

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第877號

原告 艾莉創億不動產有限公司

法定代理人 劉千瑜

訴訟代理人 胡達仁律師

被告 林秀貞

訴訟代理人 羅誌輝律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國113年5月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告委請原告出售其所有臺中市○○區○○段00
000地號土地及其上同段2115建號建物即門牌臺中市○○區
○○○路000號房屋（下稱系爭房地），兩造於民國112年4
月26日訂立專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），委託銷
售期間自同日起至同年10月26日止，依系爭契約第5條、第8
條第3項第1款約定，報酬為成交價額百分之4，如被告於委
託期間內自行將本件房地出售，視為原告已完成居間仲介之
義務，被告仍應支付前開約定報酬。被告於112年9月23日將
系爭房地以新臺幣（下同）2300萬元出售他人，應依前述約
定付原告報酬，爰依系爭契約第5條第1款、第8條第3項第1
款約定，請求被告給付成交價額百分之4服務報酬92萬元等
語，並聲明：(一)被告應給付原告92萬元及自起訴狀繕本送達
翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)原告願
供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告於112年4月26日向被告表示買賣價金為實拿
2500萬元，被告表示須簽署專任委託契約，兩造於翌日簽訂
系爭契約，不料原告竟倒填契約審閱期間為同年月23日。嗣

01 因兩造對於委託出售價格無共識，原告數度向被告表示不可
02 能達成被告簽署專任委託契約目的之期待，被告於同年7月2
03 9日確認無潛在買家後，先以通訊軟體LINE向原告為終止系
04 爭契約之意思表示，再於同年8月00日下午13時39分以電話向
05 原告表示解約，原告口頭答應，但忘記將房屋從591網站下
06 架，故被告於同年8月10日再次告知解約，請求原告將廣告
07 下架，原告並表示同意。系爭契約既已合法終止，原告依系
08 爭契約請求服務報酬自屬無據等語資為抗辯，答辯聲明：(一)
09 原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
10 執行。

11 三、得心證之理由：

12 (一)原告主張兩造於112年4月26日訂立系爭契約，被告委請原告
13 出售系爭房地，委託銷售期間自同日起至同年10月26日止，
14 被告於112年9月23日將系爭房地以2300萬元出售他人等情，
15 業據其提出系爭契約書、不動產交易實價查詢單為證（見卷
16 第17-29頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。被告抗辯
17 於112年7月29日以LINE通知原告終止系爭契約，業據其提出
18 通訊畫面截圖為證（見卷第17-29頁），且為原告所不爭
19 執，亦堪信為真實。

20 (二)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
21 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明
22 文。查系爭契約約定被告委託原告銷售系爭房地，核屬訂約
23 之媒介，契約性質應屬居間。次按稱委任者，謂當事人約
24 定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；當事人
25 之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第528條、第549條
26 第1項定有明文。委任契約，係以當事人之信賴關係為基礎
27 所成立之契約，故不論有無報酬，因何理由，依民法第549
28 條第1項規定，均得隨時予以終止。縱使當事人間有不得終
29 止之特約，如其信賴關係已動搖，倘使委任人仍受限於特
30 約，強令其繼續委任，實與成立委任契約之基本宗旨有違，
31 故不得以特約排除第549條第1項規定之適用（最高法院110年

度台上字第349號判決參照)。居間契約同為勞務給付之契約，亦係以當事人之信賴關係為基礎所成立之契約，最高法院58年台上字第2929號判決亦謂「委託人得隨時終止居間契約」，則居間契約應類推適用民法第549條第1項規定，許當事人得隨時終止居間契約，亦不得以特約排除終止權之行使。

(三)查被告業於112年7月29日以LINE通知原告終止系爭契約，揆之前揭說明，已生終止契約效力。原告主張系爭契約第10條約定：「委託期間：自112年4月26日起至112年10月26日止。如乙方（即原告）在此期間內收受訂金或價額業經買賣雙方合委託有效期間延至不動產買賣契約書簽訂日止。未記載委託銷售期間者，委託人得隨時以書面終止。」，本件既有記載委託銷售期間，委託人不得隨時以書面終止，舉輕以明重，亦不得以口頭終止等語。惟按，所謂反面解釋，並非一種獨立的解釋方法，而只是就未約定之事項（通常即約定事項之反面），本於約定之目的，加以推論填補。依前開說明，居間契約當事人雙方均得隨時終止居間契約，且此隨時終止權利不得以特約排除，則系爭契約第10條自不得反面解釋為「已記載委託銷售期間者，委託人不得終止」。次按契約當事人約定終止契約須以一定方式，有以保全證據為目的者，有以契約須待方式完成始生終止之效力者，系爭契約第10條約定「委託人得隨時以書面終止」，並無約定非以書面終止不生終止效力，則以口頭或傳送訊息終止系爭契約之意思表示到達相對人時，即生終止契約之效力。被告於112年7月29日以LINE通知原告終止系爭契約，雖非以書面終止契約，亦可生終止效力。原告主張被告依系爭契約第10條約定之解釋，不得終止契約，及其終止契約無效等語，均不足採。

(四)兩造間系爭契約業於112年7月29日合法終止，自終止之時起向後歸於消滅，被告於112年9月23日將系爭房地以2300萬元出售他人，自無於委託期間內自行出售之違約問題，原告主

01 張依系爭契約第5條第1款、第8條第3項第1款約定，請求被
02 告給付成交價額百分之4服務報酬92萬元，自無理由。

03 四、從而，原告依系爭契約第5條第1款、第8條第3項第1款約
04 定，請求被告給付原告92萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至
05 清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁
06 回；其假執行之聲請，失所附麗，應併予駁回。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方法，核與判決之
08 結果不生影響，無庸逐一論究，併此敘明。

09 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
10 判決如主文。

11 中 華 民 國 113 年 6 月 12 日
12 民事第一庭 法 官 熊祥雲

13 正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 6 月 12 日
17 書記官 朱名堉