

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第1267號

上訴人 陳黃寶春

訴訟代理人 林瑞富律師

被上訴人 富地不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 王鳳英

訴訟代理人 羅啓恒律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於中華民國111年9月30日臺灣臺北地方法院109年度訴字第2592號第一審判決提起上訴，本院於112年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣參拾萬元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

前開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔五分之三，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國108年4月初簽訂委託銷售契約（下稱系爭契約），由上訴人委託伊居間仲介銷售上訴人與訴外人即其女陳羿璇共有之門牌號碼臺北市○○區○○路00巷0號1樓建物及其坐落基地（下稱系爭不動產），銷售價格原約定為新臺幣（下同）1,800萬元，嗣於108年5月初另簽訂契約內容變更合意書（下稱系爭變更書），同意委售價格變更為1,680萬元，迨伊覓得買方即訴外人陳貞岑簽署不動產買賣斡旋契約書（下稱系爭斡旋書），並給付10萬元斡旋金，願以上開價格買受系爭不動產，詎上訴人拒絕簽訂不動產買賣契約書，違反系爭契約第12條第1項第1款約定，視為伊已完成仲介義務。爰依系爭契約第5條、第12條第1項第1款約定，請求上訴人給付依系爭不動產銷售總價1,680萬元按3%計算之服務報酬即50萬4,0

00元，及自109年2月26日起至清償日止，按年息5%計算利息
（原審判命上訴人如數給付，上訴人聲明不服，提起上訴）。

並答辯聲明：上訴駁回。

二上訴人則以：系爭不動產係伊及陳羿璇分別共有，被上訴人卻
僅與伊簽訂系爭契約，該契約違反民法第71條、第758條、第8
19條、第531條規定而無效。又被上訴人於108年5月15日催告
伊於5日內簽訂系爭不動產買賣契約，伊已於17日應允，並約2
0日洽談簽約，然伊偕同陳羿璇至被上訴人辦公處所，卻未見
買方，足見被上訴人稱已洽得買主成交及已收受訂金10萬元，
並非事實等語資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上
訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三被上訴人主張兩造簽立系爭契約，約定由上訴人委託伊以1,80
0萬元出售系爭不動產，嗣上訴人將銷售價格變更為1,680萬元
等情，為上訴人所不爭執，並有系爭契約、系爭變更書等在卷
可稽（見原審卷(一)第21至31、37頁），此部分事實先堪認定。

四被上訴人主張陳貞岑願以1,680萬元購買系爭不動產，然上訴
人拒絕簽訂不動產買賣契約書，違反系爭契約第12條第1項第1
款約定，視為伊已完成仲介義務，依系爭契約第5條、第12條
第1項第1款，請求上訴人給付服務報酬50萬4,000元，然為上
訴人所否認，並以前詞置辯。茲分述如下：

(一)系爭契約為有效成立：

1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約
因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565
條、568條第1項分別定有明文。又按媒介居間人固以契約因
其媒介而成立時為限，始得請求報酬。但媒介居間人倘已媒
介就緒，而委託人故意拒絕訂約，依誠信原則，仍應支付報
酬（最高法院84年度台上字第2925號判決意旨參照）。觀諸
系爭契約內容，約定被上訴人銷售系爭不動產，上訴人給付
被上訴人報酬，性質為居間契約，合先敘明。

2.關於系爭契約之簽立經過，證人即被上訴人員工鄭麗玲於原

審證稱：伊問上訴人及上訴人之子陳世豐是否願意讓伊銷售系爭不動產，上訴人同意並簽立系爭契約。伊知道上訴人就系爭不動產只有應有部分1/2，並告知上訴人及陳世豐要補陳羿璇委託書，但陳世豐說陳羿璇住高雄，叫伊先賣賣看，如果有買方再補給伊等語（見原審卷(三)第8至10頁）。復參系爭契約委託標的標示欄所載（見原審卷(一)第21頁），上訴人係委託被上訴人出售系爭不動產全部，而未註明僅委託銷售系爭不動產應有部分1/2部分，足見上訴人簽立系爭契約時，係委託被上訴人出售系爭不動產所有權全部。而系爭契約為居間契約，屬債權契約，不以上訴人就系爭不動產有所有權為必要，亦不因系爭契約之簽立而發生物權上變動之效力，故與民法第758條、第819條、第531條規定無涉。上訴人抗辯系爭不動產為其與陳羿璇共有，因陳羿璇未在系爭契約上簽名，系爭契約違反民法第71條、第758條、第819條、第531條規定而無效云云，自非可採。

- 3.再按當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，民法第153條第2項前段定有明文。上訴人固抗辯系爭契約就地址部分塗改後未簽名確認而無效云云，查系爭契約建物門牌記載為「台北市○○區○○路00巷0號1樓」，「18」巷部分固有塗改痕跡（見原審卷(一)第21頁），然於簽訂系爭契約後，因變更銷售價格，兩造復簽訂系爭變更書，標的物位址記載為「台北市○○區○○路00巷0號1樓」，有系爭變更書在卷可稽（見原審卷(一)第37頁），核與系爭契約經塗改後之地址相同；再參鄭麗玲證稱：簽約時因伊分心與在場之陳世豐談話，誤寫系爭不動產之地址，經塗改後疏未讓上訴人在塗改處簽名。銷售一段時間後，伊向上訴人反映系爭不動產售價1,800萬元與市場價格落差較大，無人應買，建議上訴人降價以利撮合交易，上訴人同意降為1,680萬元，約於108年5月初再簽立系爭變更書等語（見原審卷(三)第9至11頁），足認兩造對於系爭契約之標的為「台北市○○區○○路00巷0號1樓」已達成

01 意思一致。再者，系爭契約係居間契約，為不要式契約，上
02 訴人縱未於系爭契約塗改處簽名，亦不影響系爭契約之效
03 力。上訴人抗辯系爭契約就標的部分塗改後未簽名確認而無
04 效等語，自難採憑。

05 4.上訴人復抗辯系爭契約未填載簽約日期而無效云云，查系爭
06 契約第3條已約定：「委託銷售期間係自簽立系爭契約之日
07 起至108年7月31日止」（見原審卷(一)第23頁），可知委託銷
08 售期間自委託人即上訴人簽立之時起至108年7月31日止；復
09 參證人鄭麗玲證述：伊公司的委託銷售契約書或是變更同意
10 書通常不會壓日期，因為委託銷售契約書第2頁會寫委託期
11 間是從簽契約開始到什麼時候為止，所以是看委託的終止時
12 間等語（見原審卷(三)第10頁），足認兩造簽立系爭契約時，
13 就系爭不動產委託銷售價格為1,800萬元、委託銷售期間為
14 自簽立系爭契約之日起至108年7月31日止，及收款方式等內
15 容均已達成意思一致，是兩造雖就簽約日期之非必要之點未
16 加以記載，但無礙系爭契約有效成立。上訴人抗辯系爭契約
17 因未標明契約簽訂日期而為無效云云，難認有據。

18 (二)上訴人有系爭契約第12條第1項第1款所定違約事由：

19 1.上訴人辯稱陳貞岑並無購買系爭不動產之真意云云，然查，
20 陳貞岑於原法院刑事庭證稱：伊曾於108年5月1日簽立系爭
21 斡旋書，並交付斡旋金10萬元，委託以1,680萬元購買系爭
22 不動產，鄭麗玲通知伊我4日晚間8時要到被上訴人公司準備
23 簽約，伊有到，但上訴人沒出現，致無法完成交易，伊遂簽
24 立聲明伊有到場，但上訴人沒有如期出現的聲請書。因斡旋
25 金效力於6日屆止，伊確認不成交後，於7日將10萬元取回。
26 伊之前在原法院民事庭證稱「但在5月4日之前，我又接到通
27 知說，不能約5月4日當天，叫我再等後續的通知」等語，並
28 不是說在108年5月4日前已知道當天不用出席簽約，所以沒
29 有到被上訴人公司，而是過程多次溝通，但上訴人態度反
30 覆，一下說要來簽約，一下又說不來，最後伊還是於4日晚
31 上到被上訴人公司等語，有刑事審理筆錄在卷足參（見本院

卷(一)第461至477頁)，核與證人鄭麗玲於證稱：陳貞岑表示願意以1,680萬元購買系爭不動產後，伊遂與陳貞岑簽立系爭斡旋書，並收受斡旋金10萬元等語相符（見原審卷(三)第11至13頁），並有系爭斡旋書、聲明書附卷可佐（見本院卷(一)第123至125頁），足認陳貞岑確實願以1,680萬元購買系爭不動產。上訴人以證人陳貞岑於原法院刑事庭、民事庭所言多有不同為由，抗辯陳貞岑為偽證云云，但細繹陳貞岑證述之內容，只是就部分問題在原法院刑事庭回答較為深入，且對於民事庭作證之內容進一步釐清或補充，兩者並無矛盾之處。上訴人執此遽謂證人陳貞岑為翻供偽證云云，委實難採。

2. 次查，陳貞岑願意給付總價款為1,680萬元，各期支付方式為總價款之「10%、10%、10%、70%」，有系爭斡旋書可稽（見原審卷(一)第39頁），核與系爭變更書所載上訴人委託價格1,680萬元、系爭契約所載支付方式為總價款之「10%、10%、10%、70%」相同（見原審卷(一)第23、37頁），自該當系爭契約第8條4項所定「買賣雙方價金與條件一致」之要件，上訴人依約即負有於5日內至被上訴人指定處所與陳貞岑簽立不動產買賣契約之義務，惟上訴人未於被上訴人指定之108年5月4日至被上訴人公司簽立不動產買賣契約，業據證人鄭麗玲、陳貞岑證述明確（見原審卷(三)第11至13頁、卷(二)第163至165頁），且上訴人與陳羿璇已於108年8月28日將系爭不動產以買賣為原因移轉登記予訴外人廖淑明，有土地建物查詢資料、異動索引、不動產買賣契約書在卷可佐（見原審卷(一)第329至339頁、卷(二)第179至193頁），足認上訴人所為，顯已構成系爭契約第12條第1項第1款所定「甲方（即上訴人）反悔不賣或因可歸責於甲方之事由致無法簽訂買賣契約」之情形，視為被上訴人已完成仲介之義務。

3. 上訴人雖辯稱其於108年5月17日表示願於20日簽訂買賣契約，因於20日未見到買方，已於21日解除系爭契約云云，固據提出文山景美郵局第220號、高雄地方法院郵局第1615號

01 存證信函、相片為證（見原審卷(一)第239至261、卷(三)第31至
02 33頁）。然觀諸前開存證信函，上訴人係表示：「同意將該
03 『持分二分之一房地產』以新臺幣（下同）1680萬元與買方
04 訂立正式『買賣契約』，全權委託林瑞富律師洽談。…」
05 （見原審卷(三)第31至33頁），顯與系爭契約、系爭變更書約
06 定出售系爭不動產所有權全部之內容不符，自難認上訴人有
07 依系爭契約、系爭變更書履行之意，亦不生解除系爭契約之
08 效力。

09 (三)被上訴人得依系爭契約第5條、第12條第1項第1款約定，請
10 求上訴人給付：

- 11 1.經查，上訴人於陳貞岑願以1,680萬元購買系爭不動產後，
12 未於108年5月4日晚間8時與陳貞岑就系爭不動產簽立買賣契
13 約，已違反系爭契約第12條第1項第1款約定業如前述，則被
14 上訴人依系爭契約第5條、第12條第1項第1款約定，請求上
15 訴人給付服務報酬，核屬有據。
- 16 2.按違約金是否相當，須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當
17 事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與
18 實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減（最高法院82年度
19 台上字第2529號判決意旨參照）。查系爭契約第12條第1項
20 約定，係於符合一定事由時，視為被上訴人已完成仲介義
21 務，委託人仍應給付服務報酬，此時買賣雙方實際上並未完
22 成交易，被上訴人本無法請求服務報酬，但因交易未完成係
23 可歸責於委託人之事由所致，方額外課予委託人應給付相當
24 於服務報酬金額之義務。故此約定核屬對委託人違約之處
25 罰，應係損害賠償總額預定性質之違約金（民法第250條第2
26 項規定參照）。又被上訴人因上訴人違約所受損害，為支出
27 廣告、人力成本及預期收受報酬之損失，本院審酌上訴人違
28 約未與陳貞岑締約，被上訴人雖受有前開損害，然其可減省
29 協助辦理簽訂買賣契約、過戶、貸款之時間及相關費用，且
30 其於上訴人簽立系爭變更書後，旋即覓得陳貞岑願購買系爭
31 不動產，及其與上訴人原約定服務報酬為銷售總價3%（見原

01 審卷(一)第23頁)等一切情狀，因認前揭違約金數額（銷售總
02 價3%），尚屬過高，應核減為30萬元，較為允當，逾此範圍
03 之請求，尚難准許。

04 五綜上所述，被上訴人依系爭契約第5條、第12條第1項第1款約
05 定，請求上訴人給付30萬元，及自109年2月26日起至清償日
06 止，按年息5%計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此部
07 分之請求，為無理由，不應准許。從而，原審就超過上開應予
08 准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原
09 判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改
10 判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗
11 訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不
12 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

13 六本件事證已臻明確，上訴人另聲請傳喚陳羿璇為證人，欲證明
14 系爭契約因無陳羿璇親自簽名委託而無效，被上訴人為偽造私
15 文書、詐欺恐嚇取財（見本院卷(二)第9至57頁），經核無必
16 要，至兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌
17 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘
18 明。

19 七據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主
20 文。

21 中 華 民 國 112 年 3 月 22 日
22 民事第五庭

23 審判長法 官 賴劍毅
24 法 官 洪純莉
25 法 官 陳君鳳

26 正本係照原本作成。

27 不得上訴。

28 中 華 民 國 112 年 3 月 22 日

29 書記官 郭姝妤

