

# 臺灣士林地方法院民事簡易判決

107年度湖簡字第1395號

原告 巨豐房屋仲介有限公司

法定代理人 陳碧娥

訴訟代理人 王信凱律師

被告 朱明仁

訴訟代理人 江皇樺律師

上列當事人間給付報酬事件，經本院於民國108年9月17日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾柒萬元，及自民國一百零七年二月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆仟柒佰壹拾捌元，由被告負擔二分之一即新臺幣貳仟叁佰伍拾玖元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣壹拾柒萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

## 事實及理由

一、原告主張：被告於民國106年6月4日與原告簽訂一般委託銷售契約書（下稱系爭契約書），委託原告於民國106年6月4日起至同年12月31日止，為其銷售門牌號碼新北市○○區○○路○○○巷○○號3樓房屋及該屋所屬土地、停車位（下合稱系爭房地），依約定原告如為被告覓得買家而成交者，被告應給付成交價4%之服務報酬（下稱系爭委託銷售契約），嗣原告為被告覓得買家即訴外人林顯能，並於106年7月9日邀集雙方在原告位於○○區○○街○○號1樓之店面內，談妥系爭房地之銷售價格為新臺幣（下同）1,700萬，並定於該日後下週六（即同年月15日）簽訂書面契約，豈料被告竟於同年月14日通知原告其已將系爭房地出售予第三人，片面終止系爭委託銷售契約。因原告業已履行部分系爭委託銷售契約之內容，是依系爭契約書第8條第3項第1款約定，被告仍應給付原約定報酬之半數即34萬元（計算式：1700萬×4%×1/2

01 = 34萬)，惟被告拒絕給付。爰依系爭委託銷售契約之法律  
02 關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告34萬元，  
03 及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之  
04 利息。

05 二、被告則以：被告與買家（即林顯能）於106年7月9日進行之  
06 磋商過程（下稱系爭磋商過程）中，尚未就系爭房地之出售  
07 價格達成協議，買家表示就價金部分仍要回去詢問妻子意見  
08 ，因不欲再浪費時間商討，才會約定下週六再行商討。此外  
09 ，兩造所簽訂者乃一般委託銷售契約，性質上屬「非專屬委  
10 託銷售契約」，系爭契約書第10條才會約定被告仍得自行或  
11 委託第三人銷售系爭房地，故被告嗣將系爭房地出售予第三  
12 人，並未違反契約約定，對於終止系爭委託銷售契約更無可  
13 歸責之事由，原告請求報酬實非有據等語，資為抗辯。並聲  
14 明：1.駁回原告之訴；2.如受不利判決，願供擔保請准免為  
15 假執行之宣告。

16 三、法院之判斷：

17 (一)原告主張被告前與原告簽訂一般委託銷售契約書（即系爭契  
18 約書，見支付命令卷第13至17頁），委託原告於106年6月  
19 4日起至同年12月31日止，為其銷售系爭房地，且原告曾於  
20 106年7月9日邀同被告與出價應買人林顯能，在原告位於  
21 ○○區○○街○○號1樓之店面內，就系爭房地之銷售價格進  
22 行磋商【該日之磋商內容如卷附光碟之錄音檔，該磋商內容  
23 之譯文（下稱系爭磋商譯文，見本院卷第78至85頁）】，以  
24 及被告嗣未簽定書面買賣契約，逕將系爭房地另行出售予第  
25 三人，於106年11月7日向汐止地政事務所提出移轉登記申  
26 請等節，業據提出之系爭契約書、系爭房地登記謄本、系爭  
27 房地異動索引、系爭磋商之錄音檔光碟、系爭磋商譯文為憑  
28 ，且有本院調取之新北市汐止地政事務所106年店汐登字第  
29 7040號關於系爭房地之買賣登記資料可佐，此部分並為被告  
30 所不爭執，應堪信實。

31 (二)關於原告請求給付原約定報酬之半數即34萬元有無理由之判

01 斷：

02 1.按，當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契  
03 約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必  
04 要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必  
05 要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之  
06 。民法第153條定有明文。又按，解釋意思表示，應探求當  
07 事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條亦有明文  
08 規定。故解釋契約應以當事人立約當時之真意為準，而真意  
09 何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，  
10 不能拘泥文字致失真意（最高法院19年度上字第453號判例  
11 意旨參照）。

12 2.經查，系爭契約書第8條約定甲方（即被告）義務，其第3  
13 款內容為：「委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方  
14 （即原告）已完成居間仲介之義務，除第一款給付原約定服  
15 務報酬之半數外，甲方仍應支付原約定之服務報酬，並應立  
16 即一次支付予乙方。①委託期間，因可歸責於甲方之事由而  
17 片面終止委託契約關係者。…」（見支付命令卷第15頁），  
18 又據系爭磋商譯文後半段（按：前段之磋商過程在討論原告  
19 收取之居間報酬，詳於下段另述）內容觀之：「《見本院卷  
20 第82頁》賣方（即被告）：你現在就是希望我1700嘛。仲介  
21 （即原告）：也要他願不願意啊，我就說我幫他再低一點點  
22 ，你再加個8萬這樣子，你說這個（按：此處之「這個」二  
23 字，應指居間酬勞所收取之售價百分比）我還要問老闆啊，  
24 我不是老闆。賣方：基本上那個不會差很多啦，差不多就是  
25 這樣。買方（即證人林顯能）：好啦我們簽字…看他這個會  
26 不會過。賣方：這兩個不過，我們不要買。仲介：沒有啦。  
27 賣方：我講一個實在話，我買賣房子太多了，這個東西不會  
28 不過，只是他要去講一下，狀況是這樣，我們只能收到這樣  
29 。仲介：畢竟我是員工，對啊，不然被罵的是我買方沒有錯  
30 啦，為了差那兩萬三萬…。仲介：其實我都已經很透明化了  
31 ，其實○○○也知道，所以我不喜歡跟你講一講又…。賣方

01 : 你應該不急著搬嘛。買方：還沒啊。『賣方：我同意1700  
02 萬賣給你，但是給我一個時間，因為我裡面需要整理，把所  
03 有東西清空，再加上我的新房子我需要裝潢。我給你這個價  
04 錢沒關係，可是我希望你給我一點時間。因為我們總共的過  
05 程大概一個月、一個月多』。仲介：最多45天。賣方：那這  
06 個東西我會希望你多給我一個月，讓我先把東西…仲介因為再  
07 來也要農曆七月了。『買方：這個沒問題。』……《以下見  
08 本院卷第83頁》買方：你說的是程序？還是簽約。仲介：簽  
09 約，沒有我們還是先交屋。賣方：先交屋都沒關係，但我們  
10 私底下的協議是，你不要到時候我合約跟你簽是這個日期，  
11 我們口頭講結果你莊孝維，我不是沒遇過，請他給我一個月  
12 ，他回我沒有喔我們合約怎麼寫怎麼走。仲介：沒有啦，如  
13 果都講好了，請代書寫下來。『賣方：我們現在就是講好了  
14 』，但是沒有寫。買方：我覺得要寫。《以下見本院卷第84  
15 頁》賣方：這件事情我跟他…。仲介：這個金額多少、我們  
16 簽約的時間、成交的時間都要有代書寫上去。賣方：因為這  
17 個東西吼，我這個人，你當場答應我把我莊孝維我就很不  
18 爽。仲介：我知道，你不是價錢的問題。賣方：我講實在話  
19 ，這個我們已經講好了，後來跟我講說合約簽什麼時候…怎  
20 樣怎樣，那一次就是我真的很不爽…就是沒寫。仲介：下次  
21 我們寫下來，簽約的時候。『賣方：價錢我OK，既然已經這  
22 樣，我希望你給我一點時間，你也知道我收藏不少，最主要  
23 是那邊我真的需要裝潢好才能搬進去。買方：這我可以配合  
24 。賣方：這我們先講好，差不多兩個多月啦，兩個半月內啦  
25 。仲介：差不多啦。買方：可以啦。』……仲介：那這樣  
26 都OK了，我就要問○○，再來就是…。賣方：簽約我們就約  
27 一天啊，就約一天就好啦（無聲音）。仲介：還沒啦，還有一  
28 個閏六月。賣方：今年有一個閏六月。『仲介：今天你都  
29 沒帶東西。買方：沒帶。仲介：明天？後天？如果你確定了  
30 我們也不要再帶其他人了。買方：我問我老婆…。賣方：我  
31 這樣講，就是說我們也講好了也不再看了，時間點你慢慢橋

01  ，跟他講，他跟我講，我配合你這樣。買方：好』。仲介：  
02  因為他還不知道他老婆時間。買方：我覺得最好是禮拜六好  
03  不好。賣方：下禮拜六。買方：對對對。《以下本院卷第85  
04  頁》仲介：OK啊，我沒差。『買方：我是怕他…。仲介：沒  
05  有啦，不再看，朱先生說不再看我們就不再看了，既然答應  
06  你了我們就不再看了。賣方：是啊是啊。仲介：今天其實又  
07  有一組嘛。賣方：我這樣講，我們講好了，就是確定，確定  
08  給他禮拜六。』……」等文，佐以證人林顯能到庭證述：「  
09  （問：106年7月中是否有透過原告巨豐房屋仲介有限公司去  
10  看房屋？）確切日期不記得了，我確實曾經透過永慶仲介知  
11  道○○區○○路之系爭房屋，與賣方碰過至少2次，看過房  
12  子2次，賣方本人或是他的家人在場我不記得，第3次就約在  
13  仲介那邊談價格。當時狀況是屋主帶著老婆小孩，仲介也在  
14  場，我們就議價，一開始開價多少我忘記了，網路上應該有  
15  ，議價過程的具體金額我現在忘記了，最後出到1700萬，但  
16  並無簽任何契約，僅口頭約定，沒有給訂金，當初三方面僅  
17  口頭約定，因為當時我想說要準備現金，所以就沒有馬上簽  
18  約，當天有口頭約定要下一個週六簽約。（問：當時為何沒  
19  有先給訂金？）因為我第一次找仲介，沒有經驗，當時談的  
20  不錯，基於互信所以沒有交訂金，是口頭約定。（問：當天  
21  是否有講到仲介費或傭金如何算？）我記得有提到，賣方和  
22  仲介有沒有談我不知道。…（見本院卷第120頁）」等語，  
23  核該證人之上開證述內容與上揭系爭磋商譯文內容大致相符  
24  ，兼以該證人與兩造間並無故舊恩怨，上述證詞亦無任何違  
25  反經驗法則或論理法則之處，復經具結在卷，證人當無甘冒  
26  偽證罪責而為虛偽論述之動機及必要，是其證詞應堪信實，  
27  自堪憑採。是依上揭磋商譯文內容足以推認系爭磋商過程中  
28  ，被告已允諾以1,700萬元之價格出售系爭房地予林顯能，  
29  且同意原告無須再帶他組購屋客戶參觀系爭房地，林顯能則  
30  同意被告因另購他屋使用有裝潢需求，允諾被告得延緩交付  
31  系爭房地之日期，並定於磋商日之次週六簽訂書面買賣契約

01 等情，顯然有關係爭房地買賣契約中重要之點，被告與林顯  
02 能均已達成合致，是堪認經該磋商之後，被告與林顯能間就  
03 系爭房地之買賣業已成交。然而，被告在簽訂書面買賣約之  
04 前，逕將系爭房地以高於上開約定價格之1,780萬元（見本  
05 院卷第119頁）另行出售予第三人，並通知原告片面終止系  
06 爭委託銷售契約，原告始無從完成後續之居間仲介義務，且  
07 該原因堪認可歸責於被告。準此，依系爭契約書第8條第3項  
08 第1款約定，應視為原告已完成原訂之居間仲介義務，並得  
09 向被告請求原約定報酬之半數。

- 10 3. 惟查，據系爭磋商譯文前半段觀之：「…《見本院卷第78頁  
11 》賣方：仲介費。仲介：多少錢。賣方：我們就1720，你看  
12 仲介費是多少錢。仲介：你願意給多少。買方：你們應該也  
13 還沒談到最後。仲介：沒有啦，其實那時候…我也是這樣，  
14 如果真的有買方出價，我們都可以商量。賣方：仲介費本來  
15 就是可以商量的，沒有到達我的標準，仲介費是可以減的。  
16 仲介：林先生的部分就是1%，那你的部分。賣方：1%是17萬  
17 耶。仲介：對啊。買方：本來就是低於2%啦。賣方：賣方幾  
18 %。仲介：4%對啊。賣方：那你要給我多少，1%。仲介：1%  
19 怎麼可能。賣方：2%。仲介：嗯。沒有啦你們的價格都還沒  
20 談好，不要跟我講服務費。賣方：我們若依2%來算是34。仲  
21 介：不是，我是員工，我還是要…。買方：他可以請示啦。  
22 仲介：沒關係你們還是要…你願意付多少。賣方：我覺得，  
23 我講這個數字。…《以下見本院卷第80頁》『仲介：沒有  
24 辦法再讓利一下嗎。買方：不然你看仲介費要收多少啊。仲  
25 介：哈哈…我已經跟你講了…。賣方：他講的部分也沒有  
26 錯啊，假設1700他1%嘛。仲介：1700好，你們也都透明化我  
27 們就直接講買方這樣子，那賣方咧？。買方：嗯。賣方：我  
28 就跟你說一次給你，你是在…。仲介：喔，那這樣（按：此  
29 際仲介應係以筆手勢之方式表達按成交金額若干百分比作為  
30 可調降之居間報酬）。賣方：對啊我就給你啊，對不對。仲  
31 介：我要請示老闆。賣方：沒有啦基本上都OK啦，基本上不

會差很多啦。仲介：他一差差很多欸。賣方：現在是我跟他能不能成交，那你去算這個。仲介：我知道，因為你現在問我。買方：（聽不清楚）。仲介：你說這樣也是折價，那34萬與補貼他這個，你聽得懂嗎，因為你們現在價差嘛。買方：他說你砍掉那2%來補我的意思啦。仲介：嘿啦，大家都讓嘛』。賣方：假設1700減掉34，我實拿1666，依我們現在來看嘛，我們就1700來算。買方：他這邊意思是說，他本來4%嘛，他說他也有讓啦，他讓2%過來補這個。……」等文，據此內容及被告在後續磋商過程同意以1700萬元之價格出售系爭房地予買方林顯能（詳如前述），足以推認促成該協議之原告員工同意且在原告可接受範圍內，按成交價2%收取賣方應付報酬之方式，以彌補被告未能按原預定價格出售系爭房地所產生之損失。是以，原告依前揭爭契約書第8條第3項第1款約定向被告請求原約定報酬之半數時，應依該同意減收報酬之約定（即成交價2%）作為其得請求報酬之計算基礎，亦即原告得請求報酬之金額應為17萬元（計算式： $1700\text{萬} \times 2\% \times 1/2 = 17\text{萬}$ ），逾此金額部分則不應准許。

4. 又查，系爭契約書第10條約定：「甲方（即被告）仍可自行或委託第三人居間仲介，惟應於成交或收受定金前通知乙方（即原告），以避免重複成交情形。」，是以被告辯稱系爭委託銷售契約性質上屬「非專屬」委託銷售契約，原告得自行或委託他人另覓買家乙節，堪可採信，惟該約定應限於原告已為被告覓得買家並成立買賣契約之前。而依前所述，原告既已為被告覓得系爭房地之買家林顯能，其雙方並以口頭方式成立買賣契約，被告自應依照誠實信用方法履行該買賣契約之內容。故被告嗣後再以高於前開已成立買賣契約之銷售價格價另將系爭房地出售予第三人，核已違反誠信原則，不得主張系爭契約書第10條約定以脫免應負擔之給付居間報酬責任。至被告另辯稱系爭磋商過程中，當時買方並未明確同意被告所提之賣價，表示還要詢問妻子，所以雙方才會約定在106年7月15日再行見面云云，此部分所辯，核與本院

01 上述認定相左，應非可採。此外，買方是否交付定金，乃係  
02 得作為「推定」契約已成立之目的，此觀民法第248條規定  
03 可明。是以，系爭磋商之當日買家林顯能雖未同時交付定金  
04 予被告，但此無礙於被告與林顯能已就系爭房地買賣契約中  
05 必要之點達得成合致之情，業如前述，附此敘明。

06 (二)末按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，  
07 經其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任。遲延  
08 之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計  
09 算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法  
10 律可據者，週年利率為百分之五。民法第229條第2項前段  
11 、第233條第1項前段、第203條亦分別著有明文。本件原  
12 告對於被告請求之報酬，係屬於無給付期限之金錢債權，揆  
13 諸前揭規定，原告請求被告給付自支付命送達翌日即107年  
14 2月27日（見支付命令卷第35頁）起至清償日止，按週年利  
15 率5%計算之法定遲延利息，於法尚無不合，應予准許。

16 四、從而，原告依系爭委託銷售契約書第8條第3項第1款約定  
17 ，請求被告給付17萬元，及自支付命送達翌日即107年2月  
18 27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，  
19 應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

20 五、本件係適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴部分，應依職權宣  
21 告假執行；惟被告陳明願供擔保請准免為假執行，核無不合  
22 ，爰酌定相當擔保金額宣告之。並確定本件訴訟費用額為4,  
23 718元（第一審裁判費3,640元、證人旅費1,078元），其  
24 中1/2即2,359元應由被告負擔，餘由原告負擔。

25 六、本件訴訟事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據  
26 ，經審酌後認與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論述，  
27 併此敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 108 年 10 月 1 日  
30 內湖簡易庭法官 施月耀

31 以上為正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
02 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
03 20日內補提上訴理由書（須依對造人數附繕本）。

04 原宣判日因颱風順延一日。

05 中 華 民 國 108 年 10 月 1 日

06 書記官 王盈淳