

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

113年度六簡字第232號

原告 盈德房屋仲介社即凌麗娟

被告 高易伸

李國財

上列當事人間請求給付報酬事件，於民國113年12月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

- (一)被告高易伸就其所有雲林縣○○鎮○○段000地號土地（應有部分239600分之1990）、同段670建號即門牌號碼雲林縣○○鎮○○路00號8樓之2房屋（應有部分全部，下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭房地），專任委託原告仲介銷售，並於民國113年1月4日簽訂不動產委託銷售契約書（下稱系爭銷售契約），委託銷售期間自113年1月4日起至113年3月31日止，又系爭銷售契約第5條規定：如買賣成交，甲方（按：即原告，下同）得向乙方（按：即被告高易伸，下同）收取服務報告，其數額為實際成交價之4%；系爭銷售契約第9條第4款約定：乙方如有下列情形之一者，視為甲方已完成仲介之義務，乙方仍應支付第5條約定之服務報酬，（略）（四）甲方已提供乙方曾經仲介之客戶資料，而乙方於委託期間屆滿後三個月內，逕與該資料內之客戶成交者。
- (二)於系爭銷售契約委託銷售期間內，適有被告李國財欲購買系爭房地，於113年2月7日與訴外人鼎一房地產有限公司（下稱鼎一公司）簽訂買賣議價委託書（下稱系爭議價委託書）

01 及確認書（下稱系爭確認書），委託鼎一公司代為議價，約
02 定若議價成功買方應支付以購屋總價款1%計算的服務費用給
03 予受託人，且買方或其配偶、二等親內之親屬，於委託期間
04 屆滿後2個月內，與賣方成交者，視為受託人已完成義務，
05 買方仍應支付服務費用（系爭確認書第6條）。

06 (三)原告經鼎一公司處獲知被告李國財有意購買系爭房地，即向
07 被告高易伸報告，然被告高易伸不接受被告李國財所出價格
08 而未成交。詎料，原告嗣後發現被告李國財於113年2月16日
09 以其配偶之名義向被告高易伸以新臺幣（下同）6,250,000
10 元購得系爭房地。被告私下自行成交，已明顯違反系爭銷售
11 契約、系爭確認書。又鼎一公司已將對被告李國財之服務報
12 酬債權讓與原告，原告爰依系爭銷售契約第9條第4款規定請
13 求被告高易伸給付服務報酬250,000元（計算式：6,250,000
14 \times 4%=250,000），以及依系爭確認書第6條、債權讓與之法
15 律關係，請求被告李國財給付服務報酬62,500元（計算式：
16 6,250,000 \times 1%=62,500）。

17 (四)對被告抗辯之陳述：

- 18 1.伊固與被告高易伸約定若高易伸自行將系爭房地出售他人，
19 僅需支付成交價格0.5%之紅包予伊，但此限於被告高易伸出
20 售系爭房地之對象並非伊介紹客戶之情形，本件被告李國財
21 是伊介紹之客戶。
- 22 2.被告李國財雖辯稱並未委託鼎一公司斡旋，但此有被告李國
23 財簽署之系爭議價委託書、系爭確認書為佐證，並經證人即
24 鼎一公司員工沈錦珠證述屬實。

25 (五)並聲明：1.被告高易伸應給付原告250,000元及自起訴狀到
26 院之日即113年5月16日起至清償日止，按年息5%計算之利
27 息；2.被告李國財應給付原告62,500元及自起訴狀到院之日
28 即113年5月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

29 二、被告則以：

30 (一)被告高易伸：其與原告固簽訂系爭銷售契約，但同時有與原
31 告口頭約定，若其自行覓得買家，僅需包相當成交價格0.5%

01 之紅包予原告，無須依系爭銷售契約給付服務報酬。且原告
02 並未提供被告李國財之資料，故伊後來賣系爭房地給被告李
03 國財的家人，並非經由原告提供之客戶資料成交等語。並聲
04 明：原告之訴駁回。

05 (二)被告李國財：鼎一公司並未帶看系爭房地，鼎一公司係帶伊
06 看同棟大樓另一間房屋，系爭議價委託書上簽名並非伊簽
07 署，伊與被告高易伸成交，係透過其他房仲即鴻海房屋有限
08 公司（下稱鴻海房屋公司）介紹，伊有付該公司仲介費等
09 語，並聲明：原告之訴駁回。

10 三、本院之判斷

11 (一)原告主張被告高易伸就其所有之系爭房地，專任委託原告仲
12 介銷售，並於113年1月4日簽訂系爭銷售契約，約定委託銷
13 售期間自113年1月4日起至113年3月31日止；被告李國財以
14 其配偶名義，於113年2月16日向被告高易伸購得系爭房地等
15 情，為被告所不爭執，是上開事實，首堪認定。

16 (二)原告主張被告均應給付服務報酬，惟被告分別以前詞置辯，
17 是本件之爭點應為原告請求是否有理由，茲敘述如下。

18 (三)原告請求被告高易伸給付服務報酬部分

19 原告主張被告高易伸有合於系爭銷售契約第9條第4款情形等
20 語，觀諸系爭銷售契約，第9條第4款內容為：「乙方如有下
21 列情形之一者，視為甲方已完成仲介之義務，乙方仍應支付
22 第5條約定之服務報酬，（略）（四）甲方已提供乙方曾經
23 仲介之客戶資料，而乙方於委託期間屆滿後三個月內，逕與
24 該資料內之客戶成交者」（見本院卷第16頁）。準此，被告
25 高易伸需與原告曾提供資料之客戶成交，始有該條款之適
26 用。經查，原告自陳並無提供被告李國財之姓名、聯絡方
27 式、地址等資料予被告高易伸，且原告之職員偕同鼎一公司
28 人員帶被告李國財前往系爭房地看屋時，被告高易伸並不在
29 現場等語（見本院卷第104至105頁），故原告雖有居間介紹
30 被告李國財購買系爭房地，但並未將被告李國財之資料提供
31 予被告高易伸，是原告主張被告高易伸依據系爭銷售契約第

01 9條第4款規定，而請求被告高易伸應給付服務報酬，應屬無
02 據。

03 (四)原告請求被告李國財給付服務報酬部分

04 1.按媒介居間人固以契約因其媒介而成立時為限，始得請求報
05 酬，但委託人為避免報酬之支付，故意拒絕訂立該媒介就緒
06 之契約，而再由自己與相對人訂立同一內容之契約者，依誠
07 實信用原則，仍應支付報酬（最高法院58年度台上字第2929
08 號判決要旨參照）。反之，如委託人非為避免報酬之支付，
09 亦非故意拒絕訂立該媒介就緒之契約，而再與相對人訂立同
10 一內容之契約者，即應解釋為無須支付報酬。

11 2.經查，原告主張被告李國財有委託鼎一公司帶看系爭房地，
12 雖據被告李國財否認，惟查，證人即鼎一公司員工沈錦珠於
13 本院審理時證述：伊有帶被告李國財去看系爭房地，共看系
14 爭房屋所在8樓，以及4樓，被告李國財看完後先下幹旋要買
15 4樓，因4樓被他人購買，被告李國財再將4樓之幹旋金轉為
16 系爭房屋即8樓之幹旋金，被告李國財有在系爭議價委託書
17 簽名等語（見本院卷第154至156頁），本院審酌證人雖為本
18 件讓與對被告李國財債權之鼎一公司之員工，然其證述之信
19 憑性如何，應由法院本於經驗及論理法則，就證言之內容與
20 卷內事證綜合觀察，以判斷該證言客觀上是否有與卷內既存
21 事證或社會通常事理相互矛盾之情事，尚不得僅以證人與當
22 事人間具有親誼或從屬關係，即遽認其證詞不得採信，觀之
23 證人上開證述與系爭議價委託書等客觀事證相符（詳後
24 述），應屬信實可採。再觀諸原告提供之系爭議價委託書，
25 其上「要約人確認簽名」欄位有「李國財」簽名（見本院卷
26 第34頁），被告李國財雖辯稱此非其親簽，然被告李國財於
27 113年9月12日本院審理時，當庭提供其交付仲介費予鴻海房
28 屋公司之收據，並在其上簽名以示提供證據之意（見本院卷
29 第107頁），該簽名之筆跡與系爭議價委託書之「李國財」
30 簽名之筆跡極為相似，故原告主張系爭議價委託書之「李國
31 財」簽名係被告李國財親自簽署，應堪認定。又系爭議價委

01 託書、系爭確認書係列印在同一張A3尺寸紙張上，業據本院
02 當庭核對上開文件之原本並影印附卷（見本院卷第190、193
03 頁），則原告主張系爭確認書亦為鼎一公司與被告李國財成
04 立之契約，應屬可採。

05 3.系爭確認書第6條固規定：「買方或其配偶、二等親內之親
06 屬，於委託期間屆滿後2個月內，與賣方成交者，視為受託
07 人已完成義務，買方仍應支付服務費用」（見本院卷第33
08 頁），且被告李國財於113年2月16日向被告高易伸購得系爭
09 房地，已如前述，惟被告李國財係透過另家房仲公司即訴外
10 人鴻海房屋公司居間，而向被告高易伸購得系爭房地，被告
11 李國財並支付62,500元服務報酬予鴻海房屋公司，此為原告
12 所不爭執（見本院卷第159頁），並有被告李國財提供之統
13 一發票在卷可佐（見本院卷第107頁）。再觀諸系爭議價委
14 託書記載之擬出價金額為6,100,000元（見本院卷第34
15 頁），低於被告高易伸設定之底價6,500,000元（見本院卷
16 第19頁「盈德房屋仲介社契約內容變更意見書」），可知被
17 告李國財初始經鼎一公司帶看，然未成功購得系爭房地，係
18 因買賣雙方價格未合致，並非因被告李國財故意不成交；又
19 衡以被告李國財支付予鴻海房屋公司之服務報酬，與原告請
20 求之服務報酬數額相同，足認李國財並非為避免報酬之支
21 付，而故意拒絕訂立鼎一公司已媒介就緒之契約。

22 4.準此，被告李國財非為避免報酬之支付，亦非故意拒絕訂立
23 鼎一公司媒介就緒之契約，而再與被告高易伸訂立同一內容
24 之契約，依據上開最高法院判決要旨，本件即應解釋為其無
25 須支付報酬，始符事理之平，故原告依據系爭確認書第6條
26 請求被告李國財給付服務報酬，尚乏其據。

27 四、從而，原告依據系爭銷售契約第9條第4款規定、以及依系爭
28 確認書第6條、債權讓與之法律關係，分別請求被告給付服
29 務報酬，均屬無據，應予駁回。

30 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

01
02
03
04
05
06
07

斗六簡易庭

法 官 楊 謹 瑜

以上正本係依照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由；如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

書記官 蕭亦倫