

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

111年度基簡字第389號

原告 聯瑋不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 蘇銘聰

訴訟代理人 谷曼君

被告 穆叙馨

訴訟代理人 石宜琳律師

複代理人 曾衡禹律師

石邁律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國111年6月16日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟捌佰捌拾元由原告負擔。

理 由

一、原告起訴主張：被告於民國110年11月2日委託原告居間出售
門牌號碼基隆市○○區○○街000號10樓房屋暨其基地(下合
稱系爭不動產)，兩造並於同日簽訂不動產專任委託銷售契
約書(下稱系爭銷售契約)，另於110年11月8日簽立契約變更
附表將媒介出售金額定為新臺幣(下同)430萬元。嗣原告覓
出有意買受者即訴外人李麗梅(下逕稱其名)，李麗梅並於11
0年11月17日出具不動產買賣意願書(下稱系爭意願書)，表
示願以430萬元之價格買受系爭不動產，且交付94,000元作
為斡旋金。惟被告經原告通知，均拒不與李麗梅簽立買賣契
約書，依系爭銷售契約第5條、第8條之約定，被告應給付原
告172,000元，並聲明：被告應給付原告172,000元，及自支
付命令送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

01 二、被告則聲明請求駁回原告之訴，並答辨略以：

02 (一)原告雖曾以電話通知被告有一買方「李小姐」斡旋出價430
03 萬元，惟並未提供「李小姐」身分資訊，且未提供前開系爭
04 意願書予被告，故被告並未同意出售系爭不動產；又原告遲
05 至110年11月22日始傳送系爭意願書之拍照圖片予被告參
06 酌，惟系爭意願書上並未載明買賣付款方式、所有權移轉登
07 記時期、標的物交付、稅負、費用及違約等重要事項，故被
08 告仍未同意，原告即於110年12月10日寄發存證信函要求被
09 告應出面簽訂書面買賣契約。

10 (二)依系爭銷售契約第5條及第8條約定，兩造間之仲介法律關係
11 應屬「媒介居間」，原告須待被告與他人間之買賣契約因其
12 報告或媒介而成立時，始有報酬請求權。而本件買賣價金涉
13 及430萬元，數額龐大，故各期買賣價金之付款方式、確切
14 時點、所有權移轉登記時期、標的物何時交點、是否申辦貸
15 款、稅捐之負擔、費用及違約等，應認均屬本件買賣契約是
16 否成立之重要事項，然系爭意願書就此均未為約定或載明，
17 又於第3條第1項約定賣方若於斡旋有效期間接受買方出價及
18 意願書之條款時，買方同意買賣契約即已成立生效，顯見李
19 麗梅提出系爭意願書之真意，充其量亦僅係買賣契約之「預
20 約」而已，應再另締結「本約」甚明，否則尚無特別約定應
21 於五日再簽訂不動產買賣契約書(本約)之必要。且兩造間之
22 居間法律關係為媒介居間，嗣因被告與買方即李麗梅間之買
23 賣契約並未成立，故原告不得請求居間報酬。系爭意願書已
24 訂有「斡旋有效期間」，並設有期間內不為被告所接受即視
25 為「撤回」之明確文字，應係屬買方即李麗梅對被告之要
26 約。嗣原告雖於110年11月22日轉傳系爭意願書之圖片予被
27 告參酌，惟被告並未於110年11月22日即斡旋有效期間為承
28 諾之意思表示，則買方即李麗梅之要約視為撤回，被告與買
29 方即訴外人李麗梅間之買賣契約尚未成立。故李麗梅所提出
30 之系爭意願書至多僅係預約之要約，且被告自始並未承諾，
31 被告與買方即李麗梅之買賣契約本約尚未成立，原告無從請

01 求居間報酬。

02 (三)依系爭銷售契約第四條第(五)項及第十條第二項約定，若
03 買方以要約書出價時，出價達委託出售價格即430萬元時，
04 原告無需通知被告，即得逕收受斡旋金，且原告負有應於24
05 小時將該要約書轉交予被告之義務，惟被告取得要約書後，
06 得不受任何限制，於要約書所定之斡旋期間即110年11月22
07 日前依其自由意志決定是否接受或對該買賣之預約為承諾之
08 意思表示，原告亦不因此免除繼續為被告尋求最佳利益之義
09 務，方符合居間契約之特性與本旨。而李麗梅於110年11月1
10 7日向原告提出系爭意願書，原告遲至110年11月22日方轉傳
11 系爭意願書之照片圖檔予被告，已壓縮被告之斡旋期間，且
12 被告收受系爭意願書後，並不因原告之報告或媒介，即負有
13 訂立契約之義務，仍得本其自由意志，決定是否因而成立契
14 約，嗣被告未於系爭意願書所定斡旋期間即110年11月22日
15 為任何承諾之意思表示，故被告與李麗梅間之預約或本約均
16 不成立，被告不負與其簽訂不動產買賣契約書之義務，原告
17 不得依系爭銷售契約第5條、第8條之約定，請求被告給付報
18 酬或違約金。

19 三、經查，被告於110年11月2日委託原告居間出售門牌號碼基隆
20 市○○區○○街000號10樓房屋暨其基地，兩造並於同日簽
21 訂不動產專任委託銷售契約書，另於110年11月8日簽立契約
22 變更附表將媒介出售金額定為430萬元。嗣原告覓出有意買
23 受者即李麗梅，李麗梅並於110年11月17日出具不動產買賣
24 意願書，表示願以430萬元之價格買受系爭不動產，且交付9
25 4,000元作為斡旋金等事實，有系爭銷售契約、系爭意願書
26 影本附卷可稽，並為兩造所不爭執，應堪信為真實。

27 四、按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
28 辭句，民法第98條定有明文，但契約文字業已表示當事人真
29 意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最
30 高法院17年上字第1118號判例意旨參照）。原告雖主張被告
31 於李麗梅簽立系爭意願書並給付斡旋金後，經原告通知，拒

01 不與李麗梅簽立買賣契約書，依系爭銷售契約第5條、第8條
02 之約定，被告應賠償原告172,000元云云，惟為被告所否
03 認，並以前揭情詞置辯。經查：

04 (一)系爭銷售契約第5條約定：「買賣成交時，乙方(即原告)得
05 向甲方(即被告)收取服務報酬，其數額為實際成交價百分之
06 四...」，第8條則約定：「乙方如在委託期間內依甲方(被
07 告)委託條件覓得買方成交時，甲方同意本契約到期日，順
08 延至買賣雙方正式簽訂不動產買賣契約書日止，期間甲方不
09 得以任何理由藉故不賣或中途違約，如有違約，甲方應於成
10 交後三日內，一次付清第5條之約定服務報酬予乙方做為違
11 約金...」之事實，有系爭銷售契約附卷可稽，並為兩造所
12 不爭執。可見系爭銷售契約第5條約定之服務報酬，係於被
13 告與原告覓得之買受人就系爭不動產買賣之價金、履行方
14 式、費用負擔等條件意思表示合致，訂立不動產買賣契約而
15 言，否則兩造即無從知悉「實際成交價」並據以決定服務報
16 酬；又依一般社會常情，「成交」通常係指契約成立，而非
17 僅謂契約當事人之一方提出締約條件，是系爭銷售契約第8
18 條約定之「覓得買方『成交』」，依其字義業已表示當事人
19 真意為被告與原告覓得之有意願買受者，至少就系爭不動產
20 買賣之價金及標的物之重要內容，已達成合意而成立預約，
21 始能謂係「成交」，若被告對於原告覓得買受人提出之條
22 件，並未表示同意，即無意思表示合致或「成交」可言。至
23 原告雖主張被告簽立之契約變更附表(下稱系爭變更附表)中
24 已約定買方出價達底價即視同成交云云，惟遍觀系爭變更附
25 表，均無原告主張之上開約定，而原告訴訟代理人經本院詢
26 以系爭變更附表中何處有該約定時，亦答以「我不清楚」
27 (見本院111年6月10日言詞辯論筆錄)，其上開主張已非足
28 取；況查，系爭意願書第3條第1項約定「自簽立本意願書至
29 110年11月22日止為斡旋有效期間，於此期間內若賣方接受
30 買方之承買價款及本意願書之條款時，買方同意買賣契約即
31 已成立生效...若買方之承買價款及本意願書之條款於斡旋

有效期間內不為賣方所接受...則本意願書自動失效」，有系爭意願書影本附卷可稽，益徵依兩造約定，縱原告覓得之有意願買受系爭不動產者已簽立不動產買賣意願書並交付幹旋金予原告，其與被告間亦非即已成立買賣契約或其預約，被告仍有決定是否接受買方提出之價格及其他條件之權利，原告主張兩造約定買方出價達底價即視同成交云云，並非有理。

(二)查本件被告與李麗梅並未就系爭不動產之買賣之必要之點意思表示合致，而成立買賣契約之事實，為兩造所不爭執，則原告依系爭銷售契約請求被告給付報酬，自屬無據。再查，原告於李麗梅出具系爭意願書，表示願以430萬元之價格買受系爭不動產，並交付94,000元作為幹旋金，曾口頭通知被告上情，被告則於110年11月21日以LINE訊息回覆「我們討論一下，簽約先延到週五」，原告翌日始將系爭意願書拍照傳送予被告之事實，有原告訴訟代理人與被告之訊息對話內容附卷可稽，並為兩造所不爭執。原告雖主張被告所稱「我們討論一下，簽約先延到週五」，即係同意與李麗梅簽約之意云云，然由被告上開訊息內容，實難認定被告已同意李麗梅提出之買賣條件，再參以被告於傳送上開訊息時，尚未取得系爭意願書，對於原告所稱買方是否確有其人、買賣價金及其他條件是否確如原告轉述，均無從得悉，衡諸常情，應不致貿然允諾出售系爭不動產，是原告主張被告已同意李麗梅之出價並承諾簽立不動產買賣契約云云，亦非足取。

五、綜上所述，被告並未與李麗梅就系爭不動產成立買賣契約，亦未同意李麗梅提出之買受系爭不動產之價金等條件，系爭銷售契約第5條、第8條所定，被告給付服務報酬或違約金之條件均未成就。從而，原告依系爭銷售契約第5條、第8條約定，請求被告給付172,000元，及自支付命令送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法

01 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
02 不一一加予論述，附此敘明。

03 七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條第2
04 項、第78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 111 年 6 月 30 日
06 基隆簡易庭法 官 姚貴美

07 以上正本係照原本作成。

08 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
09 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 111 年 6 月 30 日
12 書記官 陳彥端