

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第227號

原告 紘采不動產有限公司

法定代理人 朱幸容

訴訟代理人 王仁聰律師

田崧甫律師

被告 阮嘉橋

上列當事人間請求給付服務報酬事件，於民國112年5月18日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

被告於民國110年9月24日向原告表示欲委託原告居間仲介銷售被告所有門牌號碼高雄市○○區○○路00號12樓之房地（下稱系爭房地），委託銷售價格為新臺幣（下同）9,980,000元，服務報酬為成交價額之百分之4。原告將專任委託銷售契約書（下稱系爭契約）讓被告攜回審閱3日，經被告確認系爭契約內容無問題後，兩造旋於110年9月27日簽立系爭契約，委託期間自110年9月27日起至110年12月27日止，原告即開始居間仲介系爭房地。被告於110年10月2日忽向原告表示希望可以調高售價，原告表示接受此價格之變更，兩造遂簽立委託事項變更契約書，將委託價額變更為10,800,000元，並在特約條款記載「底價為980萬元整，不含仲介費4%，一般買賣。」，意即被告願出售系爭房地之最低價格係欲實際拿取9,800,000元，而此9,800,000元並不包含仲介費用。至110年10月3日即有買家即訴外人郭秀美表示欲購買系爭房地，並簽立「買方給付服務費承諾書」及「不動產買賣意願書」，願以總價10,300,000元購買，並支付

50,000元之斡旋金。因該10,300,000元之價格經扣除百分之4之仲介費即412,000元後，尚有9,888,000元，已高於被告所要求之底價即9,800,000元，原告遂請求被告出面與買家即郭秀美簽約。詎被告竟反悔不願出售系爭房地，並表示價格太低而欲調高底價。原告無法接受被告之行為，並告知被告其行為已違反系爭契約約定，然被告仍拒不出面，原告復於110年10月19日寄發原證4所示律師函予被告，然被告仍置若罔聞。依系爭契約第8條第3項第2款約定，原告已依被告之委託覓得符合委託售價之買家，被告卻拒絕簽約，此即等同因可歸責於被告之事由而片面終止委託契約關係，原告當可向被告請求給付服務報酬。是以，原告得請求被告給付10,300,000元之百分之4之服務報酬即412,000元。另原告已與買家簽立「買方給付服務費承諾書」，意即買方已承諾於契約成立時給付原告買賣總價款之百分之2之服務報酬即206,000元，現卻因被告堅持不願出面與買家簽約，以致原告無法向買家請求該服務報酬，此應屬原告之損失，原告自得依民法第226條規定，一併請求被告給付買家所應支付予原告之服務報酬206,000元。為此，爰依上揭法律規定提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應給付原告618,000元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

被告委託原告銷售系爭房地，委託價額為10,800,000元，而所謂底價9,800,000元，係仲介人員誘導被告出售的業界慣用售屋手法。且無論是系爭契約或口頭合意，兩造均未約定買受人出價達底價就必須售出，即便出價達到委託價額，被告仍有締約自由，擁有最後出售與否的決定權，更何況郭秀美出價僅10,300,000元，並未達委託價額，原告有何理由，強制被告與郭秀美締約。又依系爭契約第5條約定，被告亦未授權原告於未達委託價額時可代收定金，是本件並非被告單方終止契約，而是原告未依系爭契約執行委託事項。既被

告委託價額為10,800,000元，買受人出價未達委託價額，則被告並沒有違反系爭契約第8條第3項第2款約定之情形。再者，如認被告違反系爭契約約定，惟原告自110年9月24日與被告簽立系爭契約，至郭秀美於110年10月3日出價，只經過9日，所花費成本必然不高。且郭秀美實係是被告介紹，因系爭房地出售訊息於網路上一釋出，隔天即有訴外人信義房屋業務人員與被告聯繫，表示其客戶即郭秀美對系爭房地有購買意願，但因被告與原告已簽立系爭契約，遂請信義房屋業務人員與原告聯繫，是原告並未花費過多成本，請求本院依民法第252條、第572條規定酌減給付金額等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院判斷：

(一)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。次按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第226條第1項亦定有明文。又要約之引誘，乃以喚起他人向自己要約為作用之意思通知，必須經自己承諾後，契約始能成立（最高法院85年度台上字第2681號民事判決意旨供參）。

(二)原告主張第三人買方出價已達系爭契約之底價，被告未出面簽立系爭房地之買賣契約，係以不正當手段阻其居間條件之成就，違反系爭契約第8條第3項第2款之規定，應視為原告已完成居間義務而得請求報酬412,000元等語，業據其提出專任委託銷售契約書、委託事項變更契約書、買方給付服務費承諾書、不動產買賣意願書、110年10月19日律師函、原告經銷人員與被告之LINE對話紀錄等件（見審訴卷第19至至31頁、本院卷第33至47頁）為證，惟被告否認其有簽立系爭房地買賣契約之義務，並以前置辯。經查：

1.系爭契約第6條第3項約定：「甲乙雙方約定本契約為專任委託契約，買賣雙方價金與條件一致時，甲方應與乙方所

01 仲介成交之買方另行簽訂「不動產買賣契約書」，並約定
02 由甲方及買方共同或協商指定地政士辦理所有權移轉登記
03 及相關手續，如未約明者，由甲方指定之。」、第7條第5
04 項約定：「如買方簽立『要約書』，乙方應於二十四小時
05 內將該要約書轉交甲方，不得隱瞞扣留。但如因甲方之事
06 由致無法送達者，不在此限。」由上開諸契約約定可知，
07 當被告與系爭房地之第三人買方就買賣價金與條件達成合
08 意時，被告即應簽立系爭房地之買賣契約書；惟系爭契約
09 約定委託銷售價格之性質，係屬要約之引誘，於居間人探
10 詢有符合或超過委託銷售價格之第三人買方時，即應通知
11 賣方有簽約之機會，並使兩造就買賣價金及條件達成合意
12 再行簽約。非謂委託銷售價格即為要約，一經第三人買方
13 出價達委託銷售價格而為承諾，賣方即有與第三人買方簽
14 立買賣契約之義務。

- 15 2.兩造於110年9月27日簽立系爭契約，約定委託價額為998
16 萬元整，該價額已包含土地增值稅及服務報酬；並於110
17 年10月2日簽立委託事項變更契約書，並同意變更系爭房
18 地之委託買賣價款為1,080萬元，並以特約條款約定，
19 「底價為玖佰捌拾萬元整，不含仲介費4%，一般買賣」
20 （見審訴卷第23頁），110年10月3日訴外人郭秀美與原告
21 簽立不動產買賣意願書，並約定承買價款為1,030萬元
22 整。是縱認訴外人郭秀美已出價達1,030萬元，扣除仲介
23 費用4%為988.8萬元，超越兩造約定之系爭房地底價980萬
24 元，惟該系爭房地底價之性質仍屬要約之引誘，未經賣方
25 即被告就該買受價格為承諾前，不得認買賣雙方已經就買
26 賣價金及條件達成合意，而賣方即被告應負有簽立系爭房
27 地買賣契約之義務。至原告提出之兩造LINE對話紀錄中，
28 僅於110年10月3日有7分12秒之語音通話紀錄（見本院卷
29 第33頁），其後未有隻字片語有提及被告同意第三人買方
30 買售價格之陳述，自無從認定被告已與買方就系爭房地之
31 買賣價金達成合意。是原告主張已有買受人願以1,030萬

元之條件承買，被告即應負簽立買賣契約之義務等情，要屬無據。

3.又依兩造委託事項變更契約書之約定，委託買賣價款為1080萬元，底價為980萬元，倘經買受人以超越底價之買受金額為承買之意思表示，出賣人即應接受該買受金額，則顯與原告變更委託銷售金額之意思有違。詳言之，原告既將委託銷售金額自998萬元提升至1,080萬元，扣除仲介費用4%後尚有1,036.8萬元，而以此為其出售系爭房地價額之商議基礎，卻又同時約定買受人出價達底價980萬元，賣方即被告即應簽立買賣契約，此二項約定顯有矛盾，而不能認被告簽立此特約條款時，有買受價格到達底價即負簽立買賣契約義務之意思。是被告抗辯其認定為出售價格到達底價時可以協議，而非一定要出賣，應堪採信。

4.況系爭契約第8條第3項第2款約定：「專任委託之遵守：委託期間內，因可歸責於甲方之事由而片面終止委託契約關係者，均視為乙方已完成居間仲介之義務，除第二款給付原約定服務報酬之半數外，甲方仍應支付第五條第(1)項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。」。原告依上開約定請求被告給付服務報酬，僅依被告未簽立系爭房地買賣契約即認被告有片面終止委託契約之情事，然被告並未負有簽立系爭房地買賣契約之義務，已如前述，且被告拒絕簽約是否即有終止系爭契約之意思表示，亦屬有疑；原告又未對被告終止系爭契約提出其他證據以實其說，自不能認被告有違約而視為原告之居間已完成。是原告據此請求被告給付居間報酬，亦屬無據。

5.末按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項定有明文。此固為維護誠實信用原則，貫徹附條件法律行為之效力，於因條件成就而受不利益當事人以不正當行為阻止條件成就時，特設該條件視為已成就之規定。惟對於條

01 件成就施以影響之行為，究應如何定性其為不正當行為？
02 舉凡故意妨害、違反法令或違背正義之行為均屬之以外，
03 當視法律行為時當事人之意思依誠實信用之原則客觀地評
04 價，以決定該當事人所為是否可被允許？其評價之作成，
05 並應考慮該當事人對系爭條件之成就施以影響之動機、目
06 的，再參酌具體個案情況予以認定之。倘系爭條件成就之
07 促成，係以不作為之方式為之，於評價該不正當性時，更
08 應以作為義務之存在為前提（最高法院103年度台上字第
09 2068號民事判決意旨供參）。本件原告主張被告以拒絕簽
10 立買賣契約之方式阻其居間契約之條件成就，被告係以不
11 作為之方式為之，惟揆諸上開說明，於評價被告手段之不
12 正當性時，自應以被告有作為義務之存在為前提；而被告
13 並無簽立買賣契約之義務，已如前述，被告自無本條項之
14 適用。是原告主張被告有以不正當手段阻其居間契約條件
15 之成就云云，亦無可採。

16 (三)原告次主張因被告拒絕簽立系爭房地買賣契約，致其受有第
17 三人買方原應給付與原告之居間報酬206,000元之損害云
18 云，惟被告否認之。被告既未有簽立買賣契約之義務，業經
19 認定如前，則縱認原告受有上開損害，被告仍係不可歸責至
20 明。是原告主張被告應負民法第226條第1項之損害賠償責
21 任，核與其要件不符，即無所據，不應准許。

22 四、綜上所述，原告依系爭契約第8條第3項第2款約定，請求被
23 告給付412,000元；及依民法第226條第1項規定，請求被告
24 給付206,000元，皆無理由，均應駁回。原告之訴既經駁
25 回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
27 審酌後認與判決結果無影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 112 年 6 月 15 日

30 民事第一庭 法 官 劉建利

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 112 年 6 月 15 日

04 書記官 謝群育