

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度簡上字第256號

上訴人 馮志豪

訴訟代理人 張藝騰律師

被上訴人 鎮信不動產經紀有限公司

0000000000000000

法定代理人 張建民

訴訟代理人 張珉瑄律師

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，上訴人對於民國111年3月2日本院111年度簡字第1號第一審判決提起上訴，本院於112年6月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用均由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人於民國109年8月27日經被上訴人之居間仲介，以新臺幣（下同）410萬元向第三人購買桃園市○○區○○段000○號建物及其坐落同段229地號土地（門牌號碼：桃園市○○區○○街000巷00弄00號，下併稱系爭房地），上訴人購得系爭房地後，隨即改裝隔成數間套房作為出租之用，惟因成效不佳，旋於110年3月19日委託被上訴人就系爭房地進行銷售，兩造並簽署專任委託銷售契約書（下稱系爭委託契約），委託銷售價格為1,058萬元、委託銷售期間自110年3月19日起至110年6月30日止；買賣成交者，被上訴人得向上訴人收取按實際成交價4%計算之服務報酬，雙方並特約約定底價為960萬元。被上訴人於受委任後，旋即刊登廣告並進行帶看，雙方另於110年5月10日簽署委託銷售/出租契約內容變更同意書（下稱系爭同意書），將系爭委託契約之委託銷售期間延長至110年7月31日，底價變更為870萬元。惟上訴人於委託銷售期間內，向被上訴人宣稱系爭房地將再次進行整修準備出租於他人，無意銷售，要終止

01 系爭委託契約，然經被上訴人查證後始知，系爭房地早於11
02 0年6月18日由上訴人自行出售予第三人蔡尚賢，並於110年7
03 月19日將系爭房地移轉登記予蔡尚賢。然依系爭委託契約約
04 定，系爭房地僅得委託被上訴人銷售，上訴人不得再委託其
05 他第三人居間仲介或由上訴人自行銷售；另依系爭同意書之
06 約定，委託銷售期間業已延長至110年7月31日，上訴人違反
07 系爭委託契約約定內容，自行將系爭房地出賣予蔡尚賢，並
08 移轉登記予蔡尚賢，已構成系爭委託契約第6條第5項第5款
09 之違約情形，故上訴人依系爭委託契約仍應支付被上訴人約
10 定之服務報酬，亦即按委託銷售總價4%計算即38萬4,000元
11 （計算式：960萬元×4%=38萬4,000元）。又因上訴人於委
12 託銷售期間內，將系爭房地自行出賣予第三人，並簽訂買賣
13 契約時，已構成系爭委託契約第6條第5項第5款之違約情
14 形，依系爭委託契約第7條第2項約定，被上訴人得再向上訴
15 人請求按銷售總價6%計算之違約金，被上訴人本件僅請求
16 其中2%之違約金，即19萬2,000元（計算式：960萬元×2%
17 =19萬2,000元）。為此，爰依系爭委託契約第6條第5項第5
18 款、第7條第2項之約定，請求上訴人給付被上訴人57萬6,00
19 0元（計算式：38萬4,000元+19萬2,000元=57萬6,000
20 元），及自起訴狀繕本送達翌日（即110年11月16日）起至
21 清償日止，按週年利率5%計算之利息。（原審就上開部分
22 判決上訴人應給付26萬1,000元及自110年11月16日起至清償
23 日止，按週年利率5%計算之利息，駁回被上訴人其餘之
24 訴。上訴人就其敗訴部分提起上訴；被上訴人就其敗訴部
25 分，未聲明不服，業已確定，不予贅述）。答辯聲明：上訴
26 駁回。

27 二、上訴人抗辯：系爭委託契約所約定之委託銷售期間為自110
28 年3月19日起至110年6月30日止，上訴人並未同意委託銷售
29 期間延長至110年7月31日止；況系爭委託契約第6條第5項第
30 6款所謂之「銷售」係指被上訴人除應努力透過市場流通管
31 道尋找買方，居間完成買賣行為外，尚須協助上訴人辦理不

01 動產所有權移轉登記事宜，足認系爭委託契約實兼具居間與
02 委任性質，除了簽立買賣契約外，尚須為不動產所有權移轉
03 登記，始能謂完成不動產之銷售，是被上訴人得請求服務報
04 酬之前提，須完成整個包含廣告銷售、尋找客戶、帶看房
05 屋、簽約、協調稅費、斡旋付款條件、交屋過戶點交等流
06 程，始可稱完成系爭委託契約所稱之「銷售」，則上訴人雖
07 於委託銷售期間內之110年6月18日與蔡尚賢簽訂買賣契約將
08 系爭房地出售予蔡尚賢，然上訴人係於110年7月19日始辦理
09 系爭房地之所有權移轉登記，而完成系爭房地之銷售行為，
10 自不構成系爭委託契約第6條第5項第6款之違約事由，被上
11 訴人無從據此請求服務報酬及違約金。況被上訴人之受僱人
12 石毅平知悉上訴人早於110年3月17日即委任其他仲介人員張
13 展榮出售系爭房地，上訴人於簽訂系爭委託契約前即已明確
14 告知被上訴人之仲介人員石毅平，即便簽專任委託，同時也
15 會有其他仲介在銷售系爭房地，經石毅平同意上開條款後，
16 上訴人始與被上訴人簽訂系爭委託契約，可證被上訴人於系
17 爭委託契約簽訂前即知悉並同意上訴人另委託他人銷售系爭
18 房地，自無從據此再主張上訴人有違約之情事。再退步言
19 之，縱認上訴人確有符合系爭委託契約第6條第5項第5款之
20 情形，該約定係記載服務報酬等字樣，然被上訴人實際上並
21 未完成居間仲介之行為，僅因上訴人違反系爭委託契約之約
22 定，課以應給付原約定報酬之義務，性質上應認屬違約金，
23 且依系爭同意書所示，兩造業已合意將系爭房地總價改為87
24 0萬元，自應以此為計算之基礎，被上訴人請求之違約金數
25 額顯屬過高，應予酌減等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判
26 決不利上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一
27 審之訴及假執行之聲請均駁回。

28 三、兩造不爭執事實（見本院卷第94頁）：

29 （一）被上訴人之仲介人員石毅平與上訴人於110年3月19日就系
30 爭房地簽署系爭委託契約，委託期間自110年3月19日至11
31 0年6月30日止，委託銷售價格為1,058萬元，底價調整為9

60萬元。系爭委託契約前言處記載「本定型化契約及其附件於中華民國110年3月16日委託人攜回審閱3日（不得少於三日）…。」等文件，係石毅平於兩造簽約前或簽約時即倒填審閱期。

（二）兩造於110年5月10日簽署系爭同意書，變更委託銷售金額為870萬元及延長委託期間至110年7月31日。

（三）上訴人於110年6月18日另委託他人將系爭房地出售予第三人蔡尚賢，並於110年7月19日辦妥所有權移轉登記。

四、本件兩造爭執之點經協議簡化為：（一）上訴人於110年6月18日與第三人蔡尚賢就系爭房地簽訂買賣契約，並於110年7月19日以買賣為原因，將系爭房地移轉登記予蔡尚賢，是否構成系爭委託契約第6條第5項第5款、第7條第2項之違約事由？（二）原審認定被上訴人依系爭委託契約第6條第5項第5款、第7條第2項之約定，得向上訴人請求26萬1,000元，金額是否過高？茲分述如下：

（一）上訴人於110年6月18日與第三人蔡尚賢就系爭房地簽訂買賣契約，並於110年7月19日以買賣為原因，將系爭房地移轉登記予蔡尚賢，構成系爭委託契約第6條第5項第5款所示「自行銷售或經由第三人介紹或其他類似之銷售行為」之違約事由：

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、第568條第1項分別定有明文。又居間契約為勞務給付契約之一種，其與委任契約之差別乃居間之內容限於他人間行為之媒介，且以有償為原則；且居間人報酬之請求，以契約因其報告或媒介而成立者為限；若其所支出之費用非經約定，不得請求償還。從而，居間契約之有關規定應優先於委任契約規定而適用。本件兩造間簽訂之系爭委託契約係約定系爭房地所有人即上訴人將系爭房地委託被上訴人居間仲介銷售，約定內容包括不動產標示及委託銷售

01 範圍、委託銷售價格、委託期間、收款條件及方式、稅捐
02 負擔、服務報酬、雙方當事人之義務、定金之收取等，其
03 中系爭房地所有人之義務在於給付服務報酬及保證出售之
04 產權及使用權清楚並可配合點交等；不動產經紀公司即被
05 上訴人之義務為提供系爭房地所有人成交行情供其訂定售
06 價之參考、買賣交涉、諮商服務、買方如簽立要約書，不
07 動產經紀公司應儘速將要約書轉交系爭房地所有人等，是
08 其內容重在代為出售系爭房地，且成交後系爭房地所有人
09 並應給付報酬，雖系爭委託契約為勞務服務性質契約，惟
10 其性質上應屬報告訂約機會及為訂約媒介之居間契約，而
11 非委任契約。

12 2、按各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之
13 責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即
14 不得不更舉證反證（最高法院19年上字第2345號判例參
15 照）。查被上訴人主張兩造已合意延長系爭委託契約之委
16 託銷售期間至110年7月31日一節，業據提出系爭同意書
17 （見原審訴字卷第91頁）為證，而上訴人亦不否認系爭同
18 意書上之簽名為其所簽署；再觀諸被上訴人仲介人員石毅
19 平與上訴人間之LINE對話紀錄（見原審訴字卷第139-145
20 頁）可知，被上訴人於110年7月間仍有持續帶買家看系爭
21 房地並告知上訴人，亦未見上訴人為反對之意思表示，或
22 禁止被上訴人再帶看系爭房地，足徵上訴人確實有同意將
23 系爭委託契約之委託銷售期間延長至110年7月31日，堪予
24 認定。上訴人抗辯未有此一同意，自應由上訴人負舉證責
25 任，然未見上訴人提出足以否認系爭同意書效力之相關證
26 據資料，是以，上訴人抗辯未同意延長委託銷售期間至11
27 0年7月31日，全無可採。

28 3、系爭委託契約已明白標示為「專任委託銷售契約書」等字
29 樣；委託銷售期間依系爭同意書自110年3月19日起延長至
30 110年7月31日止；委託底價原為960萬元，後以系爭同意
31 書合意變更為870萬元；系爭委託契約第6條第5項第5款約

01 定：「有下列各款情形之一者，視為乙方（即被上訴人）
02 已完成仲介義務，甲方（即上訴人）仍應支付第一項約定
03 之服務報酬予乙方：(五)委託期間內，甲方自行銷售、出租
04 或經由第三人介紹或其他類似之銷售行為者。」足見兩造
05 係約定委託人於委託銷售期間不得自行銷售或委由第三人
06 居間仲介，否則委託人仍需支付一定報酬（違約金），此
07 有系爭委託契約在卷可佐（見原審訴字卷第13頁）。系爭
08 委託契約性質上屬報告訂約機會及為訂約媒介之居間契
09 約，業經認定如前，上訴人於簽約前已知悉其所欲簽訂之
10 系爭委託契約已約明其於委託仲介期間內不得自行或委託
11 第三者居間仲介系爭房地之買賣事宜。惟上訴人於系爭委
12 託契約所約定之委託銷售期間內之110年6月18日另委託張
13 展榮將系爭房地出售予第三人蔡尚賢，並於110年7月19日
14 辦妥所有權移轉登記，此為上訴人所不爭執，並有系爭房
15 地建物及坐落土地登記謄本可參（見原審訴字卷第71-77
16 頁），足認上訴人已構成系爭委託契約第6 條第5 項第5
17 款之違約事由。上訴人雖辯稱：被上訴人之仲介人員石毅
18 平早已知悉上訴人有另行委託他人銷售系爭房地並同意，
19 始簽訂系爭委託契約等情，則為被上訴人所否認（見原審
20 簡字卷第35頁），且未見上訴人提出證據以實其說，尚非
21 可採。況由系爭委託契約已明白標示為「專任委託銷售契
22 約書」等字樣，且第6條、第7條亦明文約定於委託期間由
23 上訴人自行銷售或經由第三人進行銷售，上訴人須負相應
24 之違約責任，果若兩造間有同意委託期間上訴人得自行銷
25 售或另由他人銷售，則兩造間可僅簽訂一般委託銷售契約
26 書，或於系爭委託契約內特約排除上訴人自行銷售或另由
27 他人銷售之違約責任，然均未有此特約免除責任之約定，
28 是以，上訴人既同意簽屬系爭委託契約，自應遵守系爭委
29 託契約之約定，上訴人前開抗辯無從解免其於委託期間擅
30 自出售系爭房地與他人之違約責任，不足為其有利之認
31 定。是被上訴人主張上訴人於委託銷售期間內，私自出售

01 系爭房地予訴外人蔡尚賢而有違約情事，堪予採信。

02 (二) 原審認定被上訴人依系爭委託契約第6條第5項第5款、第7
03 條第2項之約定，得向上訴人請求26萬1,000元違約金，尚
04 未過高：

05 1、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；
06 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
07 賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
08 額，民法第250 條第1 項、第2 項前段及第252 條分別定
09 有明文。又違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行
10 而生損害之賠償總額，民法第250 條第2 項前段定有明
11 文；此項違約金，於有約定之違約情事時即已發生，雖不
12 因契約之解除而隨同消滅，惟是否相當，仍須依一般客觀
13 事實、社會經濟狀況第 4 頁及當事人所受損害情形，以
14 為酌定標準（最高法院95年台上字第1831號裁判要旨參
15 照）。

16 2、經查，系爭委託契約係上訴人委託被上訴人為居間仲介，
17 由被上訴人提供訂約機會或為訂約之媒介，促使系爭房地
18 買賣之成立。依系爭委託契約第6條第5項第5款固約明委
19 託人於委託銷售期間內若自行銷售或委由第三人居間仲介
20 時，委託人仍需支付約定之服務報酬，惟民法第568 條第
21 1 項規定居間人，以契約因其報告或媒介而成立者，得請
22 求報酬，準此，居間人報酬之請求，以契約因其報告或媒
23 介而成立者為限。本件上訴人於兩造簽訂系爭委託契約
24 後，再自行委任第三人張展榮出售系爭房地予第三人蔡尚
25 賢，被上訴人並未居間促成系爭房地買賣契約之成立，上
26 開約定核其性質，應非居間買賣成立而應支付之服務報
27 酬，而屬委託人債務不履行時應予支付違約金予受託人之
28 約定。另系爭委託契約第7條第2項約定：「前條第5項第3
29 款至第6款情形，甲方應支付乙方按本契約書約定之銷售
30 總價6%計算之違約金。」，與系爭委託契約第6條第5項
31 同屬違約金條款，且均未言明該等違約金屬懲罰性違約金

性質，自應認均屬損害賠償總額預定性質之違約金，先予敘明。

3、上訴人既於系爭委託契約之委託銷售期間內之110年6月18日另委託張展榮將系爭房地出售予第三人蔡尚賢，並於110年7月19日辦妥所有權移轉登記，已構成系爭委託契約第6條第5項第5款之違約情事，揆諸首揭說明，此項違約金於有約定之違約情事時即已發生，是被上訴人依據系爭委託契約第6條第5項第5款及第7條第2項約定請求上訴人支付違約金，洵屬有據。原審考量被上訴人於委託期間為促成媒介成立契約，須為市場調查、廣告規劃、買賣交涉、諮商服務等活動而支出相當之成本及人事相關費用，因上訴人恣意另行將系爭房地出售，致被上訴人無機會仲介銷售系爭房地，致無法請求全額服務報酬，衡酌被上訴人已付出之金錢及人力、時間成本，及因上訴人違約後續省去之勞務費用等損害發生情形，併考量兩造業以系爭同意書，變更委託底價為870萬元等情，因認被上訴人請求按系爭委託契約第6條第5項第5款約定按960萬元4%計算及依系爭委託契約第7條第2項按960萬元6%計算之違約金總額過高，依職權酌減按系爭同意書變更後之委託底價870萬元3%計算之違約金即261,000元（計算式：870萬元×3%=26萬1,000元），尚稱允當。

五、綜上所述，被上訴人依系爭委託契約第6條第5項第5款及第7條第2項之約定，請求上訴人給付給付26萬1,000元，及自110年11月16日（即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，為有理由，應予准許。原審就上開應予准許部分為上訴人敗訴之判決，並依職權為假執行之宣告，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1

01 第3 項、第449 條第1 項、第78條，判決如主文。
02 中 華 民 國 112 年 7 月 31 日
03 民事第二庭 審判長 法 官 陳振嘉
04 法 官 紀榮泰
05 法 官 陳俐文
06 以上正本係照原本作成。
07 本判決不得上訴。
08 中 華 民 國 112 年 7 月 31 日
09 書記官 藍予伶