

臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第142號

上訴人 吳雨謙 住○○市○○區○○路0段00巷0弄0
號0樓

被上訴人 台義不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 林玟均

訴訟代理人 王智超

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國108年11月8日臺灣新北地方法院107年度訴字第1997號第一審判決提起上訴，本院於109年5月27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、被上訴人主張：兩造於民國106年5月24日、同年7月26日依序簽訂一般委託銷售契約書、委託事項變更契約書（以下各稱系爭委託契約、變更契約），約定上訴人將其所有門牌為新北市○○區○○路00巷00號之房屋暨基地（下稱系爭房地），委託伊以新臺幣（下同）2800萬元銷售。伊於106年7月27日覓得買方曾清文願以該價格購買，詎上訴人同意伊代向曾清文收取定金100萬元後，未依約於106年8月4日與曾清文簽訂買賣契約，依系爭委託契約第7條第3款第2目約定，視為伊已完成系爭房地之居間義務，上訴人應按委託銷售價格4%計付服務報酬予伊等情。爰依上開約定，求為命上訴人給付56萬元，及自107年11月23日起算法定遲延利息之判決（原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人提起上訴。未繫屬本院部分，不予贅述）。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊患有精神疾病，並未委託被上訴人仲介系爭房地買賣，系爭委託契約係伊與訴外人王智超所簽訂，且屬通謀虛偽意思表示。被上訴人未仲介系爭房地，曾清文亦未

01 曾出面，伊亦無收受曾清文交付之定金，並無違約，且系爭
02 房地已遭法院拍賣，被上訴人不得請求伊為給付等語，資為
03 抗辯。上訴聲明：(一)原判決關於命上訴人為給付部分，及該
04 部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判，均廢棄；(二)上開廢
05 棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

06 三、兩造訂有系爭委託契約、變更契約，被上訴人依約覓得買方
07 曾清文出價2800萬元達上訴人之委託銷售價格後，已代收曾
08 清文交付之100萬元定金等事實，業據代理被上訴人與上訴
09 人簽約之證人王智超結證屬實（見本院卷第75至76、79
10 頁），並有系爭委託契約、變更契約、曾清文出具之要約書
11 及簽發之支票在卷可稽（見本院卷第57至69頁），核屬相
12 符。參諸上訴人陳稱有與王智超簽約，當時另有委託信義房
13 屋出售系爭房地及有請台義公司幫我賣房子等語（見原審卷
14 第63、75頁），及其不爭執曾清文交付100萬元定金之事實
15 （見本院卷第128頁），足見其確有出售系爭房地之需，並
16 已委由被上訴人出售系爭房地，且其未證明所為法律行為曾
17 受精神分裂狀態影響效力等情事，自堪信被上訴人主張之上
18 開事實為真正，上訴人空言辯稱未簽署系爭變更契約、未與
19 被上訴人成立系爭委託契約云云，並不足採。

20 四、觀諸系爭委託契約第7條第3款第2目約定：「甲方（即上訴
21 人）義務：…(3)有下列情形之一者，均視為乙方（即被上訴
22 人）已完成居間仲介之義務，…，甲方仍應支付委託銷售價
23 百分之四服務報酬，…②乙方收受訂金後，因可歸責於甲方
24 之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立不動產買賣契
25 約書時」（見本院卷第19頁），可知上訴人應依上開約定，
26 與被上訴人覓得之買方簽立系爭房地買賣契約。基此，被上
27 訴人依系爭委託契約第6條第3項約定經上訴人簽名同意買方
28 出價達於委託價等，有代收定金之權，其既覓得買方曾清文
29 出價達上訴人委託價格，並已代收定金，上訴人即應依約與
30 曾清文簽訂系爭房地買賣契約。然其未與曾清文簽約，則被
31 上訴人依上開約定請求給付服務報酬，即屬有據。上訴人辯

01 稱：被上訴人未為伊出售系爭房地，且曾清文未出面，伊未
02 收受曾清文交付之定金云云，亦不足取。

03 五、稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或
04 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人於契約因其報
05 告或媒介而成立時，即得請求報酬，此觀民法第565條、第
06 568條第1項規定甚明。據此可知，媒介居間人以契約因其媒
07 介而成立時為限，始得請求報酬。兩造簽訂系爭委託契約，
08 約定上訴人將其所有之系爭房地委託被上訴人居間銷售，已
09 如前述。揆諸上開說明，被上訴人本應於上訴人與曾清文成
10 立系爭房地買賣契約時，始得向上訴人請求給付報酬。惟細
11 繹前述系爭委託契約第7條第3款第2目約定，旨在揭示上訴
12 人若違約不與被上訴人仲介之買方簽訂買賣契約，即應給付
13 一定比例計算之金錢，核其性質，為違約金之約定，堪予認
14 定。以故，上訴人雖未與曾清文簽立系爭房地買賣契約，被
15 上訴人仍得依上開約定請求給付具違約金性質之仲介服務
16 費。又審酌被上訴人代為仲介之勞力與資訊付出、因上訴人
17 違約不簽買賣契約所受之損害、被上訴人支出仲介費之負擔
18 等一切情狀，堪認被上訴人按約定比例（委託銷售價格2800
19 萬元之4%）之半數計算，請求上訴人給付56萬元，尚無過高
20 情事，自應准許。

21 六、給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
22 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
23 訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
24 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
25 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
26 週年利率為5%，此觀民法第229條第2項、第233條第1項前
27 段、第203條規定甚明，上訴人迄未履行上開金錢債務，被
28 上訴人並得請求加付法定遲延利息。

29 七、從而，被上訴人依系爭委託契約第7條第3款第2目約定，請
30 求上訴人給付56萬元，及自民事更正狀繕本送達（見原審卷
31 第77頁）之翌日即107年11月23日起至清償日止，按週年利

01 率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審就此部分為被
02 上訴人勝訴之判決，核無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，
03 求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

04 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
05 據，經本院斟酌後，均不足影響判決之結果，爰不逐一論
06 列，併此敘明。

07 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
08 項、第78條，判決如主文。

09 中 華 民 國 109 年 6 月 10 日

10 民事第十六庭

11 審判長法 官 朱耀平

12 法 官 邱育佩

13 法 官 黃明發

14 正本係照原本作成。

15 不得上訴。

16 中 華 民 國 109 年 6 月 10 日

17 書記官 康翠真