臺灣臺北地方法院民事判決

114年度簡上字第481號

上　訴　人　王廸吾

000000000000000000

000000000000000000

被　上訴人　中正不動產仲介經紀有限公司

000000000000000000

法定代理人　林慶宗

訴訟代理人　黃逸榮

上列當事人間請求給付報酬事件，上訴人對於中華民國114年8月14日本院臺北簡易庭114年度北簡字第4559號第一審判決提起上訴，本院於115年7月22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、被上訴人起訴主張：上訴人於民國111年12月6日與伊簽訂不動產委託銷售契約書（下稱系爭委託契約），專任委託伊銷售其所有之門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00弄0號2樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落土地持分（下合稱系爭房地），嗣又簽訂2份委託事項變更契約書將專任委託期間延長至112年3月5日。經伊居間介紹及洽商斡旋買方出價，最終買受人與上訴人於112年2月25日以新臺幣（下同）2,550萬元達成買賣合意及簽訂不動產買賣契約書，上訴人並同時簽認聲證3服務報酬確認單（下稱系爭確認單），確認同意給付伊41萬元服務報酬。惟上訴人遲不給付服務報酬，爰依系爭確認單請求上訴人給付服務報酬41萬元等語，並聲明：上訴人應給付被上訴人41萬元，及自112年2月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息（下稱41萬元本息）。

二、上訴人答辯略以：被上訴人之經辦人張博建（下稱張博建）於111年12月3日陪同預計做裝潢工程的配偶前去幫忙丈量系

爭房屋，張博建當場告知伊如裝修要花幾拾、上百萬元，不如賣掉換屋，其身為資深房地經紀仲介專家，願幫伊把房地出售，依其估算，系爭房地出售至少可實收2,600萬元，因伊不懂房價，回答伊以為系爭房地只值2,100萬元，如果可以市價出售，伊再以市價換屋，節省裝修並避掉風水疑慮，應該是可行的。嗣張博建於同年月6日攜帶聲證1不動產委託銷售契約書（即系爭委託契約）與伊簽約，伊專任委託被上訴人銷售系爭房地，委託銷售價格2,788萬元。買方葉儀（下稱葉儀）於112年2月7日委託某家公司開出斡旋價2,477萬元，價格過低而遭兩造拒絕斡旋。葉儀於**同年月15日**直接聯繫伊欲洽談價格，伊表示已委託專任仲介，便將葉儀LINE帳號傳予張博建，請張博建與葉儀聯絡討論。詎張博建未經伊書面同意，於**同年月15日**即接受葉儀委託為買方仲介，並提出斡旋價2,525萬元，此已違反不動產經紀業管理條例（下稱系爭管理條例）第24條之2規定，且張博建未將「不動產買賣斡旋金契約書」、「斡旋金10萬元支票」交付予伊，即開始周旋游說伊接受低價賣屋。後張博建於同年月23日至伊辦公室，向伊謊稱目前因市場價下修，系爭房地價格應降價150萬元，以實收2,450萬元為新價格，伊因不知張博建已為買方代理人及已約定收受買方房價1%之服務報酬，同意以實收2,450萬元出售，加計67萬元增值稅為2,517萬元為出售價格；張博建又以其爭取到2,525萬元，多出的8萬元作為仲介費，並詢問能否再加8萬元仲介費給他，伊予以同意，並將買方25萬元仲介費放入總價，買賣契約記載買價為2,550萬元，伊與買方仲介費合計41萬元即為服務報酬確認單記載之服務報酬。嗣經伊查明， 同一時期與系爭房地同棟公寓房地之成交價為每坪97.01萬元，然被上訴人仲介系爭房地出售之成交價僅為每坪80.5萬元，被上訴人違反對伊之義務，而為有利於買方之行為，違反誠實及信用方法，由買方收受利益，依民法第571條規定，被上訴人不得向伊請求服務報酬。伊已於112年5月2日以臺北仁杭郵局第72號存

證信函（下稱72號存證信函）通知被上訴人，因涉違法、侵權行為並解除兩造所簽訂之即系爭委託契約等語。

三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判決上訴人應給付被上訴人41萬元，及自114年2月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並駁回被上訴人其餘請求（被上訴人就其敗訴部分未聲明不服，已告確定），並就被上訴人勝訴部分，分別為假執行及供擔保免假執行之宣告。上訴人不服原判決提起上訴，並聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、經查，兩造於111年12月6日簽訂不動產委託銷售契約書－專任委託，**委託銷售價格2,788萬元**，後於112年1月6日簽訂委託事項變更契約書，**變更委託價格2,720萬元**，再於112年2月21日簽訂委託事項變更契約書，變更委託期間至112年3月5日；上訴人與葉儀於112年2月25日簽訂不動產買賣契約書，上訴人並於同日簽認系爭確認單，系爭確認單記載之服務報酬為41萬元等情，有被上訴人提出之不動產委託銷售契約書、委託事項變更契約書及服務報酬確認單等為證（見司促卷第11至37頁），並為上訴人所不爭執，堪認屬實。

五、得心證之理由：

被上訴人主張其已為上訴人仲介成交系爭房地，上訴人未依系爭確認單給付服務報酬41萬元，爰依系爭確認單請求上訴人給付41萬元本息等語；上訴人固不否認專任委託被上訴人銷售系爭房地，惟否認被上訴人得請求服務報酬41萬元，並以前揭情詞為抗辯。茲就本件爭點判斷如下：

㈠被上訴人是否違反系爭管理條例第24條之2規定？

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。民事訴訟法第277條前段定有明文。又查系爭管理條例第24條之2規定「經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提供

雙方當事人有關契約內容規範之說明。……」，是仲介業者在取得買賣雙方當事人之書面同意，及公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格、有關契約內容規範之說明，即應符合該條規定。本件上訴人主張張博建未經其書面同意，於112年1月15日即接受葉儀委託為買方仲介，違反系爭管理條例第24條之2規定，被上訴人則否認之，是上訴人自應舉證證明被上訴人有違反系爭管理條例第24條之2規定之情事。

2.查系爭委託契約第6條第1項已明文約定「**甲方（即上訴人）同意乙方（即被上訴人）可為買賣雙方之代理人**。」（見司促卷第13頁），上訴人雖以該條文標題「定金之收受」主張第1項約定係關於定金收取跟給付部分，惟觀之同條第2、3、4項並分別約定「㈡**本契約成立後，除**甲方同意授權乙方代為收受買方支付之定金外，否則視為不同意授權。㈢買方出價達於委託價額時，甲方同意乙方無需再行通知甲方即可全權代理收受定金。（適用專任委託）。㈣買賣雙方價金與條件一致時，甲方應與乙方所仲介成交之買方另行簽訂【不動產買賣契約書】，甲方及買方共同或協商指定地政士辦理所有權移轉登記及相關手續…」，顯見此條約款並非僅就定金收取為約定，而係先就甲方（賣方）同意乙方可為買賣雙方之代理人，再約定契約成立後，**除**甲方同意授權乙方代為收受買方支付之定金外，否則視為不同意授權，接續約定買方出價達於委託價額時、買賣雙方價金與條件一致時之相關程序，是在此契約文字已經明確之情形，自不應另為其他解釋。況依上訴人提出之其與張博建Line對話紀錄，張博建於112年2月22日曾將其與買方Line對話紀錄截圖傳送給上訴人，其內容即有「…你一直要我順著屋主的心意開，那請問**我付仲介費給你是有什麼意義嗎**？你有幫我爭取到什麼嗎？…」（見本院卷第291頁），上訴人於上訴理由狀亦主張：「…張博建再提高到2,525萬元，同時滿足斡旋並依照約定收取溢出2,517萬元之8萬元仲介費，然後再向上訴人索要加8萬元給伊，共16萬元，加買方25萬元仲介費

放入總價，則共41萬元算進服務報酬確認單。」，可知上訴人於與葉儀簽訂買賣契約前，早已明確知悉被上訴人係居於買賣雙方代理人之地位，同時取得買賣雙方客戶服務報酬，倘上訴人認為系爭委託契約第6條第1項約定並非其書面同意張博建得為買賣雙方代理人，其當時豈會同意簽認系爭確認單，並將「買方服務費」25萬元納入計算被上訴人得請求之服務報酬？足認上訴人自始即知系爭委託契約有「甲方同意乙方可為買賣雙方之代理人」之約定，其事後主張被上訴人未取得其書面同意為買賣雙方代理，並不可採。

3.上訴人主張張博建未將被上訴人與葉儀所簽訂之「不動產買賣斡旋金契約書」、「斡旋金10萬元支票」交付予他，故意隱瞞收取斡旋金，且於112年2月23日至其辦公室謊稱目前因市場價下修，系爭房地價格應降價150萬元，且其後來發現同一時期與系爭房地同棟公寓房地之成交價為每坪97.01萬元，被上訴人仲介系爭房地出售之成交價僅為每坪80.5萬元，被上訴人違反對其之義務，而為有利於買方之行為。惟：

⑴如前所述，上訴人已書面同意被上訴人可為買賣雙方之代理人，被上訴人與葉儀於**112年2月19日**簽訂之不動產買賣斡旋金契約書第4條第1項前段亦約定「**買方同意受託人可為買賣雙方之代理人**」（見原審卷第79頁，並參本院卷第110頁，**日期非上訴人主張之112年2月15日**），而遍查系爭委託契約全文，並無被上訴人應將其與客戶簽訂之不動產買賣斡旋金契約書及收取之斡旋金（支票）交付予上訴人之約定，上訴人亦自承系爭委託契約沒有此約定（見本院卷第112頁），自難認被上訴人就此有違反契約義務之情形。

⑵被上訴人已否認張博建於112年2月23日至上訴人辦公室，向上訴人謊稱目前因市場價格下修，系爭房地價格應降價150萬元，且查兩造於112年1月6日簽訂之委託事項變更契約書即已變更委託價格最低底價為2,720萬元（見司促卷

第17頁，原委託價格為2,788萬元），而依上訴人提出之其與張博建間之Line對話紀錄顯示，上訴人與張博建於112年2月19日經過4通語音通話後，張博建傳送「博建 有關銀行夫妻這組買方，您說他們很有誠意，我給他們一個方式，本來我預計實拿2600萬元 現在他們斡旋價2525萬元我這邊已降30萬元，現在我願意再降10萬給這對夫妻，幫忙他們，但其他買方請我幫我比照原始價格」，後兩人再語音通話39秒，上訴人再將上開內容傳送給張博建（見本院卷第286至288頁），未見張博建要求上訴人將爭房地價格降價出售，且張博建於112年2月20日還告知上訴人「買方一直想要和您碰面要談價 博建稍微回絕他」，並將其與買方Line對話紀錄截圖傳送給上訴人（見本院卷第288至289頁），翌（21）日張博建再向上訴人報告帶買方看屋及與上訴人語音通話後，再將其與買方Line對話紀錄截圖傳送給上訴人，其內顯示張博建向買方表示「…王律師請我向您轉達 因為他知道碰面就要談價 他實在不太喜歡這樣談價的感覺 所以為表他的歉意他願意再降15萬（2555）給您們 他說他和您們通話幾次深知您們對她的房子確實是喜歡 所以他願意割愛並且降價 也請您們見諒…」，上訴人則傳「Thank you」貼圖給張博建，張博建又傳「博建剛剛傳這段話 有進展隨時和王律師報告」，上訴人回「好（OK手勢），謝謝」及「**博建可以視情況結案，我沒有意見**」（見本院卷第290至291頁），張博建於翌（22）日再將其與買方Line對話紀錄截圖傳送給上訴人，其中**買方表示「今天我不是拿實價登錄最低價，或親友交易最低價跟你開，我照你給我的資料，扣除一樓的平均成交行情開，你硬是要我買貴你覺得合理？今天這間房子不是直接可以搬進去住，而是我還要花至少兩百萬的裝潢費，2555萬＋仲介費25萬＋裝潢費200萬＋代書設定費雜費…這間房子我的取得成本要2800萬…你**覺得有有這樣的預算我有非要買這間房子不可嗎？我的選

擇很多，我可以慢慢看！…你一直要我順著屋主的心意開，那請問**我付仲介費給你是有什麼意義嗎**？」，接著張博建與上訴人有如下對話：

「王律師早安 其實平心而論 如果以價格來說買方能買到這價格已經在市場上非常難得了 最重要是稀有而且在這區域總價相對低**我相信其他買方價格不會比他差 讓博建再衝刺 一方面想讓這買方冷靜一點**」

「謝謝博建」

「謝謝王律師 **最重要屋況現況交屋** 他們的家長似乎有意見 這一點博建也要謹慎處理 免得以後交屋 依這買方貪小便宜個性王律師會比較麻煩…」

「感謝」

上訴人再貼1份法拍屋代標資訊後，傳「**低於實價登錄一成，沒人競拍流標了。我判斷房價有在鬆動**。再多觀察幾天」，後兩人經過語音通話12分7秒後，上訴人再傳「有任何狀況、想法都可以直接說，直接討論，不必忌諱。謝謝」（以上對話見本院卷第291至295頁），上訴人於翌（23）日先傳送一封其收到自稱永慶房屋人員的信件給張博建，並表示「…如果這一個人的客戶可以出高於2600的價格，你就可以有更好的仲介報酬，**只怕是假的**」「**不過他提到的房子，好像只有3樓，頂樓可以利用、土地持分大，所以可以高價。相比只是巷弄較小，改建更難而已。**」，後兩造經過3次語音通話，張博建即傳「王律師師好周六早上9:30簽約地址中和區中和路…」（見本院卷第295至298頁），足見張博建確實有將其與買方的溝通內容向上訴人報告，且上訴人一直主動與張博建溝通，亦自己就所查法拍資訊評估當時房價有鬆動情形，最終決定出售系爭房地，自難認張博建有故意欺瞞之行為，而有未公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格之情形。

⑶此外，上訴人並未主張及舉證被上訴人就有關契約內容規範之說明有何不公平之處。從而，堪認被上訴人並無上訴

人所指違反系爭管理條例第24條之2規定之情事。

㈡上訴人以民法第571條規定拒絕給付41萬元服務報酬，有無理由？

按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，固為民法第571條所明文規定。惟依前所述，被上訴人並無上訴人所指違反契約之行為，張博建亦無故意欺瞞之行為，雖上訴人主張同一時期與系爭房地同棟公寓房地之成交價為每坪97.01萬元，被上訴人仲介系爭房地出售之成交價僅為每坪80.5萬元，被上訴人違反對其之義務，而為有利於買方之行為；然查上訴人於原審提出之實價登錄資料（見原審卷第97頁）所載門牌號碼並無從確認係為系爭房地所在門牌「61弄4號」，本院依職權至內政部實價登錄網站查詢上訴人所指相近時期每坪單價97.01萬元之建物門牌為「大安區瑞安街208巷53弄1號3樓」，與系爭房屋確非屬同棟公寓。又房地不動產買賣成交價格之高低，除涉及簽約時之不動產交易市場景氣外，尚與不動產所在門牌號碼及**樓層**、**屋內狀況與既有裝潢設備**、買受人對於該不動產用途、**是否現況交屋**等諸多因素有關，實無從單純以單價高低作為有利於買賣何方之認定依據，況上訴人自陳系爭房地當時裝修要花幾拾、上百萬元，將系爭房地以市價出售，再以市價換屋，可節省裝修並避掉風水疑慮，**系爭房地買賣最終確認是「現況交屋」**（見本院卷第428頁），且依前揭張博建傳送給上訴人之買方訊息，買方當時亦以系爭房地可能還要花至少兩百萬的裝潢費而猶豫，顯見系爭房地以每坪80.5萬元成交係經上訴人與買方經多方考慮後決定，自難認被上訴人有違反對上訴人之義務，而為有利於買方之行為，或有違反誠實及信用方法，由相對人收受利益之情形。從而，上訴人以民法第571條規定拒絕給付被上訴人41萬元服務報酬，為無理由。

㈢從而，被上訴人依系爭確認單請求41萬元服務報酬，為屬有

據。又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。本件被上訴人並未證明兩造就服務報酬約定有確定給付期限，自屬無確定期限之給付，原審判決被上訴人僅得請求自支付命令狀送達至上訴人時起算（114年2月23日，送達證書見司促卷第53頁，該郵件於114年2月13日寄存於當地警察機關），與法相符。

六、綜上，被上訴人依系爭確認單約定請求上訴人給付41萬元，及自114年2月23日起至清償日，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審判命上訴人給付41萬元及自114年2月23日起算之法定遲延利息，並依職權為假執行及供擔保免假執行之宣告，核無違誤。上訴意旨仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果不生影響，不再一一論述。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　19　　日

民事第六庭　審判長法　官　林瑋桓

法　官　李桂英

法　官　林春鈴

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　19　　日

書記官　廖昱侖