

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1578號

原告 幸福家事業有限公司民生分公司

法定代理人 李應吉

訴訟代理人 王偉龍律師

被告 段盛昌

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，本院於民國113年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國112年8月3日委託原告居間仲介其所有坐落臺南市○區○○段000000地號土地（權利範圍100000分之771），及其上同段24835建號、門牌號碼臺南市○區○○路00巷0號6樓之1建物（權利範圍1分之1，下合稱系爭房地），並簽立一般委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定委託期間自112年8月3日起至同年12月31日止，銷售價格為新臺幣（下同）998萬元（底價920萬元），服務報酬為成交價額百分之4，系爭契約第6條第2、3項與第8條第3、4項並約定被告同意授權原告於買方出價達委託價額時，無需再行通知被告即可全權代理收受定金，被告應於定金收受後5日內與買方另行簽訂不動產買賣契約，如因可歸責於被告之事由而不願或無法與買方簽約時，被告除應支付原告服務報酬外，並應賠償原告委託銷售價百分之2之懲罰性違約金。嗣原告於112年8月9日覓得訴外人張珍溱願以920萬元承買系爭房地，並向其收取定金10萬元，被告與張珍溱間之買賣契約即已推定成立，可認原告已完成居間任務，原告當日便通知被告上情，惟未獲復。嗣被告於112年8月13日突告知原告其

01 已將系爭房地委由太平洋房屋以960萬元銷售成交。原告既  
02 已完成居間任務，僅因可歸責於被告之事由致未能簽立買賣  
03 契約，被告自應依系爭契約第8條第4項約定，給付原告服務  
04 報酬36萬8,000元（計算式：920萬元×4%=36萬8,000元）  
05 及懲罰性違約金18萬4,000元（計算式：920萬元×2%=18萬  
06 4,000元），合計55萬2,000元，為此依該約定請求被告給付  
07 等語。並聲明：被告應給付原告55萬2,000元，及自支付命  
08 令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
09 息。

10 二、被告則以：伊與原告業務人員范志明簽立系爭契約時有言在  
11 先，因系爭房地尚有委託其他房仲銷售，故價高者得。詎料  
12 范志明於簽約後3日便通知伊有買方出價880萬元，要伊去簽  
13 斡旋金契約，但該金額未達底價920萬元，伊便拒絕。嗣范  
14 志明於112年8月9日表示已爭取買方出價至920萬元，伊要求  
15 多等10天至2週看有無更高出價，再決定是否出售，112年8  
16 月13日太平洋房屋出價960萬元，系爭房地便由太平洋房屋  
17 居間出售。原告請求伊給付服務報酬與違約金並無理由等語  
18 ，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

19 三、兩造不爭執之事項（本院卷第140至141頁）：

20 (一)兩造於112年8月3日簽立系爭契約（司促卷第7至57頁），約  
21 定被告委託原告居間銷售系爭房地，委託期間自112年8月3  
22 日起至112年12月31日止，銷售價格為998萬元。

23 (二)兩造於112年8月3日簽立委託事項變更契約書（司促卷第59  
24 頁，下稱系爭變更契約），約定系爭房地之委託銷售價格變  
25 更為920萬元，該契約第1條後段約定：「若承買方之承買總  
26 價款達前述價款（含）以上時，甲方即同意出售」。

27 (三)原告就系爭房地委託銷售事項，與被告的聯繫窗口為業務人  
28 員范志明。

29 (四)原告於112年8月7日經訴外人鴻成不動產開發有限公司（幸  
30 福家不動產湖美加盟店）覓得買方張珍溱，張珍溱於同日簽  
31 立不動產買賣意願書（司促卷第61頁，下稱系爭意願書），

01 表示願出價880萬元買受系爭房地，嗣經范志明居間斡旋，  
02 張珍溱於112年8月9日提高出價為920萬元。

03 (五)原證1（本院卷第39至49頁）為范志明與被告間於112年8月9  
04 日至13日間之LINE對話紀錄。

05 (六)被告除委託原告銷售系爭房地外，另有於112年7月底至8月  
06 初期間分別委任太平洋房屋、住商不動產、中信房屋、信義  
07 房屋、永義房屋、台慶不動產銷售系爭房地（相關契約見本  
08 院卷第71至112頁），被告委託上開房仲之銷售價額均為998  
09 萬元，底價920萬元。

10 (七)被告於112年8月13日通知范志明系爭房地已由太平洋房屋以  
11 960萬元銷售成交（本院卷第49頁）。

12 (八)被告經太平洋房屋居間仲介將系爭房地售予訴外人郭俊麟，  
13 並支付38萬4,000元之服務費予太平洋房屋（本院卷第121至  
14 129頁）。

#### 15 四、得心證之理由：

16 原告依系爭契約第8條第4項約定請求被告給付服務報酬及懲  
17 罰性違約金等節，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭  
18 點厥為：(一)兩造簽立系爭契約時，是否曾以口頭約定「同業  
19 出價，價高者得」？(二)原告依系爭契約第8條第4項約定請求  
20 被告給付服務報酬36萬8,000元及懲罰性違約金18萬4,000元  
21 有無理由？茲析述如下：

22 (一)按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人  
23 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去  
24 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則  
25 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，  
26 以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，  
27 任意推解致失其真意（最高法院112年度台簡上字第55號、1  
28 12年度台上字第2449號判決意旨參照）。查系爭變更契約第  
29 1條固記載：被告委託銷售價格變更為920萬元，若承買方之  
30 承買總價款達前述價款（含）以上時，被告即同意出售等語  
31 （司促卷第59頁）；然兩造對於該920萬元係被告出售底價

01 乙節並無爭執，且從系爭契約第10條約定被告委託銷售期間  
02 為自112年8月3日起至同年12月31日止，及第5條約定以成交  
03 價額百分之4計算原告服務報酬等節（司促卷第9、11頁），  
04 可知原告於該委託銷售期間，應以被告底價為基準，原告向  
05 買方爭取之成交價額越高，所得收取之服務報酬即越高，兩  
06 造均將同蒙其利；又被告於112年8月3日與原告簽約委託銷  
07 售系爭房地之前後，曾委託多家仲介業者銷售同一標的，如  
08 112年7月31日分別與全宏不動產有限公司（永義房屋）、一  
09 展宏不動產有限公司（住商不動產永康復國加盟店）簽約  
10 （本院卷第98、104頁），112年8月3日分別與信義房屋股份  
11 有限公司（信義房屋金華店）、廣丞不動產開發有限公司  
12 （台慶房屋仁和文化加盟店）簽約（本院卷第94、110  
13 頁），112年8月4日分別與誠昱發不動產仲介有限公司（住  
14 商不動產台南成大東興加盟店）、鑫東亞不動產仲介經紀有  
15 限公司（中信房屋湖美加盟店）簽約（本院卷第82、86  
16 頁），112年8月7日與仲達地產企業社（太平洋房屋）簽約  
17 （本院卷第75頁），且委託之銷售價格均為998萬元，底價  
18 亦同為920萬元，此情為兩造所不爭執（不爭執事項六），  
19 顯示被告於簽立系爭契約與系爭變更契約，委託原告居間銷  
20 售前，至少已委託永義房屋與住商不動產永康復國加盟店，  
21 於委託原告之當日，又另委託信義房屋金華店與台慶房屋仁  
22 和文化加盟店，委託之銷售價格與底價亦均相同，堪認被告  
23 辯稱其與原告簽約時曾言明「同業出價，價高者得」一語，  
24 應非虛妄。

25 (二)證人范志明雖到庭證稱：簽約時我便知道被告尚有委任其他  
26 房仲居間銷售系爭房地，但當時我們有簽底價，一般都是以  
27 簽底價先達到者為主，仲介都會知悉誰先達到底價就誰先成  
28 交；112年8月9日我傳幹旋書給被告，幹旋書需要被告簽收  
29 才能聯絡買賣雙方成交，簽約後幹旋金才會轉成定金，但因  
30 一直聯絡不上被告，過了幾天我想被告應該不太願意與我們  
31 簽約，所以才問被告我們是否出價最高，後來我也有傳LINE

告訴被告已達底價要簽約，被告直到112年8月13日才回覆說他已經賣給另一家仲介等語（本院卷第150至153頁）。惟觀諸范志明與被告間之LINE對話紀錄內容【對話截圖共6紙，其時序經當庭與兩造確認為：本院卷第39頁→第45頁→第47頁→第41頁→第43頁→第49頁（本院卷第139頁）】，范志明於112年8月9日傳送系爭意願書之圖片予被告稱：「段先生，恭喜你！！我已經說服買方出到您設定給我的底價920萬囉！！真的恭喜，這價錢真的很漂亮。幹旋在這邊麻煩您看一下」，並詢問：「段先生目前除了我們幸福家不動產以外，有其他人出價嗎」、「目前是我們幸福家不動產出價最高嗎」，被告回以：「現在暫時您最高」，范志明回傳「OK」貼圖（本院卷第39、45頁），顯與范志明所述其於112年8月9日傳送幹旋書予被告後，因聯絡不上被告，過了幾天其猜被告可能不願簽約，才問被告是否出價最高乙節不符；且兩造間若無「同業出價，價高者得」之約定，范志明當無需於告知被告與買方幹旋已達底價之當日，便即詢問被告是否有其他仲介出價，以及己方出價是否最高，益證被告辯稱其與原告簽約時便言明「同業出價，價高者得」，堪可採信，原告自不得以收取幹旋金且已達底價之結果，逕予認定已完成居間仲介之義務而請求被告給付報酬。

(三)查系爭契約固於第6條第2、3項約定：「2.甲方（被告）同意授權乙方（原告）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金。……3.買賣雙方價金與條件一致時，甲方應於乙方代理甲方收受定金後5日內與乙方所仲介成交之買方另行簽訂『不動產買賣契約書』……」；第8條第3項第2款、第4項則分別約定：「有下列情形之一者，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，並應立即全額一次支付予乙方。……(2)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」、「前項第(2)款及第(3)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」（司促卷第9至11頁），即如原告代理被告收受定金後，因可歸責於被告之事由而不願或無法與原告所介紹之客戶簽立不動產買賣契約書時，原告得請求被告支付原約定之服務報酬，並另加計懲罰性違約金。惟兩造間既有「同業出價，價高者得」之約定，被告當然可選擇與出價最高者簽約，則被告拒絕與原告所介紹之買方以底價簽立買賣契約，即無可歸責性，是原告依系爭契約第8條第3項第2款、第4項約定，請求被告給付服務報酬36萬8,000元與懲罰性違約金18萬4,000元，自屬無據。

五、綜上所述，兩造簽約時既已約定「同業出價，價高者得」，被告自得拒絕與原告所介紹之買方以底價簽立買賣契約，是原告依系爭契約第8條第3項第2款、第4項約定，請求被告給付55萬2,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 3 月 25 日

民事第二庭 法 官 陳紆伊

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 3 月 25 日

書記官 王美韻