

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第2229號

原告 崇厚不動產有限公司

法定代理人 張凱鈞

訴訟代理人 林更祐律師

邱宇彤律師

被告 董如祥

訴訟代理人 蔡嘉容律師

複代理人 呂秀梅律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國109年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾萬肆仟元，及自民國一〇九年七月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾柒萬元為被告供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣伍拾萬肆仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告為住商不動產加盟店，受被告委託銷售坐落臺中市○○區○○○路○○○○號6樓之2房屋，及該房屋坐落土地上之應有部分（下稱系爭房地），兩於民國109年4月11日簽立「一般委託銷售契約書」（下稱系爭契約），原委託期間自109年4月11日起至109年6月30日止，成交後賣方即被告應給付服務費為成交價之4%。嗣因原委託銷售價格過高，經兩造合意約定於109年6月3日將委託價額變更為新臺幣（下同）840萬元。後原告居間介紹覓得訴外人張淑涓願以840萬元承購系爭房地，並於109年6月13日給付定金10萬元，且簽署買賣定金收款憑證（下稱系爭憑證）。原告旋即透過業務員即訴外人李文瑜以通話方式通知被告上情，詎被告無正當理由反悔拒絕出賣系爭房地，亦拒絕給付原告服務費。根據系爭契約第

5條第1項、系爭憑證第2條第5項之約定，被告應給付原告賣方成交價服務費之報酬336,000元（計算式： $8,400,000 \times 4\%$ ），及所失利益即買方成交價服務費168,000元（計算式： $8,400,000 \times 2\%$ ）。

(二)系爭契約內容雖與內政部92年6月26日內政部內授中辦地字第0000000000號公告，所頒行之不動產委託銷售契約書範本（原告誤載為房地產委託銷售契約書範本）不盡相同，但該範本僅係以行政指導方式，欲輔導相關企業經營者與消費者訂立雙方法律地位平等之契約，所使用之定型化契約範本，並無強制兩造遵守之法律上效力。且該範本亦明示締結契約之兩造，可依民法第153條規定意旨，就個別情況磋商合意訂定，系爭契約仍可以在未違反「不動產委託銷售定型化契約應記載不得記載事項」之前提下，進行合約內容之調整與磋商，經雙方同意後成立生效。而該「不動產委託銷售定型化契約應記載不得記載事項」內，無限制不動產委託銷售契約之變更應以「書面」變更為限，而應以兩造所簽訂系爭契約為基準。又系爭契約中無明文約定要式行為，被告提出被證5、6、7，不足以證明房仲業界確有以如欲變更銷售條件，需以書面要式方式變更契約之習慣，況被證5、6、7為被告就同一系爭房地另行委託之仲介公司，與兩造具有利害關係，自不足採信。退步言之，縱認系爭契約需依內政部規定「應以書面變更契約」，兩造間以通訊軟體Line溝通之內容，實已構成書面變更，蓋依被告使用「各家房仲菁英您好，考慮好久最低限度840萬（含仲介費4%）」等語為意思表示，並經由Line交字傳遞予原告，即已達成以文字合意變更系爭契約之意思表示一致的效果，亦可認已達成被告要求的「書面」簽定變更系爭契約之形式，自應生拘束兩造效力。

(三)系爭契約第8條第1項及第3條第2項約定，被告於簽署系爭契約時即已授權受託人即原告代為訂立買賣契約，應為授權可代理訂約之委任關係，非單純居間關係，被告主張系爭契約為居間契約云云並無足採。原告於被告變更銷售條件為840

萬元後，已尋得買家，並於簽署系爭憑證之同時收取定金，依系爭契約約定，委託人即被告與買受人間即以買賣底價840萬元成交。又遍觀兩造之Line對話紀錄，被告自承以Line對話屢次改變委託銷售底價之意思表示，如109年6月3日表示：「考慮好久最低限度840萬元（含仲介費4%）」，被告形之於外之表示形式即係欲以840萬元為底價（含仲介費4%）出售系爭房地，足見被告對於買賣標的及價金等意思表示之內容均無誤認，且修改委託銷售底價時之表示方法亦無錯誤，自無民法第88條第1項規定之意思表示內容或表示行為有錯誤之情形，而不得撤銷其意思表示。即便被告縱有錯誤，亦僅屬被告設定買賣契約價格之動機錯誤範疇，該動機錯誤既非當事人資格或物之性質有誤，非為交易上所認重要者，亦難依民法第88條第2項規定，視為意思表示內容之錯誤，而得據以撤銷出售系爭房地之意思表示，從而，被告主張意思表示錯誤而得撤銷等語顯非有理，爰依兩造簽訂之系爭契約約定，請求被告給付服務報酬504,000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。

(四)聲明：1.被告應給付原告504,000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。2.請依職權宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告前於109年1月4日已將系爭房地委由原告銷售，簽訂不動產專任委託銷售契約書，委託售價為958萬元，並簽有委託銷售/出租契約內容變更同意書，定底價為868萬元，契約期間至109年3月31日，兩造於109年1月14日簽訂委託銷售/出租契約內容變更同意書，變更開價為938萬元，委託銷售底價為890萬元，期間延長至109年4月10日止。嗣上開期間到期後，被告復於109年4月11日將系爭房地委託原告代為銷售，然將銷售模式由「專任銷售」改為「一般銷售」，並簽立系爭契約，約定銷售金額為938萬元，且兩造於同日又簽署委託銷售/出租契約內容變更同意書，將委託銷售底價修

正為890萬元，契約期間自109年4月11日至109年6月30日止，且於該同意書左側註記：「本同意書簽訂前雙方之口頭協議，未經載明於本約中者，自動失效，雙方權益均以本約為準」等語。由上開頻繁簽約、換約之情形，及109年4月11日之同意書可知，兩造就系爭房地之銷售條件，若有契約內容變更（含價金、委託期間及其他變更事項），須以契約內容變更同意書為之，始生內容變更之效力，是委託銷售條件變更應為要式行為。又依92年6月26日內授中辦地字第0000000000號公告修正不動產委託銷售契約書範本第10條規定，可知有關委託銷售契約書條件變更，以經雙方「書面」同意為準。另參照被告所提訴外人盛吉房屋一般委託銷售契約書第10條、元寶翔不動產仲介經紀有限公司、昱維不動產有限公司之一般委託銷售契約書第15條規定，亦可知委託事項變更契約書屬於委託銷售契約一部分，優先於原委託契約效力，並非原告所稱可非以書面要式之雙方同意，逕自變更委託銷售契約內容。

(二)被告固曾於109年6月3日以通訊軟體Line向原告受僱人李文瑜表示系爭房地之出售金額更改為840萬元等語，惟變更之方式並非以「書面」為之，依上所述，此變更因未符合要式性故不生效力。則原告未經被告以契約變更同意書之書面方式變更銷售金額，擅以非契約約定之840萬元（含仲介費4%）出售系爭房地，顯未依兩造簽訂之系爭契約約定內容予以銷售，其出售系爭房地之法律行為對被告並不生效力，自無理由請求被告給付服務報酬。再者，被告雖於Line通訊軟體中片面變更系爭房地售價內容為840萬元，然除無以「書面」為之，並無變更兩造109年4月11日系爭契約890萬元之價金約定，業如前述外，被告當時傳予李文瑜之上開840萬元價金訊息之真意，係「實拿840萬元」，不負擔所有稅金、仲介等服務費用，故被告因意思表示錯誤，立即於109年6月14日向李文瑜說明並撤銷該錯誤之意思表示。被告變更以840萬元價金出售之意思表示既經撤銷，且金額之變更復未

01 經兩造簽立「委託銷售/出租契約內容變更同意書」予以書
02 面、要式之變更，則被告於通訊軟體內表示之銷售金額，對
03 被告並不生拘束力。

04 (三)再者，兩造間簽立之系爭契約的性質應為居間契約，而非委
05 任契約。按居間契約之要素為「當事人約定，一方為他方報
06 告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約」，若
07 將系爭契約定性為居間契約，則原告之給付義務應僅及於為
08 被告報告訂約之機會或為訂約之媒介。縱原告收受訂金後亦
09 應即告知被告，由被告決定是否同意出售系爭房地，以免剝
10 奪被告對於出售價金之決定權，此亦方符合居間契約僅及於
11 介紹訂約機會及成為訂約媒介之旨。從而，原告雖與買受人
12 張淑娟簽定系爭憑證，若未經被告決定是否同意出售系爭房
13 地，買賣契約仍不得視為成立，原告即不得依系爭契約請求
14 服務報酬。退步言之，縱認原告業已達成兩造間之委託銷售
15 契約，原告請求之服務報酬金額有明顯過高之情事外，依兩
16 造居間約定原告亦不得請求其他賠償等語，資為抗辯。

17 (四)聲明：原告之訴駁回；若受不利判決，願供擔保請准宣告免
18 為假執行。

19 三、兩造經本院整理並簡化爭點（配合判決書之製作，於不影響
20 爭點要旨下，依爭點論述順序整理內容或調整部分文字用語
21 ，109年9月24日言詞辯論筆錄第1至3頁，本院卷第151至153
22 頁），其結果如下：

23 (一)兩造不爭執之事項：

- 24 1.被告於109年1月4日將系爭不動產委由原告銷售，並簽訂不
25 動產專任委託銷售契約書，委託售價為958萬元，並簽訂委
26 託銷售/出租契約內容變更同意書，定底價為868萬元，契約
27 期間至109年3月31日。
- 28 2.雙方又於109年1月14日簽定委託銷售/出租契約內容變更同
29 意書，變更開價為938萬元，委託銷售底價為890萬元，期間
30 延長至109年4月10日止。
- 31 3.被告於109年4月11日又將系爭不動產委請原告代為銷售，並

01 簽有系爭契約，約定銷售金額為938萬元後，雙方另立委託
02 銷售/出租契約內容變更同意書，將委託銷售底價修正為890
03 萬元，契約期間自109年4月11日至109年6月30日止。

04 4.原告已於109年6月13日尋得買家張淑涓簽立系爭憑證，張淑
05 涓同時給付定金10萬元供原告代理賣方收訖。

06 5.對兩造迄今提出之所有證物，形式上真正均不爭執。

07 (二)兩造爭執之事項：

08 1.被告於109年6月3日於Line上表示「各家房仲菁英您好，考
09 慮好久最低限度840萬（含仲介費4%），相信你有較易發揮
10 的空間…加油！感謝你！」，是否為書面變更系爭契約？

11 2.原告主張即使被告以109年6月3日Line內容，不算書面變更
12 時，兩造並未合意需以書面始能加以變更，故被告之變更仍
13 為有效，被告認為一定要以書面方式變更才有效，何者主張
14 可採？

15 3.原告是否已依雙方於109年4月11日簽立之不動產委銷售契約
16 完成委託銷售系爭不動產？原告請求之金額是否有理由？

17 四、得心證之理由：

18 兩造對簽有系爭契約，原告已於109年6月13日尋得買家張淑
19 涓簽立系爭憑證，張淑涓同時給付定金10萬元供原告代理賣
20 方收訖等情均不爭執，自堪信為真實。本院依兩造爭執事項
21 分論如下：

22 (一)被告於109年6月3日於Line上表示「各家房仲菁英您好，考
23 慮好久最低限度840萬（含仲介費4%），相信你有較易發揮
24 的空間…加油！感謝你！」，是否為書面變更系爭契約？是
25 否有效？

26 1.按契約自由原則其中之方式自由，係指契約之成立及契約之
27 內容不以踐行一定方式為必要。是則，契約之成立、契約之
28 內容，原則上並不以一定方式之履行為要件。易言之，在契
29 約自由之原則下，契約非以要式契約（即諾成契約）為原則
30 ，而以要式契約為例外。次按非對話而為意思表示者，其意
31 思表示以通知達到相對人時，發生效力，民法第95條第1項

01 定有明文。所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範圍
02 ，置於相對人隨時可了解其內容之客觀之狀態而言（最高法
03 院103年台上字第2407號民事判決意旨參照）。

04 2.原告主張被告於109年6月3日透過Line通訊軟體傳送訊息將
05 系爭房地之委託銷售價格降低至底價840萬元（含仲介費4%
06 ）之事實，為被告所不否認，惟辯稱兩造若欲變更委託銷售
07 價額，應簽訂書面之委託銷售/出租契約內容變更同意書，
08 否則何以兩造需就委託銷售價格迭次簽訂不同委託銷售條件
09 之書面。然查，觀諸卷附之兩造最先於109年1月4日簽訂之
10 專任委託銷售契約書，由第4條委託銷售期間第1項可見委託
11 銷售期間係由109年1月4日起至109年3月31日止（見本院卷
12 第67頁）。兩造復於109年1月14日簽定委託銷售/出租契約
13 內容變更同意書，延長委託銷售期間至109年4月10日（見本
14 院卷第79頁），嗣於109年4月11日方簽訂系爭契約，而委託
15 銷售期間則為109年4月11日至109年6月30日。由上開不同委
16 託書面之日期記載以觀，係因兩造原先簽訂之委託銷售期間
17 已屆至，而系爭房地仍未售出，欲延長委託銷售期間方另立
18 系爭契約，尚難以此反推雙方若欲變更委託銷售條件，即必
19 須透過書面要式行為方能為之。況主張利己之事實，即兩造
20 系爭契約內涵如欲變更委託銷售條件需經書面要式，方能生
21 效之被告，揆諸前開說明，自應就兩造對變更銷售條件有何
22 要式性之特別約定，負舉證責任，蓋房地買賣市場瞬息萬變
23 ，商業機會稍縱即逝，故房屋買賣受託人無不力求時效性與
24 及時性，原則上若委託人、受託人就變更價格之意思表示合
25 致，即生委託銷售價格變更之法律效果，初不以要式行為為
26 必要。而在契約之內容、變更原則上採非要式主義之情形下
27 ，若被告欲抗辯兩造就契約之內容已變更為要式之法律行為
28 ，即應就此利己事實舉證證明之。

29 3.被告雖稱據兩造於109年4月11日簽訂之委託銷售/出租契約
30 內容變更同意書，左方特別以文字載明「本同意書簽訂前雙
31 方之口頭協議，未經載明於本約中，自動失效，雙方權利義

01 務均以本約為準。」由此可見變更銷售條件需經書面要式云
02 云。惟查，上開文字業已明白表明係簽訂該同意書「前」，
03 雙方之口頭約定未經載明於該同意書之情形下，方失去效力
04 ，然被告係嗣後於簽訂上開同意書後之109年6月3日，才透
05 過Line通訊軟體傳送訊息將系爭房地之委託銷售價格降低至
06 底價840萬元，該銷售價格變更之意思表示並非形成於簽訂
07 上開同意書前，自與前揭文字載明之情形不符，難謂發生於
08 簽訂上開同意書後之委託價格變更，需另外以書面同意書方
09 生效力。被告雖又舉92年6月26日內政部內授中辦地字第
10 0000000000號公告修正不動產委託銷售契約書範本第10條規
11 定，主張銷售條件變更需為要式書面行為，另提出訴外人盛
12 吉房屋公司、元寶翔不動產仲介經紀公司、昱維不動產有限
13 公司之一般委託銷售契約書內容規定，主張由上3家不動產
14 公司之委託銷售契約內容已足證若欲變更銷售條件，需經書
15 面要式，且此為不動產業界之慣行云云。然查系爭契約內容
16 雖與內政部頒行之不動產委託銷售契約書範本不盡相同，然
17 該契約範本僅是內政部為因應消費者保護法之施行，以行政
18 指導方式輔導相關企業經營者與消費者訂立雙方法律地位平
19 等之契約所使用之定型化契約範本，並無強制相關企業經營
20 者或消費者遵守之法律上效力，是雖企業經營者消費者所簽
21 訂定型化契約與內政部定頒定型化契約書範本不同，亦不能
22 逕謂該定型化契約即有違反消費者保護法之規定而無效情形
23 ，究有無違反消費者保護法規定，屬私法上之爭議，仍應由
24 法院就具體個案以判決認定之。兩造既依民法第153條規定
25 意旨，就個別情況磋商合意訂定，其後由被告更改委託銷售
26 之條件，並經原告同意（詳後述），依法自無不合之情形。
27 另被告與元寶翔不動產仲介經紀公司、昱維不動產有限公司
28 之一般委託銷售契約書第15條規定：「本契約非經甲乙雙方
29 書面同意，單方不得任意變更…」等字句（見本院卷第125
30 、129頁），惟此為被告與該二家公司所簽契約，依債之相
31 對性原則，尚難適用於系爭契約上，況依被告所提盛吉房屋

01 公司一般委託銷售契約第10條約定：「本契約非經雙方同意
02 不得單方任意變更之。」（見本院卷第121頁），並無被
03 告所述需「書面」變更情形，故被告所述變更銷售條件需書
04 面要式而為業界慣行一節，自非可採。則被告既未舉證兩造
05 確有於簽訂系爭契約後，其後變更銷售條件需以書面要式方
06 為有效之合意，被告上開所辯自不足採。

07 4. 系爭契約之銷售條件變更並非要式行為，已業如前述，依據
08 原告提出之兩造Line對話紀錄，於109年6月3日被告以Line
09 訊息發送發送：「各家房仲菁英您好...考慮好久最低限度
10 840萬（含仲介費4%），相信您有較易發揮的空間...加油！
11 感謝您！」，並經被告受僱人李文瑜於同日覆以「好哦」（
12 見本院卷第27頁）等情，為兩造所不爭執。由於以Line文字
13 為意思表示性質上係非對話而為意思表示，揆諸首揭說明，
14 只需意思表示達到相對人之支配範圍，置於相對人隨時可了
15 解其內容之客觀之狀態，即生效力。本件原告於109年6月3
16 日接獲被告變更底價為840萬（含仲介費4%）之意思表示後
17 ，於同日既已回覆「好哦」，明白表示同意，而使兩造就系
18 爭契約之銷售底價變更為840萬元（含仲介費4%）已達成合
19 致。從而，兩造均應受此拘束至明。

20 5. 被告對雙方已合意變更委託銷售價格一節，固再主張其以
21 Line訊息發送將系爭契約委託銷售底價變更為840萬元（含
22 仲介費4%）之意思表示，有錯誤之情事，且被告於109年6月
23 14日以Line文字訊息「各家房仲菁英您好...不好意思，之
24 前誤會家人的意思，最低限度840萬（是實拿不是含仲介費
25 4%），特地提出說明，還是按合約走...」等語告知原告，
26 顯已撤銷被告原先之意思表示云云。然觀諸被告其後所稱
27 109年6月14日撤銷意思表示之訊息內容，與先前840萬元意
28 思表示之內容相比較，差異係在「銷售底價有無包含仲介費
29 4%」，惟參諸被告先前之Line訊息，已明白表示「840萬（
30 含仲介費4%）」，被告既特別針對「有無包含仲介費用」一
31 節詳予明示，自可評價被告就此節應無誤認、誤解其意之餘

地。況原告於109年6月14日之訊息中亦自承係「誤會家人之意思」云云，依債之相對性原則，被告誤認其家人之意思，與被告對原告所為之意思表示無涉，不能以誤解家人意思之抗辯對抗原告。再者，被告向外表示之價格，其動機為何存於人之內心，他人無從查知，僅能憑外在表示行為客觀解釋被告之意思，是被告縱然有誤會家人真意方表示將委託銷售底價變更為840萬元（含仲介費4%）之情形，然此究屬被告自身訂定銷售價格之內在動機錯誤。從而，被告以上揭情由主張系爭契約委託銷售底價變更為840萬元（含仲介費4%）之意思表示因為錯誤已經被告撤銷云云，自非有據。

6. 本院既認定兩造間就系爭契約之銷售底價變更，毋庸經書面要式行為，且兩造已達成合意變更，即不必再行討論被告以Line文字所為之意思表示究係書面與否，附此敘明。

(二) 原告確實已依雙方於109年4月11日簽立之不動產委託銷售契約完成委託銷售系爭不動產，是原告依系爭契約約定請求被告給付賣方服務報酬504,000元之部份，為有理由：

1. 按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。又稱居間者，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。損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。民法第528條、第565條及第216條分別定有明文。次按不動產出賣人與仲介人間所簽訂之不動產仲介契約，依當事人約定具體內容之不同，而有不同型態之劃分。有約定仲介人僅為出賣人報告訂約之機會或為訂約之媒介，出賣人於買賣契約成立時即應給付相當報酬者，此種不動產仲介契約應解為民法居間之性質。惟如約定仲介人除為報告或媒介者外，尚須處理其他事務甚或代為法律行為，藉以索取較高報酬者，則此種不動產仲介契約已非單純居間可比，應屬兼具居間與委任性質之混合契約。又契約固須當事人互相表示意思一致

始能成立，但所謂互相表示意思一致，並不限於當事人間直接為之，其由第三人為媒介而將各方互為之意思表示從中傳達因而獲致意思表示之一致者，仍不得謂契約並未成立；且依民法第216條規定，凡依外部情事，足認其已有取得利益之可能，因責任原因事實之發生，致不能取得者，即為所失之利益，應由債務人賠償，而不以有取得利益之絕對確實為必要（最高法院68年度台上字第1504號、77年度台上字第2514號民事裁判意旨參照）。

2. 查原告為專業不動產仲介公司，受被告之委託代為銷售系爭房地，參諸系爭契約第7條約定：「受託人之義務：一、受託人受託處理仲介事務應以善良管理人之注意為之。二、受託人於簽約前，應據實提供該公司（或商號）近三個月之成交行情，供委託人訂定售價之參考；如有隱匿不實，應負賠償責任。三、受託人受託仲介銷售所做市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商服務、差旅出勤等活動支出，除有委託人與受託人雙方同意終止及委託人終止契約外，均由受託人負責，受託人不得以任何理由請求委託人補貼。四、受託人製作之『不動產說明書』，應指派不動產經紀人簽章，並經委託人簽認後，將副本交委託人留存；經紀人員並負有誠實告知買方之義務，如有隱瞞不實，受託人與其經紀人員應連帶負一切法律責任；其因而生損害於委託人者，受託人應負賠償責任。五、如買方簽立『要約書』，受託人應於二十四小時內將該要約書轉交委託人，不得隱瞞或扣留。但如因委託人之事由致無法送達者，不在此限。六、受託人應隨時依委託人之查詢，向委託人報告銷售狀況。七、受託人應於收受定金後二十四小時內送交委託人。但如因委託人之事由致無法送達或委託人同意由受託人保管者，不在此限。八、有前項但書情形者，受託人應於二日內寄出書面通知，表明收受定金及無法送交之事實通知委託人。九、受託人於仲介買賣成交時，為維護交易安全，得協助辦理有關過戶及貸款手續。十、受託人應委託人之請求，有提供相關廣告文案資料予

委託人參考之義務。」等語（見本院卷第22頁），足證原告除有報告及媒介之義務外，尚須協助處理其他事務，堪認系爭契約之性質，已非單純居間而已，實屬兼具居間與委任性質之混合契約，故被告辯稱僅係居間契約云云，自不足採。

3. 依系爭契約第8條定金之效力第1項約定：「委託人同意受託人代收定金時，若買方同意委託人之銷售條件而簽署『買賣定金收款憑證』，給付定金者，毋庸經委託人簽收，買賣契約已有效成立」，而本件被告確有於系爭契約第3條第2項：「契約成立後，委託人☐同意☐不同意授權受託人代為收受買方支付之定金」、「如同意受託人代收定金，委託人☐同意☐不同意受託人保管定金」之記載，於該二處之欄位均勻選同意，並於該頁下方親自簽名確認，由此即足認原告受被告委託銷售系爭房地，若買方出價已達委託底價時，原告即可代被告收受買方之定金，原告與買方即成立買賣契約，被告因而負有出面與買方簽訂買賣契約之義務。本件被告委託原告之銷售系爭房地之底價原為868萬元（含仲介費4%），嗣經被告於109年6月3日以Line文字訊息，就系爭房地銷售底價變更為840萬元（含仲介費4%），且經原告對此意思表示同意等情，業據本院認定如前，並有雙方Line對話紀錄附卷可憑。嗣原告於109年6月13日尋得訴外人即系爭房地之買家張淑涓簽立系爭憑證，張淑涓並同時給付訂金10萬元供原告代理賣方收訖等情，復為兩造所不爭執（見不爭執事項第4點），並有系爭憑證1紙存卷可考（見本院卷第33頁），從而，訴外人張淑涓既就系爭房地給付定金10萬元予原告，揆諸兩造系爭契約第8條第1項之規定及首揭說明，足認原告所述本件依系爭契約所約定，被告與張淑涓就系爭房地確已成立買賣契約無訛。至被告所辯系爭契約之性質應屬居間契約，未經被告決定是否同意出售，故被告與張淑涓之買賣契約並未合法成立云云，惟依上述說明，系爭契約既屬居間與委任性質之混合契約，被告與買受人之買賣契約既視為成立，被告辯稱伊與張淑涓間之買賣契約未成立乙節，自難採憑。

01 4.就原告究得請求若干數額之服務報酬部分，經查，系爭契約
02 第5條第1項約定「買賣成交者，受託人得向委託人收取服務
03 報酬，其數額為實際成交價之百分之肆」，則本件被告與張
04 淑涓就系爭房地之買賣契約業已在價金為840萬元之情況下
05 成立買賣契約，原告自得向被告請求居間報酬336,000元（
06 計算式： $8,400,000 \times 4\%$ ）。就原告主張根據系爭憑證第2條
07 第5項約定之「買方應支付以成交價百分之二計算之服務報
08 酬於賣方受託人，並於簽訂不動產買賣書面契約時給付」，
09 惟因被告其後拒絕與張淑涓就系爭房地成立買賣契約，則原
10 告已無從再向張淑涓請求以成交價百分之二計算之服務報酬
11 168,000元（計算式： $8,400,000 \times 2\%$ ），自應視為原告依已
12 定之計劃，可得預期之利益為168,000元，並可視為原告所
13 失利益，原告憑此向被告主張所失利益為168,000元，亦為
14 有理由，應予准許。

15 五、綜上所述，原告依系爭契約第5條第1項之法律關係，請求被
16 告給付原告504,000元之報酬（計算式： $336,000 + 168,000$
17 $= 504,000$ ），及自起訴狀繕本送達翌日即109年7月14日起
18 至清償日止，按年息5%計算之利息，均為有理由，應予准許
19 。原告勝訴部分所命給付之金額已逾50萬元，非法院職權宣
20 告假執行之範圍，原告請求本院依職權宣告假執行，自有不
21 合，惟仍應視原告有聲請本院宣告假執行，爰酌定相當之擔
22 保額，宣告原告供擔保後，得為假執行。被告聲明願供擔保
23 請求准予宣告免為假執行，於法並無不合，爰酌定相當金額
24 宣告之。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
26 酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，併此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 109 年 10 月 8 日
29 民事第五庭 法官 黃建都

30 正本係照原本作成。

31 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
02 中 華 民 國 109 年 10 月 8 日
03 書記官 劉子瑩