

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第6602號

原告 大師國際不動產股份有限公司

法定代理人 陳建慶

訴訟代理人 林志強律師

郭俊廷律師

陳姵妤律師

被告 葉德琳

訴訟代理人 張家聲律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國111年3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

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款分別定有明文。查本件原告起訴時，於訴之聲明第1項原係請求「被告應給付原告新臺幣（下同）294萬元，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。」（見本院卷第11頁）；茲因原告於起訴之初尚不知被告出售不動產之實際成交價額為何？謹得暫先依「專任委託銷售契約書」（下稱系爭專任委託銷售契約）第3條所載委託銷售價格9,800萬元乘以該契約第6條第1項前段之約定，依買賣成交價額3%之比率計算請求服務報酬金額為294萬元（計算式：9,800萬元×3%=294萬元）；

01 嗣因被告提出與買受人鄭威宏於民國110年7月5日所簽訂之
02 「不動產買賣契約書」（下稱系爭不動產買賣契約）第3條
03 記載系爭房地買賣價金為8,415萬元（見本院卷第143頁），
04 參酌該交易數額與內政部不動產實價登錄查詢服務網查詢結
05 果相符，並以此計算被告應給付原告之服務報酬金額為
06 2,524,500元（計算式：8,415萬元 $\times$ 3%=2,524,500元），
07 遂以110年12月2日民事準備(一)暨聲請調查證據狀將請求服務
08 報酬金額減縮為2,524,500元等情（見本院卷第209、211
09 頁），經核其原訴與變更訴之聲明之基礎事實同一，且原告
10 所為減縮應受判決事項之聲明部分，亦不甚礙被告之防禦及
11 訴訟之終結，核與前揭規定並無不合，故原告所為訴之變更
12 為合法，應予准許。

13 貳、實體部分：

14 一、原告起訴主張：

15 (一)被告與原告公司法定代理人為孰識多年之同社區鄰居，且相
16 當信賴原告長年深耕豪宅不動產銷售市場之實務經驗，決意
17 委託原告專任銷售其所有之門牌號碼：臺北市○○區○○街
18 00巷00弄00號8樓房屋、法定停車位一個暨其所坐落之土地
19 應有部分（下稱系爭房地），因而於110年5月14日與原告簽
20 訂系爭專任委託契約，約定銷售總價為9,800萬元，委託期
21 間係自110年5月14日起至110年12月31日止；詎被告於系爭
22 專任委託契約簽訂後數日突然向原告表示略以：伊有可能自
23 行將系爭房地出售予親友，可否毋須給付仲介服務報酬云
24 云，被告此舉雖不符系爭專任委託契約約定意旨，原告公司
25 法定代理人基於與被告之多年情誼，同意被告上開要求，因
26 而建議於系爭專任委託契約內加註「如被告係將系爭房地自
27 行出售予親友，原告即不收取服務報酬」等文字，被告仍再
28 三地央求原告另行簽訂一般委託銷售契約，且信誓旦旦地表
29 示絕不會另行委託其他不動產經紀業者仲介銷售，原告法定
30 代理人基於對被告人格之信任，遂於110年5月29日與被告另
31 行簽訂「一般委託銷售契約書」（下稱系爭一般委託契

01 約），用以排除系爭專任委託契約內有關「被告若自行將系
02 爭房地出售予親友時仍應支付服務報酬」之約定；然於此同
03 時原告仍持續本於系爭專任委託契約之約定，戮力履行並已
04 為被告覓得有意願買主，積極洽商買賣條件中。

05 (二)詎原告於日前赫然發現被告竟已透過訴外人信義房屋股份有
06 限公司（下稱信義房屋公司）出售系爭房地，系爭房地之買
07 受人並非被告之親友，且係原告先前積極接洽並實際帶看之
08 特定買受人即訴外人鄭威宏（下稱鄭威宏），依系爭專任委
09 託契約第11條違約責任第1項第1款、第3款之約定，被告倘
10 於委託期間內自行將系爭房地出售或另行委託第三者仲介，
11 或被告於委託期間屆滿後兩個月內與原告曾仲介或帶看之客
12 戶成交者，即視為原告已完成仲介之義務，被告仍應依約給
13 付買賣成交價額之3%服務報酬予原告等內容，原告為此乃
14 委請六合法律事務所林志強律師於110年7月9日寄發（110）
15 六合林律字第000000000號律師函催告被告應於文到5日內出
16 面與原告協商違反系爭專任委託契約之解決方案等事宜，被
17 告雖曾致電向原告公司法定代理人表達歉意，惟始終毫無賠
18 償之意，為此原告爰依系爭專任委託契約第11條第1項、第6
19 條第1項等約定或系爭一般委託契約第12條第1項第2款、第6
20 條第1項前段等約定提起本件訴訟，並請求本院擇一為有利
21 於原告之判決等語。

22 (三)為此聲明：

23 1. 被告應給付原告2,524,500元，及自起訴狀繕本送達被告
24 之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

25 2. 原告願供擔保，請准予宣告假執行。

26 二、被告抗辯則略以：

27 (一)被告與原告法定代理人陳建慶為同社區住戶，基於友鄰情
28 誼，被告曾於110年5月14日將其所有系爭房地委託原告仲介
29 銷售，雙方並簽訂系爭專任委託銷售契約，約定銷售價格為
30 9,800萬元、銷售底價則為8,415萬元，委託銷售期間係自
31 110年5月14日起至110年12月31日止，仲介服務報酬為買賣

01 成交價額的3%等情，嗣被告為期獲得更多銷售管道以增加
02 成交及選擇較佳買賣條件之機會，乃於110年5月29日與原告
03 合意終止系爭專任委託契約，復於同日改簽訂系爭一般委託
04 契約，約定銷售價格為9,800萬元、銷售底價則提高為8,725
05 萬元，委託銷售期間則自110年5月29日起至110年12月31日
06 止，仲介服務報酬為買賣成交價額的3%等情。而被告另於
07 110年6月4日與信義房屋公司簽訂「買賣仲介一般委託
08 書」，約定銷售價格為9,780萬元、銷售底價則為
09 87,254,000元，委託銷售期間係自110年6月4日起至115年12
10 月31日止，仲介服務報酬為買賣成交價額的2.5%等情；被
11 告嗣後於110年7月5日經由信義房屋公司仲介與買受人鄭威
12 宏簽署「不動產買賣契約書」（下稱系爭不動產買賣契
13 約），由鄭威宏以總價款8,415萬元購買系爭房地，且於110
14 年9月3日將系爭房地移轉所有權登記為鄭威宏所指定之訴外
15 人東芳連珠股份有限公司（下稱東芳連珠公司）所有，系爭
16 專任委託銷售契約既經兩造合意終止，自無原告所指摘被告
17 有違反系爭專任委託契約之情事。

18 (二)細繹系爭專任委託契約第11條違約責任第1項約定：「1. 委
19 託人如有下列情形之一者，視為乙方（即原告，下同）已完
20 成仲介之義務，甲方（即被告，下同）仍應支付第六條約定
21 之服務報酬，並應全額一次付予乙方：①委託期間內，甲方
22 自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三者仲介者。
23 ②買賣契約成立後，因可歸責於甲方之事由而解除買賣契約
24 者。③在委託期間屆滿後兩個月內，與甲方成交之買方係乙
25 方曾仲介或帶看之客戶（含其配偶及二等親內之親屬）且查
26 證屬實者。」等語，可知被告依約於專任委託銷售期間內，
27 不得自行將系爭房地出售或另行委託第三者仲介，否則即須
28 按該契約第6條約定給付原告3%服務報酬。復參以系爭一般
29 委託契約第12條違約責任第1項則約定：「1. 委託人如有下
30 列情形之一者，視為乙方已完成仲介之義務，甲方仍應支付
31 第六條約定之服務報酬，並應全額一次付予乙方：①買賣契

約成立後，因可歸責於甲方之事由而解除買賣契約者。②在委託期間屆滿後兩個月內，與甲方成交之買方係乙方曾仲介或帶看之客戶（含其配偶及二等親內之親屬）且查證屬實者。」等語，足徵已不再將被告於委託銷售期間內自行出售系爭房地或另行委託第三者仲介視為違約行為。換言之，兩造於締結系爭一般委託契約後，被告仍得於委託原告銷售系爭房地期間內自行出售或另行委託第三人仲介銷售系爭房地。況按時間發生在後之約定，應較能反映當事人最新意思之契約解釋原則，從而兩造既先於110年5月14日簽訂系爭專任委託契約之後，再於110年5月29日締結系爭一般委託契約，顯有以該一般委託契約之新約定內容取代原專任委託契約之終止舊約定意思，系爭專任委託契約即經兩造合意終止而往後失其效力，被告自不再受該專任委託契約關於禁止自行出售或另行委託第三者仲介約定之拘束，堪認原告恣意援引已經終止失效之系爭專任委託契約第6條第1項、第11條第1項等約定請求被告給付服務報酬云云，洵非有據。

(三)再細繹系爭一般委託契約內容可知係原告為與不特定多數相對人締約之用，而由原告單方所預先擬定之契約內容，誠屬消費者保護法第二章第二節以下所稱之定型化契約；茲按定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋，消費者保護法第11條第2項定有明文，而觀諸前述系爭一般委託契約第12條違約責任第1項第2款內容可徵，對於委託人如不知與其達成買賣契約之買方為受託人曾仲介或帶看之買主時，是否仍負給付服務報酬之義務？容有疑義；然斟酌該條款約定意旨係為避免委託人為脫免給付仲介服務報酬之義務，而故意另行私自與受託人仲介或帶看之買方成立買賣契約，是斟酌該條款不明確、未臻特定之處應為有利於消費者解釋之原則，自應解為限於委任之一方明知訂約相對人係受任他方仲介或帶看之買主，最終仍與其締約時，委任之人始負給付服務報酬之義務。惟原告自110年5月14日受被告委託銷售系爭房地起迄至被告於110年7月5日就該房地與買受人

01 鄭威宏簽訂買賣契約為止，從未告知被告有關鄭威宏為其仲
02 介或帶看之客戶云云，故被告實未因原告之仲介而獲悉鄭威
03 宏有意購買系爭房地情事，自非為規避給付原告服務報酬而
04 接受信義房屋公司仲介與鄭威宏成立買賣契約，從而原告逕
05 依系爭一般委託契約6條第1項前段、第12條第1項第2款等約
06 定請求被告給付服務報酬云云，亦非有理。至原告主張系爭
07 一般委託契約僅係用以排除專任委託契約內有關被告自行將
08 系爭房地出售予親友時仍需支付服務報酬之約定云云，洵屬
09 不實，蓋斯時兩造之所以將專任委託契約改訂為一般委託契
10 約，無非係因被告為期仍能透過其他仲介業者獲得更多銷售
11 管道，而與原告終止專任委託契約改訂一般委託契約後，另
12 於110年6月4日與信義房屋公司簽訂「買賣仲介一般委託
13 書」，是原告所為上揭主張，顯不足採。至信義房屋公司仲
14 介被告與鄭威宏間系爭房地買賣契約，雖未向被告收取仲介
15 服務報酬，然探究其主要原因係信義房屋公司為撮合被告與
16 買受人鄭威宏間買賣交易能以低於約定底價87,254,000元之
17 8,415萬元成交，始同意被告若能按買受人鄭威宏出價8,415
18 萬元將系爭房地售出，則信義房屋公司願拋棄仲介服務報酬
19 係為彌補被告降低買賣底價損失之緣故，原告遽為指摘被告
20 係為惡意規避給付原告仲介服務報酬而委託信義房屋公司仲
21 介系爭房地買賣交易，違背誠信原則云云，為不可採。至於
22 誠信原則，僅為行使權利履行義務之指導原則，欠缺請求權
23 基礎所需具備之『法律效果』，並非完全性條文，不足以作
24 為當事人一方得向他方有所請求之法律規範，原告援依民法
25 第148條規定請求被告給付系爭服務報酬云云，顯無理由等
26 語置辯。

27 (四)為此聲明：

28 1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

29 2. 如受不利之判決，願提供擔保請准予宣告免為假執行。

30 三、兩造不爭執事實如下：（見本院卷第223、224頁）

31 (一)被告於110年5月14日與原告簽署系爭專任委託銷售契約（見

01 本院卷第23、24頁及第93至108頁），將被告所有門牌號碼
02 為臺北市○○區○○街00巷00弄00號8樓房屋暨其坐落土地
03 應有部分和車位使用權一個（即系爭房地）委託原告仲介銷
04 售，約定銷售價格為9,800萬元、銷售底價為8,415萬元，委
05 託銷售期間係自110年5月14日起至110年12月31日止，仲介
06 服務報酬為買賣成交價額之3%。

07 (二)被告與原告另於110年5月29日簽訂系爭一般委託契約（見本
08 院卷第25、26頁、第109至124頁），將被告所有系爭房地委
09 由原告仲介銷售，約定銷售價格為9,800萬元、銷售底價為
10 8,725萬元，委託銷售期間係自110年5月29日起至110年12
11 月31日止，仲介服務報酬為買賣成交價額之3%。

12 (三)被告又於110年6月4日與信義房屋公司簽訂「買賣仲介一般
13 委託書」，將被告所有系爭房地委由信義房屋公司仲介銷
14 售，約定銷售價格為9,780萬元、銷售底價則87,254,000
15 元，委託銷售期間係自110年6月4日起至115年12月31日止，
16 仲介服務報酬為買賣成交價額之2.5%。

17 (四)被告後與買受人鄭威宏於110年7月5日簽訂系爭不動產買賣
18 契約（見本院卷第139至172頁），以總價8,415萬元將系爭
19 房地出售予鄭威宏，並於110年9月3日將該房地移轉所有權
20 登記為鄭威宏所指定之東芳連珠公司所有（見本院卷第173
21 至176頁）。

22 (五)原告曾委託六合法律事務所林志強律師於110年7月9日寄發
23 (110)六合林律字第000000000號律師函限期催請被告應於
24 文到5日內出面協商違反系爭專任委託契約之解決方案，業
25 經被告收受（見本院卷第45至48頁）。

26 四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

27 (一)兩造於110年5月29日簽訂系爭一般委託契約後，系爭專任委
28 託銷售契約業經兩造合意終止，原告依系爭專任委託契約第
29 11條第1項、第6條第1項之約定，請求被告給付服務報酬
30 2,524,500元及其法定遲延利息，即屬無據。

31 1.按「按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求

01 當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當
02 時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本
03 於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事
04 實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表
05 示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒
06 拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意」，
07 有最高法院98年度台上字第1925號民事裁判可資參照。再
08 按「解除契約與終止契約不同。契約如經合法解除，則雙
09 方互負回復原狀之義務。解除契約人不得請求他方依原訂
10 契約履行其義務。契約如經合法終止，僅使原契約向將來
11 失其效力，對於原已依約行使、履行之權利、義務，不生
12 影響」，另有最高法院79年度台上字第2353號民事裁判足
13 參。

14 2.承上所述，兩造就被告於110年5月14日與原告簽署系爭專
15 任委託銷售契約，將被告所有系爭房地委託原告仲介銷
16 售，被告與原告另於110年5月29日改簽訂系爭一般委託契
17 約，被告又於110年6月4日與信義房屋公司簽訂「買賣仲
18 介一般委託書」，將被告所有系爭房地委由信義房屋公司
19 仲介銷售一節並無爭執，應堪採信為真實。原告固主張其
20 係因被告表示其有可能自行將系爭房地出售予親友，原告
21 僅同意被告於上開情形毋須給付仲介服務報酬，因而與被
22 告簽署系爭一般委託契約，然系爭專任委託銷售契約既未
23 經兩造合意解除，仍屬合法有效，被告於委託銷售期間簽
24 署「買賣仲介一般委託書」將系爭房地委託信義房屋公司
25 仲介銷售，依系爭專任委託契約第11條第1項之約定，即
26 已構成違約，仍應按系爭專任委託契約第6條第1項之約定
27 給付服務報酬云云，然遭被告否認，並以前詞抗辯。

28 3.經核對卷附系爭專任委託銷售契約（見本院卷第93至108
29 頁）及系爭一般委託契約（見本院卷第109至124頁）之約
30 定內容可知，系爭專任委託銷售契約係約定系爭房地之銷
31 售價格為9,800萬元、銷售底價為8,415萬元，委託銷售期

間自110年5月14日起至110年12月31日止（見本院卷第97、107頁），系爭一般委託契約則約定系爭房地銷售價格為9,800萬元、銷售底價為8,725萬元，委託銷售期間自110年5月29日起至110年12月31日止，是系爭一般委託契約簽訂後，系爭專任委託銷售契約與系爭一般委託契約之委託銷售期間（即110年5月29日起至110年12月31日止之期間）明顯完全重疊，倘該二份契約均同時合法有效，就「銷售底價」此一委託仲介銷售契約之重要契約要素，彼此間即存有重大矛盾，況系爭專任委託銷售契約第11條第1項第1款明文約定：「違約責任：委託人如有下列情形之一者，視為乙方（即原告，下同）已完成仲介之義務，甲方（即被告，下同）仍應支付第六條約定之服務報酬，並應全額一次付予乙方：①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者仲介者」等語（見本院卷第99頁），然系爭一般委託契約第11條卻約定：「一般約條款：甲方簽訂本契約書後仍得自行出售予非乙方介紹之客戶，只須確定售出前通知乙方，本契約書即時失效且無須支付乙方任何廣告及其他費用」等語明確（見本院卷第115頁），且於第12條第1項違約責任條款僅約定：「委託人如有下列情形之一者，視為乙方已完成仲介之義務，甲方仍應支付第六條約定之服務報酬，並應全額一次付予乙方：①買賣契約成立後，因可歸責甲方之事由而解除買賣契約者。②在委託期間屆滿後兩個月內，與甲方成交之買方係乙方曾仲介或帶看之客戶（含其配偶及二等親內之親屬）且查證屬實者」等語（見本院卷第115頁），並未禁止被告於委託銷售期間自行銷售系爭房地或將系爭房地委託第三人仲介銷售，將之列為違約事由，視為原告已完成仲介義務，被告仍應支付服務報酬，綜上事證可認，兩造於110年5月29日簽訂系爭一般委託契約之同時，即有以系爭一般委託契約取代系爭專任委託銷售契約之意思表示合致，亦即終止系爭專任委託銷售契約業於110年5

01 月29日業經兩造合意終止而向將來失其效力，是被告縱於
02 110年6月4日與信義房屋公司簽訂「買賣仲介一般委託
03 書」，將系爭房地委由信義房屋公司仲介銷售，又於110
04 年7月5日簽訂系爭不動產買賣契約，以總價8,415萬元將
05 系爭房地出售予鄭威宏，均無違反業已失效之系爭專任委
06 託銷售契約，是原告依系爭專任委託契約第11條第1項、
07 第6條第1項之約定，請求被告給付2,524,500元及其法定
08 遲延利息，即屬無據。

09 (二)原告依系爭一般委託契約第12條第1項第2款、第6條第1項前
10 段等約定，請求被告給付2,524,500元及其法定遲延利息，
11 要屬無據。

12 1.按「解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥
13 於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別
14 事探求者，即不得反捨契約之文字而更為曲解」、「解釋
15 契約，如契約文字已表示當事人之真意，無須別事探求
16 者，即無須反捨契約文字而更為曲解。是以，倘契約約定
17 明確，其內容又無違反公序良俗、強制規定，或顯然違反
18 誠信原則之情形，當事人即應受契約約定之拘束，而無
19 『常情』適用之餘地」，有最高法院79年度台上字第1591
20 號民事裁判、97年度台上字第1676號民事裁判可資參照。

21 2.原告固提出原證3之LINE通訊軟體對話紀錄（見本院卷第
22 27至43頁），主張鄭威宏係原告曾仲介或帶看之客戶，原
23 告將系爭房地出售予鄭威宏，即已構成系爭一般委託契約
24 第12條第1項第2款之違約責任，應依第6條第1項前段之約
25 定給付被告應給付服務報酬2,524,500元，然遭被告否
26 認，並以前詞抗辯。經查：

27 1.系爭一般委託契約第12條第1項違約責任條款係約定：
28 「委託人如有下列情形之一者，視為乙方已完成仲介之
29 義務，甲方仍應支付第六條約定之服務報酬，並應全額
30 一次付予乙方：①買賣契約成立後，因可歸責甲方之事
31 由而解除買賣契約者。②在委託期間屆滿後兩個月內，

與甲方成交之買方係乙方曾仲介或帶看之客戶（含其配偶及二等親內之親屬）且查證屬實者」等語明確（見本院卷第115頁），觀諸系爭一般委託契約於第12條第1項第2款條款已明文限定「在委託期間屆滿後兩個月內」與被告曾仲介或帶看之客戶（含其配偶及二等親內之親屬）且查證屬實者，另經比對系爭一般委託契約第11條係約定：「一般約條款：甲方簽訂本契約書後仍得自行出售予非乙方介紹之客戶，只須確定售出前通知乙方，本契約書即時失效且無須支付乙方任何廣告及其他費用」等語明確（見本院卷第115頁），且系爭一般委託契約並未如系爭專任委託銷售契約，禁止被告於委託銷售期間將系爭房地委託第三人仲介銷售，已如前述，又系爭一般委託契約第12條第1項第2款之約定目的，旨在避免委託人為達脫免給付仲介服務報酬之目的，故意於委託銷售期間內藉詞拒絕出售房地予受託人仲介或帶看之買方，等待委託銷售期間屆滿後始私下與受託人仲介或帶看之買方締結買賣契約，自應限於「在委託期間屆滿後兩個月內」與被告曾仲介或帶看之客戶（含其配偶及二等親內之親屬）就委託仲介銷售房地成立買賣契約，始構成違約責任，視被告已完成仲介之義務，應支付第6條約定之服務報酬。

2. 承上，兩造就被告於110年6月4日與信義房屋公司簽訂「買賣仲介一般委託書」，將被告所有系爭房地委由信義房屋公司仲介銷售，約定銷售價格為9,780萬元、銷售底價則為87,254,000元，委託銷售期間係自110年6月4日起至115年12月31日止，仲介服務報酬為買賣成交價額之2.5%，被告後與買受人鄭威宏於110年7月5日簽訂系爭不動產買賣契約，以總價8,415萬元將系爭房地出售予鄭威宏，並於110年9月3日將該房地移轉所有權登記為鄭威宏所指定之東芳連珠公司所有一節，並無爭執，應堪採信為真實。又查，被告就系爭房地仲介銷售

一事並無支付服務報酬予信義房屋公司，鄭威宏有於110年7月4日簽署買賣幹旋金契約予信義房屋公司，支付幹旋金30萬元，授權信義房屋公司以總價8,415萬元承購系爭房地，鄭威宏事後給付服務報酬170萬元予信義房屋公司，有信義房屋公司110年12月29日110年度客法字第1101229004號函附賣幹旋金契約及統一發票附卷足憑（見本院卷第233至240頁），堪認原告係於系爭一般委託契約之委託銷售期間內即110年7月5日，經信義房屋公司仲介而簽署系爭不動產買賣契約，將系爭房地以8,415萬元出售予鄭威宏，要與系爭一般委託契約第12條第1項第2款所限定之「在委託期間屆滿後兩個月內」要件並不相符，自難認定已構成違約責任。

3.再者，原告雖未給付被告應給付服務報酬予信義房屋公司，然兩造就被告與信義房屋公司簽訂「買賣仲介一般委託書」，將被告所有系爭房地委由信義房屋公司仲介銷售，約定銷售價格為9,780萬元、銷售底價則為87,254,000元一節並無爭執，已如前述，準此，系爭房地最後成交價格8,415萬元，與原告委託銷售底價87,254,000元間有3,104,000元之價差（計算公式：87,254,000元－8,415萬元＝3,104,000元），由是可認信義房屋公司之所以未向原告收取被告應給付服務報酬之原因，係因被告同意以低於委託銷售底價87,254,000元之價格8,415萬元，將系爭房地出售予鄭威宏，信義房屋公司係為撮合系爭房地之買賣成交，同意拋棄向被告收取仲介服務報酬以彌補被告降低底價所承受3,104,000元之價差損失，是原告主張被告係為規避給付服務報酬，而故意違約委託信義房屋公司仲介銷售系爭房地，純屬其單方憑空臆想，未足遽採。

4.綜上，原告依系爭一般委託契約第12條第1項第2款、第6條第1項前段等約定，為請求被告給付2,524,500元及其法定遲延利息，並不可採。

01 (三)至原告主張被告未給付仲介服務費用2,524,500元及其法定
02 遲延利息，係以損害原告為主要目的而違反誠信原則，而有
03 違反民法第148條規定之情形云云，然遭被告否認，並以前
04 詞抗辯。按「所謂訴訟標的，係指為確定私權所主張或否認
05 之法律關係，欲法院對之加以裁判者而言。而法律關係，乃
06 法律所定為權利主體之人，對於人或物所生之權利或義務關
07 係（本院六十一年台再字第一八六號判例參照）。如為給付
08 之訴，在實體法上須以可以作為請求權基礎之完全性條文
09 （具備構成要件及法律效果之法條）始足當之。至於誠信原
10 則、衡平原則、法理、平等互惠等法律原則或法源，並非訴
11 訟標的。原審對之未逐一論斷，亦無裁判脫漏可言」，有最
12 高法院97年度台上字第969號民事裁判，是依前揭說明，誠
13 信原則本不得作為民事請求權之基礎，原告以被告前揭所為
14 有違誠信原則，依民法第148條之規定，請求被告給付服務
15 報酬2,524,500元及法定遲延利息，於法已有未洽；況被告
16 與鄭威宏就系爭房地所簽署系爭不動產買賣契約係由信義房
17 屋公司仲介成交，信義房屋公司為撮合系爭房地之買賣成
18 交，同意拋棄向被告收取仲介服務報酬以彌補被告降低底價
19 所承受3,104,000元之價差損失，被告並無原告所指故意規
20 避給付服務報酬等情，已如前述，原告復無法提出其他證據
21 證明被告所為有違反誠信原則，則其所為上揭主張，亦無足
22 取。

23 五、綜上所述，原告依系爭專任委託契約第11條第1項、第6條第
24 1項等約定或系爭一般委託契約第12條第1項第2款、第6條第
25 1項前段等約定，請求被告服務報酬2,524,500元及法定遲延
26 利息，為無理由，應予駁回。又本件原告既受敗訴判決，其
27 假執行之聲請即失所附麗，不應准許。

28 六、本件事證已臻明確，原告固聲請傳訊證人何方云欲證明鄭威
29 宏係原告帶看之客戶（見本院卷第253、277頁），惟鄭威宏
30 縱係原告帶看之客戶，被告所為亦不構成系爭一般委託契約
31 第12條第1項第2款所規定之違約責任，已如前述，自無傳訊

證人何方云之必要，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 4 月 14 日
民事第四庭 法 官 李家慧

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 4 月 14 日
書記官 王怡茹