

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第178號

原告 勝心不動產經紀股份有限公司

法定代理人 王彥心

訴訟代理人 吳中和律師

被告 陳敏達 住苗栗縣○○鎮○○里○○路0段00號

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國113年9月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣1,317,800元及自民國113年5月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣439,267元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣1,317,800元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、原告主張略以：

一、被告於民國113年3月10日與原告簽訂土地專任委託銷售契約，約定被告所有坐落之苗栗縣○○鎮○○段000地號、566-1地號、566-2地號、571地號土地共4筆(下稱系爭土地)委託原告專任銷售。初委託銷售價額為每坪新臺幣(下同)27萬元，嗣系爭土地買賣價款變更為每坪25萬元，並於第肆點特約條款約定，地主同意以上價格出售內含政府交易所需稅費及仲介方的服務費總價百分之2，被告委託原告銷售價格為65,885,660元(詳如附表一)，委託銷售期間自113年3月10日起至同年4月10日止。

二、訴外人許岑陽以高於被告委託原告銷售價格65,890,000元購買被告所有之系爭土地，並於113年3月28日簽訂不動產買賣意願書，於同日簽發票據號碼WG0000000，發票日113年3月1

01 0日，金額5百萬元之本票一張。

02 三、然原告多次聯繫被告與訴外人簽訂土地買賣契約書，惟被告  
03 皆置之不理，故原告於113年4月8日以存證信函催告被告於1  
04 13年4月10日下午2點至勝心公司簽約，然被告未依催告意旨  
05 履行簽約義務，反而於113年4月10日以存證信函稱原告賣給  
06 訴外人土地，契約至113年4月10日止，期限已至，聲明中止  
07 契約。

08 四、原告依土地專任銷售契約書第8條第(3)項第③款、第5條第  
09 (1)項約定請求被告給付成交價額百分之2服務報酬，並聲  
10 明：(一) 被告應給付原告1,317,800元，及自起訴狀繕本送達  
11 之翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(二)訴訟費  
12 用由被告負擔。(三)原告願供擔保請准宣告假執行。

13 貳、被告之答辯

14 一、依契約之約定，原告於收受定金24小時內，應送達被告。原  
15 告於3月10日簽約當天，表明已經找到買家即訴外人許岑  
16 陽，並出示該買家所簽立之本票5百萬元（即所謂「斡旋  
17 金」），但不願將該本票依前述之規定期間內交付給被告，  
18 此舉顯然已違反委任契約；而被告之妻即訴外人陳美華要求  
19 將該本票以手機拍攝存證，原告當場加以阻攔，甚至要求其  
20 將已拍攝之照片刪除。

21 二、原告受被告所委託，本應為被告之最佳利益著想，依委任契  
22 約第七條第1項規定，原告要盡善良管理人之義務；另依同  
23 條第2項規定，原告應依被告之查詢，向被告報告業務之執  
24 行及銷售之情況。委任契約雖未載明「定金」為何，但依台  
25 灣民間土地買賣慣例，買方所給付之定金應為現金或銀行所  
26 發出商業本票，而原告所向買方收取之定金為未經銀行背書  
27 之本票，此在一般書局都能購買得到，顯然對被告之利益  
28 保護不周，未盡善良管理之義務。於契約期間，被告對此  
29 「本票」之效力產生質疑，要求要直接與買方見面，並討論  
30 定金及後續土地契約買賣之簽訂等細節，但原告不願讓被告  
31 與買方有實際接觸，令被告懷疑是否真有「買方」存在？且

01 原告對被告之質疑，並無實質回覆，只表明不能讓被告與買  
02 方見面，否則此一土地買賣將「破局」，然而為何一見面就  
03 會「破局」？原告無法清楚說明。

04 三、依委任銷售契約第7條第5項規定，必須與買方簽定要約書即  
05 「不動產買賣意願書」後，在24小時內將要約書轉交被  
06 告。原告與買方於113年3月28日簽約，卻未依約在24小時  
07 內交付被告。4月3日晚間，原告始將該要約書以轉交被告  
08 之長子（訴外人陳天祐），並非直接交付被告本人，顯然  
09 已違反委任契約規定。

10 四、原告雖於期約存續間多次以電話聯繫被告，甚至到被告之住  
11 處按電鈴找人，但對前述之定金、要約書等問題，卻一再漠  
12 視，亦不肯面對或解決，只是一味要求被告與買方簽訂土地  
13 買賣契約，使其能收取佣金，甚至寄發存證信函，要求被告  
14 到原告之公司簽約。試想，被告之土地總價逾6千萬元，在  
15 原告未履行委任契約之規定，被告基於考量人身安全之，如  
16 何能獨身前往公司簽約？

17 五、綜上所言，原告在定金及買方要約書之交付上，未依委任契  
18 約相關規定執行，且未盡善良管理人之義務，對被告之質疑  
19 無法妥善回應，只是一味地想儘速完成土地買賣契約，從中  
20 賺取服務報酬（佣金），對被告之權益無法保障。因此，原  
21 告之主張為無理由，請判決如被告答辯之聲明。

22 伍、得心證之理由：

23 一、有關被告於113年3月10日與原告簽訂委託銷售契約書，委託  
24 原告以每坪27萬元銷售系爭土地，同日並簽訂變更契約書約  
25 定買賣價款為每坪25萬元，銷售價格為65,885,660元，並同  
26 意以成交價百分之2給付服務費。原告所介紹客戶即訴外人  
27 許岑陽願以65,890,000元購買系爭土地，並於113年3月28日  
28 簽訂不動產買賣意願書、簽發5百萬元之本票一張，然被告  
29 拒絕履行簽約。原告於113年4月8日以存證信函催告被告於1  
30 13年4月10日下午2點至勝心公司簽約，被告未前往簽約，而  
31 於113年4月10日以存證信函告知契約到期終止委託契約等

01 情，有土地專任委託銷售契約書、委託事項變更契約書、土  
02 地登記謄本、不動產買賣意願書、金額5百萬元本票、不動  
03 產買賣意願書、113年4月8日苑裡社苓郵局000001號存證信  
04 及回執、113年4月10日苑裡郵局000011號存證信函等影本在  
05 卷可憑（卷第17-47頁），堪認為真實。

06 二、按委託銷售契約第6條第(3)項：「甲（即被告）乙（即原  
07 告）雙方約定本契約為專任委託契約，買賣雙方價金與條件  
08 一致時，甲方應與乙方所仲介成交之買方另行簽訂『土地  
09 買賣契約書』，並約定由甲方及買方共同或協商指定地政士  
10 辦理所有權移轉登記及相關手續，如未約明者，由甲方指定  
11 之。」，另依同契約第6條第(2)項：「本契約成立後，除甲  
12 方同意授權乙方代為收受買方支付之定金外，否則視為不同  
13 意授權。甲方同意授權乙方於買方出價達於委託價額且承購  
14 條件與本委託書相當或更為有利於甲方時，乙方無須再行通  
15 知甲方即可全權代理收受定金。」等約定知悉，被告同意原  
16 告代收定金，且有義務與原告仲介成交之買方另行簽訂  
17 「土地買賣契約書」。因而，原告以「許岑陽願以65,890,0  
18 00元購買系爭土地，並於113年3月28日簽訂不動產買賣意願  
19 書，且簽發5百萬元之本票一張」等情通知被告前往原告公  
20 司與訴外人許岑陽簽訂不動產買賣契約時，被告依上開契約  
21 之約定，即有義務前往原告公司與許岑陽洽談簽訂不動產買  
22 賣契約，然原告以書狀自認「原告雖於期約存續間多次以電  
23 話聯繫被告，甚至到被告之住處按電鈴找人」等節，被告均  
24 基於考量人身安全，拒絕前往原告公司簽約，被告顯未履行  
25 上開前往原告公司洽談簽訂係爭土地買賣契約之約定。

26 三、被告以「委任契約雖未載明『定金』為何，但依台灣民間土  
27 地買賣慣例，買方所給付之定金應為現金或銀行所發出商業  
28 本票，而原告所向買方收取之定金為未經銀行背書之本票  
29 ，此在一般書局都能購買得到，顯然對被告之利益保護不  
30 周，未盡善良管理之義務」，顯和被告自認「契約未載明定  
31 金以何方式」之約定矛盾，是被告要求依「台灣民間土地買

賣慣例，買方所給付之定金應為現金或銀行所發出商業本票」，顯乏請求之依據，而不可採。另被告以原告簽訂「不動產買賣意願書」後，未依照約定「在24小時內將要約書轉交被告」，原告雖未否認，但兩照對此並無約定被告可因此拒絕前往原告公司與許岑陽洽談購買系爭土地之契約內容。另被告已先拒絕前往原告公司洽談買賣系爭土地之內容，又如何進一步討論被告與原告介紹之客戶許岑陽協議系爭土地買賣契約之條款。是原告收下許岑陽願以65,890,000元購買系爭土地之定金5百萬元之本票後，即通知被告履行簽訂買賣不動產之義務，被告拒絕前往原告通司協商簽訂買賣契約，顯已違反契約在先，是被告收到原告催告被告於113年4月10日下午2點至勝心公司簽約之存證信函後於113年4月10日以存證信函終止委託契約，此終止契約之意思表示，並不合法。

四、按委託銷售契約書第5條第(1)項：「支付金額：為成交價額之百分之2(內含營業稅)，甲方(即被告)同意以現金或自履保帳戶中撥款支付而乙方(即原告)應開立統一發票為憑具，甲方並同意由買方應給付甲方之購地價款中直接由買方給付給乙方。」、第6條第(2)項：「本契約成立後，除甲方同意授權乙方代為收受買方支付之定金外，否則視為不同意授權。甲方同意授權乙方於買方出價達於委託價額且承購條件與本委託書相當或更為有利於甲方時，乙方無須再行通知甲方即可全權代理收受定金。」、第8條第(3)項第③款：「甲方(即被告)收受定金或乙方(即原告)依約定代為收受定金後因可歸責於甲方之事由而不願或無法予乙方所介紹之客戶簽立土地買賣契約書時，均視為乙方已完成居間仲介之義務，除第2款給付原約定服務報酬之半數外，甲方仍應支付依第5條第(1)項約定之服務報酬，並應立即全額一次之付予乙方。」約定知悉，原告代被告收受定金後，因被告之事由不願與原告介紹之客戶簽訂買賣契約時，被告仍需給付成交價百分之2仲介服務費。是原告已介紹收下許岑陽願以6

01 5,890,000元購買系爭土地之定金5百萬元之本票後，即通知  
02 被告履行簽訂買賣不動產之義務，參照上開契約之約定，自  
03 可項被告請求成交價百分之2計算之服務費。

04 五、兩造於同日簽定之變更契約書，約定委託買賣價款為每坪25  
05 萬元，另於特約條款再約定地號571以公告現值賣出，地號5  
06 66-1及566-2以賣出的半價計算。本件被告委託銷售價格為6  
07 5,886,910元（計算式：如附表），是許岑陽願以65,890,00  
08 0元購買系爭土地，顯已符合被告委託銷售之價格。按居間  
09 人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民  
10 法第568條第1項定有明文。則依雙方簽訂專任銷售契約書第  
11 八條第（3）項第③款、第5條第（1）項約定，被告須給付原  
12 告之仲介費為委託成交價額百分之2之服務報酬即1,317,800  
13 元（成交價額 65,890,000元 $\times$ 2%=1,317,800元），另依委託  
14 契約第5條第(3)項約定：「甲方（即被告）承諾應於契約成  
15 立時給付約定之服務報酬，若簽立書面買賣契約時，則簽約  
16 同時支付70%，甲方收到尾款同時支付30%。」本件係因被告  
17 之原因而未簽定買賣契約，依民法第101條第1項規定，視為  
18 條件已成就。則原告依上開銷售契約之約定及民法第568條  
19 第1項規定，請求被告給付成交價額百分之2%之服務報酬1,3  
20 17,800元，即屬有據。

21 六、給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催  
22 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起  
23 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類  
24 之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢  
25 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約  
26 定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率  
27 未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第2  
28 29條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件原  
29 告得請求被告給付之金額，給付並無確定期限，而原告起訴  
30 請求，起訴狀繕本業於113年5月10日送達被告，有本院送達  
31 證書在卷足參，已生催告給付之效力；參諸前開規定，原告

請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即113年5月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，應屬有據。

七、綜上所述，原告收下許岑陽願以65,890,000元購買系爭土地之定金5百萬元之本票作為定金後，即通知被告履行簽訂買賣不動產之義務，被告拒絕前往原告通司洽談簽訂買賣系爭土地之契約，顯已違反契約在先，則原告依銷售契約書第8條第(3)項第③款、第5條第(1)項約定請求被告給付成交價額即65,890,000元的百分之2服務報酬，請求被告給付成交價額百分之2%之服務報酬1,317,800元及自民事起訴狀繕本送達翌日即113年5月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息為有理由，應予准許。

八、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認與判決之結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

十、訴訟費用之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 9 月 26 日

民事第二庭 法 官

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 9 月 26 日

書記官

附表一：

| 編號 | 地號<br>(苗栗縣苑裡鎮苑東段) | 公告現值<br>(元) | 面積<br>(㎡) | 面積<br>(坪方)<br>(小數後兩位)<br>(四捨五入) | 兩造特殊約定           | 小計<br>(四捨五入) | 備註       |
|----|-------------------|-------------|-----------|---------------------------------|------------------|--------------|----------|
| 0  | 566地號土地           | 23,500元     | 842.93㎡   | 254.99                          | 未約定(變更契約書每坪25萬元) | 63,747,500元  |          |
| 0  | 566-1地號土地         | 23,500元     | 17.53㎡    | 5.30                            | 賣出的半價            | 662,500元     | 原告將兩筆面積相 |

(續上頁)

01

|    |           |         |                     |       |                            |             |                        |
|----|-----------|---------|---------------------|-------|----------------------------|-------------|------------------------|
|    |           |         |                     |       | (變更契約書<br>每坪25萬元)          |             | 加換算成坪方與助<br>理個別換算相差0.0 |
| 0  | 566-2地號土地 | 23,500元 | 14.69m <sup>2</sup> | 4.44  | 賣出的半價<br>(變更契約書<br>每坪25萬元) | 555,000元    | 1坪故總額有落差               |
| 0  | 571地號土地   | 26,000元 | 35.41m <sup>2</sup> | 10.71 | 以公告現值                      | 920,660元    |                        |
| 合計 |           |         |                     |       |                            | 65,885,660元 |                        |