臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第3352號

原　　告　永慶房屋仲介股份有限公司
法定代理人　孫慶餘
訴訟代理人　連根佑
　　黃玉茹
被　　告　盧春妹
訴訟代理人　朱俊穎律師
複　代理人　蔡佩均律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國108 年1 月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）584,100 元，及自民國107 年6 月18日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。
二、原告其餘之訴駁回。
三、訴訟費用由被告負擔75 %，餘由原告負擔。
四、本判決第一項於原告以20萬元供擔保後，得假執行；但被告如以584,100 元為原告預供擔保，得免為假執行。
五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告於103 年6 月1 日委託原告居間銷售其所有門牌號碼為臺北市○○區○○街○○號之房地（下稱系爭房地），委託期間至103 年9 月1 日止，委託銷售價格2,580 萬元。嗣被告又7 次變更委託銷售價格及委託期間，最後2 次變更即105 年6 月9 日係變更委託期間於原委託到期後繼續委託至105 年9 月30日止，105 年7 月1 日則係變更委託銷售價格為1,947 萬元，並由原一般委託變更為專任委託。原告於105 年8 月18日取得訴外人即買方王國明之不動產買賣意願書，欲與被告進行斡旋，惟被告藉詞推託，致雙方未能就系爭房地達成買賣之合意。詎被告隨後於105 年10月13日私自將系爭房地出售予王國明，並於105 年10月31日辦理系爭房地之移轉登記，則依委託銷售契約書第8 條第3 項第3

款約定（下稱系爭約定），委託期間屆滿後2個月內，被告與原告曾經介紹之客戶成交時，視為原告已完成居間仲介之義務，被告仍應支付委託銷售價4％服務報酬，顯見被告為規避仲介費用而已違反系爭約定，原告自得依民法居間關係及系爭約定，請求被告給付服務費778,800元（計算式：1,947萬元x 4％＝778,800元）等語。並聲明：㈠被告應給付原告778,800元，及自民事起訴狀送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。㈡原告願供擔保，請准為假執行之宣告。

二、被告則抗辯：系爭房地係透過有巢氏房屋仲介有限公司（下稱有巢氏房屋）成交，並非被告與王國明私下磋商而成，被告並非明知王國明為原告曾仲介媒合之客戶。被告與王國明係於有巢氏房屋最後洽談協商日始互相認識，王國明雖於原告仲介過程中，曾就系爭房地以1,600萬元下過斡旋，惟根本未取得不動產買賣意願書之黃色聯（由買方留存），自無法透過下斡旋取得系爭房地屋主即被告之姓名，進而私底下取得與被告之聯絡。且被告或其看屋之聯絡人即被告之女孫玉玲亦不知王國明曾下過斡旋乙事。又一般實務上，仲介皆會避免買方與賣方過度了解彼此，而利用仲介之機會私下成交逕而規避仲介費用，則縱原告之仲介於帶看系爭房地時有向被告介紹王國明，亦不可能詳細介紹，使被告取得與王國明之聯繫方式。另本件仲介費賣方4％，並無折價，被告原本希望售價1,947萬元，係考量內含仲介費及稅費而得（即扣除仲介費及稅費後，被告預估實拿1,850萬元至1,860萬元），而最後之所以與王國明成交，歸因於有巢氏房屋僅收取仲介服務費用10萬元，致使被告願意以1,840萬元出售，而王國明大幅度提高買價至1,840萬元。又倘王國明於原告仲介之過程時，即認識被告，豈會最終仍透過有巢氏房屋與被告媒合成交系爭房地，並給付仲介費10萬元予有巢氏公司，顯見被告並不知王國明為原告曾仲介媒合之客戶之一，故被告並未違反系爭約定。縱認被告違反系爭約定，惟原告因

此省卻履行後續應提供之簽定買賣契約、給付各期價金、繳稅過戶、點交房屋等簽約、協辦履約之事宜而須付出之人事、勞力費用等，則原告請求委託銷售價4％服務報酬實屬過高，爰依民法第250條、第252條之規定，請求將服務報酬酌減為委託銷售價1％等語。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利益判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第186至187頁反面）：

㈠被告於103年6月1日簽立委託銷售契約書（委託銷售價格2,580萬元，委託期間103年6月1日起至103年9月1日止），委由原告進行銷售。

㈡被告於105年6月9日簽立委託事項變更契約書，委託期間延長至105年9月30日止；105年7月1日簽立委託事項變更契約書，由一般委託變更為專任委託，委託銷售價格變更為1,947萬元。

㈢王國明於105年8月18日簽立不動產買賣意願書，房地承買價款為1,600萬元。

㈣被告於105年10月13日與王國明簽立不動產買賣契約書，買賣價格為1,840萬元，並於105年10月31日移轉登記系爭房地予王國明。

㈤原告於兩造委託仲介期間，經由原告景中店經紀員李詩晨帶買家看系爭房地，斯時系爭房地仍係被告自住所用。

四、得心證之理由：

㈠原告依系爭約定，請求被告給付服務報酬，有無理由？

1.被告於103年6月1日簽立委託銷售契約書（委託銷售價格2,580萬元；委託期間103年6月1日起至103年9月1日止），委由原告進行銷售。被告於105年6月9日簽立委託事項變更契約書，委託期間延長至105年9月30日止；105年7月1日簽立委託事項變更契約書，由一般委託變更為專任委託，委託銷售價格變更為1,947萬元，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠㈡）。又依委託銷售契約書第8條第3項第3款約定：「⑶委託之遵守：有下列情形之一者，均視為

乙方（即原告，下同）已完成居間仲介之義務，甲方（即被告，下同）應仍支付委託銷售價百分之4服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。…③委託期間內、委託期間屆滿或契約終止後2個月內，甲方與乙方曾經介紹之客戶或其配偶、二親等內之親屬成交時。」（即系爭約定，見本院卷第27頁）。而上開約定之規範目的在避免委售人藉由仲介者之通路代尋客源後，私下與之達成交易以規避給付仲介報酬。再依民法第224條前段規定：債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。則在被告委以他人代為處理房屋銷售事宜時，就被告之代理人或使用人之故意，被告應負同一故意責任。簡言之，即於被告之代理人或使用人知悉為原告所曾經介紹之客戶而與之成交，即等同於被告所知悉，被告應依系爭約定負責。且衡情於房屋買賣時委託親友或其他第3人代理處理之情形，實屬常見，若僅限於被告「本人」明知之情況下，原告才可依系爭約定請求，則只要委託他人出面處理，即可以被告「自己」不知而規避系爭約定，自非合理。

2.查關於本件系爭房地之委託銷售事宜，據被告陳述係委由其女兒孫玉玲與原告接洽聯絡，另證人孫玉玲亦於本院審理中證述：原告與被告訂立不論一般委託或專屬委託期間時，是由我負責與原告聯絡接洽。當時有巢氏房屋聯繫關於系爭房地之銷售，仍然是由我向有巢氏房屋接洽。在與原告及有巢氏居間仲介中，不論是原告或有巢氏帶看，每個仲介要聯絡，都是由我接洽等語在卷（見本院卷第235、237、239頁）。則足認孫玉玲為被告就兩造間系爭房地委託銷售契約之代理人或使用人。再王國民為兩造委託銷售期間原告所介紹予被告之客戶，孫玉玲知悉原告經紀員李詩晨曾經於兩造之委託銷售期間帶王國民帶看系爭房地，且於被告透過有巢氏房屋出售系爭房地予王國民時，知悉王國民為原告曾介紹之客戶等情，經證人孫玉玲於本院審理中結證：王國明曾經由李詩晨帶看系爭房地，印象是1次，當時我在場，是我開的

門。當下對王國明有印象。當初透過有巢氏和買方王國明簽約時，我和被告均在現場，當下有記憶王國明為原告曾帶看過之客戶等語（見本院卷第235、239頁）明確。又被告於105年10月13日與王國明簽立不動產買賣契約書，買賣價格為1,840萬元，並於105年10月31日移轉登記系爭房地予王國明（見不爭執事項㈣），係在兩造間委託期間屆滿（即105年9月30日）2個月內（見不爭執事項㈡）。據上，則被告在委託期間屆滿（即105年9月30日）2個月內與原告所介紹之客戶成交，客觀上已違反兩造間之系爭約定；主觀上，依民法第224條前段規定，孫玉玲關於債之履行有故意時，被告應與自己之故意負同一責任。則就上開違約情事，被告自應負責。是原告依系爭約定請求被告給付服務報酬，尚非無據。

㈡原告得請求被告給付之金額為若干？應否酌減？

按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平（最高法院95年台上字第1095號判決意旨參照）。又系爭約定雖名為服務報酬，實係於原告未實際完成受委託事務之情況下，以被告違反約定，而課予被告給付「報酬」之義務，是此一給付義務，實質上即為違約金之性質，自有民法第252條規定之適用。本件被告委託原告銷售價格固為1,947萬元（見不爭執事項㈡），然王國明於105年8月18日簽立不動產買賣意願書，房地承買價款為1,600萬元（見不爭執事項㈢），兩者間有相當之差距，另證人李詩晨亦證述：收了斡旋金，但孫玉玲不同意這個金額等語（見本院卷第219頁）。則可知當時不可能以1,947萬元成交。即若有成交，原告應無可能獲得以1,947萬元之4％計算之服務報酬（參委託銷售契約書第5條，服務報酬以成交價額之4％計算）。復參酌被告於105年10月13

日與王國明成交之買賣價格為1,840 萬元（見不爭執事項㈣），若以此為計算，原告可得之服務報酬為736,000 元（計算式：1,840 萬元x 4 %＝736,000 元）。則本院審酌上情，及1.王國民經永慶房屋帶看過後，透過有巢氏房屋成交系爭房地時，並未再看系爭房地乙情，經證人王國民證述：「（問：之後您透過有巢氏大安復興店居間仲介，與被告簽立不動產買賣契約書前，有巢氏的經紀人是否帶您看過系爭房地？）他有介紹給我，但我本來就看過了，所以他要帶我去，但因我看過，就沒有必要再去。所以在與被告簽買賣契約之前是沒有再去了」等語（見本院卷第225 頁），2.被告嗣與王國民成交系爭房地，除由王國明給付委任酬金10萬元予有巢氏房屋外，被告並未給付仲介費等情，經證人即有巢氏房屋仲介廖惠韻及林佑勳證述在卷（見本院卷第229 、232 頁），及被告陳明：被告就是降價，沒有給仲介費，係由買方給10萬元仲介費，由有巢氏房屋自己去分等語（見本院卷第241 頁），3.原告於委託銷售期間，確投入相當之心力並及提供相當服務，據證人李詩晨證述：我從103 年6 月1 日委託至103 年9 月1 日，後來有續約到105 年9 月30日更改為專任委託。公司是採連賣系統，分店會大家一起帶看屋，帶看的組數也蠻多組的。我帶看王國明等語（見本院卷第219 頁），並有委託銷售契約及委託事項變更契約書（見本院卷第29至31頁）在卷可佐，4.被告與原告仲介之買方並未成交，則原告後續自無須再進行協調買賣雙方簽約、稅費負擔、各期款項給付、協助辦理銀行貸款、交屋過戶及點交等種種關於簽約及協辦履約之事項，原告亦因而省卻相關之人事成本、勞務費用等管銷花費；以及系爭約定之規範目的在避免委售人藉由仲介者之通路代尋客源後，私下與之達成交易以規避給付仲介報酬等情，認系爭約定違約金以委託銷售價格4 %計算，即778,800 元（計算式：1,947 萬元x 4 %＝778,800 元），核屬過高，應酌減為以委託銷售價格3 %計算，即584,100 元為適當（計算式：1,947 萬元x 3 %＝58

4,100 元）。

五、綜上所述，原告依系爭約定，請求被告給付原告584,100 元，及自民事起訴狀送達被告翌日（即107 年6 月18日，見本院卷第49頁）起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為有理由，應予准許。其逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，均與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　22　　日

民事第七庭　　法　官　黃愛真

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　22　　日

書記官　王曉雁