

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第1951號

原告 永尚億不動產經紀有限公司

法定代理人 張文良

被告 呂金發

訴訟代理人 呂羿葦

複代理人 蔡文燦律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，經本院於民國111年7月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其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)被告將其名下所有坐落於新北市○○區○○段000地號土地，及其上同段12977建號建物即門牌號碼新北市○○區○○路000巷00弄0號1樓房屋（下稱系爭不動產）委託伊以總價新臺幣（下同）1,850萬元進行銷售，委託銷售期間為自110年3月3日起至110年12月31日止，兩造並於民國110年3月3日簽署委託銷售契約書（下稱系爭契約書），被告並於同日出具授權書，授權由訴外人李心瑜全權代理系爭不動產之買賣、產權移轉等事宜。兩造復於110年3月20日簽署契約內容變更合意書（下稱系爭變更合意書），將總價變更為1,615萬元，銷售期間為自110年3月20日起至110年12月31日止，惟因被告要求實際拿取之金額為1,550萬元，兩造始於系爭變更合意書第4條特約條款約定仲介可自行折佣成交。嗣伊於110年4月8日將系爭不動產以總價1,601萬元出售與訴外人尹秀媛（差額部分由伊折佣成交），並收受尹秀媛之斡旋訂金5萬元，詎被告竟反悔不賣，伊乃於110年4月9日寄發蘆洲中原路郵局第58號存證信函通知被告應於5日內與買方簽訂

01 不動產買賣契約書，被告均置之不理，伊自得依系爭契約書
02 第8條第5項、第12條等約定，請求被告給付伊委託價款1,61
03 5萬元之4%之服務報酬即64萬6,000元。

04 (二)被告雖稱其與尹秀媛未成立任何買賣關係云云，惟被告與尹
05 秀媛實際上條件依買賣價金1,601萬元達成一致，差額部
06 分，仲介本可自行折佣成交，不影響被告之權益，況系爭契
07 約書亦有授權伊收受定金之權利，只要達成條件，即可直接
08 向買方收受定金，僅係於服務費部分可以折佣成交，而被告
09 實際上所拿到之金額亦係原先所要求之1,550萬元，堪認被
10 告與尹秀媛間就系爭不動產買賣關係已成立。

11 (三)爰依系爭契約書第8條第5項、第12條等約定為請求。並聲
12 明：1.被告應給付原告64萬6,000元，及自支付命令送達翌
13 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.原告願供擔
14 保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：

16 (一)伊授權李心瑜就系爭不動產出售之買賣價金為1,850元，詎
17 原告卻於110年3月3日、110年3月20日央求李心瑜將買賣價
18 金降至1,667萬元、1,615萬元，伊對此降價甚為不滿且損及
19 預算金額甚鉅，對於原告之要求無法接受，而因李心瑜於11
20 0年3月29日需住院進行手術治療，伊擔憂李心瑜身心無法負
21 荷繁雜系爭不動產之買賣事宜，且需以系爭不動產作為李心
22 瑜術後調養之處所，故未將授權書原本寄交予李心瑜，藉此
23 中斷對於李心瑜之授權，當時亦有通知原告拒絕出售之意
24 思，主觀上伊已拒絕出售系爭不動產之意思表示甚明，況當
25 時原告尚未找到買主，係原告單方面糾纏李心瑜，擬繼續代
26 為出售系爭不動產。

27 (二)再者，伊從未看過或知悉尹秀媛所出具之不動產買賣斡旋契
28 約書及斡旋金5萬元等情事，況上開斡旋書所載系爭不動產
29 之承購總價款為1,601萬元，與前揭降價金額相較減少14萬
30 元，足見原告逕自屢次調降買賣價金皆不利伊之預算金額及
31 期待，況斡旋書簽約日期為110年4月8日，原告收受斡旋金5

萬元等情，惟原告竟稱幹旋金已於110年3月28日收取，且於110年4月8日尹秀媛再次表明願意加價購買等語，顯見系爭不動產買賣價金尚未確定，買賣交易既尚未成就，且李心瑜於110年4月8日至原告處之主要目的，係為再度告知原告，確認伊早於110年3月下旬即已明確告知系爭不動產不賣之訊息，並終止兩造間之系爭契約書，且當場將系爭契約書撕毀。甚且，尹秀媛於110年4月8日簽立不動產買賣幹旋契約書，給付幹旋金5萬元，僅係買方透過房屋仲介業者購買房屋，買方看上房屋，但出價和賣方開價有差距時，房屋仲介業者要求買方先付5萬元作為與賣方幹旋差價之用而已，並無買賣雙方價金與條件一致之情事，原告自不得依系爭契約書第8條第5項、第12條等約定，請求伊給付委託價款4%之服務報酬等語資為抗辯。答辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)查系爭契約書第8條第5項約定：「買賣雙方與價金條件一致時，甲方(即被告)應於5日內至乙方(即原告)指定處所與買方簽訂不動產買賣契約書。但簽約之期日或處所另有約定者，從其約定。甲方無正當理由推諉拖延，經催告後仍不履行者，視為違約。因可歸責於甲方之事由致無法簽訂不動產買賣契約者，甲方應加倍返還定金予買方及對買方負損害賠償責任，並給付乙方本契約第5條第1項之服務報酬及賠償乙方之損害」。另系爭契約書第12條約定：「買賣契約經買賣雙方價金與條件一致而成立後，甲方反悔不賣或因可歸責於甲方之事由致無法簽訂買賣契約或無法繼續履行契約者，視為乙方已完成仲介之義務，甲方仍應給付第5條約定之服務報酬，並應全額一次付予乙方。」是依兩造前開約定，被告負有依系爭契約書第5條約定給付原告服務報酬之義務，乃以有系爭不動產買賣成交，或是於買賣雙方就系爭不動產之價金與買賣條件達成一致後，因被告反悔不賣或因可歸責於

01 被告事由致無法簽訂買賣契約、繼續履行契約等情形發生為
02 其前提。

03 (二)經查，證人即系爭不動產買受人尹秀媛到院證稱：伊有跟原
04 告接洽要購買系爭不動產，約在110年3月左右伊和伊先生去
05 看系爭房子，看完之後伊就簽了斡旋書、下了斡旋金，後來
06 原告跟伊說屋主太太身體不好要住院，所以要等一段時間，
07 過程中談到的價格是1600萬元。後來原告聯絡伊說談的差不
08 多了，4月8日要簽約，當天伊和伊先生都有到場，小姐請伊
09 稍等賣方出現，後來原告又跟伊說賣方來過了但不願意賣，
10 請伊再加一點價格，伊就加了1萬元，後來賣方還是不願意
11 賣，伊就簽了第2份斡旋契約書後就離開了等語(見本院卷二
12 第138-143頁)，佐以原告提出之尹秀媛於110年4月8日晚間2
13 1時所簽署之不動產買賣斡旋契約書承購總價款記載1601萬
14 元(見本院卷二第29頁)，足徵尹秀媛原欲以1600萬元買受系
15 爭不動產，嗣於110年4月8日晚間被告不願出售，原告請求
16 尹秀媛提高買賣價金，尹秀媛始提高至1601萬元，被告仍不
17 願出售，尹秀媛始簽署承購總價為1601萬元之不動產買賣斡
18 旋契約書，則被告是否已與尹秀媛就買賣價金為1601萬元達
19 成意思表示一致，並非無疑。

20 (三)再者，證人即被告之配偶李心瑜證稱：伊於109年12月時有與
21 原告公司楊舒涵小姐(下稱楊小姐)接洽出售系爭不動產，幾
22 天後伊打電話跟楊小姐說伊不賣，後來楊小姐有來把合約拿
23 回去。110年農曆年時，大約2月20日時，楊小姐說要帶2個
24 客人來看系爭不動產，伊有表示沒有要賣，楊小姐說要讓客
25 戶看她有這樣的物件，要借伊的房子看，後來伊有答應，就
26 約3月3日。3月3日當天伊和兒子在家，楊小姐是單獨前來表
27 示是要跟伊談簽約的事，聊一聊之後，伊有表示系爭不動產
28 不是伊的，簽了也沒有用，楊小姐說沒關係先簽，所以伊就
29 在銷售契約書上簽名了。後來楊小姐就陸續帶人來看房，期
30 間我有陸續向楊小姐表示伊先生說沒有要賣，楊小姐跟伊說
31 不要受人影響，之後伊在3月底住院開刀，要住院當天楊小

01 姐有說要再帶一組客人看房。伊住院回來後，110年4月7日
02 楊小姐有用LINE打電話給伊，叫伊明天帶伊和伊先生的身分
03 證、印章、委託書正本，伊有問楊小姐為何要這些，楊小姐
04 跟伊說帶來就對了。當天楊小姐第一通電話跟伊說有一組客
05 人正在談價錢，印象中價格約1350萬，伊回說價錢還差那麼
06 多，後來楊小姐第二通電話就叫伊帶伊和伊先生的資料過
07 去，110年4月8日當天伊和兒子到原告公司，原告法定代理
08 人張先生和楊小姐都在場，伊表示是要來解除委託，還有說
09 就算要賣也要等伊先生回來，並在他們面前撕毀合約。當天
10 伊有詢問客戶在哪裡，原告表示客戶還沒來，後來伊就先離
11 開了等語(見本院卷二第130-137頁)，參以李心瑜110年3月2
12 0日所簽署系爭變更合意書，記載委託銷售總價變更前為185
13 0萬元，變更後為1615萬元(見本院卷一第41頁)，足徵原告
14 於110年4月7日僅通知李心瑜攜帶李心瑜及其配偶之證件、
15 印章等資料，且所告知李心瑜系爭不動產買受人出價1350萬
16 元，顯與被告所委託銷售之1615萬元尚有差距，復佐以前揭
17 證人尹秀媛所證述110年4月8日於原告公司經原告請求提高
18 買賣價金，始提高至1601萬元之經過，實無從推認尹秀媛與
19 被告就系爭不動產之買賣價金為1601萬元達成一致。

20 (四)原告雖主張依系爭變更合意書特約條款之約定，總價內含4%
21 服務費、增值稅、房地合一稅、履保費、塗銷費等，惟仲介
22 可自行折佣成交(見本院卷一第41頁)，故認系爭不動產兩造
23 以總價1,601萬元價金達成一致，差額部分由伊折佣成交云
24 云。然按買賣契約當事人就標的物及其價金互相同意，買賣
25 契約即為成立，民法第345條第2項固有明文。然該條所謂標
26 的物及價金，非僅謂當事人就買賣契約標的物及價金之特定
27 而言，尚應包括當事人對標的物交付、所有權移轉登記時
28 期、價金之給付方式等在內，是當事人於買賣契約協商斡旋
29 之過程中，雖就買賣標的物及價金為約定，惟就其餘具體內
30 容，例如付款方法、所有權移轉登記時期、標的物交付等事
31 項，尚待雙方協商定之，自難認買賣雙方就買賣契約之必要

01 之點已有互相同意。是不動產之買賣，除標的物及其價金，
02 當事人須互相同意外，尚涉及付款方法、稅負、點交、費用
03 及違約等重要事項（最高法院93年度台上字第441號判決、
04 最高法院79年台上字第1357號判決意旨參照）。證人尹秀媛
05 證稱：110年4月8日當天有帶身分證及原告要伊帶的東西到原
06 告公司，沒有帶現金或支票，當時還沒有簽約，沒有討論後
07 續付款的問題，也不記得原告有無討論到增值稅及房地合一
08 稅，伊只想用1600萬元買房子，伊不知道系爭不動產有無抵
09 押貸款等語（見本院卷二第138-143頁），堪認系爭不動產之
10 買賣雙方，非但就買賣價金為1601萬元尚未達於一致，遑論
11 就付款方法、所有權移轉登記時期、標的物交付等事項均未
12 討論，揆之前開說明，自難認尹秀媛與被告間就系爭不動產
13 之買賣價金及買賣條件已達一致，被告不負有與尹秀媛簽定
14 買賣契約之義務，被告亦不因此負有依系爭契約書之約定給
15 付原告服務報酬之義務，是原告據以依系爭契約書第8條第5
16 項及第12條第1項第2款約定，請求被告給付買賣價金4%之仲
17 介服務費，自屬無據。

18 四、綜上所述，原告依系爭契約書第8條第5項及第12條第1項第2
19 款約定，請求被告給付64萬6,000元，及自支付命令送達翌
20 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁
21 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，併予
22 駁回。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列，附此敘明。

26 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 111 年 8 月 5 日
28 民事第三庭 法 官 黃繼瑜

29 以上正本係照原本作成。

30 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 111 年 8 月 8 日
02 書記官 李依芳