

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第3975號

原告 永慶房屋仲介股份有限公司

法定代理人 孫慶餘

訴訟代理人 黃子懿

呂旻陞

倪華德

被告 楊湘禮

訴訟代理人 張繼文律師

廖世偉

上列當事人間請求給付居間服務報酬事件，本院於民國109年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告於民國108年3月1日委託原告居間仲介銷售伊所有門牌號碼為臺北市○○區○○○路○段000巷00弄0號房屋暨其坐落基地（以下合稱系爭房地），雙方並簽署原證4之一般委託之「委託銷售契約書」；其後原告公司所屬不動產經紀人員即訴外人陳零（下稱陳零）與房產團隊成員立即著手開始進行產權審查、市場調查、廣告企劃、交涉協商等相關銷售作業，積極尋找買主、努力完成居間仲介任務。詎被告竟突然於108年10月初先以LINE通訊軟體傳送訊息向陳零表示系爭房地業已售出，欲終止兩造間居間仲介服務契約關係等語；嗣至108年11月23日又以LINE通訊軟體傳送訊息向陳零表示之前成立的房產買賣交易發生問題，故希望能再次委託原告居間仲介銷售系爭房地等語，兩造為此簽署專任委託之原證1「委託銷售契約書」暨「委託事項變更契約書」，約

01 定專任委託期間為108年11月23日起至109年2月28日止，委
02 託銷售之最低價格則為新臺幣（下同）6,800萬元。詎被告
03 忽然於108年12月9日又以LINE通訊軟體傳送訊息表示「陳先
04 生我忠孝東路的店面已經賣掉了 下午五6點才簽好約 所以
05 請你永慶就下架廣告」等語予陳零；被告隨後於108年12月
06 間向臺北市大安地政事務所申請將系爭房地所有權移轉登記
07 予訴外人唯吾設計有限公司（下稱唯吾公司，登記日期：
08 109年01月02日，登記原因：買賣，原因發生日期：108年12
09 月13日），被告此舉顯已違反兩造間專任委託銷售約定事
10 項。原告為此於109年2月7日分別寄發內湖郵局第000118、
11 000120號存證信函限期催告被告應於文到五日內依專任委託
12 之「委託銷售契約書」第8條約定給付委託銷售價格4%服務
13 報酬272萬元等情，被告接獲前揭存證信函後，陸續於109年
14 2月10日、12日、14日以LINE通訊軟體傳送訊息予原告表示
15 拒絕給付服務報酬272萬元。

16 (二)茲因被告於原告專任委託期間內，另行委託第三人居間仲介
17 銷售系爭房地並移轉所有權登記予買受人唯吾公司，阻原告
18 於專任委託期間內完成居間仲介服務義務，是原告依上揭專
19 任委託之「委託銷售契約書」第8條第3項第1款約定，請求
20 被告給付272萬元之服務報酬，洵屬有據。經查，兩造於專
21 任委託之「委託銷售契約書」第11條約定略以：「專任委託
22 期間：自108年11月23日起至109年2月28日止。…」等語、
23 第8條第3項第1款約定略以：「甲方（按即被告，下同）義
24 務：(3)委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方（按即
25 原告，下同）已完成居間仲介之義務，…，甲方仍應支付委
26 託銷售價百分之四服務報酬，並應立即全額一次支付予乙
27 方。①委託期間內，甲方…另行委託第三人居間仲介者。
28 …」等語；暨「委託事項變更契約書」第1條委託價格約定
29 略以：「甲方確認變更委託價格由最低陸仟捌佰萬元…」等
30 語，而被告於原告專任委託期間內，另行委託第三人居間仲
31 介銷售系爭房地，嗣於108年12月9日與唯吾公司完成不動產

買賣契約，並於同日請原告將銷售系爭房地之廣告下架，再於108年12月間向臺北市大安地政事務所申請將系爭房地所有權移轉登記予唯吾公司，足證被告確實於原告專任委託期間內，另行委託第三人居間仲介銷售系爭房地，並完成所有權移轉登記，阻原告於專任委託期間內完成居間仲介服務義務，揆諸前揭約定意旨，應視為原告已完成居間仲介之義務，被告自應依約給付272萬元之服務報酬（計算式：6800萬元×4%=272萬元）等情。

(三)為此聲明：

1.被告應給付原告272萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2.原告願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告抗辯則略以：

(一)原告依原證1委託銷售契約書第8條第3項第1款之約定及居間契約關係，請求被告給付居間服務報酬272萬元，並無理由。按前開約定之請求權要件為：「委託期間內」，甲方自行將本契約不動產標的物「出售」或「另行委託」第三人居間仲介者；惟查，系爭契約委託期間為108年11月23日至109年2月28日，然被告經由訴外人信義房屋股份有限公司（下稱信義房屋公司）居間，已於108年9月25日與訴外人鍾以慶（下稱鍾以慶）締結買賣契約，買賣雙方共同委託信義地政士聯合事務所（下稱信義地政事務所）處理締約及過戶等事項，依被告與鍾以慶簽訂之被證1之「不動產買賣契約書」第7條第5項及第17條第20之項約定，買方得指定產權移轉登記之名義人，買方鍾以慶繼而指定由其擔任公司負責人之唯吾公司為產權移轉登記名義人，信義地政事務所依此指示，向臺北市古亭地政事務所申請，於109年1月2日完成系爭房地之移轉登記，再於同年月17日完成交屋，而信義房屋公司更早於109年9月27日即向被告收受賣方首期居間仲介服務費，依上揭事證可認，系爭房地雖係於109年1月2日移轉登記予唯吾公司，然此係基於履行被告與鍾以慶於108年9月25

01 日藉由信義房屋公司居間所締結之不動產買賣契約，執此之
02 故，被告於原證1「委託銷售契約書」所訂108年11月23日至
03 109年2月28日之專任委託期間並無自行出售或另行委託第三
04 人之行為，本件原告之請求權條件並未成就，其訴之主張自
05 無理由。

06 (二)縱使被告有原證1委託銷售契約書第8條第3項第1款約定之事
07 由對原告有給付金錢之義務（此為假設），然查原告於其所
08 稱成立「專任委託銷售契約」後迄今，並未依不動產經紀業
09 管理條例第22條規定製作「不動產說明書」等文件，更未有
10 廣告上架、帶看、邀約出價等實質仲介業務行為，等同未進
11 行任何提供任何服務，卻仍依系爭契約第8條第3項第1款請
12 求272萬元之鉅款，上揭第8條第3項第1款之約款有減輕或免
13 除預定契約方責任、加重他方責任、違反平等互惠原則、契
14 約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以
15 達成、消費者違約時，應負擔顯不相當之賠償責任等重大不
16 利益顯失公平之情事，依民法第247之1條第2款、消費者保
17 護法第12條、消費者保護法施行細則第14條等規定，應屬無
18 效。再查，上揭第8條第3項第1款之約定，名義上雖為居間
19 服務報酬，實質上係屬「違約金」，蓋上揭約款之請求權成
20 立要件為甲方（即委託人）違反系爭契約內容時應負責任之
21 約定條款，核其性質，應屬損害賠償預定數額之違約金，原
22 告雖主張該約定用語為「視為完成居間仲介之任務」，仍該
23 請求權之性質定性為法律事項，非可由定型化契約之文字予
24 以變更，故原告前開主張當無理由，本件倘認被告有原證1
25 委託銷售契約書第8條第3項第1款約定之事由而對原告有給
26 付金錢之義務（此為假設），亦請衡情考量原告迄今除有提
27 出兩造間之委託契約外，既未製作「不動產說明書」等文
28 件，更未有廣告上架、帶看、邀約出價等實質履行居間仲介
29 業務之行為，尚不致為銷售系爭不動產支出太多勞力、費
30 用，難謂有何付出，且系爭房地於系爭契約締結前，已經與
31 他人簽訂買賣契約並繼而履行完畢，原告並無可透過系爭契

約之履行可獲得之期待利益，其所受之損害亦有限，故依民法第252條之規定，請求予以酌減。

(三)為此聲明：

1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事實如下：（見本院卷第162、228、380頁）

(一)被告原為坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（權利範圍10000分之269）暨其上同小段2888建號建物即門牌號碼臺北市○○區○○路○段000號3樓房屋（權利範圍1分之1）（以下合稱系爭房地）所有權人，於109年1月2日以買賣為原因將系爭房地所有權移轉登記予唯吾公司（見本院卷第23頁）。

(二)原證3內湖郵局第118號、第120號存證信函為原告委託林淑惠律師寄發，業經被告於109年2月7日收受（見本院卷第25至32頁）。

(三)原證1委託銷售契約書第1頁之委託人簽名欄「楊湘禮」之簽名（見本院卷第17頁）、第3頁所有權人簽名欄「楊湘禮」之簽名（見本院卷第19頁）、原證1委託事項變更契約書委託人簽名欄「楊湘禮」之簽名（見本院卷第21頁）均係被告親自簽署。

(四)原證5至8為被告與陳零間LINE通訊軟體對話紀錄擷圖。

(五)兩造有簽署原證1委託銷售契約書、委託事項變更契約書（見本院卷第17至21頁）。

(六)被告與信義房屋公司曾於108年1月8日就系爭房地簽署信義房屋買賣仲介一般委託書，有信義房屋買賣仲介一般委託書暨相關附件附卷足憑。

(七)被告就系爭房地之買賣業已給付信義房屋公司仲介報酬2,540,000元，有信義房屋公司109年10月28日函附統一發票在卷可稽（見本院卷第287至292頁）。

(八)被告與鍾以慶經信義房屋公司仲介，簽署不動產買賣契約書，由鍾以慶以總價63,500,000元向被告購買系爭房地，嗣

01 後並由鍾以慶指定將系爭房地所有權移轉登記予唯吾公司。

02 四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

03 (一)按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
04 任」，民事訴訟法第277條前段定有明文。再按「請求履行
05 債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，
06 應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其
07 為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉
08 證責任分擔之原則」、「民事訴訟如係由原告主張權利者，
09 應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主
10 張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或
11 其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求」，有最高法院
12 43年台上字第377號民事裁判、72年度台上字第4225號民事
13 裁判可資參照。兩造就渠等間有簽署原證1委託銷售契約
14 書、委託事項變更契約書之事實並無爭執，已如前述，應堪
15 採信為真實；惟原告主張被告所為符合原證1委託銷售契約
16 書第8條第3項1款約定「委託期間內，甲方（即被告，下
17 同）自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三人居間
18 仲介者」之情形，視為原告已完成居間仲介之義務，被告仍
19 應支付委託銷售價格百分之四服務報酬予原告云云，則為被
20 告所否認，並以前詞抗辯；是依前揭說明，本件首應由原告
21 就被告有於原證1「委託事項變更契約書」約定之108年11月
22 23日至109年2月28日之專任委託期間，自行將系爭房地出售
23 或另行委託第三人居間仲介之利己事實，負舉證責任，合先
24 敘明。

25 (二)承上，兩造就被告原為系爭房地之所有權人，於109年1月2
26 日以買賣為原因將系爭房地所有權移轉登記予唯吾公司一
27 節，並無爭執，已如前述。然查：

28 1.兩造就被告與信義房屋公司曾於108年1月8日就系爭房
29 地簽署信義房屋買賣仲介一般委託書，被告就系爭房地之
30 買賣業已給付信義房屋公司仲介報酬2,540,000元，而被
31 告與鍾以慶經信義房屋公司仲介，簽署不動產買賣契約

書，由鍾以慶以總價63,500,000元向被告購買系爭房地，嗣後並由鍾以慶指定將系爭房地所有權移轉登記予唯吾公司一節，並無爭執，已如前述，堪信為真。

2. 本院曾向信義房屋公司查詢被告與鍾以慶間買賣系爭房地之交易相關事項，經信義房屋公司函覆以該公司確實曾仲介鍾以慶向被告購買系爭房地，並於109年1月17日完成交屋，買方即鍾以慶、賣方即被告各給付該公司仲介服務報酬635,000元、2,540,000元，均有附件發票可稽，又依買賣契約書第7條第5項之約定，買方得指定產權移轉登記之名義人，本件買方指定唯吾公司為登記名義人，故公契買受人為產權移轉登記之名義人唯吾公司等情明確，有信義房屋公司109年10月27日函附統一發票（見本院卷第287至292頁）、信義房屋買賣仲介一般委託書暨相關附件（見本院卷第201至208頁）、不動產買賣契約書暨相關附件（見本院卷第209至258頁）在卷足憑。

3. 再查，本件兩造對於信義房屋公司109年10月27日函附統一發票（見本院卷第287至292頁）、信義房屋買賣仲介一般委託書暨相關附件（見本院卷第201至208頁）、不動產買賣契約書暨相關附件（見本院卷第209至258頁）之形式上真正均不爭執（見本院卷第380頁）；觀諸卷附被告與鍾以慶所簽訂「不動產買賣契約書」之立約日期明確記載為「108年9月25日」（見本院卷第321頁），上揭「不動產買賣契約書」既係由與本件並無直接利害關係之信義房屋公司提供予本院，顯無遭他人事後造假或倒填契約日期之可能性，且核與信義房屋公司收取第一筆仲介服務報酬1,000,000元開立發票日期為「108年9月27日」亦大致相符，綜上事證可認，被告抗辯其係經由信義房屋公司居間仲介而於108年9月25日與鍾以慶簽訂「不動產買賣契約書」，以總價63,500,000元將系爭房地出售予鍾以慶一節，應與事實相符，而可採信。

4. 又查，被告與鍾以慶所簽訂上揭「不動產買賣契約書」第

01 7條第5項約定「買方得指定產權移轉登記之名義人，…」
02 等語明確（見本院卷第313頁），而鍾以慶及唯吾公司係
03 於108年12月12日始出具買方暨登記名義人聲明書指定唯
04 吾公司為系爭房地之產權移轉登記之名義人，有兩造不爭
05 執其形式真正之買方暨登記名義人聲明書附卷足憑（見本
06 院卷第324頁），負責辦理系爭房地產權移轉登記之信義
07 地政事務所據此指示，遂以唯吾公司為買受人出具土地暨
08 建築改良物所有權移轉契約書（即一般民間通稱之公契）
09 向臺北市古亭地政事務所提出申請，於109年1月2日完成
10 系爭房地之移轉登記，亦有臺北市古亭地政事務所109年9
11 月30日北市古亭地籍字第1097016358號函附系爭房地所有
12 權移轉登記相關申請資料在卷可稽（見本院卷第261至280
13 頁），是以，縱系爭房地所有權係於109年1月2日以買賣
14 為原因移轉登記予唯吾公司，然此係因被告與鍾以慶於
15 108年9月25日所簽訂上揭「不動產買賣契約書」第7條第5
16 項約定「買方得指定產權移轉登記之名義人，…」等語
17 （見本院卷第313頁），且鍾以慶及唯吾公司嗣後出具買
18 方暨登記名義人聲明書指定唯吾公司為系爭房地之產權移
19 轉登記之名義人之故，從而，自不能僅因被告與受指定產
20 權登記名義人唯吾公司嗣後為辦理所有權移轉登記，依土
21 地登記規則等相關法規而簽訂土地暨建築改良物所有權移
22 轉契約書（即一般民間通稱之公契），而認定被告與唯吾
23 公司於108年12月13日就系爭房地成立買賣契約，被告所
24 為已構成於108年11月23日至109年2月28日之專任委託期
25 間將委託銷售標的物即系爭房地自行出售而有原證1委託
26 銷售契約書第8條第3項第1款約定之情形，從而，原告主
27 張本件依原證1委託銷售契約書第8條第3項1款之約定，視
28 為原告已完成居間仲介之義務，被告仍應支付委託銷售價
29 格百分之四服務報酬272萬元云云，核與事實不符，委無
30 足採。

31 五、綜上所述，原告依原證1委託銷售契約書第8條第3項1款之約

01 定，請求被告應給付原告272萬元，及自起訴狀繕本送達被
02 告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理
03 由，應予駁回。本件原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即
04 失所附麗，不應准許。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
06 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
07 明。

08 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
09 判決如主文。

10 中 華 民 國 110 年 1 月 14 日
11 民事第四庭 法 官 李家慧

12 以上正本係照原本作成。

13 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。如
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 110 年 1 月 14 日
16 書記官 王怡茹