

臺灣基隆地方法院民事判決

112年度訴字第191號

原告 駿亨地產仲介經紀有限公司

法定代理人 許翔迪

訴訟代理人 郭祐舜律師

被告 王雅如

訴訟代理人 廖素鳳

上列當事人間請求給付委任報酬事件，本院於民國113年5月6日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴暨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：

(一)被告前委託原告出售其所有門牌號碼基隆市○○區○○路00
0號13樓房屋及坐落土地應有部分（含2個停車位，下合稱系
爭不動產），嗣經原告媒合居間後，覓得訴外人邵曉惠願意
買受系爭不動產，原告遂約同被告與邵曉惠於民國111年2月
18日簽立系爭不動產之買賣契約（下稱系爭契約），約定系
爭不動產之買賣價金為新臺幣（下同）2,140萬元，而邵曉
惠並於同日簽立票面金額為214萬元之本票1紙（下稱系爭本
票）作為交付被告之定金（下稱系爭定金）。其後，邵曉惠
因個人資金調度不及，未能依約給付系爭不動產剩餘之買賣
價金，被告遂於催告其履行無果後解除系爭契約，而系爭本
票並遭辦理系爭契約履約保證作業之訴外人安新建築經理股
份有限公司（下稱安新公司）予以沒收後交付被告處理。

(二)兩造為系爭不動產出售事宜，曾簽立「一般委託銷售書」

(下稱系爭委託書)為據。依系爭委託書第6條第1款前段約定「買賣成交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價之4%（最高不得超過中央主管機關之規定），數額空白未記載者，受託人不得向委託人收取報酬」，而原告既已居間媒合被告與邵曉惠簽立系爭契約，被告自應依前揭規定交付原告前揭服務報酬85萬6,000元（計算式：2,140萬元×4%=85萬6,000元）。又依系爭委託書第9條第3款約定「議價保證金轉為購屋定金後，如買方違約不買，致定金由委託人沒收者，委託人應支付該沒收定金50%予受託人（但不得逾約定定金50%且不得逾約定之服務報酬）以作為該次委託銷售服務報酬（沒收定金百分比未記載者，受託人不得向委託人請求服務報酬費用），且不得再收取服務報酬」，而邵曉惠既因可歸責於己之事由未履行系爭契約，致系爭定金遭沒收，原告亦得以系爭報酬為上限，依前揭約定請求被告自所沒收之定金中給付85萬6,000元予原告。

(三)被告因系爭契約之履約爭議，業與邵曉惠成立和解，卻未知會原告，亦未實際沒收系爭定金後給付原告前揭報酬85萬6,000元，為此依系爭委託書第6條第1項、第9條第3項，擇一請求鈞院為有利判決。並聲明：1.被告應給付原告85萬6,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯：

(一)依兩造於111年2月18日簽立之「委託銷售契約內容變更同意書」（下稱系爭變更同意書），被告委託原告出售系爭房屋之底價為2,140萬元，並約定前揭款項須為「屋主實拿」，是依系爭變更同意書之約定，被告於系爭不動產買賣價金超過2,140萬元之前提下，方有依系爭契約第6條第1項規定給付系爭服務報酬之義務，而系爭契約所定之買賣價金恰為2,140萬元，原告自不得請求被告給付系爭服務報酬。

(二)依系爭委託書第8條第1項規定，受託人處理仲介事務應以善

良管理人注意之。惟系爭契約雖明定由安新公司辦理買賣價金履約保證作業，然原告於居間媒合被告與邵曉惠簽立系爭契約之際，竟容許邵曉惠以系爭本票作為系爭契約第3條所定第1期「簽約款」之給付，未明白約定邵曉惠何時應給付系爭本票擔保款項，難認已盡其善良管理人之注意義務。又系爭契約第3條既未明定「用印款」之交付日期，無從認定邵曉惠給付系爭契約價金有陷於給付遲延之情形，且被告因原告之遊說，已先行交付系爭不動產之建物鑰匙供邵曉惠入住裝修，於此情況下，由於系爭契約無明確約定價金給付日期，縱被告於解約後訴請邵曉惠賠償，亦難謂必然可獲得勝訴判決，被告因此才同意無償與邵曉惠合意解除系爭契約，並返還系爭本票。依上說明，本件被告並非因可歸責於邵曉惠之事由而解除系爭契約，應無系爭契約第9條第3項規定之適用。從而，被告既非因可歸責於邵曉惠之事由而解除系爭契約，原告依系爭變更同意書之規定，亦不得向被告請求給付系爭報酬，是其依系爭契約第6條第1項、第9條第3項規定，請求被告給付85萬6,000元本息，均屬無據。

(三)基於上述，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張其受被告委託銷售系爭不動產，其後覓得買方邵曉惠以2,140萬元買受系爭不動產，被告與邵曉惠乃於111年2月18日就系爭不動產以價金2,140萬元簽訂系爭契約之事實，為被告所不爭執，並有原告提出系爭契約、系爭委託書（以上均為影本，見本院卷第17-29頁）等為證，堪信為實在。

(二)原告以兩造簽訂之系爭委託書第6條第1項、第9條第3項約定為據，請求被告給付服務報酬85萬6,000元，被告則執上詞置辯。查觀之被告提出之系爭變更同意書，其上載明「一、委託銷售（出租）底價為新台幣貳仟壹佰肆拾萬元整，底價至委託銷售（出租）價格間，受託人均可依市場狀況廣告銷

01 售。…三、其他變更內容：以上價格為屋主實拿，貳仟壹佰
02 肆拾萬元不含仲介公司服務費，增值稅自行負擔。」，並有
03 兩造簽名用印（見本院卷第89頁），原告對此變更同意書之
04 形式真正及內容均不爭執（見本院卷第110頁），由是可
05 認，原告同意系爭不動產之買賣價金由被告實拿2,140萬
06 元，原告銷售金額須高於2140萬元，始得依系爭委託書第6
07 條第1項約定收取服務報酬，至為明確。而本件不動產買賣
08 成交金額為2,140萬元，是以原告請求被告給付報酬85萬6,0
09 00元，要屬無憑，不能准許。

10 (三)又系爭委託書第9條第3項約定「議價保證金轉為購屋定金
11 後，如買方違約不買，致定金由委託人所沒收者，委託人應
12 支付該沒收定金50%予受託人（但不得逾約定定金50%且不
13 得逾約定之服務報酬）以作為該次委託銷售服務報酬（沒收
14 定金百分比未記載者，受託人不得向委託人請求服務報酬費
15 用），且不得再收取服務報酬」，此係就「議價保證金轉為
16 購屋定金」後，如買方違約不買，被告應給付原告「委託銷
17 售服務報酬」數額之約定，惟觀之系爭契約第3條買賣價金
18 給付方式，邵曉惠應分4期給付買賣價金，該4期款俱無「定
19 金214萬元」之記載（見本院卷第22頁、第23頁、第27
20 頁），原告主張第1期簽約款214萬元本票即是「定金」，要
21 乏憑據。況原告銷售金額高於2140萬元，始得請求服務報
22 酬，業如前述，本件不動產買賣價金既未高於2140萬元，原
23 告自無再依據系爭委託書第9條第3項約定，請求被告給付服
24 務報酬之理，是原告依前揭約定請求被告給付85萬6,000
25 元，亦屬無據，不能准許。

26 四、綜上所述，原告依系爭委託書第6條第1項、第9條第3項約
27 定，請求被告給付85萬6,000元，及自起訴狀繕本送達之翌
28 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，
29 應予駁回；原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附
30 麗，應併予駁回。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據

01 資料，經審酌核與本件判決結果無影響，爰不另予一一論
02 列，併此敘明。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 113 年 5 月 20 日

05 民事庭審判長法 官 黃梅淑

06 法 官 周裕暉

07 法 官 張逸群

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
11 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
12 判費。

13 中 華 民 國 113 年 5 月 20 日

14 書記官 顏培容