臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

111年度員簡字第270號

原　　告　太平洋房屋仲介股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　盧阿水

訴訟代理人　謝仁瑋

被　　告　李冠儀　住彰化縣○○市○○○道0段000巷00號0樓

訴訟代理人　楊振芳律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國111年10月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳拾肆萬元及自民國一一一年九月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣貳仟伍佰肆拾元由被告負擔。

本判決得假執行，如被告願以新臺幣貳拾肆萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

㈠兩造於民國110年11月15日簽訂一般委託契約書，被告委由原告出售坐落彰化縣○○市○○段000地號土地及其上同段752號建物(門牌號碼彰化縣○○市○○○道0段000巷00號8樓；以下合稱系爭房地)，委託銷售期間自110年11月7日起至111年12月31日止，委託銷售價格為新臺幣(下同)798萬元，委託契約第5條約定原告仲介費用為出售價格4%。

㈡兩造復於110年12月13日簽訂契約內容變更合意書(下稱甲變更合意書)，委託總價為580萬元，另屋內裝潢傢俱應以120萬元，銷售價格共計700萬元（底價變更）；又於同年12月30日再簽訂契約內容變更合意書(下稱乙變更合意書)，內容為自110年12月30日起至111年2月28日止兩造間之委託銷售契約變更為專任委託，其餘原契約內容不變。

㈢原告於111年4月12日覓得訴外人劉瑞珠願以600萬元承購系爭房地，並同意以96萬元購買屋內裝潢傢俱，並簽訂不動產購買意願書(下稱斡旋金收據)，劉瑞珠並交付原告10萬元作為買賣斡旋金，故劉瑞珠出價600萬元之金額已達底價580萬元。被告接獲原告通知後亦同意以此價格出售系爭房地，被告並於系爭意願書賣方欄位簽名同意。

㈣詎原告通知被告於劉瑞珠簽訂不動產買賣契約書，被告竟拒不履行，原告於111年4月18日以員林中正路郵局第71號存證信函通知被告於函到3日內與原告進行買賣契約簽訂事宜，被告仍置之不理。

㈤依乙變更合意書之備註欄記載，系爭房地底價為580萬元，而劉瑞珠出價600萬元，顯已達到委託契約價格，縱劉瑞珠於系爭傢俱出價僅96萬元，未達乙變更合意書之120萬元，但劉瑞珠之總出價已696萬元，經被告同意並簽名於斡旋金收據，該斡旋金已轉為定金，買賣契約成立。

㈥爰依居間及委任契約法律關係提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告24萬元，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。

二、被告則以：

㈠兩造間雖簽訂一般委託之系爭契約書，惟另簽訂甲、乙變更合意書，又乙變更合意書在後，依民事契約法原則，甲變更合意書作廢，應以乙變更合意書為主。兩造間之一般委任契約委任期間自110年11月7日起至111年12月31日止，委託總價為798萬元，惟專任委託期間自110年12月30日起至111年2月28日止，委託總價為700萬元。於專任委託期間一過，委託總價回復為798萬元。

㈡劉瑞珠雖於111年4月12日簽訂之系爭意願書，表明願以買賣600萬元買受系爭房地，並支付斡旋金10萬元，並同意願以96萬元購買裝潢、傢俱、家電等設備，惟劉瑞珠之出價總額僅為696萬元。系爭意願書簽訂期間顯已逾越專任委託期限之迄日即111年2月28日，出價金額亦未達到一般委託期間買

賣總價798萬元，故原告既未符合兩造所簽訂之仲介契約內容，被告不同意給付原告仲介費用。

㈢並聲明：原告之訴駁回；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：

㈠原告主張兩造於110年11月15日簽訂系爭契約書，被告委由原告出售系爭房地，委託銷售期間自110年11月7日起至111年12月31日止，委託銷售價格為798萬元，買賣契約內容並包括系爭傢俱價格。兩造復於110年12月13日、110年12月30日分別簽訂甲、乙變更合意書之事實，業據原告提出一般委託契約書、110年12月13日契約內容變更合意書、110年12月30日契約內容變更合意書在卷可憑，且為被告所不爭執，惟原告主張被告應給付仲介費用24萬元予原告，則為被告所否認，並以前詞置辯。

㈡按契約固須當事人意思表示一致始能成立，但所謂意思表示一致，並不限於當事人直接為之，其由第三人為媒介而將各方互為之意思表示從中傳達因而獲致意思表示一致者，仍不得謂契約未成立；又當事人間契約之成立，依法係以兩造意思表示合致為要件，至列名中人是否到場或簽押，均與契約成立要件無關(最高法院68年度台上字第1504號裁判意旨足資參照)；又按解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意；易言之，解釋當事人所立書據之真意，以當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準，不能拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失真意。次按主張法律關係存在之當事人，固須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任，然他造若主張有利於己之事實，則應由他造舉證證明。而稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第528條、第549條第1項亦分別定有明文。另請求履行債務之訴，

除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則。

㈢被告委託原告代理銷售系爭房地，系爭房地價格原為798萬，後被告同意降價為700萬元出售，契約內容為：委託總價為798萬(售價及開價），最低底價為系爭房地580萬元加上屋內裝潢及家俱價格120萬元共計700萬元，此700萬元之價格，自兩造簽立契約內容變更合意書後均未變更，即自始至終兩造就系爭房地售價580萬元及屋內裝潢家俱價格另出售價格120萬元之條件始終一致，所謂「契約內容變更合意」僅為兩造合意將原700萬元之售價一拆為二，系爭房地價格為580萬元，或藉以吸引購屋者目光增加詢問度，或為其他銷售策略之考量，然購屋者欲購買系爭房地，必須加上屋內裝潢傢俱之價格120萬元一併買受，如果購買者僅在系爭房地價格上與被告出售之意思一致，因無法將系爭房地回復成空屋狀態，是原告及其尋得之買方，必須依兩造特約約定，將裝潢及傢俱部分一併購買，如此方達到系爭房地買賣契約成立之效果，如果買方僅對於系爭房地價格意思表示與賣方即被告合致，而裝潢傢俱部分未達一致，則系爭房地之買賣契約亦無從成立。此即是原告覓得買方對於系爭房地（不含裝潢傢俱）之價格出價至600萬元，已超過系爭房地部分委託價格580萬元，而裝潢家俱部分買方僅願出價96萬元（未達120萬元），原告無法將買方交付之10萬元轉為定金，而僅以「不動產購買意願書」即斡旋金收據之形式予被告簽收至明。而被告既然已在斡旋金收據上簽名，則表示被告對於買方購買條件（裝潢傢俱部分)雖未達委託條件，但仍同意以買方開立之條件成立買賣契約，除非被告能證明原告交付斡旋金時未告知家俱部分買方出價條件或故意隱瞞，否則系爭房地之斡旋金已轉成定金，系爭房地買賣契約已然成立，應無疑義。

㈣至被告辯稱：專任委託期間終止後，委託契約即回復至原一般委託契約，應依一般委託契約之條件出售，而一般委託契約出售價金為798萬（含120萬元家俱出價），買方未達出售條件，故買賣契約未成立云云。經查：被告原來委託價格為798萬元（含120萬元裝潢家俱費用），惟兩造分別於110年12月13日、同年12月30日簽立「契約內容變更合意書」，甲變更合意書之變更主要內容為系爭房地價金與傢俱價金；乙變更合意書內容為變更一般委託為專任委託，此有甲、乙變更合意書附卷可稽。而【契約】內容自當係指原兩造簽立之委託契約書（110年11月15日），是包含價金之變更（指降低售價，指定最低售價為580萬元）均已將原委託契約內容合意變更，而至111年2月28日專任委託契約終止後，尚有兩造簽立之一般委託契約，直至111年12月31日方終止，一切銷售系爭房地之依據，均在於一般委託契約及甲、乙變更合意書之約定內容，且斡旋金收據內容業據被告簽名同意，則系爭房地出售條件並無模糊或恣意解釋之處，亦無由專任委託回復一般委託後，甲、乙變更合意書即轉而無效之情形，被告仍須依簽立之斡旋金（轉為定金契約)內容履行買賣契約義務。

㈤綜上所述，原告依居間、委任之法律關係，請求被告給付原告24萬元及自起訴狀繕本送達翌日（即111年9月7日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。本件訴訟費用，應由被告負擔。

四、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，毋庸逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　28　　日

員林簡易庭　法　官　丁兆嘉

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，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（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　28　　日

書記官　蔡政軒