

臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度簡上字第92號

上訴人 金道明

訴訟代理人 吳淑靜律師

被上訴人 龍禧不動產有限公司

法定代理人 盧鏡仁

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於中華民國109年4月16日本院橋頭簡易庭109年度橋簡字第45號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國109年8月12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、被上訴人起訴主張：兩造於民國107年4月21日簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭委銷契約），委託被上訴人銷售門牌號碼高雄市○○區○○路○巷○號14樓房屋及所坐落之高雄市○○區○○段○○○號土地（以下合稱系爭不動產），並約定委託銷售期間自107年4月21日起至107年11月30日止，委託銷售價額為新台幣（下同）5,500,000元。兩造另口頭約定應在網路平台例如以聯賣方式仲介銷售，其他仲介業者均得透過向被上訴人仲介買方，以增加銷售機會。嗣訴外人住商實業股份有限公司高雄巨蛋捷運加盟店即遠見天下不動產股份有限公司（下稱住商不動產）於107年6月下旬，透過被上訴人為訴外人即買方簡雯淇向被上訴人報價4,600,000元，遂由訴外人即被上訴人員工陳啟元於107年6月25日通知上訴人，經被告同意後，被告旋於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），約定買賣價額為4,600,000元，並於107年8月3日辦訖系爭不動產之所有權移轉登記予簡雯淇指定之訴外人王義輝。系爭不動產既經被上訴人居間媒介而成交，上訴人自應給付原告按實際成交價額4,600,000元之4%計算之報酬即184,000元（4,600,000元×4%=184,000元），爰依系爭委銷契約第5條第1項約定，

01 提起本件訴訟等語。於原審聲明：上訴人應給付被上訴人18
02 4,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
03 利率5%計算之利息。

04 二、上訴人則以：被上訴人稱有訴外人蘇世偉提出更高之報價，
05 但未依系爭委銷契約於24小時內向上訴人通知報價，亦未通
06 知有其他仲介報價，復低報客戶實際報價價格，被上訴人有
07 違約行為等語置辯。於原審聲明：被上訴人之訴駁回。

08 三、原審經審理結果，認定兩造間之系爭委銷契約，有約定聯賣
09 方式仲介銷售，上訴人確於107年6月26日，與買方簡雯淇以
10 4,600,000元簽訂系爭買賣契約，並辦畢所有權移轉登記，
11 而簡雯淇是否透過被上訴人為上訴人訂約媒介之重要爭點，
12 業經本院另案108年度簡上字第84號確定判決（下稱前案確
13 定判決），於判斷上訴人是否違反系爭委銷契約，自行出售
14 予簡雯淇，而應依第10條第1款負損害賠償責任一事時，認
15 定被上訴人員工陳啟元有將簡雯淇出價4,600,000元與欲簽
16 約通知上訴人，即簡雯淇係屬由被上訴人為上訴人訂約之媒
17 介，依爭點效理論，本件認定應受拘束，乃判決被上訴人勝
18 訴，併依職權宣告假執行。

19 四、上訴人不服，提起上訴，除引用於原審陳述外，並補述：系
20 爭委銷契約屬媒介居間之性質，被上訴人須斡旋於上訴人與
21 買方間，折衷協調並為之說合，以促成訂約，然被上訴人卻
22 於107年6月24日與上訴人在店裡討論售價時，隱瞞住商不動
23 產仲介帶來之買方簡雯淇出價4,600,000元一事，經上訴人
24 當場戳破謊言，於107年6月24日與蘇世偉協商破局時，亦未
25 通知住商不動產仲介許良宇，上訴人經證人林怡姍告知，始
26 知簡雯淇出價，主動要求被上訴人應受理，被上訴人才被動
27 地約於107年6月25日晚上7時30分與簡雯淇在住商不動產店
28 內簽約前，被上訴人員工陳啟元臨時來電要求取消交易，經
29 上訴人拒絕，被上訴人亦未派員到場，上訴人方與簡雯淇簽
30 訂系爭買賣契約，於107年6月28日陳啟元又要求上訴人改以
31 4,610,000元出售予訴外人蘇世偉，上訴人當然無法毀約，

乃拒絕其要求，故上訴人能順利出售，係因住商不動產仲介黃慧琳、許良宇之協助、積極勸說，並非被上訴人有何居間斡旋、折衷協調之行為，且違反系爭委銷契約第7條第5項報告義務、民法第148條第2項誠信原則、第568條第1項居間人義務，自不得依系爭委銷契約第5條第1項約定請求給付4%報酬。且被上訴人實際上於107年6月28日始告知蘇世偉出價4,610,000元，被上訴人於前案提出蘇世偉之107年6月22日買方議價契約內容變更同意書，於第一審言詞辯論終結後更正日期為107年6月26日，係倒填日期，造假蘇世偉之前已將出價提高為4,610,000元，被上訴人又將107年6月26日退還斡旋金50,000元字跡刪除，應係知悉上訴人已將系爭不動產出售予簡雯淇，乃退還斡旋金，後心有不甘，因而刪除該字跡，此情亦可證被上訴人知悉未為居間斡旋、折衷協調之行為，不得請求報酬，方造假上開文件等語。於本院聲明：原判決廢棄，被上訴人在第一審之訴駁回。

五、被上訴人亦引用於原審陳述，復於本院補述：住商不動產與陳啟元互相聯繫，經過數小時才約定於107年6月26日晚上7時30分在住商不動產簽約，上訴人應給付報酬，至於蘇世偉於該日中午前來辦理退還斡旋金，得知簡雯淇出價4,600,000元，表示同意加價至4,610,000元，被上訴人員工陳惠康乃將原先註記退還斡旋金字跡刪除，僅係買方議價委託書日期誤寫為107年6月22日，並非倒填日期等語。於本院聲明：上訴人之上訴駁回。

六、兩造不爭執事項（見簡上卷第69、98頁）：

(一)兩造於107年4月21日簽訂專任委託銷售契約書，約定上訴人委託被上訴人銷售門牌號碼高雄市○○區○○路○巷○號14樓房屋及所坐落之高雄市○○區○○段○○○○號土地（即系爭不動產），委託銷售期間自107年4月21日起至107年11月30日止，委託銷售價額為5,500,000元，服務報酬為實際成交價額之4%（含稅）。

(二)兩造口頭約定被上訴人應在網路平台（例如：591售屋網等

01)以聯賣方式仲介銷售系爭不動產，亦即上訴人同意其他仲
02 介業者均得透過被上訴人向上訴人仲介買方。

03 (三)訴外人蘇世偉與被上訴人於107年6月5日簽訂買方議價委託
04 書，被上訴人於107年6月24日告知上訴人有買方（即蘇世偉
05 ）出價45,000,000元，上訴人不同意該報價。

06 (四)蘇世偉與被上訴人於107年6月26日，再簽訂買方議價契約變
07 更同意書（同意書上誤載日期為107年6月22日），蘇世偉同
08 意提高購買價格為4,610,000元。

09 (五)被上訴人員工陳啟元於107年6月25日通知上訴人，於同年月
10 26日晚上7時30分在高雄市○○區○○○路○○○號住商不動產
11 簽約。

12 (六)被上訴人在上訴人與簡雯淇於107年6月26日簽約前，並未向
13 上訴人告知蘇世偉提高其購買價格為4,610,000元之事。

14 (七)陳啟元於107年6月26日下午6時多，通知上訴人取消交易，
15 要求不得與住商加盟店之買方簽約，上訴人表示住商加盟店
16 、簡雯淇、代書已抵達簽約地點，反對取消交易，被上訴人
17 未派員到場，上訴人即與簡雯淇簽訂系爭不動產買賣契約，
18 約定買賣總價4,600,000元。（不含車位）。

19 (八)系爭不動產已於107年8月3日辦理所有權移轉登記予簡雯淇
20 之男友王義輝，由訴外人陳麗娟代書辦理上開所有權移轉登
21 記事宜。

22 (九)以系爭不動產實際成交價格4,610,000元計算4%服務報酬（
23 含稅）為184,000元。

24 七、本件爭點厥為（見簡上卷第70頁）：

25 被上訴人是否得依委託銷售契約書第5條第1項，請求上訴人
26 給付服務費184,000元？

27 八、本院得心證之理由：

28 (一)按確定判決之既判力，固以訴訟標的經表現於主文判斷之事
29 項為限，判決理由並無既判力。但法院於判決理由中，就訴
30 訟標的以外當事人主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果
31 ，已為判斷時，除有顯然違背法令之情形，或當事人已提出

新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形外，應解為在同一當事人間就該重要爭點所提起之訴訟，法院及當事人就該已經法院判斷之重要爭點，皆不得任作相反之判斷或主張，始符民事訴訟上之誠信原則。是同一當事人間就該重要爭點提起之其他訴訟，除有原判斷顯然違背法令、或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷、或原確定判決之判斷顯失公平、或前訴訟與本訴訟所得受之利益（即標的金額或價額）差異甚大等情形，可認當事人為與原判斷相反之主張，不致違反誠信原則外，應解為當事人及法院就該經法院判斷之重要爭點之法律關係，均不得為相反之主張或判斷（最高法院95年度台上字第1574號、98年度台上字第1090號判決要旨參照），而生「爭點效」之拘束力。

(二)經查，被上訴人前以上訴人與簡雯淇間於107年6月26日簽訂之系爭買賣契約，係在被上訴人終止聯賣約定後所為，屬自行或委由他人出售系爭不動產之違約行為，應依系爭委銷契約第10條第1款約定給付按委託銷售價格4,500,000元之4%計算之報酬180,000元，及賠償精神及商譽損失50,000元，合計230,000元為由，請求損害賠償乙案。經本院108年度簡上字第84號確定判決，審酌上訴人與陳啟元間通訊軟體LINE對話紀錄、上訴人就委託、聯繫、簽約等過程之陳述（見確定前案簡上卷第29至32、35至37、42至45頁），認定兩造間契約為專任委託銷售、聯賣約定，被上訴人，而買方簡雯淇係由住商不動產透過被上訴人向上訴人報價，亦即仍係由被上訴人為訂約之媒介，且上訴人與簡雯淇簽訂系爭買賣契約之時間、地點均係由被上訴人員工陳啟元通知上訴人，故被上訴人已為上訴人與簡雯淇就系爭不動產買賣訂約所為之媒介，上訴人並未自行或委由他人出售系爭不動產，有前案確定判決1份附卷可考（見原審卷第8至10頁），未見有何顯然違背法令或判斷顯失公平、與本件訴訟利益差異甚大之情事，則本件應受拘束，不得為相異之判斷。

(三)上訴人雖主張前案確定判決未就被上訴人無居間斡旋、協調

01 說合之事實加以調查、審酌，簡雯淇出價4,600,000元之報
02 價一開始也是上訴人之房客林怡姍告知，所以前案確定判決
03 不能發生爭點效云云（見簡上卷第46頁）。上訴人之主張，
04 無非係以證人林怡姍、許良宇之證詞為其論據。經查，(1)證
05 人林怡姍證稱：伊係上訴人在該大樓另一間房子之房客，因
06 為伊住的那間上訴人也要出售，所以知悉上訴人委託被上訴
07 人欲出售系爭不動產一事，樓下管理員曾告知伊住商有人出
08 價要買系爭不動產，找不到上訴人，伊就打電話給上訴人，
09 說住商有帶人來看房子，出價4,600,000元，後來上訴人說
10 有以這價格成交，上訴人包10,000元紅包給伊，伊不知道被
11 上訴人有無接受此報價等語（見簡上卷第70至73頁）。及(2)
12 證人許良宇證稱：伊從104年5月起擔任仲介，現係住商不動
13 產仲介人員，在該大樓賣了5、6間房屋，簡雯淇看到該大樓
14 另間已出售之房屋廣告打來問，伊向簡雯淇仲介購買系爭不
15 動產，於107年6月23日帶簡雯淇看系爭不動產後，簡雯淇表
16 示蠻喜歡，伊問被上訴人仲介陳啟元多少可以收，他說4,30
17 0,000元，伊說努力看看，隔了沒多久，陳啟元打來說價格
18 要到4,500,000元，伊說再努力看看，晚上時，我問陳啟元
19 是否可以收斡旋金，他說要問他們店長，因為他們店長那裡
20 也有一組客人要看，隔天要見面談，簡雯淇跟伊說她可接受
21 4,600,000元上下，伊告知陳啟元說不管有無談成，要給結
22 果，如果有成交，伊就會介紹簡雯淇另外售案，107年6月24
23 日陳啟元說要跟另一組客人見面談，當時伊沒有跟陳啟元說
24 簡雯淇出價4,600,000元，107年6月24日當天等到5、6點、6
25 、7點都沒有消息，伊在大樓出入，跟林怡姍有點頭之交，
26 就打電話問她上訴人有無成交，她說要問問看，後來她回給
27 我說4點多就沒有消息了，伊就聯絡簡雯淇到住商不動產下
28 斡旋，隔天107年6月25日早上伊還是聯絡不上陳啟元，伊就
29 打電話給上訴人，上訴人好像有跟被上訴人說住商有收一組
30 客人要他們接受，伊於2點多聯絡到被上訴人，把斡旋書寄
31 給被上訴人，請陳啟元傳一些資料，陳啟元一直告知開會中

，過了2個多小時之後才跟伊說好，本來約107年6月27日晚
上見面談，簡雯淇臨時有事情，改成107年6月26日晚上7時
30分，陳啟元也同意說好，結果當天臨時說不來，伊打電話
給上訴人，上訴人說要來，來了之後因為價錢及房子的問題
，聯絡被上訴人過來簽約，但過了2個多小時都沒有出現，
上訴人說不用改期，他來就是要簽約，陳啟元也有跟上訴人
聯絡，也有打電話給代書，此段期間約有2個多小時，最後
上訴人還有用擴音的問是否要過來，不過來他就要簽約了，
後續所有動作都是由伊和伊太太完成，上訴人房子裡裝潢應
該有7、80萬元，想要賣高一點，伊跟他講買方是年輕人，
上訴人最後也同意，說他賣房子賠錢，但他認為買方是年輕
人，他的印象不錯，他就賠錢賣，冷氣、洗衣機、床及傢俱
都送給買方，伊也有跟簡雯淇講如果房子有一點小瑕疵，就
自行處理，簡雯淇也說好，成交後伊有收到簡雯淇給的買方
服務費，賣方服務費係被上訴人收，伊係收買方給的，上訴
人要另外包紅包給伊，伊婉拒了，伊擔任仲介處理過4、50
件，沒有遇過專任之開發人員後來從頭到尾都沒有出現之
情形，比較講不過去等語（見簡上卷第73至77頁）。

（四）惟按稱居間者，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；居間人，以契約因
其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、
第568條第1項分別定有明文。而不動產居間銷售分為「一般
委託」與「專任委託」兩種，「一般委託」僅授與居間人普
通報告或媒介權限，委託人保留親自銷售或再委請他人居間
銷售之權限，居間人必較委託人或其他受託人更早完成居間
事務，始可請求報酬；「專任委託」之居間人則獲獨占性之
授權，於委託期間內，僅該居間人有權進行相關居間銷售事
務，委託人不得另與他人訂立居間契約或自行從事交易。又
按在現今網際網路資訊使用日益便利情形下，由各不動產經
紀業者或經紀人合作共用資訊系統組成聯賣資訊網，為新興
之交易型態，不動產經紀業者將其開發完成之待售物件個案

上網，讓其他經紀業者藉此瞭解各家公司仲介銷售物件，並尋找買方促成交易，可增加物件曝光與成交機會，縮短銷售時間，及減少搜尋成本，提高經營效率。經查，兩造簽訂之系爭委銷契約，係專任銷售契約，約定上訴人委託被上訴人銷售系爭不動產，買賣成交時，被上訴人得向上訴人收取服務報酬為實際成交價額之4%（含稅），且兩造口頭約定被上訴人應在網路平台（例如：591售屋網等）以聯賣方式仲介銷售系爭不動產，上訴人同意其他仲介業者均得透過被上訴人向上訴人仲介買方等情，為兩造所不爭執（見簡上卷第69頁），復有系爭委銷契約1份可考（見原審卷第7頁），堪信為真，是住商不動產透過被上訴人而媒介上訴人與買家簡雯淇簽訂之系爭買賣契約，仍屬執行居間之專任銷售契約，被上訴人亦得請求給付報酬。依上開證人之證述可知，住商不動產係透過被上訴人之聯賣機制，方能取得上訴人欲出售系爭不動產之訊息，且經過被上訴人之同意，帶買家簡雯淇前往看屋，及與上訴人聯繫之事實。且嗣後上訴人與買家簡雯淇約定於107年6月26日晚上7時30分許，在住商不動產簽約之安排，亦係透過被上訴人員工陳啟元之聯絡而成，此情業據上訴人於確定前案準備程序中陳稱107年6月25日陳啟元就聯絡住商不動產，接受住商不動產之報價，約好6月26日晚上7時30分簽約，通知伊帶身分證及印章等語（見確定前案簡上卷第30頁），復有陳啟元與上訴人之通訊軟體LINE對話紀錄（見確定前案簡上卷第35至36頁）、陳啟元與證人許良宇之通訊軟體LINE對話紀錄各1份可考（見確定前案簡上卷第37頁），足見被上訴人仍有為居間搓合順利出售系爭不動產之行為，堪以認定。

(五)買家簡雯淇係與住商不動產仲介即證人許良宇聯繫，並非與被上訴人，亦未曾向被上訴人告知出價，而係於107年6月23日經證人許良宇帶同前往察看系爭不動產時，透過管理員請證人林怡姍聯絡上訴人時，一併主動將簡雯淇出價4,600,000元一事告知上訴人，自難認被上訴人有何隱瞞簡雯淇出價

情事。上訴人於確定前案準備程序中及本件主張被上訴人隱瞞價格云云（見確定前案簡上卷第30頁），難以憑採。被上訴人當時另與有意願購買系爭不動產之買家蘇世偉洽談，而因上訴人已由證人林怡姍之告知，得知簡雯淇之出價，衡情自不會同意被上訴人於107年6月24日表示蘇世偉所出價格4,500,000元，則上訴人於107年6月24日與被上訴人洽談價格破局後，被上訴人仍持續說服蘇世偉提高買價，此有蘇世偉簽署之買方議價委託書、買方議價契約內容變更同意書各1份可考（見簡上卷第64至66頁），上訴人主張被上訴人造假文件云云（見簡上卷第44頁），委無可採。被上訴人認為蘇世偉尚有意願出更高價格買受系爭不動產、欲終止聯賣約定（前案確定判決認定被上訴人已為媒介行為，亦無代理權限，不得取消上訴人與簡雯淇間之簽約），乃於107年6月26日下午上訴人簽約前，要求上訴人取消簽約，尚難認被上訴人即不得依系爭委銷契約加以請求報酬。上訴人既與簡雯淇簽訂系爭買賣契約，被上訴人事後於107年6月28日始告知上訴人關於蘇世偉提高買價為4,610,000元，亦不影響上訴人係透過兩造間約定專任銷售、聯賣之契約而出售系爭不動產之事實認定，上訴人主張被上訴人事後心有不甘，於107年6月28日始告知提高售價云云（見簡上卷第44頁），僅係被上訴人是否得請求買方服務費報酬及價格計算基礎之問題，與本件被上訴人得否請求按上訴人與簡雯淇間實際成交價額4,600,000元之4%計算賣方服務費報酬一事不生影響，故不足採為有利於上訴人之論據。

(六)從而，被上訴人依系爭委銷契約第5條第1項約定，請求上訴人按實際成交價額4,600,000元之4%計算，給付報酬184,000元（4,600,000元×4%=184,000元），應屬有據。原審判決被上訴人勝訴，併依職權宣告假執行，核無不合，上訴人提起上訴，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述經審酌核與本件判決結果不生影響，不再逐一論述，附此敘明。

十、據上論結，本件上訴為無理由，應依民事訴訟法第385條第1項前段、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 8 月 26 日
民事第三庭 審判長法官 盧怡秀
法官 張立亭
法官 李俊霖

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中華民國 109 年 8 月 27 日
書記官 黃國忠