

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度簡上字第49號

上訴人 匯業廣告股份有限公司

法定代理人 吳政哲

訴訟代理人 王御戎

被上訴人 楊詔全

訴訟代理人 楊晴翔律師

複代理人 鄭景文

上列當事人間給付違約金事件，上訴人對於民國109年1月3日
本院桃園簡易庭108年度桃簡字第536號第一審判決提起上訴，
本院於民國109年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人匯業廣告股份有限公司（下稱匯業公司）起訴主張：

（一）被上訴人楊詔全於民國107年10月13日委託匯業公司銷售
其所有門牌號碼桃園市○○區○○路○○號1樓房屋及坐落
土地（下稱系爭房地），委託銷售總價為新臺幣（下同）
898萬元，並簽立專任委託銷售契約書（下稱系爭契約）
，楊詔全於同日另簽立編號ED0000000號之委託事項變更
契約書（下稱變更契約書A）將銷售總價降低為750萬元
，及簽立編號ED0000000號之委託事項變更契約書（下稱
變更契約書B）並以其上記載銷售總價832萬元作為對外
議價手法。

（二）嗣原審之另一原告彭志強於107年11月12日出價765萬元
，已超過委託銷售總價750萬元，匯業公司並於107年11
月12日依系爭契約第6條第3項約定代理收受彭志強交付
之10萬元定金，則買賣契約已成立，詎楊詔全拒絕簽約，
爰依系爭契約第8條第3項第3款約定、民法第568條第
1項規定，請求給付委託銷售總價750萬元之4%之服務
報酬即30萬元等語。

01 (三)並於原審聲明：楊詔全應給付匯業公司30萬元，及自起訴
02 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

03 二、楊詔全則以：

04 (一)伊於107年10月13日與匯業公司員工王御戎簽立系爭契約
05 後，因王御戎為友人之弟且一再拜託降低委託銷售總價，
06 伊才簽立變更契約書A將總價降為實拿750萬元而匯業公
07 司不收取服務費。惟伊隨即認為750萬元過低，而提高為
08 實拿800萬元並加計4%服務費即32萬元，始另簽立變更
09 契約書B，故約定銷售總價為832萬元。

10 (二)因簽約過程相談甚歡，伊未想到要取回變更契約書A，詎
11 王御戎擅自塗改簽立變更契約書A之日期為107年10月27
12 日，且擅自收取彭志強之定金，因彭志強出價765萬元未
13 達伊委託銷售總價832萬元，買賣契約自不成立，匯業公
14 司請求服務報酬為無理由，縱認可請求，金額亦屬過高等
15 語置辯。

16 (三)並於原審聲明：匯業公司第一審之訴駁回。如受不利判決
17 ，願供擔保請准宣告免為假執行。

18 三、原審為匯業公司敗訴之判決，匯業公司提起上訴，並聲明：

19 (一)原判決廢棄。(二)楊詔全應給付匯業公司30萬元，及自起訴
20 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。楊
21 詔全則答辯聲明：上訴駁回。另原審另一原告彭志強經原審
22 判決敗訴後，未提起上訴，因原審原告間無不可分之關係，
23 故彭志強敗訴之部分已確定，附此敘明。

24 四、本院之判斷：

25 本件爭點為(一)本件委託銷售總價為750萬元或832萬元？(二)
26 匯業公司依系爭契約第8條第3項第3款約定及民法第568
27 條第1項規定，請求楊詔全給付服務報酬，有無理由？分述
28 如下：

29 (一)本件委託銷售總價為832萬元。

30 1.依系爭契約第6條第3項約定：「買方出價達於委託價
31 額時，甲方（楊詔全）同意乙方（匯業公司）無需再行

通知甲方即可全權代理收受定金。」，第8條第3項第3款約定：「乙方收受定金後，因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立不動產買賣契約書時，視為乙方已完成居間仲介之義務，甲方仍應支付委託銷售價百分之四服務報酬」（原審卷第9、10頁）。

2. 經查，兩造不爭執楊詔全於107年10月13日同日依序簽立系爭契約、變更契約書A、B，委託銷售價格分別為898萬元、750萬元、832萬元，嗣匯業公司員工王御戎將變更契約書A之日期更改為107年10月27日等情，有上開契約在卷可稽（原審卷第8至13頁），且為兩造所不爭執（原審卷第125頁），自堪信為真實。惟最後之委託銷售價格為何，兩造陳詞尚有不同。

3. 證人王御戎於原審具結證稱略以：898萬元是作為開價或網路行銷使用，832萬元是含仲介費的底價，750萬元是委託人要實拿到不含服務費的最低價格。如果我們先將750萬元交給公司，價錢都會由買方殺價，故改為832萬元交出去，讓買方看我們的價錢。變更契約書A的日期是我更改的，公司通知我已經有人付幹旋金，經楊詔全同意，我才於107年10月27日修改後交給公司，我忘記我是打電話或以LINE電話詢問楊詔全，沒有再簽書面。107年11月12日匯城店長告知我彭志強出價超過750萬元，我當天即通知楊詔全，並由匯城業務員吳峻緯轉收做定金，楊詔全要求退回定金，我於107年11月13日與楊詔全聯絡，楊詔全表示可以拿到750萬元確實高於附近行情，他可以接受，107年11月14日我再告知楊詔全買方出價是765萬元等語（原審卷第126至128頁）。

4. 王御戎雖證稱未將記載750萬元銷售總價的變更契約書A交給公司是怕被買方殺價，故改為832萬元交出去云云，然系爭契約記載委託銷售總價898萬元，既已足以

01 作為開價或網路行銷使用，何須再多寫一張讓買方殺價
02 的變更契約書給買方看？再者，變更契約書A、B均為
03 107年10月13日書寫，且編號順序為變更契約書A（75
04 0萬元）在先、變更契約書B（832萬元）在後，王御
05 戎卻將變更契約書A的日期塗改為107年10月27日，有
06 欲蓋彌彰之嫌，則楊詔全辯稱是書寫750萬元後，隨即
07 認為價格太低才再寫832萬元等語，應可採信。王御戎
08 雖證稱塗改日期經過楊詔全同意云云，然楊詔全倘於10
09 7年10月27日已同意委託銷售價格為750萬元，王御戎
10 何需另於107年11月13日再行向楊詔全確認實拿750萬
11 元可以接受？王御戎證詞顯有矛盾，不可採信。

12 5.匯業公司再主張依楊詔全於107年11月14日以LINE訊息
13 向王御戎表示同意出售及安排簽約時間云云，經查，楊
14 詔全雖稱：「嗯，OK的，你可以幫我問賣價多少，跟簽
15 約日期都決定了嗎？」（本院卷第16、17頁），然上開
16 對話之前，並未出現價格，嗣王御戎答覆買方出價765
17 萬元後，楊詔全立即以電話聯絡王御戎，顯示楊詔全未
18 曾同意以750萬元作為底價或以765萬元成交之情形。
19 況且，倘兩造真意為楊詔全實拿750萬元，則買方出價
20 765萬元，扣除本件匯業公司請求之服務報酬30萬元，
21 楊詔全僅實拿735萬元，顯然與兩造真意不符，更能證
22 明匯業公司主張委託銷售總價為750萬元與實情有違。

23 6.依上所述，本院斟酌楊詔全簽立系爭契約、變更契約書
24 A、B之情形，及簽約後兩造就本件委託銷售事件之聯
25 絡情形，認為本件委託銷售總價應為832萬元。

26 (二)買方彭志強出價765萬元，既未達委託銷售總價832萬元
27 ，匯業公司自無權代為收受定金，買賣契約並不成立，楊
28 詔全亦無與買方簽約之義務，從而，匯業公司請求銷售總
29 價750萬元之4%之服務報酬即30萬元，即屬無據。

30 五、綜上所述，匯業公司依系爭契約第8條第3項第3款約定及
31 民法第568條第1項規定，請求楊詔全給付匯業公司30萬元

，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。是原審駁回匯業公司之訴，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決無影響，爰不另一一論述，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第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 11 月 20 日
民 事 第 三 庭 審 判 長 法 官 周 玉 羣
法 官 林 靜 梅
法 官 吳 佩 玲

本判決不得上訴。

上列正本證明與原本無異。

中 華 民 國 109 年 11 月 20 日
書 記 官 龍 明 珠