

臺灣雲林地方法院民事判決

110年度訴字第207號

原告 蘇泓鳴

被告 宸基開發事業股份有限公司

法定代理人 陳子昱

上列當事人間請求給付委任報酬事件，本院於民國110年9月14日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。本件原告
起訴時，原請求被告應給付原告新台幣（下同）120萬元。
嗣於民國110年4月29日具狀變更聲明為請求被告給付120萬
元，及自109年8月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息
，核其變更係屬擴張應受判決事項之聲明，且請求之基礎事
實同一，依上規定，核無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張略以：

(一)、兩造於108年11月20日簽訂委託銷售契約書，被告委託原告
代理銷售門牌號碼雲林縣○○鄉○○村○○路00號、12-1
號、12-2號、12-3號、12-6號、12-7號共6戶房地（下稱系
爭六戶不動產）的銷售，銷售期自108年11月20日起至109年
8月31日止，採全案銷售之方式作業。每戶之獎金以3%計

01 之，於買方訂簽金完成兌現後，採月結現金之方式發放，若
02 有低於底價之情形產生，需事先經甲方（即被告）同意。若
03 乙方（即原告）有收到訂金，則甲方需配合簽約、用印、繳
04 交證件、配合代書及銀行、地政等之作業，及甲方若有任何
05 形式之違約，則傭金仍須照合約發放給乙方（下稱系爭委託
06 銷售契約）。嗣經原告拜訪訴外人洪瑞種，而於109年8月20
07 日成交，買家洪瑞種先簽訂草約，並已代付二期被告未繳之
08 貸款當作訂金，故於銷售期間內有成交之事實，買家洪瑞種
09 並於系爭委託銷售契約期滿後，於109年9月5日正式簽訂不
10 動產買賣契約，並於同年月12日辦理過戶。依民法第248條
11 之規定，當一方有收到訂金，合約就是有效的契約，及依民
12 法第153條之規定契約成立，因此，原告依系爭委託銷售契
13 約，請求被告給付傭金，於法有據。

14 (二)、被告委託原告代理銷售成交有6戶，每戶底價皆是650萬元，
15 今皆已過戶在買家洪瑞種之子公司（即基佑實業有限公司，
16 下稱基佑公司）之下，依照系爭委託銷售契約第6條約
17 定，甲方（指被告）若有任何形式之違約，則傭金仍須照合
18 約發放給乙方（指原告）。而傭金之計算式是： $650\text{萬} \times 3\% \times 6$
19 $\text{戶} = 117\text{萬元}$ ，外加尚需進行訴訟始有可能追回，及原告尚需
20 花時間、體力、精神及向律師請教之花費開銷，因此外加3
21 萬元，故依約請款117萬元及外加開銷3萬元，共計120萬
22 元。

23 (三)、被告抗辯委託期間已過期並無續約、買方非原告介紹、原告
24 沒幫被告賣掉任何一戶、不動產的原設定還是被告等語，顯
25 無理由。因為：

26 1.依原告與買家基佑公司代表洪瑞種之通訊簡訊，於109年8月
27 24日原告有問買家洪瑞種是否已「簽好了吧！」，洪瑞種亦
28 說「草約好了」。亦表示已幫被告「代付貸款2期，等同已
29 下訂」，洪瑞種並跟原告說「對外不要說，你知道就好」等
30 情，並經證人洪瑞種於110年7月13日本院言詞辯論期日確認
31 無誤。

01 2.依被告提出之不動產買賣契約書【被證2】，買方代表有洪
02 瑞種之簽認，並顯示洪瑞種是產權登記人，更加確認洪瑞種
03 是買家之身分，如果原告沒有努力協助促成，原告怎可精準
04 掌握買家一切動態？且該不動產買賣契約書第2條約定契約
05 成立同時甲方（即洪瑞種）提出100萬元為買賣契約金，簽
06 約金於簽約日前現金支付塗銷信託完竣，並有被告負責人陳
07 子昱之簽收。第3條約定（稅單核發3日內）甲方（即洪瑞種
08 ）本期應支付200萬元整，…尾款3,500萬元整，乙方（即被
09 告）同意甲方（即洪瑞種）得以金融機關所能核准之最高額
10 度貸款支付尾款。

11 3.依被告提出之土地登記謄本【被證4】，列印時間是110年6
12 月10日，記載所有權人為基佑公司、登記原因為買賣、原因
13 發生日期為109年9月8日、登記日期為109年10月12日，且信
14 託塗銷部分是指開計程車之周先生，而非基佑公司、被告、
15 被告負責人陳子昱三方於109年8月27日借貸850萬元之2胎設
16 定債權人劉達銓。

17 4.依被告提出之買賣不成解約書【被證5】及說明返還事由
18 【被證6】，兩份簽署之印章不一樣，且買賣不成解約書是
19 110年4月13日、說明返還事由是110年5月18日，如果110年4
20 月13日已買賣解約完成，那何須於110年5月18日再簽立說明
21 返還事由？又買賣不成解約書內記載被告已收取之買賣價金
22 無息返還基佑公司，完成解約事宜。但被告並沒有附任何退
23 回之票據簽收證明，更與被告所辯「至今被告尚未收取銷售
24 不動產之款項」相矛盾。再者，被告委託銷售之不動產於
25 110年3月時已進入法拍程序，依法律規定於法拍程序內所簽
26 訂之任何契約都是無效契約。

27 5.所以於系爭委託銷售期間內確有成交，買家洪瑞種有下訂及
28 買賣草約完成，被告不想依約給原告傭金，於銷售期滿後，
29 另擇109年9月8日再正式簽訂不動產買賣契約及辦理過戶等
30 語。

31 (四)、並聲明：

01 1.被告應給付原告120萬元，及自109年8月20日起至清償日
02 止，按年息5%計算之利息。

03 (2)訴訟費用由被告負擔。

04 二、被告抗辯：

05 (一)、被告於108年間至109年8月31日之期間委任原告銷售包括系
06 爭不動產之十棟透天不動產，但沒有賣掉任何一戶，使得被
07 告財務無法支付融資公司之利息，經友人介紹洪瑞種協助處
08 理，於是被告賠售整批十棟透天不動產，於109年9月8日正式
09 簽約賣給基佑公司。原告不服要求被告需要支付他的傭金
10 ，但是買方非原告介紹，且買賣價金也不是委託銷售契約書
11 的金額，並於委託銷售期滿才簽約，而且因被告財務無法再
12 支付融資公司之利息，所以買賣是以可以償還被告的負債為
13 前題解決此案件；但買賣過戶至今，被告尚未收取銷售不動
14 產的款項，不動產的原抵押設定債務人還是被告，該不動產
15 因而遭債權銀行聲請假扣押，買方明顯違約，於是買方在被
16 告催促之下，才在110年4月13日雙方達成協議簽立買賣不成
17 解約書，並且無條件返還被告買賣標的之十棟透天不動產。
18 而原告還是不放過被告，一直打電話要求被告需支付120萬
19 元，不然就要讓被告名譽受損和查扣被告動產及財務，並且
20 還要告到被告入獄云云，使被告身心恐懼等語。

21 (二)、綜上所述，原告之主張為無理由。並聲明：

22 1.原告之訴駁回。

23 2.訴訟費用由原告負擔。

24 三、兩造不爭執事項及主要爭點：

25 (一)、不爭執事項：

26 1.兩造有簽訂系爭委託銷售契約書，由被告委託原告銷售系爭
27 六戶不動產（契約書誤載為八戶），委託銷售期間自108年
28 11月20日起至109年8月31日止。

29 2.系爭六戶不動產由第三人介紹出售並過戶給洪瑞種為股東之
30 基佑公司，但目前因為被告跟銀行的債務被查封中。

31 3.系爭房地出售給基佑公司是被告法代叫洪瑞種來看房子，由

01 原告接洽，看房子時間是在109年7月間。

02 4.系爭房地產的成交價是由被告法代與洪瑞種直接洽談成交。

03 (二)、主要爭點：

04 1.基佑公司非經原告介紹購買系爭六戶不動產，原告依系爭委
05 託銷售契約有無傭金給付請求權？

06 2.基佑公司簽約購買系爭六戶不動產，是在原告所主張之兩造
07 委託銷售期間之109年8月20日，或是被告所抗辯委託銷售期
08 間屆滿後之109年9月8日？是否因而影響原告本件傭金之請
09 求？

10 3.基佑公司向被告購買不動產之買賣契約是否已經解約？如
11 是，是否影響原告本件傭金之請求？

12 4.依照系爭委託銷售契約有無限定買賣價金？如有，是否影響
13 本件傭金的請求？

14 四、得心證之理由：

15 (一)、查兩造於108年11月20日簽訂系爭委託銷售契約書，被告委
16 託原告銷售系爭六戶不動產，約定委託銷售期間自108年11
17 月20日起至109年8月31日止，採全案銷售之方式作業。每戶
18 之獎金以3%計之，於買方訂簽金完成兌現後，採月結現金之
19 方式發放，若有低於底價之情形產生，需事先經甲方（即被
20 告）同意。若乙方（即原告）有收到訂金，則甲方需配合簽
21 約、用印、繳交證件、配合代書及銀行、地政等之作業，及
22 甲方若有任何形式之違約，則傭金仍須照合約發放給乙方。
23 且系爭六戶不動產經第三人介紹基佑公司於109年9月8日與
24 被告簽訂不動產買賣契約書，並於同年月10日簽訂買賣契約
25 增補同意書後，於同年10月12日以買賣為原因，辦理所有權
26 移轉登記予買受人基佑公司等情，為兩造所不爭執，並有原
27 告所提出之系爭委託銷售契約書影本，與被告所提出之上開
28 不動產買賣契約書、買賣契約增補同意書、基佑公司登記資
29 料及系爭六戶不動產登記第一類謄本等件影本可按（港簡調
30 卷第17-21頁、本院卷第59-143頁、第159-243頁），雖足信
31 屬實。

01 (二)、然系爭委託銷售契約，並未有如「在委託期間內，不得自行
02 出售或另行委託其他第三者從事與受託人同樣的仲介行為」
03 等專任委託銷售契約之約定，應屬一般委託銷售契約，即未
04 限制被告自行或委託第三人銷售。因此，被告辯稱系爭不動
05 產非由原告仲介銷售，原告不得依系爭委託銷售契約向被告
06 請求給付傭金，已有理由。

07 (三)、且原告主張系爭六戶不動產係於109年8月20日委託銷售期間
08 即出售云云，為被告所否認。且原告雖提出其於109年8月24
09 日，與代理買受人基佑公司與被告簽訂包括系爭六戶不動產
10 買賣契約之洪瑞種之LINE通訊軟體通話畫面，內有提到「代
11 付貸款2期」、「等同已下訂」、「草約好了」等語為證
12 （港簡調卷第39-41頁）。然上開「代付貸款2期」及「等同
13 已下訂」等語，是原告單方面的表述。且證人洪瑞種到庭結
14 證稱：「（原告主張下定及草約是在109年8月20日？）不是這
15 樣子，我們沒有在8月20日有談妥定約。」、「（所謂代付
16 貸款2期）內容是說被告的資金不方便，要先代墊給付銀
17 行二期的貸款利息，但是當時是還沒有談妥買賣。」、「
18 「所謂的草約寫好是我們針對本件買賣的意見，但是雙方沒
19 有到代書事務所做任何的簽約動作，而且有一些細節條件還
20 需要確認…」等語明確（本院卷第289-290頁）。原告主張
21 買受人於109年8月20日已給付定金，買賣契約已成立云云，
22 為無可採。被告辯稱系爭六戶不動產係在109年9月8日，基
23 佑公司與被告簽訂不動產買賣契約書才成立買賣，應屬可
24 採。

25 (四)、綜上所述，兩造所簽訂之系爭委託銷售契約，既未限制被告
26 自行或委託第三人銷售，則經第三人介紹銷售，原告應無傭
27 金請求權；且買受人雖於委託銷售期間已與被告洽談買賣事
28 宜，然無證據足以證明係在委託銷售期間達成買賣之合意，
29 則原告依系爭委託銷售契約請求被告給付傭金120萬元，及
30 自109年8月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無
31 理由，應予駁回。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與舉證，經審酌核與本件
02 判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 110 年 9 月 28 日
05 民事第一庭 法 官 黃一馨

06 以上正本係照原本作成

07 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 110 年 9 月 28 日
10 書記官 鄭夙惠