

臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度上字第238號

上訴人 環宇全球不動產有限公司

法定代理人 邱紹謙

訴訟代理人 林世勳律師

郭群裕律師

顏宏律師

被上訴人 梁順發

訴訟代理人 李慧千律師

上列當事人間請求給付報酬等事件，上訴人對於中華民國109年6月12日臺灣臺南地方法院108年度訴字第1209號第一審判決提起上訴，本院於110年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國107年8月20日簽立不動產一般委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定由被上訴人委託上訴人銷售其所有坐落臺南市○區○○○段0000000○0000000地號土地及其上同段00000建號房屋（下稱系爭不動產），被上訴人並給付按買賣成交總價格4%計算之報酬予上訴人。嗣上訴人於108年4月24日覓得買家即訴外人華語柔，簽立買方議價委託書同意以被上訴人委託銷售價格之底價新臺幣（下同）58,000,000元承購系爭不動產及收受議價金支票3,000,000元，買賣契約已推定成立，上訴人自得依系爭契約第6條第2項約定或民法第565條、第568條第1項規定，請求被上訴人給付服務報酬2,320,000元（即58,000,000元×4%）。上訴人法定代理人邱紹謙（即上訴人負責人）即以Line

電話通知（對話人邱紹謙部分因係代表上訴人所為，以下均逕稱上訴人所為）被上訴人，惟被上訴人於翌日（25日）以Line回覆已自行將系爭不動產出售予訴外人康銀壽，並拒絕與華語柔簽約，買方因無法簽約而放棄購買。被上訴人所為已違反系爭契約約定，上訴人並得依系爭契約第12條第3、4款約定，請求被上訴人給付違約金2,320,000元。又上訴人因被上訴人不履行簽約義務而受有無法向買方請求給付委託總價額之服務報酬2%之消極損害，亦得依民法第227條第1項適用第226條第1項規定，請求被上訴人賠償所失利益1,160,000元。以上合計共5,800,000元。原判決駁回上訴人之訴，實有未當，爰提起上訴等語。並聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應給付上訴人5,800,000元，及自起訴狀繕本送達被上訴人之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人則以：系爭契約約定系爭不動產之委託銷售總價格為69,800,000元，被上訴人雖於108年2月22日以Line通知上訴人將銷售價格調整介於66,680,000元至58,000,000元之間，但兩造既未簽立變更委託銷售金額同意書，委託銷售價格應仍為69,800,000元。縱委託銷售價格已變更為66,680,000元至58,000,000元之間，然上訴人於108年4月24日以Line電話向被上訴人表示有人下幹，金額為57,000,000元，亦未達上述底價，且被上訴人並未同意此降價之要約，買賣契約既未成立，上訴人主張依系爭契約第6條第2項約定請求給付報酬並無理由。嗣被上訴人於108年4月25日自行與康銀壽就系爭不動產簽訂買賣契約，並非基於上訴人之居間而成交，則上訴人依民法第565條、第568條第1項規定請求被上訴人給付報酬亦無理由。再者，被上訴人於108年4月25日晚上10時12分以Line通知上訴人已自行成交，上訴人並於同日晚上10時13分以Line回覆該則訊息，足見上訴人確實有收到被上訴人已成交之通知，則避免重複成交之契約目的已達，被上訴人並無違反系爭契約，亦無任何可歸責事由。是

01 以上訴人依系爭契約第12條第3、4款約定，請求被上訴人給
02 付違約金2,320,000元及依民法第227條第1項適用第226條第
03 1項給付不能之規定，請求被上訴人給付損害賠償所失利益
04 1,160,000元，均無理由。原審判決並無不當等語。並聲
05 明：上訴駁回。

06 三、本件經整理兩造不爭執事項，及依民事訴訟法第463條準用
07 同法第270條之1第1項第3款規定整理並協議簡化兩造爭點如
08 下：

09 (一)不爭執事項：

- 10 1.兩造於107年8月20日簽立系爭契約，被上訴人委託上訴人銷
11 售其所有之系爭不動產，約定委託銷售總價格為69,800,000
12 元，委託期間至107年12月31日。
- 13 2.兩造於108年1月11日簽立契約內容變更同意書，同意委託期
14 間延長至108年12月31日。
- 15 3.被上訴人於108年2月22日以Line通知上訴人於66,680,000元
16 至58,000,000元（含稅金及服務費3%）銷售被上訴人所有系
17 爭不動產，經上訴人回覆同意（兩造未正式簽立變更委託銷
18 售價格同意書）。
- 19 4.依上訴人與買方華語柔簽立之買方議價委託書記載，其2方
20 同意以總價58,000,000元承購被上訴人之系爭不動產，簽約
21 日期為108年4月24日，並於同日交付議價金支票3,000,000
22 元予上訴人。
- 23 5.上訴人於108年4月24日下午4時20分以Line電話通知被上訴
24 人有找到買家出售。
- 25 6.被上訴人於108年4月25日將系爭不動產以57,000,000元自行
26 出售予友人康銀壽，並於當日晚上10時12分以Line告知上訴
27 人已自行出售之事。
- 28 7.依上訴人於108年4月29日寄送予被上訴人之臺南東門郵局
29 （臺南26支局）存證號碼000000號存證信函（下稱系爭存證
30 信函）內文第1頁第7-9行記載「收受幹旋當日108年4月24日
31 下午4點20分電話告知，已收幹旋買賣價為伍仟柒佰萬元，

01 斡旋金為叁佰萬元」。

02 8.兩造對如本院卷第227-230頁附表（下稱附表）所示之對話
03 人有於該些日期之Line對話內容不爭執。

04 (二)爭執事項：

05 1.上訴人依系爭契約第6條第2項約定或民法第565條、第568條
06 第1項規定，擇一請求被上訴人給付報酬2,320,000元（即
07 58,000,000元×4%），有無理由？

08 2.上訴人依系爭契約第12條第3、4款約定，擇一請求被上訴人
09 給付違約金2,320,000元，有無理由？

10 3.上訴人依民法第227條第1項適用第226條第1項規定，請求被
11 上訴人賠償所失利益1,160,000元，有無理由？

12 四、本院得心證之理由：

13 (一)上訴人依系爭契約第6條第2項約定或民法第565條、第568條
14 第1項規定，擇一請求被上訴人給付報酬2,320,000元（即
15 58,000,000元×4%），有無理由？

16 1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
17 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
18 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
19 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，
20 以為其判斷之基礎，先予敘明。

21 2.兩造於107年8月20日簽立系爭契約，由被上訴人委託上訴人
22 銷售其所有之系爭不動產，復於108年1月11日簽立契約內容
23 變更同意書，兩造間有如附表所示之Line對話內容。其委託
24 銷售期間、委託銷售價格、相關對話內容整理如不爭執事項
25 1.至3.、5.、8.及附表所示。再上訴人與華語柔於108年4月
26 24日簽立買方議價委託書，華語柔有交付議價金支票
27 3,000,000元予上訴人，被上訴人於108年4月25日自行出售
28 系爭不動產予康銀壽，上訴人於108年4月29日寄送予被上訴
29 人之系爭存證信函之內容等節，有上訴人提出系爭契約、系
30 爭不動產登記第2類謄本、Line對話截圖、契約內容變更同
31 意書、買方議價委託書、支票、系爭存證信函、買方給付服

01 務報酬承諾書（見原審補字卷第23-63頁，本院卷第114、
02 175-177頁）及被上訴人提出Line對話截圖、買賣契約書及
03 附件（見原審訴字卷第39-57、129-138頁）為證。且經原審
04 依職權調取系爭不動產之土地建物查詢資料及異動索引查詢
05 資料（見原審訴字卷第93-107頁）可稽，復為兩造所不爭執
06 （見兩造不爭執事項1.至8.），應堪採信。

07 3.上訴人主張：被上訴人之委託銷售價格已調整為底價
08 58,000,000元，而上訴人於108年4月24日覓得買家華語柔簽
09 立買方議價委託書，已達上開底價，上訴人並代為收受議價
10 金支票3,000,000元，買賣契約已推定成立，被上訴人應依
11 系爭契約第6條第2項約定或民法第565條、第568條第1項規
12 定，給付服務報酬2,320,000元等語，為被上訴人否認，經
13 查：

14 (1)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
15 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其
16 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第
17 568條第1項分別定有明文。且依系爭契約第6條第1、2項約
18 定：委託人承諾買方之要約條件或買方提出之購買總價、付
19 款方式及其他購屋條件已符合本契約之委託條件者，買賣契
20 約即為成立。委託人同意買賣契約成立後，即有按買賣成交
21 總價格之4%（含稅）支付受託人服務報酬之義務（最高不超
22 過中央主管機關之規定），並應於簽訂書面買賣契約時以現
23 金一次給付約定服務報酬之全部，或自履保帳戶中撥款支
24 付，而受託人應開立統一發票以為憑據。則上訴人得請求被
25 上訴人給付服務報酬之要件，自應以上訴人所仲介之買方提
26 出之購買總價等購屋條件已符合系爭契約之委託條件或被上
27 訴人承諾買方之要約條件，被上訴人因上訴人之報告而與上
28 訴人所仲介之買方成立買賣契約者為限，並非約定上訴人報
29 告訂約機會即得請求報酬。

30 (2)被上訴人之委託銷售價格已調整為底價58,000,000元，其理
31 由如下：

01 ①系爭契約第2條原約定系爭不動產委託銷售價格為
02 69,800,000元，嗣被上訴人於108年2月22日以Line通知上訴
03 人於66,680,000元至58,000,000元銷售系爭不動產，經上訴
04 人回覆同意，已如前述，是兩造於108年2月22日已合意將委
05 託銷售價格變更為66,680,000元至58,000,000元，即應受其
06 拘束。

07 ②被上訴人辯以：兩造既未簽立變更委託銷售金額同意書，委
08 託銷售價格應仍為69,800,000元等語。查系爭契約第15條固
09 約定：本契約非經雙方書面同意，單方不得任意變更；如雙
10 方同意變更本契約內容時，應以受託人提供之「契約內容變
11 更同意書」為之，該文件具有修正本委託契約書之優先效
12 力，於雙方簽章後生效。但兩造於簽訂系爭契約及契約內容
13 變更同意書之後，雙方就關於委託銷售系爭不動產之價格、
14 服務費等契約內容，係以Line對話為聯絡及確認，且於108
15 年1月11日延長委託期間後，就系爭契約內容之履行，亦均
16 互以Line對話方式為聯絡而無意見，上開Line對話為電磁紀
17 錄而屬準文書，又兩造簽訂之系爭契約原即非屬要式契約，
18 則兩造互相以Line對話方式所為之意思表示，既為對方收
19 到、知悉，且對以Line對話方式為通知並無意見而回應，應
20 認雙方就以Line對話所獲致意思表示之一致者，即有達成協
21 議，兩造自應受其拘束。本件兩造於108年2月22日就系爭不
22 動產委託銷售價格之調整既已獲致意思表示之一致，則就此
23 部分系爭契約內容之變更已達成合意，自應發生變更此部分
24 契約內容之效力，被上訴人抗辯不發生變更委託銷售價格效
25 力等語，顯無足採。

26 (3)本件尚不符合上訴人得請求給付服務報酬之要件，其理由如
27 下：

28 ①按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
29 民事訴訟法第277條前段定有明文。且民事訴訟如係由原告
30 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
31 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不

01 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。本
02 件上訴人主張其有將符合委託銷售價格之底價（即
03 58,000,000元）以上之訂約機會向被上訴人為報告等語。被
04 上訴人則否認之，依前開說明，上訴人應就其主張上開有利
05 於己之事實，負舉證責任。

06 ②上訴人提出與華語柔簽立之買方議價委託書，其上固記載就
07 系爭不動產之承購總價格為58,000,000元，簽約日期為108
08 年4月24日，並於同日交付議價金支票3,000,000元予上訴
09 人。惟上開買方議價委託書之立契約書人分係上訴人與華語
10 柔，僅得認其2方有簽立該契約，至於該契約及支票上並未
11 有被上訴人簽收之紀錄，尚不足以證明被上訴人於108年4月
12 24日已知悉買方提出之購買總價已達委託銷售價格之底價，
13 被上訴人既否認上訴人有向其報告有買方出價58,000,000
14 元，上訴人仍應就此負舉證之責任，自不得以此認定上訴人
15 有將買方出價58,000,000元乙節向被上訴人為報告。

16 ③上訴人主張：其於108年4月24日下午4時20分以Line電話
17 （附表編號14；以下所引編號均係指附表之編號）通知被上
18 訴人，表示已找到買家以58,000,000元成交及收受
19 3,000,000元訂金，並請被上訴人隔日下午至公司簽約，經
20 被上訴人答覆同意等語。然為被上訴人否認，辯以：上訴人
21 係表示有人出57,000,000元斡旋，並邀被上訴人至公司洽談
22 等語。查編號14之Line通話紀錄僅顯示通話時間1:09，而無
23 對話內容，不足證明上訴人向被上訴人報告之買方出價為
24 58,000,000元。

25 ④上訴人另主張：其於108年4月25日晚上9時13分之Line對話
26 （編號24）有下列內容：「我24號當天收了斡旋跟您通知已
27 經達到您要的價格，您也知道了，何必再賣給您朋友捏」等
28 語。被上訴人則辯以：上訴人跟被上訴人說有人下斡旋，但
29 上訴人說的金額是57,000,000元等語。查上訴人自陳兩造於
30 108年4月24日下午2時41分之Line電話對話內容（編號13）
31 為：上訴人表示可能有人下訂金，56,000,000至58,000,000

01 元之間是否可以？被上訴人表示56,000,000元即可賣出。被
02 上訴人則稱：上訴人表示可能有人會要下訂金，56,000,000
03 至58,000,000元之間是否可以？被上訴人表示要58,000,000
04 元。是被上訴人既否認其有同意56,000,000元即可賣出，上
05 訴人仍應就此節舉證證明之，但上訴人所舉之編號13之Line
06 通話紀錄僅顯示通話時間1:43，而無對話內容，尚不足證明
07 被上訴人有同意變更委託銷售底價為56,000,000元。

08 ⑤且上訴人於108年4月29日寄送予被上訴人之系爭存證信函之
09 內容更記載：「收受幹旋當日108年4月24日下午4點20分電
10 話告知，已收幹旋買賣價為伍仟柒佰萬元，幹旋金為叁佰萬
11 元」，已如前述。是上訴人自己亦明確說明其於108年4月24
12 日下午4時20分以Line電話通知被上訴人之內容係已收幹旋
13 買賣價為57,000,000元，幹旋金為3,000,000元，可見上訴
14 人主張其於上開時間之Line電話向被上訴人通知已找到買家
15 以58,000,000元成交及收受3,000,000元訂金等語，自不足
16 採。反之，以被上訴人所辯：上訴人跟被上訴人說有人下幹
17 旋的金額是57,000,000元等語，則與系爭存證信函之內容相
18 符，應屬可採。

19 ⑥上訴人雖主張：系爭存證信函是秘書筆誤，其當時沒有注意
20 看等語。但上訴人寄送系爭存證信函予被上訴人，其首頁即
21 表明已收幹旋買賣價為57,000,000元，其金額係以國字大寫
22 書寫，依通常習慣而言即代表慎重為之，以避免有誤之情，
23 且其作為通知及催告履約，性質上自屬重要，上訴人稱是秘
24 書筆誤，其未注意等語，顯與常情有違，不足採信。

25 ⑦再者，上訴人於108年4月25日晚上10時17分之Line對話（編
26 號31）有下列內容：「這件我買賣雙方佣金高達285萬，買
27 方那邊還要300萬訂金」。依上訴人所述買賣雙方高達
28 2,850,000元之佣金而言，因上訴人係分別向賣方、買方各
29 收取3%、2%之佣金（見編號1之Line對話及買方給付服務報
30 酬承諾書），顯然上訴人於108年4月25日當時仍是以買賣價
31 金57,000,000元為基準【計算式：57,000,000×（3%+2%）

01 =2,850,000】以計算其所得收取之佣金，而並非以買賣價
02 金58,000,000元為計算之基準。更足證明上訴人向被上訴人
03 報告之買方出價為57,000,000元，而非58,000,000元。是以上
04 訴人之主張，委無足採；本件應以被上訴人所辯為可採。

05 ⑧承上，上訴人向被上訴人報告之買方出價未達賣方所要求之
06 最低價格，上訴人復無法證明被上訴人有同意上訴人於108
07 年4月24日所提再次變更委託銷售之最低價格為
08 「56,000,000元」之要約，上訴人並未完成符合系爭契約委
09 託之條件，即無代收訂金之權，無從視為買賣契約成立，系
10 爭契約所定關於服務報酬給付之要件即未該當，則上訴人依
11 系爭契約第6條第2項約定，請求被上訴人給付服務報酬
12 2,320,000元，自屬無據。

13 ⑨又系爭契約並無禁止被上訴人自行出售或委託第三人居間仲
14 介之約定（見系爭契約第12條約定），本件被上訴人於108
15 年4月25日自行出售系爭不動產予康銀壽，已如前述，而在
16 此之前，上訴人並無將符合委託銷售價格之底價（即
17 58,000,000元）以上之訂約機會向被上訴人為報告，亦如前
18 述，準此，系爭不動產之出售既非經上訴人居間仲介成立，
19 上訴人依民法第565條、第568條第1項規定，請求被上訴人
20 為此部分服務報酬之給付，即屬無據，不應准許。

21 ⑩並參酌系爭契約訂立之目的在出售系爭不動產，被上訴人於
22 108年4月25日自行出售系爭不動產予康銀壽，已如前述，契
23 約之目的已達，即當然視為終止，無待被上訴人另行為終止
24 之意思表示。是以上訴人於108年4月26日下午2時53分之
25 Line對話（編號43）雖有將買方議價委託書、支票照片寄送
26 予被上訴人之情，惟此係於契約終止後所為，系爭不動產之
27 出售既非經上訴人居間仲介成立，上訴人自無報酬請求
28 權。

29 (二)上訴人依系爭契約第12條第3、4款約定，擇一請求被上訴人
30 給付違約金2,320,000元，有無理由？

31 1.系爭契約第12條第3款約定：「委託銷售期間內，委託人得

01 自行出售或委託第三人出售，惟若因此而與他人達成委託標
02 的買賣之合意時，應於合意達成後或收受訂金後24小時內以
03 書面通知受託人，以避免重複成交之情形，否則以違約
04 論。」依上開約定之目的及精神，明訂係在避免發生重複成
05 交。查被上訴人於108年4月25日晚上10時12分之Line對話
06 （編號29）有下列內容：「本人委託賣房 ○區○○路000號
07 （即系爭不動產）以（按『已』之誤）簽約成交。感謝各位
08 這些時間的辛勞 在此感謝 梁順發」，上訴人收到該則訊息
09 後，即於同日（25日）晚上10時13分以Line對話（編號30）
10 回覆：「發哥您這些是要傳給其他仲介是應該的，這樣才不
11 會一屋二賣，之後又造成困擾」。上訴人亦自陳其確有收到
12 編號29該則訊息，並以編號30訊息回覆（見本院卷第226
13 頁）。上開Line對話為電磁紀錄而屬準文書，又兩造簽訂之
14 系爭契約原即非屬要式契約，則被上訴人以Line對話方式所
15 為之意思表示，既為上訴人收到、知悉，並為回應，應認已
16 足以達到避免發生重複成交，避免發生爭議之上開契約條文
17 訂定之目的及精神，應認被上訴人已為通知而不違反契約之
18 真意。是上訴人不得依上開約定請求被上訴人給付違約金
19 2,320,000元。

20 2.系爭契約第12條第4款約定：「買賣契約成立後，委託人應
21 配合簽認要約書或議價委託書等相關契約，並應於5日內至
22 受託人指定處所與買方簽訂書面買賣契約書（但簽約之期日
23 或處所另有約定者，從其約定），委託人無正當理由推諉拖
24 延，經催告後仍不履行者。」然上訴人並無將符合委託銷售
25 價格之底價（即58,000,000元）以上之訂約機會向被上訴人
26 為報告，上訴人並未完成符合系爭契約委託之條件，即無代
27 收訂金之權，無從視為買賣契約成立，已如前述，則被上訴
28 人拒絕該訂約機會，自無不合。上訴人亦不得依上開約定請
29 求被上訴人給付違約金2,320,000元。

30 (三)上訴人依民法第227條第1項適用第226條第1項規定，請求被
31 上訴人賠償所失利益1,160,000元，有無理由？

上訴人並無將符合委託銷售價格之底價（即58,000,000元）以上之訂約機會向被上訴人為報告，上訴人並未完成符合系爭契約委託之條件，即無代收訂金之權，無從視為買賣契約成立，被上訴人拒絕該訂約機會，自無不合，已如前述。上訴人亦不得依民法第227條第1項適用第226條第1項規定請求被上訴人賠償所失利益1,160,000元。

五、綜上所述，上訴人依系爭契約第6條第2項約定或民法第565條、第568條第1項規定，請求被上訴人給付服務報酬2,320,000元；依系爭契約第12條第3、4款約定，請求被上訴人給付違約金2,320,000元；依民法第227條第1項適用第226條第1項規定，請求被上訴人賠償所失利益1,160,000元，合計共請求被上訴人給付5,800,000元，及自起訴狀繕本送達被上訴人翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請，失所依附，應併予駁回。原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 7 月 28 日
民事第二庭 審判長法 官 高榮宏

法 官 林富郎

法 官 黃瑪玲

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出

理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
被上訴人不得上訴。

中 華 民 國 110 年 7 月 28 日

書記官 蘭鈺婷

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。