

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第566號

原告 聖億不動產經紀有限公司

法定代理人 陳贊升

訴訟代理人 林昇帆律師

複代理人 何彥騏律師

被告 孫煜庭

訴訟代理人 鍾安律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，經臺灣桃園地方法院以113年度訴字第2531號裁定移送前來，本院於民國114年12月16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、程序方面：

按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書為之，民事訴訟法第24條定有明文。查本件兩造於所簽訂之一般委託銷售契約書（下稱系爭契約）第14條約定合意由買賣標的物所在地之法院即本院為第一審管轄法院，有系爭契約在卷可稽（見臺灣桃園地方法院113年度訴字第2531號卷，下稱桃園卷，第13頁），故本院就本件訴訟有管轄權，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告委託原告銷售門牌號碼新北市○○區○○路00號3樓房屋暨坐落基地應有部分及地下1樓編號第24號車位（下合稱系爭不動產），約定委託期間自民國112年6月2日起

01 至112年7月2日止，並簽訂系爭契約，原告已安排所屬業務
02 人員張晏榕（以下逕稱其名）為訴外人劉芷怡及其配偶陳易
03 崙（以下逕稱其等名）帶看系爭不動產，且買賣雙方已約定
04 以新臺幣（下同）3,550萬元成交，詎被告明知上情，竟於
05 委託期間屆滿後尚未滿2個月即112年8月16日，私下將系爭
06 不動產出售予陳易崙，並於112年9月22日完成所有權移轉登
07 記，依系爭契約第8條第3項第4款約定，應視為原告已完成
08 仲介義務，得向被告請求依系爭契約第5條第1項所定以成交
09 價格之4%計算之服務報酬即142萬元（計算式：3,550萬×4%
10 =142萬），爰依系爭契約第5條第1項、第8條第3項第4款約
11 定，提起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告應給付原告142萬
12 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
13 5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告則以：兩造實際上係於112年5月9日簽立系爭契約，惟
15 約定契約生效日期為112年6月2日，被告已於112年6月1日向
16 張晏榕表明不願再受系爭契約之拘束，故系爭契約於生效前
17 已經合法解除。被告並未私下自行接觸買方，被告係於與原
18 告解除契約關係後，接到訴外人住商不動產員林大同加盟店
19 萊富不動產經紀有限公司（下稱住商不動產公司）來電，乃
20 委託住商不動產公司仲介系爭不動產予陳易崙完成交易，系
21 爭不動產完成買賣交易，既非原告所促成，原告自不得請求
22 服務報酬。又系爭契約為定型化契約，然原告未提供合理審
23 閱期間，應認系爭契約第8條第3項第4款約定不構成契約之
24 內容，此外，相較內政部公告之「不動產委託銷售契約書範
25 本」第11條，系爭契約第8條第3項第4款約定未設有除外條
26 款，過度限制當事人之契約自由，已達顯失公平程度，依消
27 費者保護法第12條第1項規定，應屬無效等語，資為抗辯，
28 並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判
29 決，願供擔保請准宣告免予假執行。

30 三、兩造不爭執事項（見本院卷第133至134頁，並依判決論述方
31 式略行修正）：

01 (一)兩造於112年5月9日簽立系爭契約，被告委託原告銷售系爭
02 不動產，委託期間自112年6月2日起至112年7月2日止。

03 (二)被告於112年8月16日與陳易崙就系爭不動產成立買賣契約，
04 成交價格為3,550萬元，並於112年9月22日完成所有權移轉
05 登記。

06 四、原告主張被告私下將系爭不動產出售予陳易崙，依系爭契約
07 第8條第3項第4款約定，應視為原告已完成仲介義務，得向
08 被告請求依系爭契約第5條第1項所定以成交價格之4%計算之
09 服務報酬142萬元等節，為被告所否認，並以前詞置辯。故
10 本件爭點為：原告依系爭契約第5條第1項、第8條第3項第4
11 款約定，請求被告給付142萬元本息，有無理由？茲析述如
12 下：

13 (一)按附始期之法律行為，於期限屆至時，發生效力，民法第10
14 2條第1項定有明文。次按繼續性之契約已開始履行者，為免
15 徒增法律關係之複雜，如無因嗣後之債務不履行情事，使契
16 約關係溯及消滅之必要，原則上雖應以終止之方法消滅其契
17 約關係，惟究不得因此即謂已履行之繼續性契約，當事人均
18 不得行使解除權。於繼續性質之租賃契約，民法債編「租
19 賃」，就承租人之終止權，固已有特別規定，但在出租人依
20 約交付合於債之本旨之租賃物與承租人前，承租人要非不得
21 依法行使解除權，以解除租賃契約（最高法院112年度台上
22 字第1088號判決意旨參照），又關於居間契約是否得由當事
23 人隨時終止乙節，於民法第565條至第575條有關居間之規定
24 並無明文，惟考量居間契約與委任契約，均係以當事人之信
25 賴關係為基礎而成立，如信用基礎喪失，自無強由其繼續居
26 間媒介或處理委任事務，是除所為終止有權利濫用等情形
27 外，應容許居間契約之當事人得適用或類推適用民法第549
28 條第1項規定終止契約。準此，衡之居間契約為繼續性契
29 約，且係以當事人之信賴關係為基礎而成立，如於契約生效
30 前，客觀上因非可歸責於委託人之事由，受任人已無從處理
31 目的事務，或當事人間信賴關係已動搖，依前開說明，應允

01 許委託人得以依法行使契約解除權。

02 (二)經查，系爭契約約明被告將系爭不動產委託原告居間仲介銷
03 售，堪認系爭契約性質為居間契約，此並為兩造所不爭執
04 （見本院卷第292頁）。系爭契約雖載明簽訂日期為112年6
05 月2日，然兩造實係於112年5月9日簽立系爭契約，並約定委
06 託期間自112年6月2日起至112年7月2日止等情，亦為兩造所
07 不爭，業如前述，並有系爭契約在卷可稽（見桃園卷第13
08 頁）。參諸張晏榕具結證稱：因為被告有與其他仲介公司簽
09 訂專任委託銷售契約，該專任委託銷售契約於112年5月31日
10 始屆期，必須於專任委託銷售契約到期後才能簽立系爭契
11 約，所以112年5月9日簽約當天，伊有與買賣雙方溝通系爭
12 契約起始日必須寫112年6月2日才不會有法律責任等語（見
13 本院卷第136至137頁），及被告前於原告對劉芷怡起訴請求
14 給付服務報酬事件（即臺灣彰化地方法院113年度訴字第944
15 號案件，下稱另案）具結證稱：因為伊與大漢微風不動產公
16 司簽訂有專任委託銷售契約，所以簽署系爭契約的日期必須
17 在該專任委託銷售契約屆期之後等語（見本院卷第179
18 頁），可知因被告與其他不動產仲介經紀業者簽訂有專任委
19 託銷售契約，為避免違反該專任委託銷售契約，兩造約定11
20 2年6月2日起系爭契約始發生效力，是系爭契約為附始期之
21 契約，於期限屆至始生效力，應堪認定。

22 (三)又兩造係因劉芷怡有意購買系爭不動產，始簽訂系爭契約乙
23 節，業經張晏榕具結證稱：之所以簽署系爭契約，係因為劉
24 芷怡係伊的同學，劉芷怡有委託伊購買與系爭不動產同社區
25 的另外2間不動產，想要再委託伊買系爭不動產，因為被告
26 有與其他仲介公司簽訂專任委託銷售契約，劉芷怡認為伊是
27 她同學，服務費可以斟酌收取，所以希望由伊去跟被告洽
28 談，因為劉芷怡非常想要買到系爭不動產，所以兩造就簽訂
29 系爭契約，同時簽訂買賣定金收據等語（見本院卷第136、1
30 38頁），及被告於另案具結證稱：伊與劉芷怡係鄰居，有相
31 約要看系爭不動產，劉芷怡說有仲介朋友要一起來，112年5

01 月9日當天劉芷怡與仲介一起至系爭不動產看房，伊簽署系
02 爭契約係委託原告居間仲介銷售系爭不動產予劉芷怡，系爭
03 契約完全係針對與劉芷怡間之交易才簽署的，並非要委託張
04 晏榕銷售等語明確（見本院卷第176、180至183頁），並有
05 劉芷怡傳送：「有詢問過專任合約的內容，如果我這邊透過
06 鄭先生來看房子就算合約到期屆滿2個月之內買方二親等內
07 私下跟屋主交易，其實鄭先生還是可以跟我們買賣雙方索取
08 服務費，避免造成我們之間的交易麻煩，我想請我台中也當
09 仲介好友把整個交易制度講解清楚，幫我們完成這件事」等
10 訊息予被告配偶之對話紀錄截圖及被告與劉芷怡簽訂之買賣
11 定金收據（下稱系爭定金收據）在卷可憑（見本院卷第316
12 頁，桃園卷第15頁）。

13 (四)然因劉芷怡先後於112年5月29日、31日分別向張晏榕、被告
14 配偶表示無意購買系爭不動產，被告因此於112年6月1日向
15 張晏榕表示：「她不買我不強迫，不要合約綁在那，盡快處
16 理處理我好繼續賣別人」等語，亦有張晏榕證述（見本院卷
17 第139頁），及張晏榕分別與劉芷怡、被告間之對話紀錄在
18 卷可稽（見本院卷第101、195至196頁）。由被告前已與其
19 他不動產仲介經紀業者簽訂有專任委託銷售契約，兩造簽訂
20 系爭契約係因劉芷怡欲購買系爭不動產等情觀之，堪認於劉
21 芷怡表示無意購買系爭不動產後，系爭契約之目的即無法達
22 成，而無繼續之必要，此有張晏榕傳送：「我們不會刁難你
23 了」、「況且那是因為他拜託我所以我才上去台北了」、
24 「一開始他很積極的想要買」、「那我了解了原因。因為她
25 女兒8月就要出國了需要用到錢」、「加上我算了一下他如
26 果要貸到八成有難度」、「不然他不會無緣無故不想買」等
27 訊息可證（見本院卷第199頁），參以張晏榕嗣後即未再仲
28 介其他客戶予被告等情，亦徵明確。綜合上情，堪認被告辯
29 稱其於112年6月1日向張晏榕表示「不要合約綁在那，盡快
30 處理處理我好繼續賣別人」等語（見本院卷第195頁），係
31 解除系爭契約之意思，應屬可採。

01 (五)由原告明知系爭契約為附始期之契約，於期限屆至即112年6
02 月2日始生效力，方開始有履行契約之義務，亦明知簽訂系
03 爭契約係因劉芷怡有意購買系爭不動產，則被告於劉芷怡表
04 示無意購買系爭不動產後，向原告之代理人張晏榕為解除系
05 爭契約之意思，依首揭說明，於法即無不合。被告既於系爭
06 契約生效前，合法解除系爭契約，原告自無從本於系爭契約
07 請求被告給付服務報酬。

08 (六)原告固主張簽訂系爭契約係為協助被告銷售系爭不動產，劉
09 芷怡只是客戶中之首選，並非唯一，原告係為避免系爭不動
10 產有重複買賣問題，方未再對外居間或帶看系爭不動產，且
11 被告並未向原告表示要解除或終止系爭契約，系爭契約自屬
12 有效等語。然查：

13 1.112年5月9日兩造簽訂系爭契約時，被告尚與其他不動產仲
14 介經紀業者簽訂有專任委託銷售契約，衡情，被告要無與原
15 告簽訂系爭契約之可能。復參諸原告自陳係受劉芷怡請託與
16 被告交涉購買系爭不動產事宜，且被告與張晏榕間對話紀錄
17 可見，被告向張晏榕表示：「我根本覺得被你們擺了一道複
18 雜化」、「我當天根本不想簽，當時只是答應讓你們看
19 屋」、「給你們提供意見」、「結果硬要簽」等語後，張晏
20 榕並無任何異議或反駁，僅回覆：「其實當下呢買方是很想
21 買你們這間房子也很有誠意」、「他也怕買不到所以我們才
22 用轉訂的方式」等語（見本院卷第194頁），可知並非被告
23 主動尋求並委託原告協助銷售系爭不動產，被告僅係因為劉
24 芷怡有意購買系爭不動產，始與原告簽訂系爭契約。又原告
25 既不爭執於劉芷怡表示無意購買系爭不動產後即未再仲介其
26 他客戶予被告，僅表示係為避免系爭不動產有重複買賣問
27 題，方未再對外居間或帶看系爭不動產，然觀諸被告與張晏
28 榕間之對話紀錄，被告於知悉劉芷怡無意購買系爭不動產
29 後，曾向張晏榕表示另有鄰居有意購買系爭不動產，張晏榕
30 聞訊後僅質疑「其他鄰居想買這有點怪怪的」，並無任何要
31 為被告居間仲介銷售系爭不動產之意（見本院卷第192

頁），堪認原告前開主張難認可採。

2.至張晏榕雖證稱被告未曾表示要解除系爭契約，僅表示要解除系爭定金收據，然觀諸被告與張晏榕間之對話紀錄可見，被告於得知劉芷怡無意購買系爭不動產後，先後向張晏榕表示：「是不是約個地點把合約中止什麼的弄一弄」、「她不買我不強迫，不要合約綁在那，盡快處理處理我好繼續賣別人」、「盡快切結他們不買，我就可以繼續賣，不要影響我售屋就好」（見本院卷第195至196頁），被告既已明確表示「不要合約綁在那」、「不要影響我售屋」，而可認有不再受系爭契約拘束之意，且被告並未指明僅就系爭定金收據解除，自無從認被告僅有解除系爭定金收據，而無解除系爭契約之意思，是僅據張晏榕證述，尚難為有利於原告之認定。

五、綜上所述，原告依系爭契約第5條第1項、第8條第3項第4款約定，請求被告給付142萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，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。至被告聲請訊問證人劉芷怡，以證明劉芷怡並非原告所介紹，劉芷怡亦非因原告之仲介服務而決定購買系爭不動產等情，然本院既已認定系爭契約於生效前，業經被告合法解除，被告前開聲請調查之證據，即無調查之必要，併予指明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 1 月 15 日

民事第九庭 審判長法 官 薛嘉珩

法 官 張淑美

法 官 林詩瑜

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 115 年 1 月 15 日

05 書記官 陳黎諭