

臺灣高等法院高雄分院民事判決

108年度上易字第178號

上訴人 何世豪

被上訴人 合和物業管理顧問股份有限公司

法定代理人 洪素玉

訴訟代理人 丁永昌

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於中華民國108年3月28日臺灣高雄地方法院107年度訴字第213號第一審判決提起上訴，本院於108年12月18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、被上訴人主張：上訴人於民國106年4月1日就其所有坐落高雄市○○區○○段○○○ ○號土地及其上同段2134建號門牌號碼為高雄市○○區○○路○○號8樓建物（合稱系爭房地）委託伊銷售，並與伊訂立不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭委售契約），兩造原約定委託銷售總價新臺幣（下同）920萬元、委託期間自106年4月1日起至同年6月30日止，嗣原委託期間屆滿系爭房地仍未售出，兩造乃於106年8月9日合意調降銷售總價為905萬元及延長委託期間至同年10月31日止，並簽立買賣委託書內容更改附表（下稱系爭更改書）。之後伊仲介訴外人楊涓丞願以932萬元向上訴人購買系爭房地，楊涓丞於同年8月10日簽立不動產買賣意願書（下稱系爭意願書）及給付斡旋金10萬元，上訴人則於同月14日在系爭意願書簽名及收受定金，系爭房地之買賣契約即已成立。詎上訴人事後反悔拒絕與楊涓丞簽訂正式之不動產買賣契約書，復於委託期間屆滿後，私自將系爭房地出售及移轉登記予訴外人陳錦慧。伊乃依系爭委售契約第8條第3項第3款約定，請求上訴人給付服務報酬552,000元（計算式：原委託銷售總價920萬×6%=552,000元）等語。並聲明求為判命：上訴人應給付伊550,240元之判決。

01 二、上訴人則以：系爭意願書第3條第1款明訂斡旋期間至106
02 年8月18日止，於該期間屆滿前買賣雙方均可反悔，故伊雖
03 於同月14日收受斡旋金10萬元，惟當日訴外人即系爭房地承
04 租人邱永清向伊表達欲行使優先承買權，伊旋即將此情告知
05 被上訴人，並於斡旋期間內將斡旋金退還予被上訴人及表明
06 拒絕出售系爭房地予楊涓丞。且伊與楊涓丞分別在系爭意願
07 書第9條及備註欄所記載承租人搬遷期限不一，可見伊與楊
08 涓丞間就系爭房地買賣契約重要之點意思表示未合致，買賣
09 契約尚未成立，否則被上訴人何以得於同月18日另仲介邱永
10 清與伊簽立不動產買賣意願書。退步言之，縱認伊與楊涓丞
11 於106年8月14日已成立系爭房地之買賣契約，兩造於同年
12 8月9日簽定之系爭更改書記載「不含服務費及代書費」等
13 字，已免除伊給付服務費之義務等語置辯。

14 三、原審判決被上訴人全部勝訴，並為附條件准、免假執行宣告
15 ，上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人
16 在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明
17 ：上訴駁回。

18 四、兩造不爭執事項

19 (一)兩造於106年4月1日簽訂系爭委售契約，上訴人委託被上
20 訴人銷售系爭房地，之後兩造於同年8月9日合意調降委託
21 銷售總價額為905萬元，並簽訂系爭更改書，及在其他約定
22 事項註記「不含服務費及代書費」。

23 (二)楊涓丞106年8月10日簽訂系爭意願書（原審卷一第9頁至
24 第9頁背面），願以總價932萬元購買系爭房地，上訴人則
25 於同月14日在系爭意願書簽名。

26 (三)上訴人在系爭意願書簽名之前，系爭意願書已記載買方楊涓
27 丞、承買價款932萬元、10萬元斡旋金、斡旋期限至106年
28 8月18日、租客應於106年10月15日之前搬離、遷出及清空
29 家具之特約條款等事項。上訴人於106年8月14日在系爭意
30 願書上簽名並註記「賣方同意租客於106年10月31日前搬離
31 並遷出」（原審卷一第9頁至第9頁背面）。

01 (四)系爭委售契約（原審卷一第5頁至第6頁）、系爭更改書（
02 原審卷一第8頁）、系爭意願書（原審卷一第9頁至第9頁
03 背面）均為上訴人當場簽立。

04 (五)上訴人於106年8月14日收受被上訴人交付之10萬元現金。

05 (六)上訴人之後反悔不願將系爭房地出售予楊涓丞，並於106年
06 8月18日將10萬元退還予被上訴人，然楊涓丞表示不願放棄
07 購買系爭房地，被上訴人乃於106年9月14日寄還10萬元匯
08 票予上訴人（原審卷一第114頁），惟上訴人拒絕收受，被
09 上訴人即於同年9月20日將10萬元提存於原法院提存所。

10 (七)上訴人於107年1月10日將系爭房地出售並移轉登記予邱永
11 清之媳婦陳錦慧。

12 五、兩造爭執事項

13 (一)上訴人與楊涓丞間就系爭房地之買賣契約是否已成立？

14 (二)被上訴人系爭委售契約第8條第3項第3款約定，請求上訴
15 人給付服務報酬550,240元，有無理由？

16 六、本院之判斷

17 (一)上訴人與楊涓丞間就系爭房地之買賣契約已成立

18 1.上訴人於106年4月1日委託被上訴人銷售系爭房地，並簽
19 立系爭委售契約，原約定委託銷售總價920萬元、委託期間
20 自同年4月1日起至同年6月30日止，嗣原委託期間屆滿系
21 爭房地仍未售出，兩造乃於106年8月9日合意調降銷售總
22 價為905萬元及延長委託期間至同年10月31日止，並簽立系
23 爭更改書。嗣後楊涓丞於同年8月10日簽立系爭意願書，內
24 容載明買方楊涓丞、承買價款932萬元、10萬元幹旋金、幹
25 旋期限至106年8月18日、承租人應於106年10月15日之前
26 搬離等字，並給付幹旋金10萬元予被上訴人，上訴人則於同
27 月14日在系爭意願書上簽名並註記「賣方同意租客於106年
28 10月31日前搬離並遷出」等字，為兩造所不爭執，復有系爭
29 委售契約（原審卷一第5頁至第6頁）、系爭更改書（原審
30 卷一第8頁）、系爭意願書（原審卷一第9頁至第9頁背面
31 ）附卷可憑，是此部分事實，堪予認定。

2.又證人即參與系爭房地仲介之被上訴人員工吳妙慧於原審證稱：買方楊涓丞於106年8月10日確定要買系爭房地，並下幹旋金10萬元，簽立系爭意願書，當時買方出價932萬元，並希望租客在10月15日前搬離，所以記載在備註欄中，上訴人於106年8月14日到公司，我們和他談買方幹旋之事，上訴人當時有打電話給他太太，他太太表示租客希望在10月31日前搬離，所以才會在買賣意願書上寫了「賣方同意租客於106年10月31日前搬離並遷出」那行文字，我們於上訴人在場時，打電話詢問買方，買方同意讓租客延到10月31日搬走，後來106年8月17日上訴人夫婦告知我租客要買系爭房地，他們想要賣給租客，我們請上訴人要先處理楊涓丞的部分，並賠償20萬元，他們同意，但上訴人僅於106年8月18日退還10萬元，並告知等收到租客的款項後，再拿10萬元過來，但後來就沒有處理等語（原審卷一第145頁至第146頁），核與證人楊涓丞於原審證稱：我曾透過被上訴人購買系爭房地，我於106年8月10日簽系爭意願書，提高價格至932萬元，並下10萬元幹旋金，同月14日被上訴人打電話給我，說屋主同意出售，且已在系爭意願書上簽名，但屋主希望租客搬遷時限延後，我說最晚到10月31日，當時屋主也同意了，後來106年8月19日左右，被上訴人打電話告知屋主不想賣，不出面簽買賣契約，依照契約，屋主應退給我20萬元，但屋主只要退10萬元，所以我不同意等語相符（原審卷一第165頁至第167頁），並與系爭意願書記載內容吻合，堪信為真實，足見上訴人與楊涓丞於106年8月14日系爭房地之買賣價金為932萬元、承租人應於同年10月31日以前搬遷等買賣契約必要及非必要之點意思表示已合致。再觀諸上訴人在系爭意願書簽名欄位下方記載「賣方同意依意願書上之條件出售，並確認已收訖買方支付之定金無誤」等字，上訴人並非毫無社會經驗之人，應能理解簽名其上及收受定金10萬元，均係表達承諾以系爭意願書所載條件出售系爭房地之意思，堪認被上訴人與楊涓丞於106年8月14日就系爭房地之

買賣契約已成立。至證人即上訴人配偶鄂家鶴雖於原審證稱：被上訴人於106年8月14日打電話給我，告知仲介有找到一位買方楊先生（即楊涓丞），並收了幹旋金10萬元，楊先生表示希望租客在10月31日前搬離，我當天就打電話問租客，租客表示租期至12月31日屆滿，不願意10月31日搬走，且希望優先購買，我就打電話給被上訴人，詢問可否出賣予租客及楊先生的部分要如何處理，被上訴人說他要聯絡，我也有打電話給上訴人，說租客不願意搬，要優先購買，我不知道為何上訴人會在買賣意願書上記載賣方同意租客於106年10月31日前搬離並遷出，後來被上訴人說可以賣給租客，他會處理楊先生的部分，除了退幹旋金10萬元外，可能需要賠償，被上訴人也答應幫忙協商，但後來一直沒有結論等語（原審卷第175頁至第177頁），固提及上訴人與楊涓丞於106年8月14日就系爭房地承租人搬遷期限未達成共識之意旨，然此與系爭意願書記載內容及證人吳妙慧、楊涓丞上開證述均不符，即難採信。

3. 又上訴人抗辯：伊雖於106年8月14日在系爭意願書上簽名，然伊事後於幹旋期間內已表示不欲將系爭房地出售予楊涓丞，而要出售予承租人邱永清，故上訴人與楊涓丞間買賣契約不成立，否則被上訴人何以得於同月18日另仲介邱永清與伊簽立不動產買賣意願書云云。然系爭意願書記載幹旋期間係買方就其透過仲介向賣方提出購買不動產之要約所設定之期限，倘賣方於幹旋期間內同意買方之要約，不動產買賣契約即已成立，若賣方未於期限內回覆是否同意買方之要約，該要約於幹旋期間屆滿後即失效，以免要約是否存在、買賣契約是否成立處於久懸未決之狀態，該幹旋期間並非賦予買賣任一方於期限內就已成立買賣契約可事後任意反悔之權利。本件上訴人與楊涓丞間已於幹旋期間內成立買賣契約，已如前述，縱使上訴人事後於幹旋期間內向楊涓丞表達不願出售之意思，亦無從推翻已成立之買賣契約。至被上訴人固於106年8月18日另仲介邱永清與伊簽立不動產買賣意願書，

然此僅可證明被上訴人於上訴人與楊涓丞買賣契約成立後，因上訴人反悔而表達欲將系爭房地出售予邱永清之意願，被上訴人仍積極聯繫以求滿足上訴人上開意願，尚難據以推認上訴人與楊涓丞間上開買賣契約不成立，故上訴人此部分所辯，要無可採。

4.另上訴人雖抗辯系爭房地之承租人邱永清有優先購買權，其應優先出售予邱永清云云。惟按土地法第102條至105條均就租用基地建築房屋之當事人間關係而為規定，其中第104條係於此種當事人間規定承租人於出租人之基地出賣時有優先購買權，出租人於承租人之房屋出賣時有優先購買權，若租用房屋及基地之承租人於出租人之基地或房屋出賣時，自不得援用同條之規定主張優先購買權；土地法第104條第1項規定：基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。係指房屋與基地分屬不同之人所有，房屋所有人對於土地並有地上權、典權或租賃關係存在之情形而言（院解字第3763號及最高法院69年度台上字第945號判決可資參照）。而本件系爭房地原為上訴人所有，並無租用基地建築房屋之情形，是無土地法第104條規定之適用，上訴人此部分所辯，容有誤會。況上訴人嗣後將系爭房地出售予邱永清之媳婦陳錦慧，而非邱永清，故其此部分所辯，委無可採。

(二)被上訴人系爭委售契約第8條第3項第3款約定，請求上訴人給付服務報酬550,240元，有無理由？

1.經查，兩造於106年8月9日簽訂系爭更改書，調降委託銷售總價為905萬元及延長委託期間至同年10月31日止等情，有系爭委售契約及更改書附卷可稽（原審卷一第5頁背面、第8頁）。又觀諸系爭更改書記載「雙方同意更改後契約內容如下，其餘未更改部分仍依原委託條件履行」等字（原審卷一第8頁），可知兩造間就系爭房地委託銷售之權利義務，除系爭更改書有明文更正之內容外，其餘仍適用系爭委售

01 契約所載約定，先予敘明。

- 02 2. 又兩造106年4月1日簽訂之系爭委售契約，原約定委託銷
03 售總價920萬元、委託期間自同年4月1日起至同年6月30
04 日止，嗣原委託期間屆滿系爭房地仍未售出，兩造始於106
05 年8月9日簽訂系爭更改書，調降銷售總價為905萬元及延
06 長委託期間，足見兩造簽訂系爭更改書之目的係在使系爭房
07 地得順利出售而調降委託價金及延長委託期間，而無免除服
08 務費之意思。雖系爭更改書其他事項欄記載：「不含服務費
09 及代書費（不包括土地增值稅、房屋稅、地價稅及政府地政
10 代收費）」等字（原審卷一第8頁），然被上訴人係不動產
11 仲介業者，以賺取仲介報酬為其主要獲利來源，其為仲介銷
12 售系爭房地，亦付出相當勞力、時間及成本，衡諸常情，若
13 系爭更改書未明確記載免除上訴人應納服務費，當無免除上
14 訴人給付服務費之意思，而上開文字記載未明確載明免除上
15 訴人給付服務費、代書費及相關稅捐義務之意旨，充其量僅
16 能解釋為上開兩造合意調降及更正之內容僅限委託銷售總價
17 及期限，而不包含服務費、代書費及相關稅賦，亦即被上訴
18 人仲介成立買賣契約，上訴人仍應依系爭委售契約之約定及
19 計算方式給付報酬。故上訴人此部分所辯，委無可採。
- 20 3. 再者，兩造簽訂系爭更改書，未免除上訴人應依系爭委售契
21 約給付服務報酬之義務，上訴人仍應依系爭委售契約之約定
22 及計算方式給付報酬，已如前述，又系爭委售契約第8條第
23 3項第3款約定：「…專任委託之遵守：有下列情形之一者
24 ，均視為乙方已完成居間仲介之義務，除第二款給付委託價
25 額百分之二之服務報酬外，甲方仍應支付委託銷售價百分之
26 四服務報酬，並應立即全額一次支付乙方。…③乙方收受定
27 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
28 客戶簽立不動產買賣契約書時。…」，有系爭委售契約書可
29 佐（原審卷一第5頁反面）。而被上訴人於委託期間之106
30 年8月14日仲介楊涓丞向上訴人購買系爭房地，上訴人於同
31 日已收取定金，詎上訴人事後反悔而拒絕與楊涓丞簽立不動

01 產買賣契約書，復於委託期間屆滿後之107年1月10日，私
02 下將系爭房地出售及移轉所有權予邱永清之媳婦陳錦慧等情
03 ，為兩造所不爭執（本院卷第185頁），堪認上訴人與楊清
04 丞未能簽訂書面不動產買賣契約，且嗣後已給付不能，係可
05 歸責於上訴人之事由所致，合於系爭委售契約第8條第3項
06 第3款約定所定要件。從而，被上訴人依系爭委售契約第8
07 條第3項第3款約定，得請求上訴人給付委託服務報酬552,
08 000元（計算式：原委託銷售總價920萬×6%=552,000元
09 ），是被上訴人僅請求被告給付550,240元，應予准許。

10 七、綜上所述，被上訴人依系爭委售契約第8條第3項第3款約
11 定，請求上訴人給付服務報酬550,240元，應予准許。從而
12 ，原審就上開應予准許部分判命上訴人給付，並為假執行之
13 宣告，尚無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判
14 ，為無理由，應予駁回。

15 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論列，附此敘明。

18 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
19 項、第78條，判決如主文。

20 中 華 民 國 109 年 1 月 8 日

21 民事第六庭

22 審判長法官 魏式璧

23 法官 李育信

24 法官 洪培睿

25 以上正本證明與原本無異。

26 本件不得上訴。

27 中 華 民 國 109 年 1 月 8 日

28 書記官 馬蕙梅