

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2232號

原告 幸福市民有限公司

法定代理人 林佳卉

訴訟代理人 羅誌輝律師

複代理人 黃婉菁律師

被告 葉惠菊

訴訟代理人 蔡本勇律師

複代理人 洪曉菁律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國114年6月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣64萬元，及自民國113年9月24日起至清償日止，按週年利率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21萬3400元為被告供擔保後，得假執行。

但被告如以新臺幣64萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國112年9月2日簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭專任契約），由伊仲介銷售被告所有臺中市○○區○○段0000號建物（門牌號碼：臺中市○○區○○街0號4樓之2，共有部分同段1210建號、權利範圍0000000分之667）及其坐落同段153地號土地（權利範圍10000分之71，下合稱系爭房地），委託銷售價格為新臺幣（下同）1788萬元，委託期間自同日起至同年12月31日止，約定服務報酬為實際成交價額之4%。嗣訴外人即豐慶開發有限公司（下稱豐慶公司）房仲黃允浩於112年9月22日聯繫訴外人即原告業務林奕伶，並於同年月23日攜同訴外人即買方黃裕文前往系爭房地看屋，雖被告於同年11月18日願以1600萬元出售系爭房地，惟被告拒絕給付伊服務報酬，故該次買賣並未成交。又

01 被告於同年11月28日向林奕伶表示欲將系爭專任契約變更為
02 一般簽契約，林奕伶於同年12月1日經被告要求，將系爭專
03 任契約原本交予被告，詎被告自行將系爭專任契約修改為
04 「委託期間自民國112年9月2日起至民國112年12月2日
05 止」，且將系爭專任契約原本正、反頁面劃叉，並在系爭專
06 任契約原本之正面左上角處加註「此專任契約，雙方同意作
07 廢。葉惠菊112.12/1PM7:40」等語（下合稱系爭註記）。嗣
08 被告旋於同年12月3日以1600萬元出售系爭房地予黃裕文，
09 並已於113年1月16日辦理系爭房屋所有權移轉登記，是依系
10 爭專任契約第8條第3項第1、5款約定，應視為伊已完成居間
11 仲介之義務，被告仍應支付伊服務報酬64萬元（計算式：
12 1600萬元×4%=64萬元）。且被告蓄意規避給付伊服務報酬
13 之行為，屬故意以悖於善良風俗之方法加損害於伊，亦應負
14 損賠責任。爰依系爭專任契約第8條第3項第1、5款、民法第
15 568條第1項、第184條第1項後段規定，擇一請求被告給付服
16 務報酬等語。並聲明：(一)如主文第1項所示。(二)願供擔保，
17 請准宣告假執行。

18 二、被告則以：伊於112年11月18日雖有至原告公司處協商，然
19 過程中伊皆未與買方碰面，且訴外人即原告店長黃世銘僅告
20 知伊買方之價格為1570萬元，伊係於事後始得知買方於該日
21 開價1580萬元、及同年月19日加價至1615萬元等情，原告卻
22 未將前開訊息告知伊，使伊對原告失去信任。伊遂於同年11
23 月28日類推適用民法第549條第1項規定，向林奕伶表示終止
24 （誤為解除）系爭專任契約，變更為一般簽契約，並於同年
25 12月1日在系爭專任契約為系爭註記，林奕伶取回系爭專任
26 契約後，原告隨即下架網路廣告及銷毀傳單，是原告仍請求
27 伊給付服務報酬為無理由等語資為抗辯。並聲明：(一)原告之
28 訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准
29 免為假執行。

30 三、兩造不爭執事項（見本院卷第222至223頁）：

31 (一)兩造於112年9月2日簽訂系爭專任契約，由原告仲介銷售被

01 告所有系爭房地，委託銷售價格為1788萬元，委託期間自
02 112年9月2日起至同年12月31日止，約定服務報酬為實際成
03 交價額之4%。

04 (二)豐慶公司房仲黃允浩於112年9月22日聯繫原告業務林奕伶，
05 黃允浩並於同年月23日攜同黃裕文，在林奕伶及被告陪同
06 下，前往系爭房地看屋。黃裕文於112年11月1日與豐慶公司
07 簽立不動產買賣意願書，約定承買系爭房地總價款為1420萬
08 元。

09 (三)被告及其配偶、黃裕文及其配偶、黃允浩、林奕伶及原告店
10 長黃世銘等人，於112年11月18日在原告公司處協商，惟該
11 次買賣並未成交。

12 (四)被告於112年11月28日向林奕伶表示終止系爭專任契約，另
13 變更為一般簽契約。林奕伶於112年12月1日經被告要求，將
14 系爭專任契約原本放置在被告住處大樓管理室。嗣被告自行
15 將系爭專任契約修改為「委託期間自民國112年9月2日起至
16 民國112年12月2日止」，且將系爭專任契約原本正、反頁面
17 劃叉，並在系爭專任契約原本之正面左上角處加註「此專任
18 契約，雙方同意作廢。葉惠菊112.12/1PM7:40」等語。

19 (五)被告在原系爭專任契約期間並未簽訂一般簽契約、委託事項
20 變更契約書。

21 (六)被告於112年12月3日將系爭房地以1600萬元出售予黃裕文，
22 並已於113年1月16日辦理系爭房屋所有權移轉登記。

23 (七)對於他造所提證據形式上真正不爭執。

24 四、本院得心證之理由：

25 (一)系爭契約已於112年12月1日終止：

26 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
27 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因
28 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬；關於勞務給付之
29 契約，不屬於法律所定其他契約之種類者，適用關於委任之
30 規定。民法第565條、第568條第1項、第529條分別定有明
31 文。是居間契約係屬委任契約之特別規定，應優先於委任契

01 約而為適用，反之，若無特別規定，仍有委任契約相關規定
02 之適用。次按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，第
03 549條第1項定有明文。又委任契約，係以當事人之信賴關係
04 為基礎所成立之契約，故不論有無報酬，因何理由，依民法
05 第549條第1項規定，均得隨時予以終止。縱使當事人間有不得
06 終止之特約，如其信賴關係已動搖，倘使委任人仍受限於
07 特約，強令其繼續委任，實與成立委任契約之基本宗旨有
08 違，故不得以特約排除第549條第1項規定之適用（最高法院
09 110年度台上字第349號判決參照）。

10 2.原告主張被告於112年11月28日係向林奕伶表示欲將系爭專
11 任契約變更為一般簽契約，且被告為系爭註記亦非終止系爭
12 專任契約之意思表示等語；被告則抗辯其於112年11月28日
13 係為單方終止系爭專任契約之意思表示，並已於該日到達林
14 奕伶，被告亦於同年12月1日將終止之意思表示寫於書面等
15 語（見本院卷第209、252頁）。經查：

16 (1)被告於112年11月29日傳送訊息「奕伶～你後來問的如何了
17 呢？可以改一般簽了嗎？」等語予林奕伶（見本院卷第73
18 頁），僅可知被告有詢問改一般簽之情形，尚難逕認此為被
19 告為終止契約之意思表示。再參證人即原告業務林奕伶於本
20 院證稱：一開始原告是要以契約變更委託書的方式變更系爭
21 專任契約的內容，後來被告說要看正本，看完後被告就把正
22 本交還給我，後續沒有簽契約變更委託書或其他契約；系爭
23 註記是我於112年12月1日將系爭專任契約正本給被告時，被
24 告寫的；本院卷第73頁LINE對話紀錄中提到「一般簽，晚上
25 忙完跟你約時間解專簽約，改一般簽合約」，是原告說要以
26 一般委託銷售契約取代系爭專任契約等語（見本院卷第175
27 至177頁），及證人即原告店長黃世銘於本院證稱：當面議
28 價結束後的隔天，林奕伶回報被告要解約，但原告不同意，
29 過了幾天，林奕伶說被告要改成一般約，公司同意讓被告改
30 成一般約，被告要求拿專任約給她，她要改成一般約，林奕
31 伶把專任約送到被告居住大樓，拿回來之後就被被告改成

01 「同意作廢」，後面打X等語（見本院卷第181頁）。足見被
02 告於112年11月28日係向林奕伶表示欲將系爭專任契約變更
03 為一般簽契約，而非為終止契約之意思表示，是被告抗辯其
04 於該日係為單方終止系爭專任契約之意思表示，且已到達林
05 奕伶等語，尚不足採。

06 (2)又林奕伶於112年12月1日經被告要求，將系爭專任契約原本
07 放置在被告住處大樓管理室。嗣被告自行將系爭專任契約修
08 改為「委託期間自民國112年9月2日起至民國112年12月2日
09 止」，且將系爭專任契約原本正、反頁面劃叉，並在系爭專
10 任契約原本之正面左上角處加註「此專任契約，雙方同意作
11 廢。葉惠菊112.12/1PM7:40」等節，為兩造所不爭執（見兩
12 造不爭執事項(四)）。佐以證人黃世銘於本院證稱：被告於11
13 2年12月1日將系爭專任契約寫完作廢時，我就知道林奕伶要
14 於同年月2日下架系爭房屋出賣廣告及銷燬廣告傳單等語
15 （見本院卷第182頁）。堪認被告於112年12月1日為系爭註
16 記即係向原告為終止系爭專任契約之意思表示，且該意思表
17 示已於該日到達原告。又民法關於居間契約之終止，並無特
18 別規定，依前開說明，關於系爭專任契約之終止仍有民法委
19 任契約相關規定之適用，是被告自得依民法第549條第1項規
20 定隨時終止系爭契約，且此隨時終止權利不得以特約排除。
21 故系爭專任契約業經被告於112年12月1日終止，應堪認定。

22 (二)原告得依系爭專任契約第8條第3項第5款約定，請求被告給
23 付64萬元：

24 1.依系爭專任契約第5條第1項約定：「服務報酬：(1)為成交價
25 額之百分之肆（內含營業稅）…」，及第8條第3項第5款約
26 定：「專任委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方
27 （即原告）已完成居間仲介之義務，除第二款給付原約定服
28 務報酬之半數外，甲方（即被告）仍應支付依第五條第(1)項
29 約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。…⑤委託
30 期間屆滿後貳個月內，甲方與乙方曾經介紹之客戶或其配
31 偶、二親等內之親屬成交時」等語（見本院卷第29、30

01 頁)。可知被告縱未經原告居間而出售系爭房地，然有該款
02 約定之情事時，被告仍有給付報酬之義務。

03 2.承前所述，系爭專任契約業經被告於112年12月1日終止。又
04 查被告於112年12月3日將系爭房地以1600萬元出售予黃裕
05 文，並已於113年1月16日辦理系爭房屋所有權移轉登記等
06 情，為兩造所不爭執（兩造不爭執事項六）。顯見被告係於
07 系爭專任契約委託期間屆滿後2個月內，和原告曾經介紹之
08 買方黃裕文成交系爭房地。再審酌被告先前透過系爭專任契
09 約覓得買方，於112年12月1日終止系爭專任契約後之短短2
10 天內，旋即和同一位買方談妥系爭房地之價格、條件並簽訂
11 買賣契約，堪認被告在系爭專任契約存續期間內已自行與買
12 方接洽，惟兩造既已簽署系爭專任契約，其自應依系爭契約
13 專任委託之精神，請買方透過原告與被告簽立系爭房地之買
14 賣契約，否則被告即有規避給付原告報酬之嫌。準此，原告
15 依系爭專任契約第8條第3項第5款約定，請求被告給付服務
16 報酬64萬元（計算式：1600萬元×4%=64萬元），即屬有
17 據。

18 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
19 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
20 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，
21 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
22 利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債
23 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民
24 法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別定有明文。
25 本件原告對被告之報酬債權，核屬無確定期限之給付，自應
26 經原告之催告而未為給付，被告始負遲延責任。準此，原告
27 請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即113年9月24日起（見
28 本院卷第145頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
29 洵屬可採，應予准許。

30 五、綜上所述，原告依第8條第3項第5款約定，請求被告給付64
31 萬元，及自113年9月24日起至清償日止，按週年利率5%計算

01 之利息，為有理由，應予准許。

02 六、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，與民事訴訟法第390
03 條第2項之規定並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；併
04 依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌定相當擔保金額准
05 被告得預供擔保後，免為假執行。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
07 審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘
08 明。

09 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 114 年 7 月 31 日

11 民事第三庭 審判長法官 唐敏寶

12 法官 李婉玉

13 法官 林 萱

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 7 月 31 日

18 書記官 黃泰能