

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度簡上字第208號

上訴人 陳玉芬

被上訴人 鴻運通不動產開發有限公司

法定代理人 李應吉

訴訟代理人 連昱程

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，上訴人對民國113年6月27日本院臺南簡易庭112年度南簡字第1371號第一審簡易判決提起上訴，經本院於民國114年3月26日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張及上訴補充陳述：

(一)上訴人委託被上訴人居間仲介，銷售上訴人所有、門牌號碼臺南市○○區○○路000號16樓之17房地（下稱系爭不動產），委託期間自民國112年5月28日起至112年8月31日止，委託價格經變更底價為新臺幣（下同）735萬元，兩造並簽署系爭不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約書）以及委託事項變更契約書（下稱系爭變更契約書）。依系爭委託銷售契約書第6條第3項約定，買方出價達委託價額即735萬元時，上訴人同意被上訴人無需再行通知即可全權代理收受定金；第6條第4項亦約定，買賣雙方價金與條件一致時，上訴人應與被上訴人所仲介成交之買方另行簽訂系爭不動產買賣契約書。嗣被上訴人業於112年5月30日覓得買方陳志尊，陳志尊並簽署系爭不動產買賣意願書（下稱系爭買賣意願書），同意依上訴人所載條件即735萬元買受，則上訴人

01 與陳志尊就系爭不動產之買賣契約已成立。

02 (二)被上訴人分別於112年6月6日、7月13日以臺南大光郵局168
03 號、185號存證信函，催告上訴人限期出面與陳志尊訂立系
04 爭不動產買賣契約，惟上訴人卻置若罔聞，未予理會，顯然
05 違約，則依系爭委託銷售契約書第8條約定，若買方願意以
06 上訴人所欲出售之價格承買系爭不動產時，被上訴人於代理
07 上訴人收受定金後，若有因可歸責於上訴人之事由而不願與
08 被上訴人所介紹之客戶簽立買賣契約時，視為被上訴人完成
09 居間任務，被上訴人爰依系爭委託銷售契約書請求上訴人給
10 付約定服務報酬29萬4千元【計算式：735萬元×4%】，及違
11 約金14萬7千元【計算式：735萬元×2%】，總計44萬1千元
12 【計算式：29萬4千元+14萬7千元】。

13 (三)並於原審聲明：上訴人應給付被上訴人44萬1千元，及自支
14 付命令送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
15 息。

16 二、上訴人即被告於原審及本院則以：伊在112年5月28日和被上
17 訴人的業務員李宜蓁簽署系爭委託銷售契約書時，伊跟李宜
18 蓁說伊有眼疾，無法看那麼多條款，叫李宜蓁用講的就好，
19 結果李宜蓁什麼都沒說，就拿了2張合約讓伊簽，李宜蓁說1
20 張是798萬元上架要賣的，一張是公司要知道伊的底價是多
21 少；伊在112年5月30日告知李宜蓁，伊要改價錢，沒有798
22 萬元不賣，112年5月30日也沒有買主出現，112年5月30日的
23 斡旋金日期是被上訴人自己填上去的；112年5月31日李宜蓁
24 和被上訴人店長沈家豪帶買方來看房子，買方看完房子就離
25 開，伊再次跟沈家豪店長說沒有798萬元以上不賣，沈家豪
26 知道伊堅持要賣798萬元後，竟然叫李宜蓁收735萬元底價的
27 斡旋金，買主是被上訴人公司的同仁等語置辯，並於原審聲
28 明：請求判決駁回被上訴人之起訴。

29 三、原審判命上訴人應給付被上訴人44萬1千元及法定利息，上
30 訴人不服提起上訴，並聲明：原判決廢棄，被上訴人在第一
31 審之訴駁回。被上訴人則為答辯聲明：上訴駁回。

01 四、兩造不爭執事項

02 (一)上訴人委託被上訴人銷售臺南市○○區○○段00地號土地、
03 權利範圍10000分之16，及同段7984建號、門牌號碼臺南市
04 ○○區○○路000號16樓之17建物（即系爭不動產），兩造
05 於112年5月28日簽署系爭委託銷售契約書（見司促卷第7至1
06 5頁）、系爭變更契約書（見司促卷第17頁）。

07 (二)陳志尊於112年5月30日簽立系爭買賣意願書予被上訴人（見
08 簡字卷第111頁）。

09 (三)被上訴人於112年6月7日以臺南大光郵局168號存證信函（見
10 司促卷第21至25頁）催告上訴人出面履行與陳志尊締約之義
11 務，但為上訴人拒絕。

12 五、得心證之理由：

13 (一)按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
14 人；居間人違反其對於委託人之義務而為利於委託人之相對
15 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
16 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第567條第1項前
17 段、第571條分別定有明文。觀諸民法第571條立法理由略
18 以：「居間人既受委託人之委託，即有忠於所事之義務，居
19 間人如違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人
20 之行為，或違反誠實及信用方法，而由相對人收受利益者，
21 自屬違背忠實義務。本條明定不許居間人向委託人請求報
22 酬，暨請求償還其支出之費用，蓋一方保護委託人之利益，
23 一方示予居間人之制裁也」。綜其文義及立法目的解釋，若
24 居間人違反其對於委託人之義務而為利於相對人之行為，或
25 違反誠實及信用方法由相對人收受利益者，則不得向委託人
26 請求報酬及償還費用。次按經紀人員對於因業務知悉或持有
27 之他人秘密，不得無故洩漏，不動產經紀業管理條例第25條
28 定有明文。

29 (二)經查：

30 1.證人陳志尊到庭結證稱：我透過被上訴人(幸福家不動產)的
31 仲介賴宥甄買賣房地大概10間，賴宥甄在112年5月30日告訴

01 我系爭不動產要賣，當時我出價728萬元，我在112年5月30
02 日當天就簽了系爭買賣意願書及面額10萬元的支票給賴宥
03 甄，支票發票日記載112年6月5日(見簡字卷第113頁)，是因
04 為如果有成交，支票的10萬元要給人，我要考慮經濟狀況，
05 所以支票發票日押比較後面，我簽完系爭買賣意願書當天有
06 去看系爭不動產，我看完房子就回家了，就讓賴宥甄去談，
07 我記得好像是隔天，賴宥甄跟我說屋主可能是要735萬才願
08 意賣，問我願不願意加錢，我才再添價錢，系爭買賣意願書
09 從728萬元改成735萬元不是我寫的，應該是賴宥甄寫的，蓋
10 上我的印章，因為我有買房子出租讓賴宥甄幫我管理，所以
11 我有放便章在賴宥甄那裡，所以應該是我放在賴宥甄那裏的
12 便章等語(見簡上卷第104至106頁)。

13 2.證人賴宥甄到庭結證稱：112年5月30日我在幸福家不動產後
14 台得知系爭不動產要出售，因為系爭不動產現況告知書上有
15 記載不負滲漏水義務，當天我就詢問我們的開發方仲介李宜
16 蓁，我問她漏水的位置在哪，她告訴我漏水位置在客廳牆壁
17 及臥室，後來我又請李宜蓁傳房屋照片給我，她當天就傳給
18 我，我在112年5月30日晚上就通知陳志尊，我跟陳志尊約在
19 他公司討論，當天我有建議陳志尊賣方開798萬，我們可以
20 出728萬，我也建議陳志尊可以先搶順位，陳志尊可以先下
21 斡旋，所以陳志尊當天晚上就簽了系爭買賣意願書並拿10萬
22 元的支票給我，後來112年5月31日晚上9點多，我和店長、
23 李宜蓁，買賣雙方在系爭不動產看現場，我帶陳志尊在現場
24 看完房子以後，我有問店長跟李宜蓁系爭不動產有沒有契變
25 底價，他們說有，他們告訴我說是735萬，我告訴陳志尊底
26 價，後來陳志尊回家後聯絡我，他要加價到735萬元，當時
27 我、李宜蓁、店長還在系爭不動產那裡，我就直接通知李宜
28 蓁，李宜蓁馬上到1樓跟我拿系爭買賣意願書等語(見簡上卷
29 第116至119頁)。

30 3.依上，顯見被上訴人員工確實將系爭不動產之最低委託銷售
31 價格告知陳志尊。然賣方之委託價額關乎最終成交價額之高

01 低，係賣方授權仲介業者與買方談判之籌碼，被上訴人員工
02 任意洩漏底價予陳志尊知悉，陳志尊既已知悉上訴人之底
03 價，即不可能以高於底價之價格承買，此舉明顯有違不動產
04 經紀業管理條例第25條之保密義務，並構成民法第571條之
05 「違反居間人對於委託人之義務而為利於委託人之相對人之
06 行為」。

07 六、綜上，被上訴人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人
08 相對人之行為，故上訴人拒絕給付報酬，非無理由。從而，
09 被上訴人依系爭委託銷售契約書之法律關係，訴請上訴人應
10 給付居間報酬及違約金44萬1千元及法定利息，於法不合，
11 不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，自有未洽。上訴意旨
12 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。自應由本院予
13 以廢棄改判，如主文第2項所示。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其餘爭點，核
15 與判決結果無涉，爰不一一論述。

16 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1
17 第3項、第450條、第78條，判決如主文。

18 中 華 民 國 114 年 4 月 16 日

19 民事第三庭 審判長 法 官 林勳煜

20 法 官 施介元

21 法 官 王淑惠

22 以上正本係照原本作成。

23 本判決不得上訴。

24 中 華 民 國 114 年 4 月 16 日

25 書記官 洪凌婷