。112年1月3日劉國清復與買方萬秀芳連絡，買方萬秀芳表明：還是想買本件房屋，請劉國清續談云云（如原證9所示）。112年1月4日原告再向被告斡旋。112年2月20日原告調閱系爭房地登記謄本，始知111年12月23日（買賣原因發生日期）系爭房地已出售予原告所仲介之買方萬秀芳（如原證5所示），交易總價為3,650萬元（如原證6所示）。從而原告仲介買方萬秀芳與被告訂立買賣契約，已經完成交易，依「居間契約書」第5條第1項、第11條第1項第2款約定，被告應給付按照前揭交易總價之4%即146萬元之居間報酬或違約金。

(二)按「民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他

01 方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事
02 人因居間而成立契約時，應許其請求。至於居間行為就令
03 自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居
04 間人得請求報酬之支付」，最高法院52年台上字第2675號
05 判決先例、110年度台上字第1948號判決意旨可參。是依
06 首揭居間契約書、民法第568條規定及上開最高法院見解要
07 旨，本件被告應支付原告報酬。退而言之，倘認原告得請
08 求之居間報酬，非為首揭居間契約書所約定者，則依民法
09 第568、566條規定，被告仍應給付按照前揭交易總價之4%
10 即146萬元之居間報酬。蓋本件原告為以提供仲介居間服務
11 為業，為被告所明知，自屬於民法第566條第1項所定之情
12 形，被告對於因原告之仲介居間而得將系爭房地賣出，需
13 支付仲介費給原告一節，當甚為明瞭，自應視為允與報
14 酬，即有民法第565條所定之居間契約之成立。從而，倘認
15 本件原告仲介上開買方予被告，並未先與被告就居間報酬
16 額達成合意，則依民法第566條第2項規定，被告自應按照
17 價目表或習慣給付原告居間報酬。而「住商不動產」官網
18 有標明賣方應付之服務費為成交價之4%等語（如原證7所
19 示），此即「價目表」。又依內政部公告之「不動產仲介
20 經紀業報酬計收標準規定修正草案總說明」載謂：「許多
21 不動產仲介經紀業者已形成按成交價金向賣方收取百分之
22 4、買方收取百分之1至百分之2服務報酬不成文行規」等
23 語，所謂「不成文行規」，即係「習慣」。準此，不論係
24 依據價目表抑或習慣，被告均仍應給付按照前揭交易總價
25 之4%即146萬元之居間報酬予原告。

26 (三)賣方規避或節省仲介費之常見手法，大致上有下列兩種
27 （均以排除房仲參與為基本作法）。第一種：賣方自己私
28 下直接與房仲所介紹之買方成交。第二種：A房仲公司介紹
29 買方後，賣方即找尋願意降低收費之B房仲公司，充當為其
30 與該買方（A房仲公司所介紹者）成交之仲介人。賣方如此
31 之手法，係自以為一方面既可節省為數不少之仲介費，另

一方面又可築起防火牆或防護罩，即以「已支付B房仲公司仲介費」為由，振振有詞拒絕給付A房仲公司仲介費。本件被告應係自己私下直接與原告所介紹之買方成交，因被告喝令仲介人員離開而自己直接與買方萬秀芳商談。退步而言之，假設被告果有支付台灣房屋仲介費100萬元，亦僅屬上開第二種規避手法而已，蓋被告於111年11月17日自己直接與買方萬秀芳商談，翌日即與台灣房屋接洽，此觀該「不動產一般委託銷售契約書」上端即記載被告攜回審閱之日期為111年11月18日，而萬秀芳友人邱士哲旋即於111年11月20日簽立「不動產買賣意願書」、「確認書」，即不言而喻，本件一般居間報酬係為146萬元，被告即意圖以此手法節省46萬元之仲介費。本件系爭房地既已售予原告所介紹之買方萬秀芳，則依「居間契約書」第5條第1項、第11條第1項第1、2款約定、民法第568條第1項及第566條第2項規定，被告自應給付原告報酬。至被告是否已給付其他房仲業者費用，則非所問，質言之，被告給付其他房仲業者費用與否，要與原告無關，被告並不因已付其他房仲業者費用，即可免除給付原告居間報酬之義務，原告對被告之報酬請求權亦不因此而喪失，被告不得以此拒絕給付原告居間報酬。系爭房地當初之買價為1,880萬元（如原證10所示），如今以3,650萬元售出，獲利達1,770萬元，利潤甚豐，然被告仍不以為足，而以上開手法意圖規避給付居間報酬，其作為顯非可取明顯違反誠信原則，為法所不許，如不予嚴禁，則將形同鼓勵迂迴規避及惡性競爭，焉得事理之平。是原告依首揭「居間契約書」第5條第1項約定、第11條第1項第2款約定、民法第568條第1項及第566條第2項規定，請求被告給付146萬元之居間報酬或違約金，洵有理由。

二、被告則以：

(一)確實曾與原告之經紀人員尤介宏就系爭房地之出售簽立居間

01 契約書，約定專任委託銷售之期間為111年3月4日至111年
02 7
03 月3日，其後，尤介宏又介紹原告太平店之經紀人員王嘉誠
04 與被告口頭約定成立一般委託銷售之居間契約，進行系爭
05 房
06 地之出售事宜，惟王嘉誠帶萬秀芳二次看屋後，萬秀芳出
07 價
08 3,200萬元，被告並未答應，便叫王嘉誠與一同前來帶看
09 房
10 屋之劉國清離席，並未喝令或強迫，然後私下與萬秀芳進
11 行
12 洽談，並告知被告之底價為3,800萬元，萬秀芳知悉後表
13 示 不答應，即離場。雖然事後王嘉誠、劉國清有返回向
14 被告表
15 示不得私下與萬秀芳簽約、見面等語，被告也沒有意見，
16 然
17 由於原告帶看之買方出價過低，且原告之服務不夠熱忱，
18 未
19 積極鼓吹兩邊見面，欠缺信用和能力，因此被告最後才透
20 過
21 其他仲介公司即台灣房屋出售系爭房地。當時就系爭房地
22 之
23 出售，被告有與永慶房屋、住商房屋、台灣房屋、群義房
24 屋
25 簽立一般委任銷售之居間契約，台灣房屋是帶邱士哲看
26 屋，
27 從中周旋8次，非常用心及熱忱，最後議價成立金額為3,6
28 50
29 萬元，由於自始萬秀芳均未出面，故被告是就系爭房地簽
30 立
31 買賣契約時，才知道買受人為萬秀芳，被告至此才知曉買

方

找了兩組人馬來殺價。

(二)原告初始就系爭房地與被告簽立居間契約書後，原告服務並

未甚佳，故被告不可能與原告在專任委託居間契約期滿後，

又再次簽立專任委託銷售契約，被告頂多同意與原告口頭另

外簽立一般委託銷售契約，當時另外約定，如果交易成功，

才會補簽立書面之一般委託契約，如果沒有成立，就不補簽

，一律以口頭之約定內容為準。又原告與被告約定之仲介費

為4%，即146萬元，此為全國簽約之共同標準，台灣房屋也

一樣，但本件買賣後階段要達成時，大家同意壓低仲介費用

為2%，最終乃促成成交，被告又主動表示給付整數100萬元

仲介費予台灣房屋，是並無原告所指被告省去仲介費之問題

。再系爭房地當初購入時有合法報稅、繳稅、進行整修，實

際上並無獲利1,770萬元，且係因家人不願意入住，且有

偷和小黑蚊，始決定出售。被告並無私下出售之情形，且未

意圖節省仲介費，否則被告大可等到全部之委託銷售合約均

過期後，再為出售，今被告既然與原告係簽立一般簽，則

01 只

02 要有與被告簽立一般簽之仲介公司均可以出售系爭房地，
03 原

04 告提起本件訴訟並無理由等語，資為抗辯。

05 (三)並聲明：原告之訴駁回。

06 三、兩造不爭執之事項：

07 (一)兩造於111年3月4日簽訂「專任委託銷售契約書」即居間
08 契

09 約書，原告之經紀人員為尤介宏及王嘉誠。

10 (二)原告之經紀人員王嘉誠及漢口店之經紀人員劉國清，於11
11 1

12 年11月12日共同帶買方萬秀芳前往系爭房地看屋，被告亦
13 在
14 場。

15 (三)買方萬秀芳於111年11月13日，就議價購買系爭房地事
16 宜，

17 簽立「買賣議價委託書」及「確認書」，委託漢口店代為
18 議

19 價，並交付議價保證金5萬元予漢口店。原告之經紀人員尤
20 介宏立即據以向被告斡旋議價。

21 (四)王嘉誠及劉國清於111年11月17日共同帶買方萬秀芳再次
22 前往系爭房地看屋（復看），復看完後，被告命令仲介人
23 員離開屋內。王嘉誠及劉國清離開後，被告即自己直接與
24 買方萬秀芳在屋內洽談，王嘉誠及劉國清均未在場。

25 (五)尤介宏於111年11月21日再次向被告斡旋。

26 (六)系爭房地於111年12月23日以總價3,650萬元出售予買方萬
27 秀
28 芳。

29 四、得心證之理由：

30 (一)兩造間成立居間契約：

31 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會

或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明文。是民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求。至於居間行為就令自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付（最高法院52年度台上字第2675號判決意旨參照）。又居間契約之成立，民法並未特設規定，故為不要式契約及諾成契約，於當事人於締約時有合致之意思表示，即為成立要件，此觀民法第153條第1項明定：當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立亦明。其次，解釋契約應以當事人立約當時真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定標準，不能拘泥文字或擷取契約中部分字句任意解釋，致失真意。至於解釋方法，則應以當事人所欲達到經濟目的、交易習慣、任意法規及誠信原則為標準，合理解釋，其中應將目的列為最先，習慣次之，任意法規又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足之。

2.原告主張兩造曾於111年3月4日簽訂「專任委託銷售契約書」即居間契約書，期間為111年3月4日至111年7月3日，依該居間契約書，於前開期間內，被告僅得由原告進行銷售系爭房地之仲介事宜，不得委託他仲介公司為之，有居間契約書在卷可稽（見本院卷第23-26頁），被告並未爭執（見本院卷第75、76頁），堪認屬實。而111年7月3日居間契約書期滿後，原告另受被告口頭委託辦理系爭房地之仲介銷售事宜，原告人員並在被告陪同下分別於111年1月12日、111年11月17日帶萬秀芳看屋，兩造並約定仲介服務費為買賣成交總價百分之4等節，為被告所未爭執，且稱：系爭房地出售時，兩造間確實存有居間關係等語在卷（見本院卷第79、161、165、193頁）。是雖兩造並未明

01 確約定口頭成立之新居間契約其契約之期間為何，然依被
02 告前揭所述可知，兩造間於系爭房地000年00月00日出售
03 時，確實仍存有居間關係，且約定仲介服務費為買賣成交
04 總價百分之4無訛。

05 (二)原告得向被告請求居間報酬：

06 1.次按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請
07 求報酬，民法第568條第1項定有明文。再按仲介業務指從
08 事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務，不動產經
09 紀管理條例第4 條第5 款定有明文。居間契約乃屬於以從
10 事服務或為他人之利益為對象之契約類型，雙方當事人一
11 方為委託人，另一方為居間人，其屬勞務契約之一種，應
12 可認定。所謂專任委託銷售契約，係指於專任委託契約期
13 間內，委託人不得再委託其他不動產經紀業者仲介銷售，
14 委託人亦不得自行出售，縱使委託人自行覓得買方，亦須
15 透過受託人仲介，或待專任委託契約期間屆滿後，始得自
16 行出售，惟若於專任委託契約期間內，受託人已覓得符合
17 委託人底價之買方時，委託人即不得拒絕出售。所謂一般
18 委託銷售契約其意義指，屋主保留自行銷售之權利，及屋
19 主亦可委託其他仲介經紀銷售，而有關於系爭房地買賣事
20 宜，屬於屋主自行銷售事件與受託人無涉。不動產仲介實
21 務，仲介契約在定義上實大約有專任銷售契約類型、專任
22 委託銷售契約類型與一般委託銷售契約類型。專任銷售契
23 約類型乃係指在委託期間內，只能由仲介業者代為尋找買
24 受人，無論最後由誰找到買受人，仲介業者均可請求報
25 酬，即使出賣人親自找到買受人，也負有給付報酬之義
26 務。而專任委託銷售契約類型乃係指在委託期間內，除非
27 是出賣人找到買受人，否則即使其他任何人找到買受人，
28 仲介業者均可請求報酬。至一般委託銷售契約類型則是指
29 出賣人只有在仲介業者找到買受人時，才有給付報酬之義
30 務，因而出賣人可簽訂數個一般委託銷售契約，而只有給
31 付一份報酬的義務，假如出賣人找到買受人，即不對任何

01 仲介業者負給付報酬之義務。承前，兩造於系爭房地000年
02 00月00日出售時，確實存有居間關係，且約定仲介服務費
03 為買賣成交總價百分之4，然原告主張兩造於111年7月3日
04 居間契約書期滿後，原告另受被告口頭委託辦理系爭房地
05 之仲介專任委託銷售事宜，即兩造間就系爭房地係新成立
06 一專任委託銷售契約（見本院卷第10、23頁），故系爭房
07 地最終既出售予原告當初陪帶看屋之萬秀芳，被告即應依
08 約給付居間費用買賣成交總價百分之4予原告等語，則為被
09 告否認在卷，並以前詞置辯，是本件主要之爭點即為兩造
10 就系爭房地所新成立之居間關係，是否為專任委託銷售契
11 約？原告得否向被告請求給付買賣成交總價百分之4之居間
12 費用146萬元？

13 2.另按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責
14 任，

15 民事訴訟法第277 條定有明文。又事實有常態與變態之
16 分，

17 其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實
18 者

19 ，則須就其所主張之事實負舉證責任，最高法院86年度台
20 上

21 字第891號判決意旨參照。原告主張兩造間於111年7月3日
22 居間契約書期滿後，另行就系爭房地口頭約定成立一新專
23 任委託銷售契約，經證人尤介宏於本院審理時證述：

24 「（問：你們跟被告的專任委託結束之後的某一天，公司
25 另外一位同事劉國清接到他的客戶來電詢問被告要出售的
26 這間房屋，是否如此？）是。」、「（問：你們後來如何
27 處理？）後來我就打電話給被告，因為是空屋門鎖起來沒
28 辦法看，我就告訴被告公司同事之前有廣告，有客戶想
29 看，那合約到期了，能不能再給我續簽？，被告說以簽約
30 的條款繼續進行帶看就好了，不要再續簽了...」、

31 「（問：被告有無特別跟你說所謂的繼續進行是指專任委

託還是一般委託？）就是專任委託繼續進行，不然公司也不敢給我們去帶看。」、「（問：既然專任委託繼續進行，你們為何事後沒有與被告簽立書面契約？）被告說就是按照這樣繼續進行，沒空、麻煩，按照這樣繼續進行就好了，你就是一直帶看」、「（問：據被告的說法是在原本的專任委託期間到期之後，當時是只同意跟你們簽立一般委託契約而已？）沒有」、「（問：你們後來第二次的時候，連簽約都沒有簽，連書面都沒有不是嗎？）對，但是是按照我們原來的專任委託繼續進行。」、「（問：這是你的說法，是否沒有其他的證據可以證明？）

只有我與被告兩個人溝通還是按照原來的方式，如果一般約

就要去改變原來的條文了。」、「（問：如果沒有記載委託期間，委託人可以隨時以書面終止，這是否也繼續沿用？）

我們就繼續沿用，因為被告就是跟我這樣說，所以我就帶看

繼續沿用。」、「（問：我當時在專任委託契約終止後，你打給我的電話中是否有跟你反應說，你們在專任委託期間的表現，我不是很滿意，之後我只會跟你簽立一般委託契約？）你沒有這樣說，...，只是合約到期而已...」

、「（問：我是否有跟你說之後我們就簽立一般委託就好了？）也沒有這樣講。」等語綦詳（見本院卷第237-241頁），衡以證人尤介宏應無甘冒偽證罪處罰之風險、惡意為虛偽證言之可能，是堪認證人尤介宏上揭證述為真。

3. 且被告於原告人員帶萬秀芳第二次看屋時，曾要求原告人員離開房屋，由被告與萬秀芳進行私下之洽談，事後被告與萬秀芳洽談結束，原告人員曾返回屋內向被告提醒表示，依約不得就系爭房地之出售，私下與萬秀芳見面、交易簽約等語，經證人王嘉誠證述：「（問：在專任委託期滿之後，你有帶萬秀芳去看過被告的房子？）是。」

01 「（問：在你帶萬秀芳去看房子的時候，曾經有發什麼特
02 殊情況？）我帶萬秀芳去看過兩次房子，第一次都很正
03 常，雙方也是相談甚歡，第二次有出現一個狀況，就是中
04 間我跟劉國清被屋主趕出去屋外。」、「（問：是否留下
05 萬秀芳與屋主兩個人獨處？）是，他們的人跟被告，他們
06 的人就是萬秀芳還有帶她的親戚。」、「（問：你們被趕
07 出去之後，有回去向被告說了什麼話？）我們回去之後有
08 再跟被告說，請他不要跟我們帶去的客人私下成交，劉國
09 清有當面跟他說，我在旁邊有聽到。」、「（問：我當時
10 是用喝令還是商量的方式讓你們離開房子？）我主觀的感
11 受是被趕出去的、是被喝令出去。」

12 等語（見本院卷第257-260頁），證人劉國清結證：
13 「（問：萬秀芳是在何時跟你聯繫說她想找這個房子？）
14 那更早了，我第一次帶萬秀芳看...屋的時間是111年11月
15 12日，萬小姐有喜歡，談完之後複看房子的時間是在111
16 年11月17日。」、「（問：這兩次帶看的時候，有何特殊
17 狀況發生？）有，第二次帶看的時候，屋主就喝斥我們離
18 開。萬秀芳看完房子的時候，屋主坐在房子裡面的客廳等
19 我們，等我們的時候，屋主就要求仲介離開、喝斥我們離
20 開，因為房子是他的，我們必須要尊從屋主的意願，所以
21 我們就離開。」、「（問：你們是否指你與王嘉誠？）
22 對。當下的狀況是我覺得不妥，可是因為屋主的關係，房
23 子是他的，所以我必須聽，只能讓萬小姐親自兩個人在談
24 論價格。」、「（問：你們被請出房屋外之後，大概多
25 久、什麼原因又有再進入屋內？）我送萬秀芳離開之後，
26 馬上回頭去找屋主。」、「（問：所以是萬秀芳跟被告談
27 完之後，你們才會合送萬秀芳離開的？）對。」、
28 「（問：你跟屋主說了什麼？）我說這是我帶來的客人，
29 因為我是買方承辦人，我說你們要求要談價格，可是你們
30 不能私底下簽約，你必須要透過我們才可以，因為你已經
31 要求喝斥我們離開你的房子，你們會有一些留下證據的動

01 作，我們是不曉得的，這些點我都有講，我說這組客人必
02 須要經由我劉國清或者是尤介宏、王嘉誠，我們三個人，
03 因為客人是我找到的，也是經由我的介紹，你們後面才會
04 有價格也付了斡旋，也是付了斡旋才會談到價格的問題，
05 可是價格的問題，屋主竟然是喝斥我們離開他的房子，要
06 跟我的買方一起談，不要透過我們仲介，我也覺得很奇怪，
07 房子是屋主的，他叫我離開，我必須要離開，送完客人之
08 後，我才進去跟他講這一些東西，就是你們不能私底下
09 成交，你們必須要經過我本人，因為客戶是我的。」、
10 「（問：你剛才說被告是喝斥你們出去的，是否沒有所謂
11 徵求你們的同意，就是直接喝斥？）被告沒有徵求我們同
12 意，所以我才會返回跟他講這些。」等語在卷（見本院卷
13 第261-264頁）；被告均不爭執（見本院卷第260、265
14 頁），且略稱：確實曾於萬秀芳看屋期間，請原告之人員
15 離席，若原告人員有意見也可表達依約買賣雙方不得私下
16 買賣、不得見面一情，被告也會遵守等語在卷（見本院卷
17 第189頁），堪信為真。足徵被告對於其要求原告人員離
18 開、與萬秀芳私下洽談後，原告人員王嘉誠、劉國清曾返
19 回屋內向被告提醒表示，依約不得就系爭房地之出售，私
20 下與萬秀芳見面、交易簽約等情，係表示認同，且未反駁
21 王嘉誠、劉國清之提醒。酌以前開四(二)1.所示專任委託銷
22 售契約之意涵，及前開所敘，兩造既係約定被告不得私下
23 與萬秀芳見面、簽約，則益徵兩造間當時所成立之居間關
24 係，應屬「不得再委託其他不動產經紀業者仲介銷售、委
25 託人亦不得自行出售」之專任委託銷售契約甚明，蓋倘若
26 僅為一般委託銷售契約，被告尚可能因為與其他仲介業者
27 之同時期簽約、介紹，而有與萬秀芳發生見面、簽約之可
28 能。

29 4.此外，審以兩造於111年7月3日居間契約書期滿後，就系
30 爭房地所新成立之居間關係，當時係口頭而為約定，雙方
31 基於便利之考量，依循前已訂立過之專任委託銷售契約內

容繼續施行，顯較符合一般之常態，否則倘若如被告所辯，已約定更改為一般委託銷售契約，則專任委託銷售契約與一般委託銷售契約相關之權利義務差別甚鉅，應難以僅憑口頭而為約定，被告既辯稱：兩造間就系爭房地之銷售，另外成立新的一般委託銷售契約等語，就該等變態事實，即應負擔舉證之責任。然綜觀全卷，被告並未就此答辯提出任何之佐證以實其說，是復難以認定被告之抗辯為可採，兩造間就系爭房地所成立之新居間關係應屬專任委託銷售契約甚顯。今系爭房地已於111年12月23日以總價3,650萬元出售予買方萬秀芳，有不動產買賣契約書在卷可憑（見本院卷第199-227頁），為兩造所不爭執（見本院卷第163、343頁），堪以認定。雖被告辯稱：系爭房地之出售是在一般銷售委託期間內所為，當時被告有與原告、群義房屋、永慶房屋、台灣房屋同時期簽立一般銷售委託契約，哪家出好價格，被告就可以出售，具有自由選擇之權利等語在卷（見本院卷第79、161、165、193頁），然依前所述，兩造於111年7月3日居間契約書期滿後，就系爭房地所新成立之居間關係，為專任委託銷售契約，是被告依約不得再與台灣房屋簽立一般委託銷售契約，且萬秀芳既非被告自行找到之買受人，萬秀芳其後亦確實買受系爭房地，則原告當可依約向被告請求系爭房地買賣契約價金3,650萬元百分之4之報酬。原告依民法第568條第1項對被告取得居間報酬之請求權，洵堪認定。

5. 另被告雖稱：其感覺受騙了，因為買方找兩組人馬來看屋殺價等語（見本院卷第163頁），並於庭期初始時稱：當時認知是賣給邱士哲，買賣契約也是簽邱士哲的名字等語（見本院卷第76頁），然證人即台灣房屋之經紀人員趙麗偉於本院審理中證稱：「我們整本的買賣契約有給被告」、「當下有告訴被告邱士哲要將房子登記買受人為他親戚的名字」、「被告知道這件事，他有被提醒」等語（見本院卷第244、245頁），足見被告簽約時不僅收受買

賣契約，且明確知悉系爭房地之買受人為萬秀芳，並無被騙之情，被告何以於本件訴訟之初始，否認其已知悉之買受人事實，非無疑義。再而，依據證人趙麗偉於本院審理時之證言：「當初是邱士哲先請我們去找這樣的房子」、「我與萬秀芳有認識，在系爭房地買賣之前就認識」、「邱士哲來找我的時候，我就認識萬秀芳，我們是朋友」、「因為要促成買賣成交，我們就折讓一些，只收100萬元」等語（見本院卷第251-254頁），可知當初應係萬秀芳之友人（或親戚）邱士哲主動與任職台灣房屋之證人趙麗偉聯繫，並表示欲看屋，證人趙麗偉始與被告聯繫，並與被告簽立一般委託銷售契約，有該契約在卷可考（見本院卷第83-88頁），事後系爭房地之買賣契約成立後，台灣房屋則同意減免被告應支付之仲介費用為100萬元，被告並已支付完畢，有台灣房屋回函、統一發票在卷可據（見本院卷第329、333頁）。依被告所述：全國共同之標準均係以賣價之4%作為仲介費之標準，台灣房屋及原告均同（見本院卷第165頁），是被告今僅給付台灣房屋不到賣價4%數額（146萬元）之仲介費用（100萬元），並無不利益可言，實難認定被告有何受騙之情事。被告既已與原告就系爭房地另行成立新的專任委託銷售契約，即應依約向原告給付系爭房地買賣契約價金3,650萬元百分之4之報酬146萬元。原告得依民法第568條第1項對被告請求居間報酬亦明。至於被告已依其與台灣房屋間之一般委託銷售契約，給付仲介費用100萬元予台灣房屋一節，基於契約相對性之原則，與本件原告之請求無涉，不影響本件之認定。

五、綜上所述，原告與被告新成立專任委託銷售契約，已完成居間義務，不僅帶萬秀芳在被告之陪同下前往看屋兩次，且於提醒被告不得私下與萬秀芳見面、交易後，又於111年11月21日、112年1月4日向被告斡旋（見本院卷第41頁），並於112年1月3日與萬秀芳連絡系爭房地購買意願（見本院卷第149頁），今萬秀芳既就系爭房地成立買賣契

約，原告自得依居間契約請求被告給付買賣價金3,650萬元之百分之4即146萬元(36,500,000×4%=1,460,000)作為居間報酬。從而，原告請求被告應給付146萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年5月4日(見本院卷第59頁)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。

六、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核於法並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。又雖被告未聲請預供擔保宣告

免為假執行，但本院認有依職權宣告准被告預供擔保免為假

執行之必要，爰依民事訴訟法第392條第2項規定宣告被告預

供相當之擔保而免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本案判斷結果無影響，均毋庸再予一一審酌，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 1 月 9 日
民事第三庭 法 官 林秉暉

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 113 年 1 月 9 日
書記官 黃舜民