

臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度簡上字第9號

上訴人 興龍不動產有限公司

法定代理人 周惠雯

訴訟代理人 徐彪真

被上訴人 黃偉鉅

上列當事人間請求給付居間報酬事件，上訴人對於民國111年12月21日本院苗栗簡易庭111年度苗簡字第723號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國112年5月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、上訴人主張：

被上訴人於民國111年5月20日委託上訴人購買門牌號碼苗栗縣○○鎮○○○街0號6樓之6房屋（下稱系爭房屋），其後並簽署買賣確認書（下稱確認書）、買賣議價委託書（下稱委託書），約定議價成功被上訴人應於簽定不動產買賣契約時一次給付購屋總價百分之2計算之服務費予上訴人，縱因可歸責於被上訴人事由致買賣契約解除，無論有無簽定書面買賣契約，被上訴人仍應支付該服務費。其後系爭房屋於同年月24日議價成功以新臺幣（下同）560萬元出售予被上訴人，然被上訴人竟以短期買賣3間房屋無法申辦貸款及自備款不足，而未依約給付服務費，且被上訴人與系爭房屋賣方李皇怡（下稱訴外人即屋主李皇怡）間買賣契約，業經出售訴外人即屋主李皇怡以111年6月23日存證信函解除，並經被上訴人於同年月28日以存證信函回覆終止買賣契約而互為解除，爰依民法第568條第1項規定、確認書其他約定與說明第

01 1項、委託書第6條第1項約定，請求被上訴人給付服務費11  
02 2,000元等語。並聲明：被上訴人應給付上訴人112,000元，  
03 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  
04 息。

05 貳、被上訴人之答辯：上訴人於111年5月20日提供確認書、委託  
06 書後，即於翌（21）日以許多客戶在等為由催促回簽，並無  
07 給予被上訴人合理審閱期；且上訴人提供之上開房屋格局  
08 平面圖與事實不符，致被上訴人誤認非公設走廊處為公設走  
09 廊，亦將上開房屋實際為兩間套房理解為兩房，而受詐欺簽  
10 署確認書、委託書，爰當庭對上訴人撤銷確認書、委託書之  
11 意思表示；又上訴人未提供不動產現況說明書，被上訴人與  
12 訴外人即屋主李皇怡亦未簽署買賣契約，上訴人亦違反111  
13 年8月9日調解時承諾將系爭房屋恢復原狀義務，依民法第57  
14 1條規定不得向被上訴人請求服務費等語。並聲明：(一)上訴  
15 人之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執  
16 行。

17 參、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。兩造之  
18 聲明為：

19 一、上訴人聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人應給付上訴人112,  
20 000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%  
21 計算之利息。

22 二、被上訴人聲明：駁回上訴人之上訴。

23 肆、兩造不爭執事項：

24 一、被上訴人於111年5月20日委託上訴人購買系爭房屋，其後並  
25 簽立買賣確認書、買賣議價委託書，約定被上訴人購買總價  
26 額為560萬元，議價期間至111年5月31日止，被上訴人乃於  
27 同年月21日給付斡旋金10萬元予上訴人（原審卷81頁），後  
28 於同年月24日系爭房屋之賣方簽署同意出售。

29 二、兩造於111年5月20日簽立之買賣確認書其(1)「買賣議價委託  
30 書主要內容」欄第四項記載：「『買賣議價委託書』經賣方  
31 簽署承諾出售後，買賣契約已經成立，購屋人即應依約與賣

01 方補簽訂買賣契約書，如購屋人不履行上開義務時，則議價  
02 保證金由賣方沒收，契約解除。」；(2)「其他約定與說明」  
03 欄第一項記載：「議價成功購屋應支付以購屋總價額百分之  
04 2計算的服務費用予受託人，並於簽訂不動產買賣契約書之  
05 同時一次支付，但因可歸責於購屋人之事由（包括與賣方合  
06 意），致買賣契約解除者，不論有無簽訂買賣書面契約，購  
07 屋人仍應於契約解除時支付前開服務費。

08 三、兩造於111年5月24日簽立之買賣議價委託書內容約定買方購  
09 買總價額為560萬元，議價期間至111年5月31日止，且(1)第  
10 四條「議價條件」第二項記載：若議價成功，買方違約不買  
11 或不依約履行，則保證金由賣方沒收、契約解除。(2)第六條  
12 「服務費及履約保證」第一項記載：議價成功買方應支付以  
13 購屋總價額百分之2計算的服務費用予受託人，且於簽定不  
14 動產買賣契約書之同時一次支付，但因可歸責於買方之事由  
15 （包括與賣方合意），致買賣契約解除者，不論有無簽訂買  
16 賣書面契約，買方仍應支付前開服務費。

17 四、上訴人於111年8月22日寄發竹南科學園郵局第68號存證信函  
18 予被上訴人，內容略以：被上訴人委託上訴人購買系爭房  
19 屋，依買賣議價委託書第六項第一條之約定，應給付總價款  
20 560萬元計算之居間服務費百分之2即112,000元，服務完成  
21 後經上訴人多次催討，被上訴人均不理睬，乃限被上訴人於  
22 111年8月30日前完成付款，否則於付款期限期滿之日將加計  
23 年利率百分之5之法定利息等語。

24 五、訴外人即屋主李皇怡之代理人即訴外人李康鈞（下稱訴外人  
25 李康鈞）於111年6月23日寄發社東郵局第182號存證信函予  
26 被上訴人，內容略以：賣方於111年5月24日同意以560萬元  
27 出售系爭房屋予被上訴人，並收定金10萬元，另約定於111  
28 年6月3日簽訂買賣契約，被上訴人未依約執行，請被上訴人  
29 於111年6月30日前完成簽約程序，若被上訴人放棄承購或逾  
30 期不簽約，賣方將依民法第249條第2項規定及買賣議價委託  
31 書第四條第二項沒收定金10萬元並解除契約。

01 六、被上訴人於111年6月28日寄發新興郵局第1344號存證信函予  
02 訴外人李康鈞略以：被上訴人於110年6月1日前往系爭房屋  
03 現場探查，發現與上訴人所提供之平面圖有相當差異，後於  
04 同年月6日以電話提出返還幹旋金之請求，未獲回應，惟房  
05 屋仲介本應善盡受託雙方委託之義務，上訴人提供錯誤資訊  
06 致被上訴人陷入錯誤判斷，顯有詐欺之嫌，特此通知終止與  
07 屋主之買賣契約，並請於函到7日內依民法第249條第4項規  
08 定退還10萬元之幹旋金等語。

09 伍、本院之判斷：

10 一、被上訴人於111年5月20日委託上訴人購買系爭房屋，簽立買  
11 賣確認書、買賣議價委託書，約定被上訴人購買總價額為56  
12 0萬元，議價期間至111年5月31日止，被上訴人並於同年月2  
13 1日給付幹旋金10萬元予上訴人，訴外人即屋主李皇怡於同  
14 年月24日簽署同意出售並收定金10萬元，另約定於111年6月  
15 3日簽訂買賣契約，然兩造並未簽訂買賣契約，被上訴人以  
16 「於111年6月1日前往系爭房屋現場探查，發現與上訴人所  
17 提供之平面圖有相當差異，後於同年月6日以電話提出返還  
18 幹旋金之請求，並以存證信函終止買賣契約，並要求退還10  
19 萬元之幹旋金」等理由拒絕簽書面買賣契約，訴外人李康鈞  
20 於111年6月23日以存證信函催告被上訴人略以「函請被上訴  
21 人於111年6月30日前完成簽約程序，若被上訴人放棄承購或  
22 逾期不簽約，賣方將依民法第249條第2項規定及買賣議價委  
23 託書第四條第二項沒收定金10萬元並解除契約。」等情，有  
24 被上訴人於111年5月20日簽立確認書、被上訴人於同年月21  
25 日簽立委託書、原審卷第69至101頁、第187至199頁上訴人  
26 所屬員工與被上訴人之通訊軟體「LINE」對話紀錄、111年8  
27 月22日竹南科學園郵局000068號存證信函、111年6月23日社  
28 東郵局存證號碼000182號存證信函影本在卷足憑，堪認為真  
29 實。足認被上訴人與訴外人即屋主李皇怡並未簽訂本件買賣  
30 契約。

31 二、按適用法律屬於法院之職責，不受當事人所主張法律見解之

拘束。又按稱居間者，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。契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬，民法第565條、第568條分別定有明文。又受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之。民法第528條、第535條分別定有明文。按所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成就或不成就，決定法律行為效力之發生或消滅之一種條款。如附有停止條件者，必須於條件成就後發生效力。附有解除條件者，必須於條件成就後失其效力。復按契約之解除，係使契約自始歸於消滅，以回復訂定契約以前之狀態。契約之終止，則使契約自終止時起嗣後歸於消滅，其已經發生效力者，不生回復原狀之問題，二者效力不同。按契約當事人之一方，因他方遲延給付而催告其履行時，並表明如於期限內不履行，契約視為終止，即係於催告之同時，表示附有停止條件之終止意思，因此他方當事人如未履行契約，則停止條件成就，終止契約之意思表示發生效力。故無須再另為終止契約之意思表示。經查：

(一)訴外人李康鈞於111年6月23日寄發社東郵局第182號存證信函予被上訴人係：（賣方於111年5月24日同意以560萬元出售系爭房屋予被上訴人，並收定金10萬元，另約定於111年6月3日簽訂買賣契約，被上訴人未依約執行，請被上訴人於111年6月30日前完成簽約程序，若被上訴人放棄承購或逾期不簽約，賣方『將依民法第249條第2項規定及買賣議價委託書第四條第二項沒收定金10萬元並解除契約。』」等語，是依其存證信函內容，應係催告被上訴人於111年6月30日前履行簽約，否則上訴人「將」沒收定金解除契約，並非表明「如於期限內不履行，契約視為解除，即係於催告之同時，表示附有停止條件之解除意思」，是本件買賣契約在上訴人於111年9月11日起訴前並

01 未表明終止契約或解除契約之意思表示，且至上訴審方提  
02 出112年1月7日永康大灣郵局000001號存證信函為憑，主  
03 張本件買賣契約已解除，合先敘明。

04 (二)按兩造於111年5月20日簽立之買賣確認書(1)「買賣議價委  
05 託書主要內容」欄第四項：「『買賣議價委託書』經賣方  
06 簽署承諾出售後，買賣契約已經成立，購屋人即應依約與  
07 賣方補簽訂買賣契約書，如購屋人不履行上開義務時，則  
08 議價保證金由賣方沒收，契約解除。」之約定，本件買賣  
09 契約於被上訴人與訴外人即屋主李皇怡同意以560萬元時  
10 成立，復依上開買賣確認書(2)前段「其他約定與說明」欄  
11 第一項記載：「議價成功購屋應支付以購屋總價額百分之  
12 2計算的服務費用予受託人，並於簽訂不動產買賣契約書  
13 之同時一次支付」約定可知，居間服務費應於簽訂買賣契  
14 約書時一次支付，然本件買賣契約雖議價成功而成立，然  
15 因被上訴人於111年6月28日以存證信函通知訴外人李康鈞  
16 以其於111年6月1日前往系爭房屋現場探查，發現與上訴  
17 人所提供之平面圖有相當差異，後於同年6月6日以電話提  
18 出返還斡旋金之請求為由，而以存證信函終止契約，致並  
19 未簽訂買賣契約書，因此上訴人僅能依同上確認書(2)但書  
20 約定「…但因可歸責於購屋人之事由（包括與賣方合  
21 意），致買賣契約解除者，不論有無簽訂買賣書面契約，  
22 購屋人仍應於契約解除時支付前開服務費。」之要件請求  
23 被上訴人給付居間服務費，亦即須可歸責於被上訴人之事  
24 由致買賣契約解除，上訴人方有居間服務費之請求權存  
25 在。

26 (三)承前所述，上訴人於起訴前並未表達終止或解除本件買賣  
27 契約，而係於111年6月23以存證信函催告被上訴人於111  
28 年6月30日前簽訂買賣契約，被上訴人即於111年6月28日  
29 以存證信函通知訴外人李康鈞終止買賣契約，其係以「被  
30 上訴人於110年（應係111年之誤）6月1日前往系爭房屋現  
31 場探查，發現與上訴人所提供之平面圖有相當差異，後於

同年月6日以電話提出返還斡旋金之請求，未獲回應，惟房屋仲介本應善盡受託雙方委託之義務，上訴人提供錯誤資訊致被上訴人陷入錯誤判斷，顯有詐欺之嫌，特此通知終止與屋主之買賣契約，並請於函到7日內依民法第249條第4項規定退還10萬元之斡旋金」作為終止契約之理由。經查：

(1)依買賣確認書第4項約定：「本要約經賣方承諾之後，購屋人您就應依約定與賣方就買賣契約細節進行協商，您如果不履行簽立契約的義務時，就必須依法負責任。」（原審卷第25頁），可知議價成立後，被上訴人仍可就買賣契約的細節與屋主進行協商，並非即須訂買賣契約，在簽訂買賣契約之前，上訴人仍有義務提供不動產說明，就被上訴人有關係爭不動產之簽約要求，提供如實之說明、協調，並非議價成功買賣雙方只剩履行簽約付款辦理移轉登記及點交等程序而已。

(2)復依兩造間於買賣簽約前line之對話可知，被上訴人要求上訴人提供平面圖，上訴人提供後也說明當初建商開賣時給的平面圖和建商交給屋的圖有變，增加了流理臺等等，被上訴人請求給予房屋資料，提及若銀行不願意貸款我得跟你們討論別的方案，我給銀行估價看看，竹南的房子就算買了，也得等台北的搞定，而且還要驗屋等各種手續，被上訴人也要求上訴人確認看看是否真的可以裝一個門，請求上訴人跟管委會確認看看，並說公設走廊的更動應該沒這麼簡單，請求上訴人確認真的能改再來看怎麼改，要求上訴人白紙黑字寫給被上訴人，而且要附上管委員簽章等情，然上訴人除要求被上訴人是否決定要買，對於被上訴人一直要求確定是否可以回復原狀未予理會，最後上訴人仍未提供不動產說明書給被上訴人，雙方於苗栗縣政府行政處調解後上訴人承諾協助將房屋恢復原狀並未恢復原狀而係於111年8月27日系爭房屋轉售他人，堪信被上訴人以「平面圖與原建築

不符」終止契約為合法，且係不可歸責於被上訴人之事由終止契約，上訴人主張：「被上訴人於短期內買賣三間房屋無法同時向銀行申辦貸款及自備款不足不依約履行給付居間報酬」等情，既為被上訴人否認，上訴人復未舉證以實其說，自不可採。因此本件買賣契約僅止於被上訴人與訴外人即屋主李皇怡合意以560萬元而成立買賣契約，即因被上訴人以房屋現狀與上訴人所提供之平面圖有相當差異，且上訴人始終未提供與管委會確認更改大門之書面承諾而「終止契約」，另訴外人李康鈞接獲被上訴人終止契約之存證信函後，除未提供不動產說明，亦未提供已向管委員確認可更改大門之確認書外，另於111年8月27日將本件房屋轉售他人，是被上訴人與訴外人即屋主李皇怡未有後續之簽訂書面買賣契約，上訴人和訴外人即屋主李皇怡亦有可歸責之處。故本件買賣契約雖因議價成功而成立，因被上訴人以存證信函通知訴外人李康鈞合法終止買賣契約，上訴人於上訴審方提出112年1月7日永康大灣郵局000001號存證信函主張本件買賣契約已解除，自不生效力。基上，被上訴人於111年6月28日以新興郵局第1344號存證信函行使終止權為合法，存證信函送達上訴人時，本件買賣契約即往後失其效力，且不可歸責於被上訴人。是上訴人依兩造簽訂之議價契約第6條第1項但書約定：「…但因可歸責於買方之事由（包括與賣方合意），致買賣契約解除者，不論有無簽訂買賣書面契約，買方仍應支付前開服務費。」請求被上訴人給付居間服務費，與上開議價契約約定之要件不符，應屬無據。

三、綜上所述，上訴人依議價契約第6條第1項但書之約定請求被上訴人給付居間報酬112,000元，因被上訴人於111年6月28日以存證信函合法終止契約，因此上訴人於上訴審提出112年1月7日永康大灣郵局000001號存證信函主張本件買賣契約已解除，然因本件買賣契約於111年6月28日存證信函送達時



01 即發生終止之效力，故上訴人主張解除契約，自不生效力，  
02 均如前述。是上訴人請求被上訴人給付居間費用，與議價契  
03 約第6條第1項但書之約定要件不符，為無理由，而應予駁  
04 回。原判決為上訴人敗訴之判決，所認定之理由與本院雖略  
05 有不同，但結果相符，仍予以維持，上訴意旨指摘原判決不  
06 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

07 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核均不影響  
08 本判決之結果，故不逐一論述，併予敘明。

09 五、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第  
10 3項、第449條第2項、第78條，判決如主文。

11 中 華 民 國 112 年 6 月 14 日  
12 民事第一庭 審判長法 官 宋國鎮  
13 法 官 黃怡玲  
14 法 官 張珈禎

15 以上正本係照原本作成。

16 不得上訴。

17 中 華 民 國 112 年 6 月 14 日  
18 書記官 林岢禎