

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第3146號

原告 元源不動產有限公司

法定代理人 張淑梅

訴訟代理人 張珮淳

吳光中律師

被告 王素雲

訴訟代理人 張純銘

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國113年5月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣543,474元，及自民國112年11月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣180,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣543,474元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；前開規定所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項定有明文。查原告法定代理人於起訴時原為李易書，嗣於訴訟繫屬中變更為張淑梅，有臺中市政府地政局民國113年4月2日中市地易字第1130012892號函在卷可查（見本院卷二第25-26頁），並據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第23頁），核無不合，應予准許。

二、原告主張：緣原告以經營不動產仲介經紀為業，而被告原為

01 坐落臺中市○○區○○段000○○0000000地號（下稱系爭
02 土地）之所有權人，被告於民國112年2月10日全權委由訴外
03 人即其子張純銘代理被告就系爭土地出售事宜與原告簽訂土
04 地專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定被告以新臺
05 幣（下同）29,750,000元（以每坪350,000元，系爭土地約8
06 5坪為計價）之價格委託原告專任銷售系爭土地，委託銷售
07 期間自112年2月10日起至112年5月10日止。詎料，被告於原
08 告收受買方之定金後，拒絕配合後續交易締約等相關事宜，
09 且片面主張解除系爭契約，並於112年4月25日自行出賣系爭
10 土地予訴外人顏仁賢，並以27,173,696元成交，依系爭契約
11 第8條第3項第1-3款約定，應視為原告已完成居間仲介之義
12 務，原告自得依系爭契約第5條第1項約定，向被告請求系爭
13 土地成交價額百分之四即1,086,948元（計算式：27,173,69
14 6元×4%=1,086,948元，元以下四捨五入）為報酬。爰依系
15 爭契約第8條第3項第1-3款、第5條第1項約定，請求被告給
16 付報酬1,086,948元等語。並聲明：(一)被告應給付原告1,08
17 6,948元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
18 利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

19 三、被告則以：被告急需出售系爭土地以取得資金，然原告拖延
20 銷售進度，經被告多次溝通未果，遂以高雄鹽埕郵局第45號
21 存證信函對原告為解除系爭契約之意思表示，並於112年3月
22 28日送達原告，系爭契約解除後，被告始自行出售系爭土
23 地，被告並無違反系爭契約，原告請求被告給付報酬，應無
24 理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請
25 均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執
26 行。

27 四、得心證之理由：

28 (一)經查，被告原為系爭土地之所有權人，於112年2月10日委由
29 張純銘代理被告就系爭土地出售事宜與原告簽訂系爭契約，
30 約定被告以29,750,000元（以每坪350,000元，系爭土地約8
31 5坪為計價）之價格委託原告專任銷售系爭土地，委託銷售

01 期間自112年2月10日起至112年5月10日止；而被告於000年0
02 月00日出賣系爭土地於顏仁賢，以27,173,696元成交等情，
03 有系爭契約書、授權書、系爭土地第一類謄本、異動索引、
04 實價登錄資料（見本院卷一第41、101-123、171-175頁）在
05 卷為憑，雖被告抗辯原告有竄改系爭契約書之委託期間由11
06 1年改為112年，然經本院審酌被告向原告寄發解除系爭契約
07 之存證信函時點為112年3月27日（見本院卷一第165-166
08 頁），且兩造於LINE對話紀錄上之買方議價委託書時點亦為
09 112年（見本院卷一第343頁），則系爭契約書上日期載為11
10 1年顯係誤繕，原告自行修改，尚不足影響本件上開之事
11 實，故此部分之事實堪認為真實。

12 (二)系爭契約已於112年3月28日終止：

13 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
14 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；稱委任者，係一方
15 委託他方處理事務，他方允為處理之契約。民法第565條、
16 第528條分別定有明文。而關於勞務給付之契約，不屬於法
17 律所定其他契約之種類者，適用關於委任之規定，亦為同法
18 第529條所明定。是以，倘當事人契約目的在一方為他方處
19 理事務，而此項事務之內容或性質，在法律上已明定屬其他
20 種類之契約者，即應優先適用該其他種類契約之規定。若該
21 其他種類之契約未明文規定或約定之事項，則得參酌該訂約
22 之經濟目的及內容，而為是否適用委任契約之判斷。又委任
23 契約之當事人，得隨時終止契約，為民法第549條第1項所明
24 定；而居間契約之委託人得隨時終止居間契約（最高法院69
25 年度台上字第918號裁判意旨參照）。準此，不論系爭委託
26 銷售契約性質為委任抑或為居間，被告均得任意終止該契
27 約，不受約定期間之拘束，惟終止權之行使，仍應向他方當
28 事人以意思表示為之，並以終止之意思表示到達他方當事人
29 時起發生效力。

30 2.查，系爭契約約定原告受託處理系爭土地仲介事務並尋找買
31 方，且可代被告收受買方之定金，原告亦負有隨時向被告業

01 務處理及銷售狀況等義務，末於成交時，由被告支付成交價
02 額4%作為服務報酬，可見原告除為被告居間媒介訂約外，
03 亦同時得以被告代理人之身分，收受定金及處理相關事務，
04 因認系爭契約為同時兼有委任及居間性質之混合契約，參諸
05 前揭說明，被告應得任意終止系爭委託銷售契約無訛。則被
06 告於112年3月27日寄發系爭存證信函向原告表示依民法第54
07 9條第1項解除契約（應為終止之意思，蓋系爭契約為繼續性
08 契約，見本院卷第165-166頁），且原告亦自陳於112年3月2
09 8日收受系爭存證信函（見本院卷第428頁），揆諸前揭說
10 明，系爭契約已於112年3月28日終止甚明。

11 (三)被告應有違反系爭契約第8條第3項第2款之契約義務，應給
12 付原告543,474元：

13 1.按系爭契約第5條第1項約定：「服務報酬：支付金額為成交
14 價額之4%（內含營業稅），甲方（即被告，下同）同意以現
15 金或自履保帳戶中撥款支付而乙方（即原告，下同）應開立
16 統一發票為憑據，甲方並同意由買方應給付甲方之購地價款
17 中直接由買方給付予乙方」；系爭契約第8條第3項第1-3款
18 約定：「專任委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方
19 已完成居間仲介之義務，除第二款給付原約定服務報酬之半
20 數外，甲方仍應支付第5條第1項約定之服務報酬，並應立即
21 全額一次支付予乙方：(1)委託期間內，甲方自行將本契約土
22 地出售或另行委託第三人居間仲介者；(2)委託期間內，因可
23 歸責於甲方之事由而片面終止委託契約關係者；(3)乙方收受
24 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
25 之客戶簽立土地買賣契約書時。」（見本院卷第101頁）。

26 2.原告固主張被告有違反系爭契約第8條第3項第1、3款，被告
27 應給付系爭契約第5條第1項約定之1,086,948元予原告等
28 語，惟查：

29 (1)依系爭契約第8條第3項第1款之約定，須被告於委託期間內
30 自行出售系爭土地始應給付原告契約報酬之責任，然系爭契
31 約於112年2月10日兩造簽訂，並於112年3月28日由被告任意

01 終止等情，已為本院認定如前，則系爭契約之委託期間應為
02 112年2月10日至112年3月28日，而被告於112年4月25日自行
03 出賣系爭土地，與系爭契約第8條第3項第1款約定之委託期
04 間內有別，原告自不得以該款為請求。

05 (2)依系爭契約第8條第3項第3款之約定，需原告收取買方之定
06 金後，因可歸責於被告之事由而不願與買方簽立土地買賣契
07 約時，被告始應給付原告契約報酬之責任，然觀諸兩造於LI
08 NE通訊軟體之對話內容略為：原告於112年2月26日獲買方以
09 每坪30萬元之價格為條件提出斡旋金，惟被告斯時仍堅持以
10 系爭契約約定之每坪350,000元價格為條件，原告則試圖以
11 周遭土地實價登錄最高每坪250,000元之情形，說服被告接
12 受每坪320,000元之價格；直至112年3月14日兩造達成協
13 議，被告始同意原告以每坪320,000元之價格出售系爭土
14 地，惟原告遲至112年3月28日前均未向被告提出匹配之買家
15 等情（見本院卷第255-357頁，含原告向被告提出112年2月2
16 6日買方議價委託書及支票各一紙），可見原告雖已收取買
17 方定金，惟買方提出之買價與被告提出之賣價尚未一致，被
18 告未與買方訂立系爭土地買賣契約，自不得歸責於被告，則
19 原告請求被告依系爭契約第8條第3項第3款給付報酬，自無
20 理由。另原告提出112年4月8日另一組客人之議價書為主張
21 （見本院卷第405-409頁），惟系爭契約已於112年3月28日
22 終止，被告自無義務再配合原告，茲不再贅述。

23 3.原告主張被告有違反系爭契約第8條第3項第2款，被告應給
24 付系爭契約第5條第1項約定之1,086,948元予原告等語，經
25 查，審諸兩造於LINE通訊軟體之對話內容，被告曾向原告發
26 送如附表所示之訊息，被告雖辯稱其有急迫之情事，原告有
27 拖延之情，未能於期限內配合，被告始終止系爭契約等語，
28 然兩造訂立系爭契約之時點為112年2月10日，被告應可審酌
29 其急迫之程度決定系爭契約之期間長短，卻仍選擇與原告簽
30 訂為期3個月之系爭契約，則被告是否確實有急迫情事發生
31 而須提前終止系爭契約已屬有疑。又被告於112年3月4日開

始表示出賣系爭土地對其無意義，於112年2月16日、3月4日、3月5日不斷向原告表示有其他買主、仲介與被告接觸，且多有買主能以每坪350,000元買受，及於112年3月15日向原告表示每坪320,000元也不賣，之後買家出多少錢也不賣等語，卻仍於終止系爭契約後1個月內即000年0月00日出售系爭土地，以接近每坪320,000元（計算式： $27,173,696 \text{元} \div 85 \text{坪} = 319,691 \text{元}$ ，小數點後四捨五入）之價格出售給顏仁賢，足認被告係以時間緊迫、堅持系爭土地出賣價格等因素，迫使原告無法順利於委託期間內將系爭土地售出，原告是否有意拖延出售系爭土地亦屬有疑。被告又於112年4月9日向原告聲稱上個月有建商已經簽約等語，然系爭契約於112年3月28日始終止，不論被告與建商是否於系爭契約有效存續期間簽約，均可認為被告已經在系爭契約存續時間內與建商有所接洽，否則如何能在112年3月29日至31日短短3天內就私下談妥系爭土地買賣事宜，且縱使建商與被告私下談論系爭土地買賣情事，被告既與原告簽署系爭契約，自應依系爭契約專任委託之精神，請建商透過原告與被告簽署買賣契約才是，否則原告即有規避給付原告報酬之嫌，況且原告倘若有急須出賣系爭土地之情形，與建商簽約後，又何必再延宕將近1個月將系爭土地另外出賣與顏仁賢，均可見被告前揭抗辯均屬臨訟置辯，尚無可採。基上，被告抗辯終止系爭契約之諸多原因，均無足證明被告有合理事由在短短原3個月委託期間內提前終止系爭契約，被告顯係以如附表所示之言論阻擋原告居間之機會並藉機終止系爭契約，可認被告片面終止系爭契約，具可歸責事由，被告應依系爭契約第8條第3項第2款，給付約定報酬之一半即543,474元（計算式： $1,086,948 \text{元} \div 2 = 543,474 \text{元}$ ），原告逾此部分之請求，應予駁回。

(四)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，或依督促程序送達支付命令，或為其他

01 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
02 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
03 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
04 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203
05 條定有明文。本件原告對被告請求系爭契約違約債權，為無
06 確定給付期限之債權，自應以原告催告請求被告負給付義務
07 之翌日，起算被告之遲延利息。查本件起訴狀於000年00月0
08 0日生送達被告效力，有送達證書附卷可稽（見本院卷一第9
09 3頁）。揆諸前揭說明，原告自得請求被告給付自112年11月
10 21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

11 五、綜上所述，原告依系爭契約第8條第3項第2款、第5條第1項
12 約定，請求被告給付543,474元及自112年11月21日起至清償
13 日止之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請
14 求，為無理由，應予駁回。

15 六、兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經
16 核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金
17 額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附
18 麗，應予駁回。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
20 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 113 年 6 月 14 日

23 民事第二庭 審判長法官 李悌愷

24 法官 李宜娟

25 法官 黃崧嵐

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
28 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 6 月 14 日

30 書記官 賴亮蓉

31 附表：（民國/新臺幣）

時間	被告代理人張純銘向原告發送之訊息	卷證出處
112年2月16日	剛剛又有2個仲介打來，說手邊有多個買主想要大甲的建地，說那塊地很漂亮，已經注意很久了，要找我談。	見本院卷一第261頁
112年3月4日	快一個月了，我自己賣都不知道成交幾次；時間再拖下去就對我沒有用處。	見本院卷一第279頁
112年3月5日	實際能出高價的買主確實存在，我委託原告隔天起就有不只一人出得起價（當時應指每坪35萬元）。	見本院卷一第295頁
112年3月5日	是上海保稅倉貨的問題，還有替客戶代墊的問題，我的損失是以天計的，如果時間一直未知，賣系爭土地就沒有意義。我妹可以出手買掉。	見本院卷一第305、309頁
112年3月13日	我等不下去，即使此時成交，還要2-3個月作業時間，屆時已無實質意義。	見本院卷一第321頁
112年3月15日	今天就是32萬元我也不要賣了，因為根本彌補不了我的損失。之後有人出什麼價錢我都不賣了。	見本院卷一第335頁
112年4月9日	現在顏寬恆要買，所有人都縮回去了。上個月有一家建商已經簽約而且準備付現金了，顏家叫他們吐出來。	見本院卷一第365、371頁