

臺灣橋頭地方法院民事判決

108年度簡上字第84號

上訴人即附
帶被上訴人 龍禧不動產有限公司
法定代理人 盧鏡仁

被上訴人即
附帶上訴人 金道明

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國108年4月11日本院橋頭簡易庭108年度橋簡字第83號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，本院於108年10月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原判決關於命附帶上訴人給付部分及該部分假執行之宣告，暨命附帶上訴人負擔訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，附帶被上訴人在第一審之訴駁回。

第二審訴訟費用關於上訴部分，由上訴人負擔。第一審訴訟費用關於命附帶上訴人負擔部分，及第二審訴訟費用關於附帶上訴部分，均由附帶被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人即附帶被上訴人龍禧不動產有限公司（下稱龍禧公司）主張：被上訴人即附帶上訴人金道明（下稱金道明）於民國107年4月21日與伊簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約），委託伊銷售門牌號碼高雄市○○區○○路○巷○號14樓房屋及其坐落基地（下合稱系爭不動產），兩造約定委託期限至107年11月30日止，委託銷售價格新臺幣（下同）4,500,000元。兩造雖同時有約定聯賣契約，得由其他仲介公司透過伊向金道明仲介客戶，住商實業股份有限公司高雄巨蛋捷運加盟店（下稱住商加盟店）曾為其客戶簡雯淇經由伊向金道明報價4,600,000元，並經金道明同意，但在金道明於107年6月26日與簡雯淇簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）前，因伊之其他客戶即蘇世偉出價更高

，伊已致電通知金道明取消與簡雯淇之簽約手續，並與住商加盟店終止聯賣契約，系爭委銷契約乃專任委託銷售契約，金道明猶前往與簡雯淇簽訂系爭買賣契約，已屬自行或委託他人出售系爭不動產，金道明有違約情事，依系爭委銷契約第10條第1款約定，視為伊已完成居間仲介之義務，金道明應給付伊按委託銷售價格4,500,000元之4%計算之報酬即180,000元。又金道明若依系爭委銷契約履行，伊可收取按實際成交價格4%計算之服務報酬，其金額可能高於180,000元，且伊為銷售系爭不動產，需支出廣告費用、人事費用等營運費用，該等費用高於180,000元，因金道明違約，伊受有支出上開費用之損害，自不得適用民法第252條規定予以酌減。金道明並應給付伊精神賠償及商譽損失50,000元等語，求為判決：金道明應給付龍禧公司230,000元。

二、被上訴人即附帶上訴人金道明則以：系爭委銷契約雖係專任委託銷售契約，但伊另有與龍禧公司約定，其他仲介業者均得透過龍禧公司向伊報價。伊將系爭不動產以4,600,000元出售予簡雯淇，係由住商加盟店向龍禧公司報價，龍禧公司之員工陳啟元再向伊報價，伊與簡雯淇於107年6月26日簽約之時間及地點，亦均係由陳啟元以LINE通知伊，並非由伊直接與住商加盟店接洽，伊並無自行或委託他人出售系爭不動產之行為，自無違約。龍禧公司係在伊於107年6月26日晚上駕車前往簽約地點之路途上，始通知伊取消簽約，伊有致電詢問住商加盟店人員，該人回覆買方及代書均已在簽約地點等候，不同意取消交易，請伊一定要到場簽約，伊到場後，曾多次致電陳啟元請龍禧公司之人員到場，經等候2個多小時後，龍禧公司均未派員到場，伊始與簡雯淇簽訂系爭買賣契約。龍禧公司稱蘇世偉提出更高之報價，但龍禧公司並未依系爭委銷契約在24小時內向伊通知蘇世偉之報價價格，且龍禧公司亦有未依聯賣契約通知伊其他仲介有報價之情事，及低報客戶實際報價價格之情事，龍禧公司方有違約行為，伊並無違約等語資為抗辯。並聲明：龍禧公司於原審之訴

01 駁回。

02 三、本件經原審判決龍禧公司一部勝訴，一部敗訴，即命金道明
03 應給付龍禧公司45,000元，而駁回龍禧公司其餘之訴，並就
04 龍禧公司勝訴部分，依職權宣告假執行。兩造均不服原審判
05 決，龍禧公司提起一部上訴，金道明則提起附帶上訴，龍禧
06 公司上訴聲明：(一)原判決關於後開第二項部分廢棄。(二)前開
07 廢棄部分，金道明應再給付龍禧公司135,000元（按：龍禧
08 公司於原審請求金道明給付精神賠償及商譽損失50,000元部
09 分，未據提起上訴，已告確定）。金道明則答辯聲明：上訴
10 駁回。金道明附帶上訴聲明：(一)原判決關於命金道明給付
11 45,000元部分廢棄。(二)上開廢棄部分，龍禧公司在原審之訴
12 駁回。龍禧公司則答辯聲明：附帶上訴駁回。

13 四、本院於108年9月5日準備程序期日協同兩造彙整不爭執事
14 項如下（本院卷第111至113頁）：

15 (一)兩造於107年4月21日簽訂系爭委銷契約，金道明委託龍
16 禧公司銷售系爭不動產，委託期間自107年4月21日起至
17 107年11月30日止，委託銷售價格5,500,000元，服務報
18 酬為成交價格之4%（含稅），有系爭委銷契約附卷可憑
19 （原審卷第8頁正反面），雙方並口頭約定龍禧公司應在
20 網路平台（例如：591售屋網等）以聯賣方式仲介銷售系
21 爭不動產，亦即龍禧公司同意其他仲介業者均得透過龍禧
22 公司向金道明仲介客戶。

23 (二)住商加盟店於107年6月下旬透過龍禧公司向金道明表示
24 有買方（即簡雯淇）欲購買系爭不動產，龍禧公司之員工
25 陳啟元於107年6月25日通知金道明，住商加盟店之買方
26 報價4,600,000元，並要求在同年月26日晚上7時30分簽
27 約，約定簽約地點在高雄市○○區○○路○○○號，金道
28 明表示同意上開報價及同意簽約。107年6月26日下午時
29 段（註：龍禧公司主張係該日下午1點多左右通知，金道
30 明主張係下午6點多通知），陳啟元臨時通知金道明取消
31 交易，要求金道明不得與住商加盟店之買方簽約等語，金

01 道明經電話聯繫住商加盟店，確認買方（即簡雯淇）、住
02 商加盟店人員及代書均已抵達簽約地點，且其等反對取消
03 交易，金道明乃通知陳啟元無法取消交易，當日經金道明
04 多次電話催促陳啟元，經等待2個多小時，龍禧公司仍未
05 派員到場，金道明當日即與簡雯淇簽訂系爭不動產之買賣
06 契約，約定買賣總價4,600,000元（不含車位）。

07 (三)系爭不動產已於107年8月3日辦理所有權移轉登記予王
08 義輝，由陳麗娟代書辦理上開所有權移轉登記事宜，系爭
09 不動產辦理上開所有權移轉登記之原因係依金道明與簡雯
10 淇於107年6月26日簽訂之系爭買賣契約，再由買受人簡
11 雯淇依系爭買賣契約第5條第2項約定登記予其指定之第
12 三人王義輝即簡雯淇之男友，陳麗娟代書辦理登記時係以
13 107年7月3日繳納土地增值稅及契稅之日期作為原因發
14 生日期。

15 (四)蘇世偉與龍禧公司於107年6月5日簽訂買方議價委託書
16 ，約定蘇世偉願以4,200,000元購買系爭不動產。龍禧公
17 司在107年6月24日告知金道明有買方（即蘇世偉）出價
18 4,500,000元，金道明不同意該報價。蘇世偉與龍禧公司
19 其後再簽訂買方議價契約變更同意書，該同意書上填載之
20 簽約日期為107年6月22日，蘇世偉同意提高其購買價格
21 為4,610,000元。龍禧公司在金道明與簡雯淇於107年6
22 月26日簽約前，並未向金道明告知蘇世偉提高其購買價格
23 為4,610,000元之事。

24 五、得心證之理由：

25 (一)查兩造於107年4月21日簽訂系爭委銷契約，由金道明委
26 託龍禧公司銷售系爭不動產，約定委託期間自107年4月
27 21日至同年11月30日止，委託銷售價格5,500,000元，服
28 務報酬為成交價格之4%（含稅），並口頭約定龍禧公司
29 應在網路平台（例如：591售屋網等）以聯賣方式仲介銷
30 售系爭不動產，亦即龍禧公司同意其他仲介業者均得透過
31 龍禧公司向金道明仲介客戶。住商加盟店於107年6月下

01 旬透過龍禧公司向金道明表示有買方（即簡雯淇）欲購買
02 系爭不動產，龍禧公司之員工陳啟元於107年6月25日通
03 知金道明，住商加盟店之買方（即簡雯淇）報價4,600,00
04 0元，並要求在同年月26日晚上7時30分簽約，約定簽約
05 地點在高雄市○○區○○○路○○○號，金道明表示同意上
06 開報價及同意簽約。金道明與簡雯淇於107年6月26日簽
07 訂系爭買賣契約，再由簡雯淇依系爭買賣契約第5條第2
08 項約定登記予其指定之第三人王義輝即簡雯淇之男友，系
09 爭不動產已於107年8月3日辦理所有權移轉登記予王義
10 輝，並以107年7月3日繳納土地增值稅及契稅之日期作
11 為原因發生日期等情，有系爭委銷契約、金道明與陳啟元
12 LINE通訊軟體對話截圖、金道明與簡雯淇簽訂之系爭買賣
13 契約、高雄市政府地政局三民地政事務所108年8月5日
14 函所附土地登記申請書、建築改良物所有權買賣移轉契約
15 書、契稅繳款書等申請資料、高雄市政府地政局楠梓地政
16 事務所108年8月5日函及所附系爭不動產登記公務用謄
17 本、異動索引、住商加盟店委託陳麗娟代書函覆本院之書
18 面說明及所附資料等件附卷可憑（原審卷第8至9頁反面
19 、第37至38頁；本院卷第35至37頁、第47至53頁、第56至
20 69頁、第72至80頁、第93至105頁），復為兩造所不爭執
21 ，洵堪認定。

22 (二)龍禧公司主張其與金道明簽訂系爭委銷契約，兩造雖有約
23 定聯賣契約，其並曾依聯賣契約將住商加盟店介紹之客戶
24 簡雯淇之出價4,600,000元通知金道明，經金道明同意上
25 開價格後，其亦通知金道明簽約之時間及地點，然在金道
26 明與簡雯淇簽訂買賣契約前，因有其他買家蘇世偉出價價
27 格較簡雯淇更高，其已通知金道明取消簽約，其並與住商
28 加盟店取消聯賣契約，其與金道明間簽訂之系爭委銷契約
29 乃專任委託銷售契約，金道明在其通知取消簽約後，猶前
30 往與簡雯淇簽約，顯見金道明係在伊終止聯賣契約後，私
31 自或委託他人出售系爭不動產，已違反系爭委銷契約，金

01 道明應依系爭委銷契約第10條第1款約定給付180,000元
02 服務報酬等語，為金道明所否認。故本件爭點厥為：龍禧
03 公司得否依系爭委銷契約第10條第1款約定請求金道明給
04 付180,000元？

05 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機
06 會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以
07 契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法
08 第565條、第568條第1項分別定有明文。依上開規定
09 可知，龍禧公司雖受金道明委任仲介買賣系爭不動產，
10 然依居間性質，龍禧公司僅得為金道明報告訂約之機
11 會或為訂約之媒介，並無代理買賣雙方即金道明、簡雯
12 淇之權限。

13 2.查系爭委銷契約之性質雖為專任委託銷售契約，且於第
14 10條「違約之處罰」約定：「委託人（即金道明）如有
15 下列情形之一者，視為受託人（即龍禧公司）已完成仲
16 介之義務，委託人（即金道明）仍應支付委託銷售價格
17 百分之肆服務報酬，並應全額一次付予受託人（即龍禧
18 公司）：（一）委託期間內，若委託人（即金道明）要求解
19 約或自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三人
20 仲介者。……」等語，有系爭委銷契約書附卷可考（原
21 審卷第8頁正反面），惟兩造於簽訂系爭委銷契約時，
22 另口頭約定以聯賣方式仲介銷售系爭不動產，亦即龍禧
23 公司同意其他仲介業者均得透過龍禧公司向金道明仲介
24 客戶，而簡雯淇係由住商加盟店透過龍禧公司向金道明
25 報價，已如前述，亦即簡雯淇仍係由龍禧公司為金道明
26 為訂約之媒介，並非金道明自行直接與住商加盟店或簡
27 雯淇接洽，且有關金道明與簡雯淇間簽訂系爭買賣契約
28 之時間、地點均係由龍禧公司之員工陳啟元通知金道明
29 此有金道明與陳啟元LINE通訊軟體對話截圖可證（原
30 審卷第37至38頁、本院卷第35至37頁），且為兩造所不
31 爭執，上情與系爭委銷契約第10條第1款約定「委託期

01 間內，若委託人（即金道明）自行將本契約不動產標的
02 物出售或另行委託第三人仲介者」之要件有間。是以，
03 龍禧公司主張金道明自行出售或另行委託他人出售系爭
04 不動產，已屬違約，其得依系爭委銷契約第10條第1款
05 約定請求金道明給付服務報酬180,000元，與上開契約
06 約定未合，自無足採。

07 3. 龍禧公司另主張其在金道明與簡雯淇簽訂系爭買賣契約
08 前，已致電通知金道明取消簽約，並與住商加盟店終止
09 聯賣契約，系爭委銷契約為專任委託銷售契約，金道明
10 猶與簡雯淇簽訂系爭買賣契約，即屬金道明自行出售或
11 另行委託他人出售系爭不動產等語，查兩造所訂系爭委
12 銷契約及聯賣契約性質上乃繼續性契約，龍禧公司已為
13 金道明媒介與簡雯淇訂約之行為，並經金道明同意簡雯
14 淇提出之買賣價金、簽訂契約之時間及地點，已如前述
15 ，縱令龍禧公司得終止聯賣契約，因契約之終止係向後
16 發生終止之效力，不影響龍禧公司先前已為金道明與簡
17 雯淇就系爭不動產買賣訂約所為之媒介，龍禧公司自不
18 得以其嗣後通知金道明取消簽約、終止聯賣契約為由，
19 主張金道明因其先前所為之媒介行為而與簡雯淇簽訂系
20 爭買賣契約，係屬金道明自行出售或委託他人出售系爭
21 不動產。更且，龍禧公司雖受金道明委任仲介買賣系爭
22 不動產，然依居間性質，龍禧公司僅得為金道明報告
23 訂約之機會或為訂約之媒介，並無代理買賣雙方即金道
24 明、簡雯淇之權限，從而龍禧公司主張其得取消金道明
25 與簡雯淇二人間之簽約程序，已明顯逾越居間人之權限
26 ，其上開主張自屬無據。

27 (三) 依上所述，金道明並無自行出售或另行委託第三人即住商
28 加盟店銷售系爭不動產之行為，自無違約之情事，是龍禧
29 公司主張因金道明有上揭違約行為，其得依系爭委銷契約
30 第10條第1款約定請求金道明給付服務報酬180,000元等
31 語，即無理由。

01 六、綜上所述，龍禧公司依系爭委銷契約第10條第1款約定請求
02 金道明給付服務報酬180,000元，並無理由，應予駁回。原
03 審判命金道明應給付龍禧公司45,000元，尚有未洽，金道明
04 提起附帶上訴指摘原審判決此部分不當，求予廢棄改判，其
05 附帶上訴為有理由，應由本院廢棄改判如主文第三項所示。
06 至原審判決駁回龍禧公司其餘請求部分，理由雖有未合，但
07 結論並無二致，仍應予維持，龍禧公司就此部分提起上訴，
08 其上訴為無理由，應予駁回。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本
10 院審酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一論敘。

11 八、據上論結，本件上訴為無理由，附帶上訴為有理由，依民事
12 訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第2項、第
13 450條、第78條，判決如主文。

14 中 華 民 國 108 年 10 月 31 日
15 民事第一庭 審判長法官 朱玲瑤
16 法官 郭文通
17 法官 許慧如

18 以上正本係照原本作成。

19 不得上訴。

20 中 華 民 國 108 年 10 月 31 日
21 書記官 黃鈺玲