

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

111年度竹北簡字第345號

原告 統誠不動產仲介有限公司

法定代理人 楊翔宇

訴訟代理人 祁士軒

被告 彭仁煊

訴訟代理人 彭成輝

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於中華民國111年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國111年3月間委託原告以新臺幣（下同）1280萬元出售其名下門牌新竹縣○○鄉○○路000號建物（下稱系爭建物），並簽立專任委託銷售契約書（下稱委託銷售契約），嗣後變更買賣總價為1200萬元（包含土地增值稅及總價4%之服務報酬），並簽立委託事項變更契約書（下稱變更契約），在原告努力之下於111年3月23日找到買方，被告於同日與買方簽立要約書，約定系爭建物買賣總價1200萬元。然被告簽立要約書後，拒絕與買方簽立不動產買賣契約書，顯以不正當行為阻止系爭建物買賣契約之成立及給付原告服務報酬之條件成就，自應視為條件已成就。爰依委託銷售契約第5條及第8條第3項第3款約定，請求被告給付買賣總價1200萬元4%之服務報酬，並聲明：被告應給付原告48萬元，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。

二、被告則以：被告因為急需用錢，欲將系爭建物以總價1200萬元出售堂弟即訴外人彭世維，原告卻不請自來，要被告簽立委託銷售契約，嗣後才發現買賣總價的4%要被扣原告的服務

01 報酬，被告的認知是實拿1200萬元，然買方並非原告所尋
02 覓，且系爭建物目前也還未出售等語，資為抗辯，並聲明：
03 原告之訴駁回。

04 三、本院之判斷：

05 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。

06 民事訴訟法第277條本文定有明文。查原告主張依約對被告
07 具有服務報酬請求權，惟為被告所否認，是此部分有利原告
08 之事實，依首開規定，應由原告負舉證責任。

09 (二)原告主張上開事實，固據提出委託銷售契約、變更契約、要
10 約書等件為憑，並稱被告係於111年3月22日簽委託銷售契
11 約、變更契約；於111年3月23日簽要約書等語（見本院卷第
12 19至23、90頁），且為被告所不否認，惟細繹委託銷售契約
13 第2條記載委託銷售價格為1280萬元；變更契約卻改為1200
14 萬元，其上另記載委託人（即被告）需有3日契約審閱期，
15 違反該規定，不構成契約內容，是該變更後之委託銷售價
16 格，於111年3月23日斯時，顯然3日審閱期尚未屆至，兩造
17 委託銷售系爭建物價格已否合意變更為1200萬元，自有疑
18 問。至原告雖另提出被告於111年3月23日14時所簽要約書證
19 明其已同意委託銷售價金變更為1200萬元，然該要約書上亦
20 記載委託人（即被告）需有3日契約審閱期，否則不構成契
21 約內容，是被告所為簽名之意思表示如何在未給予書面文件
22 明載的3日契約審閱期保障下，直接發生效力（如被告已預
23 先聲明拋棄？），未據原告釋明之，仍不足作為兩造合意變
24 更委託銷售價格為1200萬元之證據。

25 (三)原告主張對被告發生服務報酬請求權之委託銷售契約第8條
26 第3項第3款約定：「甲方（即被告）收受定金或乙方（即原
27 告）依約代為收受定金後，因可歸責甲方之事由而不願或無
28 法與乙方所介紹之客戶簽立不動產買賣契約時。」，佐以同
29 契約第6條第2項約定被告同意授權原告代為收受買方定金，
30 足見該條款應以原告收受來自買方給付之定金作為適用前
31 提，原告既不否認迄今未收受買方給付之定金（見本院卷第

91頁），甚至系爭建物迄今未能完成出售，又買方給付定金與否，本非被告可以支配，是原告主張被告以不正當方法阻止其服務報酬請求權之條件成就，並非可採。從而，原告依委託銷售契約第5條及第8條第3項第3款約定，請求被告給付48萬元及其法定遲延利息，為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，認為均不足影響本判決之結果，爰不一一論述。至原告於本院宣示言詞辯論終結後，始於111年11月11日提出民事聲請再開辯論狀，依法已不得作為裁判基礎，且經本院審酌其兩項聲請調查證據部分，仍無法證明原告已收受買方給付定金，被告卻無故拒簽買賣契約之待證事實，自無再開辯論之必要，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 11 月 22 日
竹北簡易庭 法 官 王凱平

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（須按他造當事人之人數附繕本）。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 111 年 11 月 22 日
書記官 王恬如