

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第834號

原告 鴻運鴻不動產開發有限公司

法定代理人 李應吉

訴訟代理人 王偉龍律師

被告 胡稼禔

訴訟代理人 鄭植元律師

王又真律師

上列當事人間請求服務報酬等事件，經本院於民國112年3月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸拾柒萬伍仟元，及自民國一百一十一年六月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔四分之三，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣陸拾柒萬伍仟元為被告預供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時第1項聲明原為：被告應給付原告新臺幣（下同）600,000元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。嗣訴狀送達後，先於民國111年7月13日變更請求之金額為900,000元，及追加備位聲明請求被告給付600,000元及法定遲延利息（見本院卷第145頁），復於本院111年11月11日審理時當庭將備位主張變更為攻擊防禦方法之併列，即撤回備位部分之訴（見本院卷第333頁、第307頁），經核分屬擴張及減縮應受判決事項之聲明，揆之前開法律，並無不

01 合，應予准許。

02 二、原告主張：

03 (一)兩造前於110年5月14日簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭
04 契約），由被告委託原告代理銷售其所有坐落臺南市○○區
05 ○○段000○000地號土地及其上同段362建號建物（以下合
06 稱系爭房地），委託期間自110年5月14日起至110年11月15
07 日止，約定委託銷售總價額為15,880,000元，以成交價額之
08 百分之4為服務報酬，自購屋價款中直接給付。且依系爭契
09 約第8條第3項第2款、第3款約定「委託期間，因可歸責於甲
10 方（按：即被告，下同）之事由而片面終止委託契約關係
11 者」、「乙方（按：即原告，下同）代理甲方收受定金後，
12 因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽
13 立不動產買賣契約書時」，均視為乙方已完成居間仲介之義
14 務，甲方應支付原約定之服務報酬予甲方；另同條第4項約
15 定有前項第3款、第4款之情形，甲方除應支付原約定之服務
16 報酬予乙方外，另須賠償乙方委託銷售價百分之2之懲罰性
17 違約金。嗣兩造復於110年8月21日簽立委託事項變更契約
18 書，變更委託銷售總價格為15,000,000元，其餘部分仍依原
19 契約約定為準。

20 (二)兩造成立委託銷售契約後，原告為被告尋覓買家，多方奔
21 走，於110年9月25日為被告覓得證人鄭浩彬為買家，表示願
22 以15,000,000元承買系爭房地，雙方於同日簽訂不動產買賣
23 意願書（下稱系爭不動產買賣意願書），由證人鄭浩彬交付
24 現金50,000元作為斡旋金。詎原告承辦業務和被告連繫後，
25 被告竟於110年9月28日以系爭房地有產權爭議為由，拒絕依
26 約出面簽立買賣契約，且於通訊軟體LINE（下稱LINE）向原
27 告承辦業務表示：「不賣了」等語，經原告承辦業務溝通未
28 果。原告既已依契約約定為被告覓得系爭房地之買家，且代
29 為收取定金，依系爭契約第6條第2項、第3項約定，被告即
30 負有簽訂不動產買賣契約書之義務，嗣被告拒不履行，致無
31 法完成簽約，違反契約且可歸責，原告自得依系爭契約第5

條第1項、第8條第3項第3款、第8條第4項約定，請求被告給付實際成交價百分之4之約定服務報酬600,000元【計算式：15,000,000元×百分之4＝600,000元】，及賠償乙方委託銷售價百分之2之懲罰性違約金300,000元【計算式：15,000,000元×百分之2＝300,000元】，以上合計900,000元【計算式：600,000元＋300,000元＝900,000元】；退步言，被告片面終止委託銷售契約，原告亦得依系爭契約第5條第1項、第8條第3項第2款約定、民法第549條第2項規定，請求被告給付約定之服務報酬600,000元，為此，提起本件訴訟等語。

(三)並聲明：

- 1.被告應給付原告900,000元，及自起訴狀繕本送達之日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 2.願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：

(一)兩造前於110年5月14日簽訂系爭契約，由被告委託原告代理銷售系爭房地。嗣於110年8月底，訴外人即系爭房地鄰地所有人吳誌華聲稱系爭房地出入道路有產權問題，且在系爭房地鄰地架設電子跑馬燈，播放內容為「這裡的共有道路用地界線尚未分明，如欲購買土地房產前請三思，請先詢問左鄰右舍，以面日後困擾，拆牆拆屋」等文字（下稱系爭文字），詎被告告知原告承辦業務吳誌華提出產權糾紛時，原告承辦業務卻告知可繼續帶看系爭房地，只要「低調一點」即可，被告覺得在未釐清產權糾紛錢出售房地，恐日後將衍生其他法律問題，遂在詢問專業意見後，告知原告先不要再帶看系爭房地。原告在被告已表明有上開爭議之前提下，仍繼續代理銷售，被告雖曾向原告承辦業務表示「不賣了」，其真意係擬先解決產權爭議再行買賣，並無向原告終止契約之意思，且縱被告終未與證人鄭浩彬簽訂不動產買賣契約書，亦非可歸責於被告，與系爭契約第8條第3項第2款、第3款約定要件不符。

01 (二)且本件所涉鄰地糾紛係在系爭契約成立後突生，亦為原告所
02 明知，此觀被告與原告承辦業務間之LINE對話紀錄即明，原
03 告承辦業務係在被告告知時始知悉有此產權糾紛，卻要求被
04 告低調將系爭房地賣出，不顧瑕疵擔保責任歸屬之問題，只
05 為取得傭金，應為契約成立時所未預見之情事變更，而有民
06 法第227條之2規定適用，要求被告後續履約並承擔日後法律
07 責任，對被告甚為不公等語置辯。

08 (三)並聲明：原告之訴駁回（漏未對原告假執行之聲請聲明駁
09 回）。

10 三、得心證之理由：

11 (一)原告主張兩造前於110年5月14日簽訂系爭契約，由被告委託
12 原告代理銷售系爭房地，委託期間自110年5月14日起至110
13 年11月15日止，約定委託銷售總價額為新臺幣（下同）15,8
14 80,000元，以成交價額之百分之4為服務報酬，自購屋價款
15 中直接給付，復於110年8月21日簽立委託事項變更契約書，
16 變更委託銷售總價格為15,000,000元；另系爭契約第8條第3
17 項約定「視為乙方已完成居間仲介之義務」之情形，且於同
18 條第4項約定有委託銷售價百分之2之懲罰性違約金等情，業
19 經原告提出系爭契約、委託事項變更契約書影本各1份為證
20 （見本院卷第19頁至第25頁）。次查，原告於系爭契約成立
21 後，在110年9月25日覓得證人鄭浩彬願以15,000,000元承買
22 系爭房地，雙方於同日系爭不動產買賣意願書，由證人鄭浩
23 彬交付現金50,000元作為斡旋金。惟原告承辦業務和被告連
24 繫後，被告以吳誌華聲稱系爭房地有產權問題，在系爭房地
25 鄰地架設電子跑馬燈播放系爭文字，遂以系爭房地現有產權
26 爭議為由，於LINE向原告承辦業務告知不會出售及簽約，故
27 終未與證人鄭浩彬簽訂不動產買賣契約書等事實，亦經證人
28 鄭浩彬於本院審理時證述綦詳（見本院卷第406頁至第408
29 頁），亦有原告提出之LINE對話紀錄1份、LINE對話紀錄、
30 台南開元路郵局110年10月6日第258號存證信函、切結聲明
31 書影本各1份、不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書

01 影本各1份，被告提出現場照片影本8張、內容為系爭文字之
02 譯文、LINE對話紀錄列印各1份等證在卷可稽（見本院卷第2
03 7頁至第53頁、第155頁至第157頁、第255頁、第131頁至第1
04 39頁），且均為兩造所不爭執（見本院卷第195頁至第197
05 頁、第455頁、第163頁），是此部分事實，均堪認定。

06 (二)原告另主張被告未於原告承辦業務覓得買家後與簽訂不動產
07 買賣契約書，違反系爭契約，且屬可歸責，依系爭契約第5
08 條第1項、第8條第3項第3款、第8條第4項約定或第8條第3項
09 第2款約定、民法第549條第2項規定，請求被告給付成交價
10 額百分之4之服務報酬，及賠償原告銷售價百分之2之懲罰性
11 違約金，則為被告所否認，並以被告不可歸責，且本件應有
12 民法第227條之2所定情事變更原則之適用等情詞置辯。茲就
13 原告請求是否有據，分述如下：

14 1.系爭契約第6條第2項、第3項約定內容為「甲方同意授權乙
15 方於買方出價達於委託價額且承購條件與本委託書相當或更
16 有利於甲方時，乙方無需再行通知甲方即可全權代理收受定
17 金。甲乙雙方約定本契約為專任委託契約，買賣雙方價金與
18 條件一致時，甲方應於乙方代理甲方收受定金後5日內與乙
19 方所仲介成交之買方另行簽訂『不動產買賣契約書』，甲方
20 同意由乙方指定之地政士辦理所有權移轉登記及相關手
21 續。」等語（見本院卷第20頁），可見被告已同意在原告覓
22 得買方出價達委託價額時，原告即無須再行通知，全權代理
23 收受定金，且被告尚負有在約定期間內出面簽訂不動產買賣
24 契約書之義務。雖系爭契約僅約定同意原告收受定金，並未
25 授權原告「自行決定」系爭不動產之買賣價格，亦未授權原
26 告「直接代理」定約，對照系爭不動產買賣意願書第3條約
27 定：「……於此期間若賣方接受買方之承買價款及本意願書
28 之條款時，買方同意買賣契約即已成立生效……。」等語
29 （見本院卷第155頁），應認證人鄭浩彬在委託原告以15,00
30 0,000元之總價向被告斡旋時，係受其承買系爭房地意思表
31 示之拘束，性質上已屬要約，反觀系爭契約仍待被告出面正

式簽約，至多為要約之引誘，仍待被告承諾之意思表示，即保留最後締約與否之決定權。況不動產買賣所涉事項多端，系爭房地最後議定之買賣價金為15,000,000元，交易金額龐大，惟系爭不動產買賣意願書並未載明何時給付、如何給付，與一般不動產買賣契約就價金給付方式、給付時期均已詳細約定之常情顯然不符，從而，原告代理被告向證人鄭浩彬收取定金，充其量應僅能推定被告與證人鄭浩彬就系爭房地成立買賣之預約，不能謂雙方就買賣之必要之點已相互同意，而成立買賣契約之本約（本院按：對此原告民事追加聲明暨準備(二)狀之主張尚有誤會，見本院卷第148頁）。然系爭房地之買賣本約縱尚未成立，但依系爭契約第6條第2項、第3項約定，在買賣雙方價金與條件一致時，被告應於原告代理被告收受定金後5日內，與原告所仲介成交之買方另行簽訂「不動產買賣契約書」，原告既已於110年9月25日覓得證人鄭浩彬願以變更後之委託銷售價格即15,000,000元承買系爭房地，被告依契約即負有出面與證人鄭浩彬簽訂不動產買賣契約書「本約」之義務，嗣被告卻以LINE對原告承辦人員表示不願簽約，終未與證人鄭浩彬簽訂不動產買賣契約書，均如前述，自己違反契約約定之給付義務。

2. 被告固以其與吳誌華就系爭房地間之產權有所爭議，雖未出面與證人鄭浩彬簽約亦不可歸責等詞置辯，並提出現場照片及譯文為證。然按，債務不履行之債務人所以應負損害賠償責任，係以可歸責之事由為要件，故債權人苟證明債之關係存在，債權人因債務人不履行債務（給付不能、給付遲延或不完全給付）而受損害，即得請求債務人負債務不履行責任，如債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，即應由其負舉證責任，如未能舉證證明，自不能免責（最高法院85年度台上字第844號判決意旨參照）。就此部分，被告就其所稱之產權爭議為何，無論依原告或被告提出之LINE對話紀錄（見本院卷第27頁至第49頁、第137頁至第139頁），均未見被告曾清楚對原告承辦人員表明具體之爭議

事項為何，況被告抗辯吳誌華係於110年8月底在鄰地架設電子跑馬燈播放系爭文字（見本院卷第125頁、第419頁至第420頁），但觀被告與原告承辦人員之LINE對話，可見被告於110年9月22日、23日即原告承辦人員覓得買家數日前，帶同客戶前往系爭房地看屋時，被告仍未表示拒絕（見本院卷第39頁、第41頁），並非如被告所辯即有告知原告不要再帶看系爭房地。且被告於審理時辯稱其與吳誌華間尚有其他民事訴訟、偵查案件，惟民事訴訟案件業已成立和解，偵查案件被告提出係涉嫌妨害名譽之告訴（見本院卷第406頁、第420頁），均非致系爭房地買賣不能履約之情事。復衡以被告為系爭房地之所有權人，對系爭房地與鄰地所有人間有無產權爭議，本應最為知悉，在其與原告成立委託銷售契約時所出具之標的物現況說明書中第35點「是否有界址糾紛」、第47點「其他重要事項（針對屋況、產權、使用權等有補充說明）」均勾選為「否」（見本院卷第24頁），且縱然系爭房地與鄰地尚有爭議未決，仍非不能由被告在和證人鄭浩彬在不動產買賣契約書之簽訂前，於締約磋商之過程中對證人鄭浩彬如實揭露，並反應在買賣契約之買賣價金上，或另以特約釐清瑕疵擔保責任之歸屬，與誠信原則將無違背，亦非必然將使被告日後陷於法律或訴訟等不能承受之風險。綜上，堪認被告給付既仍有履行之可能，並非不能給付，其因個人主觀上考量，在原告承辦業務覓得買家後拒不履行，應屬不為給付，而可歸責於己甚明。被告辯稱其違約係有不可歸責之事由，舉證猶有未盡，尚難憑採。

- 3.再按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。依上開規定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之劇變，因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀

情事加以判斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適用（最高法院104年度台上字第2413號判決意旨參照）。被告雖另抗辯本件有情事變更原則之適用，然本件並無在委託銷售契約成立後發生致契約不能履行之情事，有如前述，自難認有何令被告履行契約原定給付將顯失公平，須變更契約原有效果之情形，從而，被告上開抗辯，亦無足採。

4.被告確已違反契約所定給付義務，且可歸責，本院均已敘明如前，其次，本院應審究者厥為被告違反契約所應適用之契約條款及法律效果為何。按，解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。意思表示不明確，使之明確，屬意思表示之解釋；意思表示不完備，使之完備，屬意思表示之補充。解釋意思表示端在探求表意人為意思表示之目的性及法律行為之和諧性，解釋契約尤須斟酌交易上之習慣及經濟目的，依誠信原則而為之。關於法律行為之解釋方法，並應以當事人所欲達到之目的、習慣、任意法規及誠信原則為標準，合理解釋之，且應將目的列為最先，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（最高法院99年度台上字第2004號判決意旨參照）。查系爭契約第8條第3項本文、第2款、第3款、第4項約定內容為「有下列情形之1者，均視為乙方已完成居間仲介之義務，甲方應支付原約定之服務報酬，並應立即全額1次支付予甲方：(2)委託期間，因可歸責於甲方之事由而片面終止委託契約關係者。(3)乙方代理甲方收受定金後，因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立不動產買賣契約書時」、「有前項第(3)款及第(4)款之情形甲方除應支付原約定之服務報酬予乙方外，另須賠償乙方委託銷售價百分之2之懲罰性違約金」等語（見本院卷第20頁至第21頁）。依契約約定，無論被告片面終止契約，或在原告代理收受定金後不願和原告覓得之買方簽訂不動產買賣契約之本約，且於可歸責時，均視為原告已完成居間仲介之義

務，原告請求被告給付依系爭契約第5條第1項約定，按成交價額百分之4計算之服務報酬。另違約態樣為系爭契約第8條第3項第3款、第4款所定情形時，另於同條第4項有關於懲罰性質違約金之約定。本件兩造固對被告是否曾終止契約乙節有所爭執（見本院卷第291頁、第455頁），然細繹系爭契約第8條第3項第4款約定為「簽立書面買賣契約後，因可歸責於甲方之事由而解除契約者」，與同條項第3款約定，均須原告已覓得有意願簽約之買家，反觀同條項第1款「委託期間，甲方自行將本契約不動產標的出售或另行委託第三人居間仲介者」、第5款「委託期間屆滿後叁個月內，甲方與乙方曾經介紹之客戶或其配偶、二親等內之親屬成交時」與第2款約定則否；復對照原告提出買方服務費承諾書記載之約定報酬為買賣總價款百分之2（見本院卷第157頁），可認上開違約金之約定，係為免原告覓得買家後，因賣家未能履行，致原告無法對買家收取應有報酬，為促使賣家履約而另立懲罰之設計。據此，系爭契約第8條第3項第3款約定，自應限縮在「在乙方尚未覓得買家前」，甲方片面終止契約之行為，否則倘在仲介覓得買家後，賣家尚得以終止契約之方式，實際上拒絕簽約，以規避違約金之賠償，此種解釋顯然與契約所欲達到之經濟目的不符，亦與誠信原則有違，系爭契約第8條第3項第3款約定，自應予以補充。而原告已為被告覓得證人鄭浩彬訂約，既為被告所不爭（見本院卷第455頁），被告拒絕與證人鄭浩彬簽訂不動產買賣契約之本約，並可歸責，原告自得依系爭契約第8條第3項第3款、同條第4項約定，請求被告給付實際成交價百分之4之約定服務報酬，及賠償乙方委託銷售價百分之2之違約金，不因被告是否曾對原告終止契約而有不同。

5. 復按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文，而約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當，須依

一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有其適用。惟懲罰性違約金者，於債務人不履行時，債權人除得請求債務人給付違約金外，尚得請求履行債務或債務不履行之損害賠償，就債權人之損害已有相當之填補，非不能以誠信原則予以檢驗，當事人約定之違約金是否過高而顯失公平（最高法院106年度台上字第2453號判決意旨參照）。查系爭契約第8條第4項約定已明定為「懲罰性」，核其性質應屬懲罰性違約金，依前開說明，上開違約金之約定是否過高，即應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人實際所受損失綜合判斷。而原告依系爭契約第8條第4項計得之違約金為300,000元【計算式：15,000,000元×百分之2=300,000元】，已達其依系爭契約第8條第3項、第5條第1項所得收取服務報酬之半數，依經驗法則顯然過高，另衡以原告其後仍有仲介證人鄭浩彬購買其他坐落臺南市善化區之不動產，於110年10月17日簽約，亦經證人鄭浩彬與本院審理時證述：我後來有買到別間房子，已經付款並且過戶完畢，我記得原告帶我看的是3間，有1間我不喜歡等語在卷（見本院卷第408頁），核與原告提出之不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書、不動產買賣契約書暨其附件等影本各1份相符（見本院卷第221頁至第253頁），依該不動產之委託銷售價16,600,000元計算，原告仍得據以向證人鄭浩彬收取332,000元之服務報酬【計算式：16,600,000元×百分之2=332,000元；見本院卷第221頁、第223頁】，可認原告雖未能向證人鄭浩彬收取第1次居間仲介和被告買賣不動產所得收取之報酬，但實際損害尚屬有限，兼以原告最終達成居間仲介工作必支出額外之時間、費用等人力成本，被告違約可歸責之程度，暨上開條款係由企業經營者所擬定等一切情狀，依職權將違約金之數額酌減為75,000元，以求公允、妥適，並符於誠信。

6.從而，原告依系爭契約第8條第3項、第5條第1項、第8條第4

01 項約定，請求被告給付服務報酬600,000元【計算式：15,00
02 0,000元×百分之4＝600,000元】、違約金75,000元，合計67
03 5,000元【計算式：600,000元＋75,000元＝675,000元】，
04 應屬有據，逾此範圍之請求，則無足採。

05 (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
06 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
07 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
08 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
09 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
10 而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週
11 年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項及第2
12 03條分別定有明文。本件原告請求給付違約金之債務，係無
13 確定期限之給付，被告在受原告催告而未為給付時，始負遲
14 延責任。又本件起訴狀繕本於111年6月8日送達被告，有送
15 達證書1紙在卷可憑（見本院卷第69頁），即應以該起訴狀
16 繕本之送達，認定發生催告效力。因此，原告請求被告給付
17 675,000元，自111年6月9日起至清償日止，按週年利率百分
18 之5計算之利息，亦屬有據。

19 四、綜上所述，原告依系爭契約第8條第3項、第5條第1項、第8
20 條第4項約定，請求被告給付675,000元，及自111年6月9日
21 起算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請
22 求，則屬無據，應予駁回。又原告係系爭契約第8條第3項第
23 2款、第3款、第5條第1項、第8條第4項約定、民法第549條
24 第2項規定請求被告給付服務報酬及違約金，其訴訟標的雖
25 有數項，但僅有單一之聲明。本院既已依系爭契約第8條第3
26 項、第5條第1項、第8條第4項約定判命被告為如主文第1項
27 所示之給付，自無庸就原告其餘請求權另為審判之必要，附
28 此敘明。

29 五、本件原告勝訴部分，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經
30 核並無不合，爰酌定如主文第4項所示相當之擔保金宣告
31 之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請業因訴之駁回而失

01 所附麗，應併予駁回。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
03 決結果均無影響，爰不另一一論述。

04 七、據上論結，本件原告之訴一部為有理由、一部為無理由，依
05 民事訴訟法第79條、第390條第2項，判決如主文。

06 中 華 民 國 112 年 4 月 21 日
07 民事第三庭 法 官 徐安傑

08 以上正本係照原本作成。

09 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。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 112 年 4 月 21 日
12 書記官 李佳芮