

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

108年度基簡字第1177號

原告 聯碩房屋仲介有限公司

法定代理人 方明發

訴訟代理人 楊文達

被告 劉粹倫

訴訟代理人 林富貴律師

複代理人 彭傑義律師

上列當事人間給付服務報酬事件，經臺灣臺北地方法院於民國108年10月28日因無管轄權移送前來，本院於民國109年2月19日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸萬玖仟玖佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟玖佰捌拾元，其中新臺幣柒佰肆拾伍元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣陸萬玖仟玖佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件原告為請求被告給付相當於服務報酬之違約金，乃聲請臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）對被告核發民國108年度司促字第13688號支付命令（下稱系爭支付命令）；因被告於法定期間就系爭支付命令聲明異議，是依民事訴訟法第519條第1項規定，系爭支付命令即於異議範圍內失其效力，並應以原告所為核發支付命令之聲請視為起訴。其後，臺北地院認其無管轄權，遂將本件訴訟裁定移送於本院。

二、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、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款、第3款定有明文。查原告起訴聲明初係：「被告應給付原告新臺幣（下同）279,600元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見臺北地院108年度司促字第00

000 號卷第 9 頁) 嗣則於本院 109 年 1 月 15 日言詞辯論期日，當庭更正其聲明為「被告應給付原告 279,600 元。」(見本院卷第 65 頁) 核屬減縮應受判決事項之聲明且其基礎事實同一，合於上開規定，應予准許。

三、原告主張：

坐落基隆市○○區○○段○○○○○號建物(門牌號碼「基隆市○○區○○街○○○巷○○號6樓之1」)，及其共同使用部分(隨同主建物移轉)，暨坐落同段1382-25、1382-29、1382-82-30、1382-31、1382-14、1382-15、1382-17、1382-24地號土地，以及編號第132-18號車位(以下合稱系爭不動產)，原為被告所有，兩造並於108年4月14日，就系爭不動產簽訂不動產專任委託銷售契約書(下稱系爭契約)，雙方約由被告委託原告銷售系爭不動產，委託銷售期間自108年4月14日起至108年7月13日止(下稱系爭委託期間)，委託銷售價格則為新臺幣(下同)6,990,000元，倘若原告居間成交，原告得向被告收取實際成交總價之4%作為服務報酬，而被告於系爭委託期間，則不得以任何理由終止系爭契約，並應停止自行出售或委託其他仲介公司出售、出租系爭不動產，被告倘若違反上開約定，依系爭契約第5條規定，被告應按不動產實際成交總價之4%給付違約金；因被告於系爭委託期間，違反兩造間專任委託之約定，自行出售系爭不動產，並於108年7月5日辦理所有權移轉登記完竣，是原告乃本於系爭契約之法律關係，請求被告給付違約金，並聲明：被告應給付原告279,600元。

四、被告答辯：

兩造於108年4月14日簽署之系爭契約，未據填載必要金額，詳如被證二所示，而原告事後補填金額之被證一，則無被告之同意簽名，是本件自應以被證二(而非被證一)作為審認兩造契約成立與否之依據；因被證二既未填載必要金額，亦無原告指派不動產經紀人簽章，違反不動產經紀業管理條例第22條之規定，是可認其未備法定要式而不成立，況縱認

01 居間乃諾成契約（而非要式契約），參照被證二以及證人盧
02 嬋娟之證述，亦可知兩造尚未就服務報酬、委賣總價等金額
03 達成意思表示之合致，故系爭契約即被證二當然尚未成立，
04 遑論執系爭契約向被告提出請求。又被證二原未填載必要金
05 額，原告事後補填金額之被證一，亦乏被告之同意簽名，是
06 回歸系爭契約第2條有關「本銷售價格非經甲、乙雙方書面
07 同意，不得變更」之效力規定，亦明確可知被證一、二應屬無
08 效；又縱認系爭契約成立有效，系爭契約亦未建檔，尤以坊
09 間仲介不動產買賣之習慣，雙方若未於價金修改處簽名，即
10 表示雙方均有解除契約之意思，遑論原告業已返還房屋鑰匙
11 ，參互以觀，當可推知兩造業已合意解除系爭契約。此外，
12 倘認系爭契約業已成立、有效且未解除，參照不動產經紀業
13 管理條例第21條之規定，亦可知原告提出之廣告、行銷證據
14 均屬虛偽，兼之原告自認其尚未建檔，則其本件違約金之請
15 求自嫌過高，而應依民法第252條規定予以酌減。基上，爰
16 聲明：原告之訴駁回。

17 五、本院判斷：

18 (一)系爭不動產原為被告所有，而兩造則曾於108年4月14日，
19 因系爭不動產委託銷售乙事，簽訂系爭契約如「被證二」所
20 示，委託銷售期間自108年4月14日起至108年7月13日止
21 。此首為兩造之所不爭，並有被證二契約紙本（本院卷第39
22 頁至第49頁）以及證人盧嬋娟之證述（本院第161頁）在卷
23 可稽。又系爭委託期間猶未屆至，被告旋自行出售系爭不動
24 產，並於108年7月5日辦訖系爭不動產之所有權移轉登記
25 。此亦有原告提出之建物登記第二類謄本（臺北地院108年
26 度司促字第13688號卷第17頁至第19頁）存卷為憑，且為被
27 告之所不否認。而被告出售系爭不動產之「實際成交總價」
28 ，經本院責令被告查報之結果，亦經被告確認該「實際成交
29 總價」即為6,990,000元無訛（本院卷第71頁、第159頁）
30 。

31 (二)原告承前基礎事實，主張被告違反兩造間專任委賣之約定；

而被告則執前詞，抗辯系爭契約「不成立」、「無效」或業已「解除」。經查：

1. 被證二乃業獲原告授權之證人盧嬋娟，代原告與被告於108年4月14日簽署存查，而「被證二」所示契約紙本，其文義則已足堪表彰：兩造約定，被告於系爭委託期間，將其所有之系爭不動產，交託原告居間銷售，委託銷售總價格為6,990,000元，於此期間若有成交（此應係指出賣人與買受人就買賣標的與價金達成意思表示之合致並已簽訂買賣契約），原告可按實際成交總價之4%請求服務報酬，而系爭委託期間屆至以前，被告則不得以任何理由終止系爭契約，並應停止自行出售或委託其他仲介公司出售、出租系爭不動產，倘若違反，被告亦應按不動產實際成交總價之4%給付違約金（以上內容，參見本院卷第39頁至第49頁）。稽此文義，證人盧嬋娟代原告與被告簽署被證二之時，兩造顯然已就「居間標的（系爭不動產）」、「居間報酬（原告若能為被告媒介系爭不動產之買受人，並從中斡旋而使買受人同意以不低於6,990,000元之買賣價金，與被告就系爭不動產締結買賣契約，原告即可按實際成交總價之4%請求服務報酬）」達成意思表示之一致。而被告雖比對被證一、契約紙本（本院卷第37頁）、被證二、契約紙本（本院卷第39頁至第41頁），並執其手寫內容之部分差異，辯稱：兩造於108年4月14日簽署之被證二，其間並無被證一「螢光筆標示之文字填載」，故可知被證二原未填載必要金額，至於原告事後補填金額之被證一，則無被告之同意簽名，故本件應以被證二（而非被證一）作為審認兩造契約成立與否之依據，因被證二既未填載必要金額，亦無原告指派不動產經紀人簽章，違反不動產經紀業管理條例第22條之規定，是可認其未備法定要式而不成立，況縱認居間乃諾成契約（而非要式契約），參照被證二以及證人盧嬋娟之證述，亦可知兩造尚未就服務報酬、委賣總價等金額達成意思表示之合致，故系爭契約即被證二當然尚未成立云云；然按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示

或默示，契約即為成立。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，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。民法第153條第1項、第2項定有明文。所謂「必要之點」，乃專指契約之「要素」。而稱居間者，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。民法第565條亦有明定。且觀第565條規定，居間乃債權契約、不要式契約，無論係報告居間或媒介居間，祇要雙方意思表示一致，及有居間之事實存在，即應成立居間契約，不以訂立書面為必要，至其「必要之點」（契約要素），則係「居間標的」以及「居間報酬」，是倘當事人就「居間標的」以及「居間報酬」之意思表示達成一致，該居間契約即已成立。至於不動產經紀業管理條例第22條第1項第1款雖規定：「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：一、不動產出租、出售委託契約書。」然本條規範所重者，僅止「相關文件應後送經紀業指派之經紀人簽章以示負責」，既「非」強律不動產經紀人應於文件簽署之時到場，亦「非」意在限制不動產經紀業祇能授權經紀人代為簽署相關文件，此觀不動產經紀業管理條例第4條第7款規定：「經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。」益徵其實。基此承前，被證二既係業獲原告授權之證人盧嬋娟，代原告與被告於108年4月14日簽署存查，而可佐證兩造已就「居間標的（系爭不動產）」、「居間報酬（原告若能為被告媒介系爭不動產之買受人，並從中斡旋而使買受人同意以不低於6,990,000元之買賣價金，與被告就系爭不動產締結買賣契約，原告即可按實際成交總價之4%請求服務報酬）」達成意思表示之一致，就令被證二契約紙本之註記猶未完備且未後送經紀人核閱簽章，兩造仍因「必要之點（契約要素）」達成意思表示之一致而

01 成立居間契約。至於盧嬋娟後送被證二予其主管審閱之時，
02 主管認為被證二之註記未臻完備（例如：僅載委託銷售總價
03 格6,990,000元，而未將該金額逐筆攤算並分拆填入建物、
04 土地、車位價格之欄位；又例如：漏未記載系爭不動產有最
05 高限額抵押權之設定），乃逕予退還並要求補完，盧嬋娟遂
06 重新製作被證一所示紙本，但其嗣後要求被告補簽卻遭回拒
07 。此固有盧嬋娟之證述（本院卷第163頁至第167頁）可參
08 。惟經本院當庭確認，證人盧嬋娟則表示：「（問：被證一
09 的補正內容，來自於被證二？）是。」「（問：既然被證一
10 之補正內容來自於被證二，則是否表示你代表原告與被告簽
11 署被證二當時，兩造意思表示一致的內容，就如被證一所示
12 ，只因被證二的記載不完足，故你後來方依兩造意思表示一
13 致的內容，補正被證一？）是。」（本院卷第171頁）稽其
14 語意，本件無論被證二抑為被證一，均係在彰顯「兩造於10
15 8年4月14日就『居間標的』以及『居間報酬』之意思表示
16 達成一致之內容（其契約要素完全相同）」，換言之，被證
17 二與被證一、所彰顯者，實乃「同一份」居間契約，而非「二
18 份不同之居間契約」，亦不生「契約變更」之問題，是被告
19 雖拒絕於被證一上簽名，然兩造仍因「居間標的」以及「居
20 間報酬」之意思表示一致，而已成立居間契約，不容被告再
21 於事後藉詞挑剔。

- 22 2. 承前，系爭契約因兩造意思表示一致而已有效成立；囿於民
23 法第二編第二章第十二節規定之居間契約，並「非」要式契
24 約，而無應予遵守之法定方式，兩造間之約定內容，亦未違
25 反法律強制或禁止規定，復未背於公共秩序或善良風俗，尤
26 非以不能之給付作為契約標的，並與通謀虛偽迥不相牟，是
27 系爭契約顯然查無「契約無效之事由」可循（參看民法第71
28 條、第72條、第73條、第87條、第246條以及民法第二編第
29 二章第十二節之規定），乃適法有效之私法契約，具有足可
30 拘束兩造之法律效力。至被告雖比對被證一契約紙本（本院
31 卷第37頁）、被證二契約紙本（本院卷第39頁至第41頁），

並執其手寫內容之部分差異，辯稱：被證二、原未填載必要金額，原告事後補填金額之被證一，亦乏被告之同意簽名，是回歸系爭契約第2條有關「本銷售價格非經甲、乙雙方書面同意，不得變更」之效力規定，亦明確可知被證一、二應屬無效云云；然承前所述，被證二、抑被證一，均在彰顯「兩造於108年4月14日，就『居間標的』以及『居間報酬』之意思表示達成一致之內容（即其契約要素完全相同）」，是被證二、與被證一、實乃「同一份」居間契約，而非「二份不同之居間契約」，亦無所謂「契約變更」之可言，是無論被告事後補完簽名與否，被告均應受「兩造於108年4月14日意思表示一致所成立之居間契約」之拘束，且兩造既已就居間契約之必要之點（契約要素）達成意思表示之一致，則系爭契約當然因此成立生效，而有足堪拘束兩造之法律效力。從而，被告於事後藉詞攀附，謊稱系爭契約無效云云，尤屬強詞奪理而非可取。

3. 續承前述，系爭契約業已成立生效，且無「契約無效之事由」可循，而有足堪拘束兩造之法律效力。至被告雖又辯稱：系爭契約尚未建檔，尤以坊間仲介不動產買賣之習慣，雙方若未於價金修改處簽名，即表示雙方均有解除契約之意思，遑論原告業已返還房屋鑰匙，參互以觀，當可推知兩造業已合意解除系爭契約云云；然系爭契約是否建檔，僅止事涉原告內部之作業流程，被證二、與被證一、亦非「二份不同之居間契約」，是無論系爭契約是否建檔，亦不論被告事後願否於紙本修改處簽名，被告均應受「兩造於108年4月14日意思表示一致所成立之居間契約」之拘束，且除兩造別有解除契約之意思表示者外，業已成立並且有效之系爭契約，當然不因被告之事後反悔（被告實係事後反悔，方拒絕於被證一、上簽名），即可謬指兩造已經同意解除，是被告一再設詞攀附之洵無足採，要待言。又原告固曾應被告要求返還鑰匙，惟此尚不代表原告同意與被告解除契約，蓋居間人即原告持有委賣標的（系爭不動產）之鑰匙，目的是為便利其媒介買

受人並從中斡旋以期儘早達成居間之任務（亦即，方便原告引導欲購屋者隨時到場查看房屋現狀，從而媒介磋商被告與買受人儘早訂立買賣契約），而委託人即被告是否願予方便（願否交付鑰匙），則繫諸於委託人之主觀意願暨其個人取捨，委託人別有考量，不於締約之初交付鑰匙，俟居間人覓得合宜之買受人，方始交託鑰匙（再由居間人與買受人約定看屋時間）或逕由委託人陪同看屋，仿間亦屬比比皆是，故所謂「返還鑰匙」等於「解除契約」云云，顯為歪理偏詞而非可採，更何況，證人盧嬋娟亦曾到庭證稱：我補完被證一以後，電話聯繫被告回來補簽名，被告在電話中原係表示其欲提高委賣價金，我在電話中表示同意，並請被告回來談，但被告到場以後，要求將本件「專任委託」改成「一般委託」，我不同意被告改約，被告就表示他要拿回鑰匙，因為我不能強留被告的鑰匙，所以我就把鑰匙還給被告，但我並不同意被告改約，且因被告嗣未於被證一補簽名，所以系爭契約才沒有在公司建檔等語（本院卷第167頁至第169頁、第173頁），由是以觀，不僅兩造並未合意解除系爭契約，即令被告要求「提高委賣價金」或「將『專任委託』改成『一般委託』」，均因未與原告達成意思表示之一致，而不生契約變更之法律效果，今兩造既未就「契約變更」達成合意，則原先已經成立且無「契約無效事由」之系爭契約，本於私法自治、契約自由之原則，當然具有拘束兩造之法律效力，而不容被告祇因事後要求變更契約未果，旋設詞否認系爭契約之效力，否則無以維護法律之安定以及交易之安全，是被告一再偏執前詞，濫稱契約不成立、無效、解除云云，不僅欠缺根據並且有違事理。

4. 綜上，被告抗辯系爭契約「不成立」、「無效」或業已「解除」云云，俱非可採；系爭契約既已成立生效，復無「契約無效之事由」可循，則其當然具有足堪拘束兩造之法律效力，從而，原告以系爭契約作為其本件請求之依據，自係適法無誤。

01 (三)承前所述，兩造業就系爭不動產委託銷售乙事，簽訂系爭契
02 約如「被證二」所示。而被證二則已足堪表彰：兩造約定，
03 被告於系爭委託期間，將系爭不動產交託原告居間代銷，委
04 託銷售總價格為6,990,000元，系爭委託期間屆至以前，被
05 告不得以任何理由終止系爭契約，並應停止自行出售或委託
06 其他仲介公司出售、出租系爭不動產（即專任委託），倘若
07 違反，被告則應按不動產實際成交總價之4%給付違約金（詳
08 參前揭(一)、(二)1.所述）。乃系爭委託期間猶未屆至，被告旋
09 自行出售系爭不動產，並於108年7月5日辦訖系爭不動產
10 之所有權移轉登記；且被告出售系爭不動產之「實際成交總
11 價」，亦經被告確認係6,990,000元無訛（同參前揭(一)所述
12 ）。是回歸兩造之居間約定，原告固可本於系爭契約之法律
13 關係，請求被告給付違約金；惟被告則又抗辯本件違約金之
14 金額過高。按當事人得約定債務人於不履行債務時，應支付
15 違約金；又違約金除當事人另有訂定外，視為因不履行債務
16 而生損害之賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依
17 適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求
18 履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履
19 行債務所生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院
20 得減至相當之數額。民法第250條第1項、第2項、第252
21 條定有明文。又當事人約定契約不履行之違約金過高者，法
22 院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，但是否相當
23 仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形
24 ，以為酌定標準（最高法院49年台上字第807號判例意旨參
25 照）。基此，本院考量原告雖因被告拒絕於被證一補完簽名
26 ，而未續於房屋仲介之網頁後臺建檔（故本件並無網頁資料
27 可循），然其仍已就本件委託進行廣告張貼以及社區派報，
28 此除有原告提出之廣告傳單影本與照片影本（本院卷第133
29 頁至第137頁、第141頁）為證，並經證人盧嬋娟證述在卷
30 （本院卷第171頁至第173頁）；衡酌原告因系爭契約而已
31 付出之勞務、系爭不動產原預計成交之價格，以及原告雖因

被告債務不履行而有損失，然其同因被告債務不履行而可減省後續勞務之付出（例如：後續簽立買賣契約、協助雙方辦理貸款抵押、給付各期價金、繳稅過戶、點交房屋、簽約、協辦履約等事宜），兼之原告既因被告拒絕補完簽名而未建檔，則亦可徵原告已有相當預期而未過度投入人力勞費等一切情狀，認原告請求被告以「系爭不動產銷售價格6,990,000元之4%」計付違約金，尚嫌過高而應酌減，本件原告所得請求被告給付違約金之數額，應以「系爭不動產銷售價格6,990,000元之1%」計算為適當；從而，原告請求違約金未逾69,900元之範圍（計算式：6,990,000元×1%=69,900元），尚屬合理相當而應准許；至原告逾此範圍之其餘主張，則嫌過高而欠根據。

(四)從而，原告本於兩造居間契約之法律關係，依系爭契約第5條、第6條規定，請求被告給付69,900元，為有理由，應予准許；至原告逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、本件第一審裁判費為2,980元，此外別無其他費用支出，是本件訴訟費用確定為2,980元。爰依職權確定前開訴訟費用由兩造按勝敗比例負擔。

八、本判決主文第一項，係因訴訟標的金額未逾500,000元，適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款，應依職權宣告假執行，併酌情宣告被告預供相當之擔保金額後，得免為假執行。

九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第79條、第87條第1項、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 3 月 4 日
基隆簡易庭法官 王慧惠

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴

01 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 中 華 民 國 109 年 3 月 4 日
04 書記官 姚安儒