臺灣雲林地方法院民事判決

115年度訴字第258號

原　　告　亞東不動產有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳頌揚

訴訟代理人　柯佾婷律師

被　　告　蔡政男

訴訟代理人　廖元應律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年8月21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、程序部分：

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時原僅聲明：被告應給付原告新臺幣(下同)204萬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。嗣於本院審理時將上開起訴聲明列為先位聲明，確認該項聲明之遲延利息起算日為民國115年5月6日；復追加備位聲明為：被告應給付原告136萬元及自115年7月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息(本院卷第139頁)。經核原告就前揭訴之聲明所為之追加，均係基於兩造間於114年6月28日所簽訂專任委託銷售契約書(下稱系爭專任委售契約)之約款所為之請求，且係因被告抗辯所為聲明之追加，訴訟資料可相互援用，核屬就同一基礎事實而為請求，與前開規定相符，均應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠原告於114年6月28日與被告簽訂系爭專任委售契約，將其所

有坐落於雲林縣○○市○○○段○○○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段551建號建物（下稱系爭房屋，與系爭土地，以下合稱系爭房地），以總價3,400萬元之底價，專任委託原告辦理銷售事宜，委託銷售期間至115年12月31日止。原告於委託銷售期間戮力踐行居間仲介之責，順利覓得買方即訴外人巫曜任，其於115年4月11日明確出價達被告授權之底價3,400萬元，同意承購系爭房地。依系爭專任委售契約第6條第9項：「九、委託期間內，若受託人已覓得符合底價及相關條件之買方時，委託人應於通知後5日內，配合簽認要約書、議價委託書或買賣契約書等相關契約。」及第10條第2項第1款：「二、委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價百分之6計算之違約金，並應全額一次付予受託人：㈠違反本約第6條第1項、第9項之約定」等約定，原告於覓得買方後立即通知被告，並多次口頭及正式要求被告履行簽約義務。原告更於115年4月16日以斗南郵局56號存證信函催告被告應於115年4月23日下午2時出面履行簽約手續，明確告知逾期將依法追訴違約金，被告並已於115年4月17日收受。詎料，被告於受領通知後不僅未履行配合義務，竟為規避賠償責任，反於115年4月22日透過被告訴訟代理人回寄內容為：「迄至115年(下同)3月中未見有人前來要約購買，適委託人內人罹癌癌擴散不便搬離，恐致病情加重加速死亡，故委託人即告知解除契約書...」等顯與事實不符之斗六西平路郵局196號存證信函，惡意拒絕簽約，致使原告投入之專業勞力、廣告成本及媒介心血付諸流水。綜上所述，被告所為顯已違反系爭專任委售契約第6條第9項之義務，依系爭專任委售契約第10條第2項第1款之約定，應視為原告已完成其仲介義務。被告應支付按銷售總價百分之6計算之違約金，即204萬元，爰依法請求被告如數給付上開違約金。

㈡被告雖辯稱：買方巫曜任自始至終皆只願負擔3,380萬元，

並未達到被告所設定之3,400萬元交易條件云云。惟系爭房地前經原告居間磋商，買方巫曜任於115年3月26日提高其出價至3,380萬元，尚未達被告所要求之底價，原告仍本於善良管理人之注意義務，即時將該出價通知被告，然被告再次考量後，仍拒絕以3,380萬元出售系爭房地，因原告認為買方巫曜任之出價業已相當接近被告所設定之底價，遂持續於買賣雙方間往返協調，積極促成該交易。原告更主動向被告表示如由原告自行補貼買方20萬元，使買方巫曜任名義出價達3,400萬元，即可符合被告所要求之出售價格，並詢問被告是否同意出售，當時被告明確表示不論該20萬元由何人負擔，只要成交總價達3,400萬元，即同意出售系爭房地。原告取得被告同意後，遂向訴外人即買方仲介王泉盛告知，後由王泉盛再告知買方巫曜任，買方巫曜任並於115年4月11日表示同意簽署確認書(編號：0000000，下稱系爭確認書)及買賣議價委託書(編號：0000000，稱系爭115年4月11日買賣議價委託書)。另為保障買方巫曜任之權益，買方仲介王泉盛並於系爭確認書中明確記載：「買方出價3400萬，如成交，則由仲介方補貼20萬給買方」之文字。足證買方巫曜任之出價已完全達到系爭專任委售契約之買賣條件，其真實性與合意過程，業經原告之負責人吳頌揚及買方巫曜任證述無訛，原告業已依約完成媒介居間之義務。至於該段文字「如成交」之記載，乃因仲介業者並非出售標的之所有權人，無法保證賣方最終必然簽約出售，故於仲介實務上，均慣常以「如成交」作為條件性文字，此係業界常見之約定方式，並無任何特殊涵義。

㈢又按專任委託銷售契約之目的係委託人在其設定之底價範圍內授權仲介尋找買方。被告於系爭專任委售契約授權之出售底價即為3,400萬元，此為兩造所不爭執之事實。買方巫曜任簽署之系爭確認書及系爭115年4月11日買賣議價委託書所為議價委託，亦明確記載購買總價款為3,400萬元。縱原告與買方協商過程中，係由原告自願折讓、補貼20萬元之服務

報酬予買方，以促成買方同意簽署購買總價款為3,400萬元之系爭115年4月11日買賣議價委託書，對被告而言，其最終所得收取之買賣總價仍為完整之3,400萬元，被告之契約權益並未受何損害或扣減。被告抗辯此為「形式上達標」、「巧取」云云，實係混淆「買賣總價」與「仲介內部服務報酬折讓」之不同。被告當初委託原告出售系爭房地，並設定底價3,400萬元，就是希望原告能為其找到出價達3,400萬元之買方，順利將系爭房地出售。原告從自身服務費用補貼買方20萬元，讓買方出價能達於3,400萬元，本身係為被告利益及為履行受託目的而為之，何有被告所辯之違反誠信原則？原告自願折讓服務報酬係積極履行受託義務，被告於買方出價達標後，無端以配偶生病、不方便搬家等理由反悔拒絕簽約，致原告投入之廣告、人力與時間成本付諸流水，被告始係違反誠信原則之一方。

㈣被告雖又辯稱：兩造間存有「必須先幫其找到符合需求之新屋，否則不得出售舊屋」之默契或前提云云。然觀諸系爭專任委售契約全文，並無任何「被告須先買到新房，本契約始生效或始需配合簽約」之附條件約定。況原告承辦經紀人員於簽約當下，早已特別針對「若先賣出舊屋、但新屋尚未找到」之情況詢問被告，當時被告明確表示會自行想辦法，要求原告儘快賣出即可，此經訴外人即原告之業務經理許美智證述明確，被告於簽約時即已自主承擔居住安排之責任，絕無以「先買後賣」作為契約生效或履約前提之情事，被告事後以未找到新房為由拒絕簽約，純屬飾詞卸責。

㈤被告雖再辯稱：被告已於115年3月28日向原告終止委託銷售，因當時由原告之業務經理許美智介紹新物件時，因為找不到適合的新物件，所以有口頭告知許美智不用找新的物件了，舊的物件也不賣了，終止委託原告代為尋覓新屋，系爭專任委售契約前已於115年3月28日終止，原告之後再找尋同一買家巫曜任，並提出買家巫曜任簽署之系爭確認書及系爭115年4月11日買賣議價委託書，然被告並未見過云云。然實

情係原告於買方巫曜任於115年4月11日簽署該議價委託書表示願以3,400萬元購買系爭房地後，原告即於115年4月11日過1、2天親自攜帶相關文件前往被告住處，向被告說明買方巫曜任已同意其出售之條件，並交付相關文件供其確認，惟被告閱覽文件後，始改稱因其妻子身體狀況欠佳、不方便搬家，經重新考量後無法出售系爭房地，原告當場即向被告說明，其無正當理由拒絕出售已構成違約，其後並於115年4月16日寄發斗南郵局56號存證信函，催告被告履行簽訂買賣契約之義務，且預先安排被告與買方巫曜任於115年4月23日下午2時至原告處簽署買賣契約。然被告收受前開存證信函後，反於115年4月21日委由被告訴訟代理人寄發斗六西平路郵局196號存證信函，明確表示拒絕履行簽約義務。原告於多次協調未果後，始不得已提起本件訴訟，以維護自身合法權益。

㈥被告雖辯稱其已有在原告達成任務前終止契約，然原告並不曾收到被告有提前終止契約，且被告出賣系爭房地與其同時委由原告購入其他房地之間，兩者並無關連。依目前實務見解，係認專任銷售契約「出價達底價即應出售，未影響締約自由，且係內政部範本，並無顯失公平」，因「仲介已投入相當行銷成本與勞力，為避免委託人任意拒絕簽約致受力徒勞，約定違約金合乎私法自治與交易習慣」。蓋委任人必須花費大量時間廣告人力成本為出賣人找尋買方，故不允許賣方單方解約，否則要賠償違約金條款應屬公平，不存在定型化契約顯失公平之情形。本件條款屬有效之條款。且原告為了要銷售房屋，業已帶看30、40組客人，然因本件標的價格較為高昂，許多客戶帶看完就沒有意願購買，本件原告已經完成委託的任務，故系爭專任委售契約中關於「買方出價達底價，委託人即有配合簽約義務」及「違反者視為受託人已完成仲介義務，應支付按委託銷售總價6%計算之違約金」之約定，應無違反消費者保護法第12條或民法第247條之1規定等「顯失公平」之情事。被告所辯純係卸責之詞，不可採

信。

㈦綜上，原告於系爭專任委售契約之委託期間內，已確實覓得願意以底價3,400萬元承購之買方巫曜任，並已向被告為履約簽約之通知，被告無正當理由拒絕配合簽約，違約事實至為明確。原告已投入相當行銷成本與勞力，為避免被告任意拒絕簽約致原告已付出之成本流於徒然，雙方間約定違約金合乎私法自治與交易習慣，被告無故拒不履約簽訂買賣契約，顯已違反系爭委售契約第6條第9項之約定，依系爭委售契約第10條第2項第1款規定，視為原告已完成仲介義務，被告依法即應給付按委託銷售總價6%計算之違約金。

㈧退萬步言，倘本院認定被告確曾於原告覓得願以高於底價購買系爭房地之買方前，即已「單方終止」兩造間之系爭委售契約，本件系爭委售契約係屬「專任委託」銷售契約，依照系爭專任委售契約第9條約定：「本契約非經雙方同意，不得單方任意變更之；如尚未仲介成交前因可歸責於委託人之事由而終止時，委託人應支付受託人以委託總價百分之4計算之違約金，作為違約賠償。」本件委託之總價為3,400萬元，依前揭約定計算，被告亦應給付原告違約金136萬元（計算式：3,400萬元×4%=136萬元）等語。

㈨並聲明：

1.先位聲明：⑴被告應給付原告204萬元及自115年5月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。⑵原告願供擔保，請准宣告假執行。

2.備位聲明：⑴被告應給付原告136萬元及自115年7月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。⑵原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告因擬出售系爭房地，固與原告簽訂系爭專任委售契約，然同時亦有委託原告尋找合適房源，以利被告購屋搬遷，亦即「買新屋賣舊屋」，否則被告出售系爭房地後將無房可住。嗣近9個月後，原告之負責人吳頌揚始於115年3月28日

告知系爭房地之買方巫曜任出價3,380萬元為要約，並提出日期為115年3月26日、由買方巫曜任簽署之買賣議價委託書(下稱系爭115年3月26日買賣議價委託書)給被告，因出價未達於原約定之底價3,400萬元，被告當場順手拍下系爭115年3月26日買賣議價委託書，並向原告之負責人吳頌揚重申前已告知被告配偶罹癌不便搬遷，且原告亦無找到合適新房可供被告換屋，故終止系爭專任委售契約及委買契約，原告於收悉後亦未再介紹及帶看新房給被告選購，故認被告至少在115年3月28日之前，已有口頭終止系爭專任委售契約及委託原告代為找尋新房之委買契約。

㈡又被告所以同意出售系爭房地，本即以原告同時協助尋覓新屋，使被告得以完成搬遷為重要前提。原告既受有雙重委託，自應依約積極處理出售舊屋與尋覓新屋之相關事務，而非僅著眼於促成舊屋出售。惟原告受託後近9個月始有尋屋之舉，顯見其未善盡其應有受託之責任。原告既未於合理期間積極履行其受託事項，致被告始終無法順利達成「買新屋、賣舊屋」之交易，基於前述之原因，被告遂已於115年3月28日告知原告之負責人吳頌揚終止系爭專任委售契約及委賣契約。

㈢原告身為企業經營者，以其製作之定型化契約禁止被告為「單方終止」應屬無效。另對照系爭確認書、系爭115年4月11日買賣議價委託書及系爭115年3月26日買賣議價委託書，二者同為經紀人員「王泉盛」之簽名，議價期間均至115年4月15日止，可證經紀人員王泉盛已明知，買方巫曜任亦知悉其簽署金額為「3,380萬元」之系爭115年3月26日之買賣議價委託書之要約並未成交，否則買方巫曜任並無須再另行簽署金額為3,400萬元之系爭115年4月11日買賣議價委託書。另系爭確認書右側記載「買方出價3400萬，如成交，則由仲介方補貼20萬給買方」等文字，堪證原告明知被告已終止系爭專任委售契約，才會用「如成交」等文字，否則3,400萬元即已達成底價買賣而成交，原告只須告知被告即可，何須

使用「如成交」之文字記載。況依「買方出價3400萬，如成交，則由仲介方補貼20萬給買方」之文字，可證買方巫曜任明知3,380萬元未成交，且無意加價至3,400萬元，原告為能賺取仲介報酬，遂由買方巫曜任簽署不實之系爭115年4月11日買賣議價委託書，原告又為迴避恐有刑責，才在其斗南郵局56號存證信函中，不敢將系爭確認書、系爭115年4月11日買賣議價委託書引為該存證信函之附件，亦可證明被告並未見過系爭115年4月11日買賣議價委託書。況依被告訴訟代理人所寄發之斗六西平路郵局196號存證信函中，被告亦請原告依據法院實務提出廣告銷售支出單據，被告願意給付原告合理報酬，惟原告迄今僅提出系爭115年3月26日買賣議價委託書，並無提出有關廣告列登等必要仲介銷售費用支出之證明。

㈣系爭專任委售契約應適用消費者保護法，原告對被告不利之約定，並無以顯著標示之文字表示，對被告顯失公平，應為無效，原告主張就本件銷售有為付出，但迄今只有買方巫曜任1件，原告並無提出其他買家之證據，難認原告有為相當之付出。又依原告之負責人吳頌揚、原告之業務經理許美智之證述，可知被告確有賣屋及買屋之需求，但只有委託賣屋的部分需要簽訂契約。再依原告之負責人吳頌揚之證述，僅有3,380萬元之要約有提示給被告拍照。而依常情，原告在提示3,380萬元時，即可以補貼20萬元之方式給被告，而達到成交，無須以迴旋之方式另行補貼買方巫曜任，顯見被告在原告提出賣價3,380萬元時當場拒絕，並終止系爭專任委售契約，且在被告終止後，原告亦無再向被告推薦買屋。

㈤原告之負責人吳頌揚就「被告何時告知不方便搬家」及其「前往被告住處之次數、時間」等重要事項，證詞有前後不一以及記憶模糊不清之疑慮，且被告自始未曾見過系爭確認書及系爭115年4月11日買賣議價委託書：

1.就被告何時告知「不方便搬家」之事項，原告之負責人吳頌揚之證詞為：「被告說不方便搬家，但沒有說要終止房地銷

售契約。」、「有，我印象中過一兩天之後我有去找被告，被告說他沒有辦法賣，被告說他老婆生病不方便搬家，所以沒辦法賣。」、「應該是4月11日說的，拿3,400萬元的議價書的時候說的。」、「（證人是否可以確認115年3月28日時，被告並沒有講他不方便搬，是115年4月11日之後的一兩天你去找他時才有講？）對。」、「（證人是否可以確認115年3月28日時，被告並沒有提到他要終止專任委託契約？）沒有」。

2.就「前往被告住處之次數、時間、洽談經過」等重要事項之證詞為：「有，我印象中過一兩天之後我有去找被告，被告說他沒有辦法賣，被告說他老婆生病不方便搬家，所以沒辦法賣。」、「時間太久了，我印象中可能是假日之後，早上開完會之後拿過去的。」、「因為時間太久了，應該是禮拜依或是禮拜二，不會是假日。」、「因為時間太久了，我去找被告很多次，早上開完會的話大概是10點30分或是11點。」、「確切的日期我不記得，我去找很多次的原因是因為被告有時候不在家。」、「（你找被告的目的為何？）跟被告說有人願意買他的房子。」、「（多少錢買？）3,400萬元。」、「（所以是4月11日出現3,400萬元？）對。」、「（所以是4月11日後你去找被告很多次？）沒有，就是去一次。」、「我剛剛說當時我去找被告的時間很多次，是4月11日之前，因為被告常不在家，4月11日以後就去找一次而已。」、「因為被告堅持要賣3,400萬元，所以討論之後由公司讓利20萬元，讓這個買賣可以順利成交。」、「他(按：原告)說他就是要賣3,400萬元，達到底價就賣。」、「（你拿3,400萬元的議價書給被告確認之後，被告還有要委託你們找正心中學附近的房子嗎？）沒有。」、「（你可以回憶一下被告什麼時候說不請你們找房子嗎？）大概是拿完4月11日議價書之後過一兩個禮拜之後，被告說不用再找房子。」等語。

3.對與被告洽談之次數、時間、事實經過等重要事項，原告之

負責人吳頌揚第1次稱被告於115年3月28日僅告知不方便搬家，並未告知欲終止系爭專任委售契約；後卻改口稱被告告知其不方便搬家之時點為其持系爭115年4月11日買賣議價委託書拜訪被告之時。其對於被告究係何時告知「不方便搬家」之事，前後說詞不一，有記憶不清之疑。又其先稱其為向被告告知有人願意購買系爭房屋而「去找很多次」，其後經追問始說明所謂「多次」係發生於「115年4月11日前」，於115年4月11日後僅去1次，且對於各次前往之確切日期則表示「不記得」。對於其究係在何日、何時持系爭115年4月11日買賣議價委託書與被告洽談，皆僅能概略陳述或以「不記得」帶過，又對被告何時表示「不方便搬家」及何時表示「不用再找房子」，亦僅能分別概略稱為於115年4月11日後1、2日及115年4月11日1、2週後。由此顯見證人吳頌揚對於與被告接洽之時間、次數以及與被告洽談經過等重要事項，並無明確清晰之記憶，證詞可信性顯有疑慮。

4.原告之負責人吳頌揚雖證稱被告曾同意只要形式上達3,400萬元價金即出售，復又在115年4月11日後幾日取得3,400萬元之買方出價後反悔，惟其自陳於115年3月28日及於115年4月11日當日與被告洽談時，並無其他人在場，則當天是否有其前揭所述之事情，並無人可證明，再者，原告之負責人吳頌揚對其與被告多次接觸之具體時間與次數無法確認，洽談之重要內容之時間亦僅能概略說明，足見原告之負責人吳頌揚之證詞有記憶模糊不清，有記憶混淆之虞，難認其證詞具可信性。

5.被告對於系爭房地之交易條件自始至終係「買方負擔3,400萬元」，而非「仲介為賺取成交之仲介費，自行補貼買方20萬，使買方出價達形式上3,400萬元」，後者之情形係改變原先之交易條件，且被告並未曾見過系爭確認書、系爭115年4月11日買賣議價委託書，此從原告所提出之存證信函中，原告並未將系爭確認書、系爭115年4月11日買賣議價委託書引為存證信函之附件即可證明。自不能僅憑原告之負責

人吳頌揚事後之概略回憶，即逕認被告有原告所主張於115年4月11日前始終有繼續出售之意思，並進而認定被告於115年4月11日後拒絕簽約，即屬無正當理由拒絕出售之違約行為。

㈥本件原告基於自身商業考量，為求交易完成賺取仲介費用，自行補貼20萬元使形式上出價達3,400萬元之行為，並不能改變買方原始出價僅為3,380萬元，且自始至終亦僅願負擔3,380萬元之客觀事實。又買方願意支付3,380萬元再由仲介補貼20萬元，與買方願意支付3,400萬元，係屬二事，「買方實際出價」與「仲介補貼」應予區別，兩者直接攸關是否達成被告之交易條件進而使被告有締約之義務之差別。原告若無法證明被告已同意此一交易安排，自無從進一步認定被告所設定之3,400萬元出售條件已經成就，更不能據此認定被告拒絕簽訂買賣契約即構成違約。而系爭確認書所載「買方出價3400萬元，如成交，則由仲介補貼20萬給買方」之文字，「如」乃「如果」之意，所表達者係一項「附條件」之交易安排，亦即於「成交」此一條件成就後，始由仲介補貼20萬元予買方。倘買方之出價本已無條件符合被告所設定之3,400萬元交易條件，則原無另以「如成交」作為前提之必要。顯見原告知悉買方所提出之交易條件並未成就，被告不負有締約之義務，是否接受該交易、是否同意以仲介補貼方式促成交易，仍須經被告之同意及決定。且原告於本件係居間者，其所負責者乃居中協調買賣雙方交易條件，以促成買賣契約之成立。若原告為促成交易而選擇減收甚至免收買方仲介費，係其自身對仲介報酬之處分，理應自行承擔其商業決策所生之利益及不利益。原告不能一方面為促成買方交易，自行選擇向買方讓利20萬元，使買方得以較低之實際負擔促成所謂3,400萬元之交易；另一方面卻要求被告必須接受該讓利安排，甚至在被告未同意締約之情形下，反以被告未完成交易為由請求違約金。如此無異於將原告自己為促成交易所承擔之成本及讓利，轉嫁為被告必須承受之契約義

務，實與居間關係之本旨及誠信原則不符。原告透過此巧取之手段，強行逼迫被告締約之行為，實係將原告自願所作之讓利安排，轉化為被告必須強行接受交易而為締約之義務，被告因此喪失自主決定權，若拒絕締約即負違約之責，原告如此行為違反民法第148條第2項誠實信用原則，以及民法第571條之居間人之誠信規定。倘容許原告（居間人）以此方式認定委託條件已經成就，則被告（委託人）實際上將完全喪失其對出售價格之決定權，對被告顯失公平。因此在未經被告明確同意前，自不得逕認被告當然受其拘束。

㈦本件證人間對於有關仲介費之讓利部分證詞不一致：

1.本件原告為使買方出價之金額達到被告之交易條件，以賺取本件成交之仲介費，與買方協商將買賣議價委託書之金額由原先之3,380萬元提升至3,400萬元成交（然買家自始至終僅願負擔3,380萬元），究係補貼仲介費20萬元或免除買家全部仲介費68萬元，容有疑慮。原告之負責人吳頌揚證稱：「意思是說如果本件有成交的話，我們願意讓利20萬元，我們補貼20萬元給買方，意思是說買賣契約是用3,400萬成交，但是我們之後不會跟買方收取仲介費，等於是房仲讓利，以此讓買賣交易順利成交。」、「（你剛剛回答審判長這一件買方仲介佣金是不收的，這件原本議訂是要跟買方收幾%的仲介費？）2%」、「（本件成交買方要付給你們公司多少錢的仲介費？）68萬元。」；買方巫曜任則證稱：「（這件成交你就是2%的仲介費要付， 是否如此？）是。」則證人間對於原告所稱「20萬元讓利」之具體內容、仲介費之收取方式及其與3,400萬元交易價格間之關係，說詞並未吻合。原告主張係以買方出價3,380萬元，再由仲介補貼20萬元而形式上達3,400萬元，然依前開證詞實難證明買方確已提出符合被告要求之3,400萬元交易條件，自不能僅以系爭115年4月11日買賣議價委託書形式上記載3,400萬元，即逕認被告之出售條件已經成就，進而認定被告負有必須簽立買賣契約之義務。

2.由上述證詞可知，買方巫曜任自始至終皆只願負擔3,380萬元，並未達到被告所設定3,400萬元交易條件。又依原告之言詞辯論意旨狀，原告於115年4月11日所謂出價「3,400萬元」，實際上買方僅負擔3,380萬元，差額由仲介方補貼20萬元，更可證明本件買家確無以3,400萬元之價格負擔購買本件標的之意願。此一差異並非僅係形式上計算方式之不同，而係涉及本件原告身為居間人是否已完成其受任事項之核心問題。原告若欲主張被告已同意將「買方3,380萬元之出價，再由仲介以自身仲介費讓利20萬元」視同達到3,400萬元之交易條件，自應證明被告對於該補貼20萬元之具體實現方式確已知悉及同意。然原告之負責人吳頌揚原先稱「有告知」被告係以補貼買方20萬元來讓買方的出價達3,400萬元之底價；後經被告訴訟代理人進一步詢問怎麼向被告解釋「買方出價3400萬，如成交，則由仲介方補貼20萬給買方」時，卻僅回答：「就是講字面上的意思」等語；再經追問「你有沒有跟被告說，是不跟買方收仲介費的方式？」，原告之負責人吳頌揚則明確答稱：「沒有說」等語。由此可見，原告之負責人吳頌揚所謂「有跟被告說過」，至多僅能證明其曾向被告提及形式上之「補貼20萬元」，卻無法證明其已向被告具體說明該20萬元之實際來源、計算方式及法律、經濟上之意義。本件原由原告之業務經理許美智負責接洽被告，依其證稱：「2月中比較忙，就委由吳頌揚處理」等語，因此由原告之負責人吳頌揚負責接洽聯繫被告。原告之負責人吳頌揚既已明確承認其並未向被告說明所謂20萬元「補貼」係以「不收取買方仲介費」之方式為之，則有違反民法第567條居間人對於訂約事項應就其所知據實報告之義務。

㈧證人間對於「王泉盛」簽立買賣議價委託書時是否為原告公司之員工，說詞相互矛盾；且原告亦未舉證說明「王泉盛」係以何身分與買方簽立買賣議價委託書：

1.「王泉盛」之身分並非單純形式問題，其與買方進行議價之

過程與簽立買賣議價委託書時所代表或隸屬之公司以及是否獲得授權、授權範圍為何，實為該買賣議價委託書之締結成立與否之核心前提，並對其法律效力具直接影響性。原告之負責人吳頌揚證稱：「王泉盛是公司的同事，因為是他找到買家的，所以寫他的名字。」、「（你跟王泉盛是何關係？）同事，住商不動產的同事。」、「（王泉盛不是你亞東不動產公司的員工嗎？）那個時候不是。」、「（你剛剛說王泉盛於115年3月28日至115年4月11日，並不是你們公司的員工？）對。」、「王泉盛拿我們公司的議價委託書去寫，王泉盛也是住商的，我們有聯賣。」、「我剛剛有說王泉盛原本不是亞東不動產公司的員工，後來才是，不會影響到委託書的效力，因為我們有授權王泉盛可以拿我們公司的委託書去跟買方洽談。」、「（在買方出價3380萬元的時候，王泉盛是隸屬在聚豐廣告有限公司？）對。」、「（4月11日王泉盛是否已經登錄在你們亞東公司？）否。」；證人許美智則證稱：「（你是否認識王泉盛？）是我亞東公司的同事。」、「（何時成為亞東公司的同事？）他一直都是亞東公司的同事，他比我資深。」等語。則證人間對於王泉盛之身分究係為聚豐廣告有限公司之人員、原告公司人員，抑或僅係聯賣合作之其他仲介人員，證人間彼此說法已相互矛盾、不兩立。

2.原告既以系爭115年4月11日買賣議價委託書作為其已完成仲介義務，被告因此負有簽約義務之重要依據，自應就該委託書係由何人、基於何種權限、代表何一法律主體作成，負具體說明及舉證責任，惟原告至今未提出客觀資料與以說明，對於「王泉盛」究竟係以聚豐廣告有限公司之負責人之身分聯賣？或以個人身分接受原告授權？或以原告公司業務人員身分進行仲介？又或係以其他合作仲介身分處理本件議價？僅原告之負責人吳頌揚事後概括稱「有授權」，然「有授權」與「具有何種授權」係屬二事，原告亦未對該授權究竟何時作成、以何種方式作成、授權範圍為何為具體說明。

㈨綜上，原告之主張顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

㈠兩造就系爭房地於114年6月28日簽訂系爭專任委售契約及委託銷售契約內容變更同意書，約定委託銷售之底價為3,400萬元，委託銷售之期間為114年6月28日起至115年12月31日止，買賣契約如成立，服務報酬為成交價之4%，約款內容如本院卷第61頁至第67頁所示。

㈡原告於115年4月16日至斗南郵局寄發斗南郵局56號之存證信函予被告；被告於115年4月21日委由被告訴訟代理人至斗六西平路郵局寄送斗六西平路郵局196號之存證信函回覆原告。

㈢如原告之先位聲明有理由（前提），兩造不爭執自115年5月6日起算遲延利息。

㈣如原告之備位聲明有理由（前提），兩造合意自115年7月17日起算遲延利息。

四、本院之判斷：

㈠系爭確認書及系爭115年4月11日買賣議價委託書為真正：

經查，兩造前就系爭房地之出售，於114年6月28日簽訂系爭專任委售契約及委託銷售契約內容變更同意書，約定委託銷售之底價為3,400萬元，委託銷售之期間為114年6月28日起至115年12月31日止，買賣契約如成立，服務報酬為成交價之4%，有系爭專任委售契約及委託銷售契約內容變更同意書各1份在卷可稽(本院卷第61頁至第63頁、第67頁)，並為兩造所不爭執(見不爭執事項㈠)。而原告於115年4月11日取得由買方巫曜任所簽署內容記載：「買方出價3400萬，如成交，則由仲介方補貼20萬給買方」之系爭確認書，以及內容記載：「買方購買總價款為新台幣參仟肆佰萬元整，議價期間至民國115年4月15日止」之系爭115年4月11日買賣議價委託書，亦據原告提出系爭確認書及系爭115年4月11日買賣議價委託書為證(本院卷第69頁)。參以證人即買方巫曜任證

稱：我有看過系爭115年4月11日買賣議價委託書，上面所簽「買方」簽名是我本人親自簽名，我有同意原告用3,400萬元去跟對方議價，賣方想賣3,400萬元，而我只想買3,380萬元，20萬元由仲介公司自己去負責，意思是賣方最終可以獲得3,400萬元，但我只願意付3,380萬元，20萬元是由原告去想辦法，由原告跟賣方自己去協調，那個補貼的方式是原告跟賣方的問題，我只願意出3,380萬元等語(本院卷第159頁至160頁、第162頁)，顯見買方巫曜任確有簽署系爭確認書及系爭115年4月11日買賣議價委託書，並授權原告以3,400萬元為「承購總價款」前往與被告議價，然僅其本身就此筆交易只願支付價款3,380萬元，其餘20萬元價款則由原告自行處理。是系爭確認書及系爭115年4月11日買賣議價委託書之真正，應無疑義。被告否認上開文書之真正，並無依據。

㈡系爭專任委售契約並未終止，仍為有效：

1.被告雖辯稱：原告之業務經理許美智為被告介紹新物件時，因為找不到適合購買的物件，所以有口頭告知原告之業務經理許美智不用找新的物件了，舊的物件也不賣了，已口頭終止系爭專任委售契約等語(本院卷第89頁)，惟為原告所否認。而查，證人即原告之業務經理許美智證稱：系爭專任委售契約為我所簽，是我拿去給被告簽名的，我是開發，一開始是我跟被告接洽，但是115年2月中開始，我比較忙，就拜託負責人吳頌揚，案子改由負責人吳頌揚接手，我於115年2月中開始，就沒有替原告去找過被告了，在簽系爭專任委售契約時，被告有口頭說希望我趕快幫他找到買方，因為他缺錢，說斗六市有不錯的房子可以介紹給他，沒有簽書面，但有口頭講，就是義務幫忙的意思，於115年3月10日時，因為有間房子剛好降價，我有趕快跟被告說，因為被告有看過這間房子，但後來就沒有再與被告聯繫，連用通訊軟體LINE(下稱LINE)都沒有，因為115年2月中之後就全部委託給負責人吳頌揚了，不管是買或賣我都沒有再插手了，我並不知道被告所講的因為沒有幫他找到新的物件，所以有跟我說不用

再幫他找新物件了，系爭房地也不用賣了的事情等語(本院卷第164頁至第166頁)，所述情形核與被告所提出之LINE對話紀錄，顯示於115年3月10日後即無原告之業務經理許美智通知或帶看房屋之LINE對話紀錄，僅有原告之負責人吳頌揚為帶看房屋至115年3月24日為止之LINE對話紀錄相符(本院卷第111頁至第125頁)，應有相當之憑信性。觀諸被告所提其與原告之業務經理許美智、原告之負責人吳頌揚之LINE對話紀錄中，均無被告向原告表示因原告找尋新房不利，而欲終止系爭專任委售契約之內容，原告之業務經理許美智既否認有聽聞被告表示終止系爭專任委售契約之情，被告就此亦未提出其他證據以實其說，佐以原告之業務經理許美智其後即未再參與被告帶看房屋之事，係交由原告之負責人吳頌揚處理，是被告辯稱其前已有口頭向原告之業務經理許美智表示終止系爭專任委售契約，應屬無據。

2.被告雖另辯稱：被告於115年3月28日見面時有向原告表示因其配偶罹癌不便搬遷，並口頭終止系爭專任委售契約等語，然為原告所否認。而查，證人即原告負責人吳頌揚證稱：「(可以回憶一下115年3月28日去找被告的經過?)當天拿議價書去跟被告說買方有出這個價錢，問被告願不願意賣，被告說要賣3,400萬元他才要賣，我說可不可以雙方都讓利一下，不要那麼堅持3,400萬元，被告說最後他一定要賣3,400萬。」、「(為何會有這一份115年4月11日的買賣議價委託書?)是王泉盛拿回來給我看，我就看到了。」、「(所以後來你們公司有於115年4月11日再去找一次巫曜任?)有。」、「(你們拿到這張新的115年4月11日的買賣議價委託書，有再去找被告蔡政男先生嗎?)有，我印象中過一兩天之後我有去找被告，被告說他沒有辦法賣，被告說他老婆生病不方便搬家，所以沒辦法賣。」、「(證人剛剛說4月11日之後的一、兩天說有去找被告，出示3,400萬元的議價委託書，4月11日之後的一天還是兩天?)時間太久了，我印象中可能是假日之後，早上開完會之後拿過去的。」、「(4月11日是週

六，那一兩天是禮拜日或禮拜一?)因為時間太久了，應該是禮拜一或是禮拜二，不會是假日。」、「(當時你去找被告你說是早上，是早上幾點?)因為時間太久了，我去找被告很多次，早上開完會的話大概是10點30分或是11點。」、「(你們公司之後為什麼會於115年4月16日寄發這張存證信函給被告?)我有看過這張存證信函，就是要跟被告說我們有找到符合3,400萬的買家，被告不願意賣，這樣是跟公司違約，要請被告履約。」、「(證人是否可以確認115年3月28日時，被告並沒有講他不方便搬，是115年4月11日之後的一兩天你去找他時才有講?)對。」、「(證人是否可以確認115年3月28日時，被告並沒有提到他要終止專任委託契約?)對。」等語(本院卷第143頁至第145頁、第148頁至第149頁、第154頁)，則依原告負責人吳頌揚證述之經過，買方巫曜任於115年3月26日有先出具系爭115年3月26日買賣議價委託書，惟「買方購買總價額」僅為3,380萬元，遭被告拒絕，然被告並未表示終止系爭專任委售契約，其後原告又再行與買方巫曜任商議，經買方巫曜任同意由其支付3,380萬元價金，惟另外20萬元價金須由原告負責，而於115年4月11日取得系爭確認書及系爭115年4月11日買賣議價委託書，並於115年4月13日(週一)或115年4月14日(週二)其中1日之上午至被告處再次磋商，然仍為被告拒絕，原告遂於115年4月16日寄發斗南郵局56號存證信函予被告。而稽之原告於115年3月28日確有持系爭115年3月26日買賣議價委託書找尋被告協商，有被告所提出其於115年3月28日所拍攝系爭115年3月26日買賣議價委託書翻拍照片為證(本院卷第103頁至第109頁)；又原告續於115年4月11日向買方巫曜任協商取得系爭確認書及系爭115年4月11日買賣議價委託書，系爭確認書及系爭115年4月11日買賣議價委託書確實為真，已如前述，倘被告於115年3月28日見面時，業已有向原告表示終止系爭專任委售契約，衡情原告應不會再致力向買方巫曜任協商由其負責支付差距之20萬元價金，以促成該交易，且被告就抗辯

已於115年3月28日見面時終止系爭專任委售契約一節，並未提出其他證據以實其說，自無從認定被告已於115年3月28日終止系爭專任委售契約。

3.就115年4月11日後之情形，原告之負責人吳頌揚雖證稱其有找尋被告1次，然依卷附LINE對話紀錄並無相約見面之情形，亦無關於該日見面之討論，其亦自承係其個人單獨前往，被告則否認其有看過原告所提系爭115年4月11日買賣議價委託書，並無從確認協商之具體情況。另參諸原告於115年4月16日寄送被告之斗南郵局56號存證信函記載：「本公司已多次通知台端出面與買方辦理簽約相關程序，然台端均不配合履行。台端之行為業已構成專任契約第10條第1項第1款之違約。」、「為維護和諧，免增訴訟之擾，並確保買賣雙方和本公司之權利，本公司再次函告台端，請台端於115年4月23日下午2點出面簽訂買賣契約，逾期本公司將依約請求台端給付違約金，僅此通知」等內容(本院卷第30頁至第31頁)，並未提及被告有何向其陳述終止契約之情形，且要求被告必須依契約約定出面履約。而被告委由被告訴訟代理人於115年4月21日寄送原告之斗六西平路郵局196號之存證信函則記載：「迄至115年(下同)3月中未見有人前來要約購買，適委託人內人罹癌癌擴散不便搬遷，恐致病情加重加速死亡，故委託人即告知解除契約書。詎台端竟於3月28日出示買方欲購買價格新台幣3,380萬元、議價期間至4月15日止之買賣議價委託書給委託人，委託人當場告知契約書前已解除，且未達出售價格，懇請台端勿再前來讓內人修養身心」等內容(本院卷第33頁至第35頁)，亦僅重申於113年3月28日該日之前，其已有向原告表示「解除」契約。然被告並未提出任何實據證明其於113年3月28日之前已有向原告表示終止系爭專任委售契約，已如前述，且可見受託寄發該存證信函之被告訴訟代理人刻意以「解除」之文字含糊迴避，然未說明得以「解除」之依據，而「解除」及「終止」之要件及所生之法律效果截然不同，是亦無從認被告所寄發予原告之該

存證信函，有片面終止系爭專任委售契約之意。從而，被告並未能證明其有何向原告終止系爭專任委售契約之情形，亦未能說明其得以解除契約之依據，是系爭專任委售契約仍為有效。

㈢系爭專任委售契約第6條第9項之所訂之條件尚未成就：

經查，系爭專任委售契約第6條第9項約定：「九、委託期間內，若受託人已覓得符合底價及相關條件之買方時，委託人應於通知後5日內，配合簽認要約書、議價委託書或買賣契約書等相關契約。」(本院卷第61頁)，是除符合「底價」外，亦有符合「相關條件」之要求。而於買方另有提出特約(購買)條件時，仍應使賣方簽認或確認，始得認完成居間之義務。觀諸系爭專任委售契約書記載「土地建物標示」為「雲林縣○○市○○○段○○○○段000地號」、「面積1482」土地及「雲林縣○○市○○路0段00號」、「主建物面積221.59」、「附屬建物6」、「建號551」之建築改良物(本院卷第61頁)；買方巫曜任所出具之系爭115年4月11日買賣議價委託書另記載：「九、其他購買條件與特別約定事項：原M960722合約的壹拾萬元移轉至本契約，賣方需鑑界，建物及增建鋼構須完整移轉給買方，農舍及增建廠房的物品雜物須淨空」(本院卷第69頁)，由上開「其他購買條件與特別約定事項」可知，買方巫曜任所提出之要約亦含有「賣方」即被告須為「鑑界」等要求，然此項義務並未載於系爭專任委售契約第6條「委託人之義務」及委託銷售契約內容變更同意書中，亦未見被告有於要約議價文件中為簽認，應由原告舉證被告有配合接受該特約條件之義務，且所謂「鑑界」之要求，目的乃在要求確認所履行交付標的物之面積、位置是否正確，然就鑑界所生費用及鑑界之結果如未合於地政機關簿載登記面積時，究應如何處理(如價金是否應調整)等重要事項，並未見有何磋商之結果載明，則於買方另有加註「其他購買條件」而為要約之情形下，並不能不問磋商之結果，認僅須買方填載之「承購總價款」形式上已達於底價，

被告即有配合簽訂買賣契約書等文件之義務，否則形同以高達6%之違約金，迫使被告亦須接受要約方所提出之特約(購買)條件，配合訂立買賣契約書，此亦難認合於居間之本旨，得認居間人已盡其居間契約之義務，是原告主張系爭專任委售契約第6條第9項之所訂之條件，業已因其提出補貼20萬元，取得形式上達於底價之系爭115年4月11日買賣議價委託書而成就，揆諸前揭說明，尚難認有據。

㈣原告依系爭專任委售契約第9條約定，請求以委託總價百分之4計算之違約金，並無理由：

原告備位聲明雖主張依系爭專任委售契約第9條約定：「本契約非經雙方同意，不得單方任意變更之；如尚未仲介成交前因可歸責於委託人之事由而終止時，委託人應支付受託人以委託總價百分之4計算之違約金，作為違約賠償。」如被告抗辯系爭專任委售契約於115年3月28日前已終止為有據，本件委託之總價為3,400萬元，依前揭約定計算，被告亦應給付違約金136萬元。然查，被告抗辯其於115年3月28日前，業已終止系爭專任委售契約(本院卷第91頁)，並未舉證以實其說，亦為原告所否認，且被告訴訟代理人其後於115年4月21日寄送原告之斗六西平路郵局196號之存證信函，亦僅重申於113年3月28日該日之前，被告已有向原告表示「解除」契約，並刻意以「解除」之文字含糊迴避，而「解除」及「終止」之要件及所生之法律效果截然不同，原告亦未能說明其有何得以解除該契約之依據，已如前述。是系爭專任委售契約應仍屬有效，並未終止，原告依系爭專任委售契約第9條約定，請求以委託總價百分之4計算之違約金，並無理由。

五、綜上所述，系爭專任委售契約第6條第9項之所訂條件尚未成就，且系爭專任委售契約並未終止。原告先位主張依系爭專任委售契約第6條第9項、第10條第2項第1款之約定，請求被告給付按委託銷售總價6%計算之違約金即204萬元，及自115年5月6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。其備位主張依系爭專任委售契約第9條約定，聲明請求被告應給付原告136萬元，及自115年7月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦無理由，應予駁回。又原告雖陳明願供擔保，聲請宣告假執行，然因其訴業遭駁回，該聲請已失所附麗，無從准許，爰併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　9　　日

民事第一庭　　法　官　李承桓

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　10　　日

書記官　陳怡心