臺灣花蓮地方法院民事判決

112年度訴字第198號

原　　告　遠東房屋有限公司

000000000000000000

法定代理人　王俊傑

訴訟代理人　湯文章律師

被　　告　林東城

訴訟代理人　洪家駿律師

複　代理人　李昭儒律師

上列當事人間請求給付報酬等事件，本院於民國112年11月1日言詞辯論終結，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：

㈠被告為購買訴外人五合興機器廠股份有限公司(下稱五合興公司)所有坐落花蓮市○○段00○0000○00地號等3筆土地及其上7、51、51-1、51-2建號等4筆建物(下稱系爭房地)，遂委託原告居間斡旋，兩造於民國112年1月17日簽訂委託斡旋契約書(下稱系爭斡旋契約)，約定購買總價為新臺幣(下同)2億元，委託期間至112年2月29日24時止，被告並簽發200萬元支票乙紙(下稱系爭支票)作為斡旋金。經被告交涉後，五合興公司亦於112年1月18日與原告簽訂專任委託銷售契約書(下稱系爭銷售契約)，將系爭房地以每坪6萬500元委託原告銷售，委託期間至112年2月29日止。

㈡經原告多方努力後，獲得五合興公司同意，於112年1月28日簽署委託銷售契約內容變更合意書(下稱系爭銷售變更合意書)，將委託銷售價格調降為2億元，被告與五合興公司意思表示一致而成立買賣契約，雙方並同意將系爭支票充作訂金，約定於112年2月15日正式簽訂買賣契約。至此，原告已

完成系爭斡旋契約之仲介義務。

㈢然上揭正式簽訂買賣契約期限屆至後，被告竟拒不與五合興公司簽立買賣契約，依系爭斡旋契約第5條：「買賣成交，委託人應付成交總價的百分之壹為受託人之服務費，於正式簽訂買賣契約之同時，一次付清。」之約定，故被告仍依約給付成交總價1%即200萬元之服務費予原告。

㈣又原告因被告拒絕簽訂買賣契約，致無法向賣方即五合興公司收取依系爭銷售契約第5條約定之成交總價2%即400萬元之服務報酬，爰依民法第227條第1項準用同法第226條第1項規定，請求被告賠償此部分之損害。

㈤為此，爰依系爭斡旋契約第5條、民法第227條第1項準用第226條第1項規定提起本件訴訟。並聲明：1.被告應給付原告600萬元，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；2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告與五合興公司僅簽立定金收據契約(下稱「定金收據」)，依該收據第3條約定：「雙方預定民國112年2月15日前往本公司(即原告公司)簽訂不動產買賣契約」，顯見被告與五合興公司尚未另外簽訂買賣契約本約，非如原告所述被告與五合興公司已意思表示一致而成立買賣契約，自無系爭斡旋契約書第5條約定正式簽訂買賣契約之情形，被告自不須給付服務費200萬元與原告。另原告主張因無法依系爭銷售契約第5條約定向五合興公司收取服務報酬400萬元，而轉向被告請求損害賠償，亦無理由。

㈡「定金收據」第2條所載：「買方(即被告)先支付定金新臺幣200萬元整」，應為立約定金，即在契約成立前交付之定金，用以擔保契約成立。依「定金收據」第5條：「買方不買定金沒收視為違約金」之約定，被告既尚未與五合興公司簽訂買賣契約本約，故立約定金200萬元應類推適用民法第249條規定，由五合興公司及原告沒收，並各取得100萬元，是原告自不得請求額外之損害賠償。

㈢「定金收據」第3條約定：「雙方預定民國112年2月15日簽訂不動產買賣契約」，為得依當事人一方之履約意思而決定其成就與否之條件，應認屬純粹的隨意停止條件之行為而為無效，故本件買賣契約即未生效。縱認前開約定為民法第101條第1項規定之條件，然被告係因與訴外人新弘股份有限公司(下稱新弘公司)達成買賣土地及廠房之協議，詎料新弘公司因可歸責於己之事由而未能履行契約，被告因此頓失原以妥善計畫好的資金來源，無力負擔購買系爭房地之價金，是考慮被告對「定金收據」約定之成就施以影響的動機、目的，再參酌具體個案情況予以認定，被告自非以不正當行為阻系爭房地買賣成交，而不得視為系爭房地買賣契約已成立。

㈣並為答辯聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，被告願供擔保免為假執行。

三、下列事項，本院基於下列括號內卷附資料，先予認定。

㈠被告與原告於112年1月17日簽訂系爭斡旋契約，委託原告居間斡旋以2億元購買五合興公司之系爭房地，委託期間至112年2月29日24時止，被告並簽發系爭支票予五合興公司作為斡旋金。(見卷第19-21頁)

㈡五合興公司於112年1月18日與原告簽訂系爭銷售契約，將系爭房地以每坪6萬500元委託原告銷售，委託期間至112年1月18日起至2月29日止。嗣五合興公司於112年1月28日簽署系爭銷售變更合意書，將委託銷售價格調降為2億元。(見卷第23-25頁)

㈢被告與五合興公司於112年1月28日就系爭房地簽訂「定金收據」，重要條文如下：(見卷第27頁)

二、售價新台幣貳億元整，買方先支付定金新台幣貳佰萬元整、餘款尚計新台幣壹億玖仟捌佰萬元整。

三、雙方預訂民國112年2月15日前往本公司(即原告)簽訂不動產買賣契約。

五因可歸責於買賣當事人一方之事由而**不依約履行**時，他方得經定期催告解除契約，並請求損害賠償；其賠償金額買賣雙方議定如下：

⑴屆時**買方不買**定金沒收視為違約，違約金處理：受託人與賣方各二分之一，但**不得超過**賣方應付受託人仲介服務費百分之四為限。

⑵**賣方不賣**定金加倍返還，**另須支付**受託人出售總價之百分之二服務費。

㈣兩造同意「定金收據」第5條所稱：「不依約履行」，係指買賣雙方有一方不簽訂系爭房地買賣契約。(見卷第80頁)

㈤系爭斡旋契約第5條約定：「**買賣成交**，委託人(即被告)應付成交總價的百分之壹為受託人(即原告)之服務費，於正式簽訂買賣契約之同時，一次付清。」。

㈥系爭銷售契約第5條約定：「**買賣成交**者，受託人(即原告)得向委託人(五合興公司)收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之二。」。

㈦五合興公司於112年3月17日以存證信函通知被告於112年3月31日前簽約，否則將沒入定金。(見卷第29頁)

四、本件爭點：

㈠系爭房地買賣是否已「成交」？

㈡原告下列請求有無理由？

1.依系爭斡旋契約第5條約定，請求被告給付服務費200萬元？

2.依民法第227條第1項準用同法第226條第1項規定，請求被告賠償原得依系爭銷售契約第5條約定自五合興公司所得之服務報酬400萬元？

五、本院之判斷：

㈠按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，固不能拘泥文字致失真意。惟如契約文義已明確，當以之作為契約解釋之重要依據。而當事人立約時之真意如與文義不符，雖非不得本於立約時之各種主客觀因素、契約目的、誠信原則資以探

究。然主張當事人之真意與契約文義不符者，就另有真意一節，除應具體主張外，當應提出足供法院為探求真意之證據資料，如主張之事實與證據資料不能動搖契約文義者，仍應先本於文義為真意之探究，最高法院108年度台上字第370號民事判決參照。次按立約定金，亦名猶豫定金，即在契約成立前交付之定金，用以擔保契約成立之定金(最高法院91年度台上字第635號民事判決參照)。

㈡經查，被告與原告於112年1月17日簽訂系爭斡旋契約，委託原告居間斡旋以2億元購買五合興公司之系爭房地，被告並簽發系爭支票予原告作為斡旋金。嗣因五合興公司於112年1月18日亦與原告簽訂系爭銷售契約委託原告銷售系爭房地，並於112年1月28日同意將委託銷售價格調降為2億元後，被告與五合興公司遂於112年1月28日就系爭房地簽訂「定金收據」，其中第二、三、五條約定如前揭三、㈢所示等情，已如前揭三、㈠至㈢所述。是依「定金收據」第二、三條及第五條第⑴款之規定，原告與五合興公司既約定「**預訂**民國112年2月15日前往原告公司簽訂不動產買賣契約」，及被告屆時「**不買**」(即不簽訂不動產買賣契約)時，視為違約，定金沒收，以違約金處理等情，足認系爭支票為被告於系爭房地買賣契約成立前交付予五合興公司，用以擔保系爭房地買賣契約成立之定金，其性質為「立約定金」甚明，自不得以該定金之交付而認系爭房地買賣業已成交。

㈢至原告雖以系爭房地買賣，被告與五合興公司業已就買賣標的及價金之必要之點達成合意，而被告事後因認為買貴，且因為銀行貸款有問題，所以才拒絕簽買賣契約，認被告有以不正當方法阻止條件成就之情形，應視為條件已成就，故本件縱然未簽訂買賣契約，仍不影響買賣契約效力云云(見卷第62頁)。惟查，依「定金收據」之約定，被告與五合興公司係約明以被告交付之定金為「立約定金」，已如前述，揆諸上揭㈠之說明，自無反於契約文義而別為探求「被告與五合興公司之真意」之餘地。況依原告所稱被告事後認為買

貴，且因為銀行貸款有問題，才拒絕簽買賣契約之情，本即「立約定金」使要約人於交付定金後迅速得取得與相對人締約之機會，並得在簽立契約前有相當時間審視其締約條件及履約能力，俾能使兩造在取得締約機會與避免倉促締約本約致生不利結果間取得平衡之目的所在。從而，被告於承受系爭訂金遭沒收之結果，而行使其「不買」之權利，既屬其依「定金收據」所定權利之合法行使，自非以不正當方法阻止條件成就，難認有民法第101條第1項所定視為條件成就規定之適用。

㈣綜上，被告與五合興公司雖簽立「定金收據」，約定由被告支付系爭定金以取得以總價金2億元與五合興公司簽訂系爭房地買賣契約之權利，然因系爭定金屬「立約定金」，被告得於承受系爭訂金遭沒收之結果而行使其「不買」之權利，自難認「定金收據」簽立時，被告與五合興公司就系爭房地之買賣業已「成交」。從而，系爭斡旋契約第5條、系爭委託銷售契約第5條，既均以系爭房地買賣「成交」為服務費債權成立之要件(見前揭三、㈤、㈥所示），則原告依系爭斡旋契約第5條請求被告給付成交總價款1%之服務費200萬元，即無理由；亦不得依系爭委託銷售契約第5條請求五合興公司給付成交總價款2%之服務費400萬元，又被告「不買」係其依「定金收據」所定權利之合法行使，被告自無可歸責事由，從而原告民法第227條第1項準用同法第226條第1項規定，請求被告賠償其於「成交」時原得向五合興公司請求之服務報酬400萬元，亦屬無據。

六、綜上所述，原告系爭斡旋契約第5條規定請求被告給付服務費200萬元，及依民法第227條第1項準用同法第226條第1項規定請求被告賠償原告於系爭房地買賣契約成交時得自五合興公司所得服務報酬400萬元之損失，俱無理由，應予駁回。其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許，亦併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及所提事

證，經本院斟酌後認與判決結果不生影響，爰不一一加以論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　30　　日

民事第二庭　法　官　李立青

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　林政良