

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2254號

原告 家萬房屋仲介有限公司

法定代理人 徐翠賢

訴訟代理人 錢裕國律師

複代理人 吳約貝律師

被告 賴淑芬

訴訟代理人 簡嘉宏律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，經本院於民國111年6月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及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)緣被告於民國110年9月1日以售價新臺幣（下同）3,300萬元委託原告代為出售被告所有門牌號碼新北市○○區○○○街00號12樓之房屋及其坐落土地、車位編號B1-64號、B3-30停車位各乙筆（下合稱系爭不動產），約定委託銷售期間自110年9月1日起至110年12月31日止，並簽訂一般委託銷售契約書（下稱系爭委託契約書）。嗣經原告於110年9月2日為被告尋得有意承購之買方即訴外人張玄文願以3,100萬元承購系爭不動產，並給付斡旋金10萬元，原告旋依約通知被告上情，被告乃於110年9月3日於買賣議價委託書（下稱系爭議價委託書）簽認同意以3,100萬元出售系爭不動產，並另簽立委託銷售契約內容變更同意書（下稱系爭變更同意書），變更原委託銷售底價為3,100萬元，及以此價格成交時，被告應支付原告仲介費80萬元，超過部分全歸屋主所有等內容。兩造乃約定於110年9月5日簽訂不動產買賣契約書。詎料，被告竟於110年9月5日中午突稱其已將系爭不動產出售於他人，

而不願出面履行簽訂買賣契約書等相關事宜，因此認被告有違反委託銷售契約義務之情。

(二)而原告於委託銷售期限內，覓得買方張玄文願以3,100萬元承買系爭不動產，並於110年9月2日簽立確認書、系爭議價委託書及給付幹旋金10萬元，被告亦於110年9月3日於系爭議價委託書簽認同意以3,100萬元出售系爭不動產，並另簽立系爭變更同意書。則依系爭委託契約書第9條第2項約定，於被告在系爭議價委託書簽認同意出售時，買賣契約即為有效成立，而張玄文與被告間之買賣既已視為成交，原告自得依系爭委託契約書第6條第1項、第2項，及系爭變更同意書約定，請求被告給付80萬元之服務報酬。

(三)110年9月3日原告之法定代理人徐翠賢(下稱徐翠賢)曾再次向張玄文確認，經張玄文同意願以3,100萬元買受後，始前往與被告簽署系爭議價委託書，惟張玄文卻於被告簽署後，稱其還需與家人溝通，徐翠賢亦告知張玄文，當天若不簽約，已屬違約行為，並詢問張玄文是否由其代向被告請求暫緩簽約，給予2天考慮期，若張玄文違約不買，將由被告沒收幹旋金10萬元，張玄文亦同意此做法，是被告辯稱被告與張玄文對於110年9月3日系爭不動產出售價格並未達成合意等語，顯非可採。

(四)此外，證人吳賢明為被告之友人，且職業為仲介，觀諸110年9月3日錄影畫面，被告簽署系爭議價委託書、系爭變更同意書時，徐翠賢亦再次向被告陳明已向張玄文稱原告確定要簽訂買賣契約，均未見被告有何反對之表示，且依被告年齡及社會經驗，當知簽署契約應小心謹慎，若非信任有一定不動產買賣經驗之證人吳明賢，豈會特地邀同前往並全權委由友人吳明賢代為審閱，並聽從信證人吳明賢指示即簽署，被告現辯稱不知簽立議價委託書賣方同意欄後買賣契約即成立，顯然係事後卸責之詞，要無足採。

(五)再者，徐翠賢110年9月3日向被告及證人吳賢明說明張玄文狀況後，並請求被告暫緩簽約，給張玄文兩天時間與家人溝

通有關貸款付款方式，被告當場並無表示不願等張玄文，證人吳賢明亦多次回復好、沒關係等語，況被告於隔日110年9月4日再次向徐翠賢確認「不是付斡旋了」、「不買沒收嗎」、「幾天時間」，經徐翠賢回覆：「是」、「訂金期是9/12」，被告亦回應：「明白」，足見被告確實有等待張玄文暫緩簽約之意願，足證被告確切知悉雙方議價成功時，買賣契約已成立。縱使被告曾於110年9月3日向原告表示：「我不敢確定，今天的也看很久，明天都有人來看，還有星期日那組」云云，惟被告已先答應徐翠賢會等待到110年9月5日，事後再反悔自屬違約，被告自應依約給付原告服務報酬。

(六)爰依系爭委託契約書第6條第1項、第2項、系爭變更同意書約定，提起本訴訟等語。

並聲明：1.被告應給付原告80萬元，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。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告於110年9月3日偕同友人即證人吳賢明到原告公司所在地洽談，與張玄文分坐於不同房間內，由徐翠賢就系爭不動產售價居間磋商。經多次磋商後，被告同意以3,100萬元出售系爭不動產，因而於系爭議價委託書上簽名。豈料，於被告簽名後，徐翠賢卻向被告表示，張玄文表示仍需再考慮，希望被告能給張玄文3天時間考慮是否簽約購買，被告因先前已有其他買家與被告接觸，當場表示希望當日就能簽約，亦不同意再等張玄文3天，故當日雙方未簽立系爭不動產買賣契約即離開，顯見被告雖於系爭議價委託書上簽名，但張玄文對於以3,100萬元購買系爭不動產仍未確定，故被告與張玄文在110年9月3日就系爭不動產出售價格並未達成合意。原告指稱被告與張玄文約定於110年9月5日簽訂買賣契約云云，並非事實。

(二)又徐翠賢持系爭議價委託書請被告簽名時，並未表示簽名後

買賣契約即成立，且被告與證人吳賢明自閱覽系爭議價委託書至簽名完成僅經過1分半鐘，根本不可能詳閱系爭議價委託書上所有條文，徐翠賢亦未將系爭議價委託書影本或複本交付被告留存，被告僅認為上開系爭議價委託書係在確認被告願以3,100萬元出售系爭不動產，而於其上簽名。

(三)被告雖同意以3,100萬元出售系爭不動產而於系爭議價委託書簽名，然因買方即張玄文附條件要求再給予3天時間考慮之要求，已屬變更原契約內容而提出新要約，被告未予同意，而係希望110年9月3日當天就能簽約，則雙方就買賣契約是否能於9月3日當天簽立之必要之點既未達成合意，則系爭不動產之買賣契約仍未成立，被告並無義務於110年9月5日與張玄文簽定買賣契約，原告請求仲介報酬80萬元，實無理由等語置辯。

並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免於假執行。

三、本院之判斷：

被告為系爭不動產之所有權人；被告於110年9月1日委託原告居間銷售系爭不動產，並簽訂系爭委託契約書，約定以3,300萬元銷售，委託銷售期間自110年9月1日起至110年12月31日止，嗣原告於委託銷售期限內110年9月2日，覓得買方張玄文願以3,100萬元買受系爭不動產，並給付斡旋金10萬元；原告之法定代理人徐翠賢、被告、證人吳賢明，及張玄文於110年9月3日在原告公司所在地進行系爭不動產之議價，被告於同日在系爭議價委託書上簽名同意，並簽立系爭變更同意書，即被告同意以3,100萬元出售系爭不動產，惟被告簽署完成後，因張玄文需再考慮，被告與張玄文並無於當日簽訂系爭不動產之買賣契約等情，有系爭委託契約書、系爭議價委託書、確認書、系爭變更同意書、兩造LINE對話紀錄、土地及建物登記公務用謄本、新北市地籍異動索引、110年9月2日及同年月3日監視器錄影畫面暨譯文、勘驗筆錄在卷可稽（見本院卷第13頁至第19頁、第47頁至第189頁、

01 第201頁至第203頁、第231頁至第277頁、第287頁至第315
02 頁、第325頁至第345頁、第395頁至第397頁），且為兩造所
03 不爭執，自堪信為真實。惟原告主張其於被告委託銷售期限
04 內，已為被告尋得符合契約條件之買方，系爭不動產之買賣
05 契約已成立，被告應給付原告服務報酬乙節，則為被告所否
06 認，並以前詞置辯。經查：

07 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
08 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
09 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
10 68條第1項分別定有明文。實務上，居間（仲介）分為「一
11 般委託」與「專任委託」二種，前者僅授與居間人普通報告
12 或媒介權限，委託人保留親自或委請他人買賣之權限，居間
13 人必須較委託人或其他受託人更早完成居間事務，始可請求
14 報酬。專任委託居間人則獲得獨占性授權，於委託期間內，
15 僅居間人有權進行相關仲介事務，若是委託人另與他人訂立
16 居間契約，或是自行出售標的物，即違反專任委託本旨，應
17 負擔債務不履行責任，此觀行政院消費者保護委員會所制訂
18 不動產委託銷售契約書簽約注意事項第3條載明：「目前國
19 內仲介業所使用之委託銷售契約書有兩種，即專任委託銷售
20 契約書及一般委託銷售契約書，如屬專任委託銷售契約書則
21 有『在委託期間內，不得自行出售或另行委託其他第三者從
22 事與受託人同樣的仲介行為』之規定，反之，則屬一般委託
23 銷售契約書」等語自明。

24 (二)次按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契
25 約即為成立，民法第153條第1項定有明文。再按契約之要約
26 人，因要約而受拘束；要約經拒絕者，失其拘束力；非對話
27 為要約者，依通常情形可期待承諾之達到時期內，相對人不
28 為承諾時，其要約失其拘束力；要約定有承諾期限者，非於
29 其期限內為承諾，失其拘束力；遲到之承諾，除前條情形
30 外，視為新要約，民法第154條第1項前段、第155條、第157
31 條第158條、第160條第1項分別定有明文。而契約之成立，

01 須有要約與承諾二者意思表示一致之事實始足當之，若無此
02 事實，即契約尚未合法成立，自不發生契約之效力（最高法
03 院88年度台上字第651號判決意旨參照）。又按契約如因要
04 約與承諾而成立者，其承諾之內容必須與要約之內容完全一
05 致（客觀上一致），契約始能成立；若當事人將要約擴張、
06 限制或為其他變更而承諾者，應視為拒絕原要約而為新要約
07 （同法第160條第2項），契約尚不能成立（最高法院103年
08 度台上字第1844號判決意旨參照）。再按買賣契約當事人就
09 標的物及其價金互相同意，買賣契約即為成立，民法第345
10 條第2項固定有明文。然該條所謂標的物及價金，非僅謂當
11 事人就買賣契約標的物及價金之特定，尚應包括當事人對標
12 的物交付、所有權移轉登記時期、價金之給付方式等事項，
13 若當事人於買賣契約協商斡旋過程中，就買賣標的物及價金
14 為約定，惟就付款方法、所有權移轉登記時期、標的物交
15 付、稅負及違約等具體內容未為約定，且無法達成合意，自
16 難認買賣雙方就買賣契約之必要之點已有互相同意。又買賣
17 預約，固非不得就標的物及其價金，或其他事項之範圍先為
18 擬定，作為將來訂立本約之張本，惟預約與本約究非同一，
19 其內容未必盡同，通常均由當事人就預約所擬定之範圍進行
20 商議，於獲得具體之結論後，再據以訂立本約。買賣預約，
21 雖非不得就標的物及價金等項先擬定，以作為訂立本約之張
22 本，究不能因此即認買賣契約業已成立（最高法院93年度台
23 上字第441號、79年台上字第1357號、80年台上字第1883號
24 判決要旨參照）。原告主張被告與張玄文間就系爭不動產，
25 業已依系爭委託契約書、系爭議價委託書、確認書成立買賣
26 契約等節，為被告所否認，自應由原告就本件是否成立買賣
27 契約之利己事實，負舉證之責。

28 (三)經查，原告主張買方張玄文已簽署系爭議價委託書，被告亦
29 於110年9月3日親簽系爭變更同意書及系爭議價委託書，並
30 知道原告已代收保管10萬元現金，買賣已成交等情，固據其
31 提出系爭委託契約書、系爭變更同意書、確認書及系爭議價

01 委託書為憑（見本院卷第13頁至17頁）。惟查，依系爭委託
02 契約書第9條第2項約定：「買方簽署買賣議價委託書（或要
03 約書），於委託人簽認同意出售時，買賣契約即為有效成
04 立，議價保證金同時轉為購屋定金。但委託人未同意出售
05 前，買方保有隨時撤回議價之權利」等文字之記載，及系爭
06 議價委託書第1條載有：「議價期間至110年9月12日」等文
07 字，足見系爭議價委託書應屬要約性質，買方於簽訂系爭議
08 價委託書後，尚需賣方為同意出售之表示，買賣契約始為成
09 立。

10 (四)而被告固已於系爭議價委託書下方「賣方是否同意依上開內
11 容出售？」處勾選同意，並於「賣方簽名」處簽名，然時間
12 欄位則空白未記載，又觀諸系爭議價委託書第5條約定：
13 「預定簽約時間、地點/民國_年_月_日上（下）午_時_分，
14 於受託人公司處所簽訂不動產買賣契約書」相關欄位上手寫
15 記載「另議」，且系爭議價委託書第3條付款條件關於第一
16 期頭期款（含定金）、第二期（備證款）、第三期（完稅
17 款）、第四期（交屋款）及尾款之付款金額記載「配合作
18 業」、第一期簽約款、第二期備證款為總價各10%、第四期
19 交屋款為總價80%，核與原告於系爭委託契約同意之收款條
20 件為第一期簽約款、第二期備證款、第三期完稅款為總價各
21 10%及第四期交屋款為總價70%不符，有系爭委託契約書、系
22 爭議價委託書附卷可參（見本院卷第13頁、第15頁），衡情不
23 動產買賣雙方對於買賣契約之締結、所有權移轉登記時間、
24 違約金之約定等契約之成立多為慎重以對，則被告抗辯關於
25 買賣契約之具體內容均未為約定，尚不發生視同買賣契約成
26 立一節，即非無進一步探究其簽名真意之必要。復以系爭議
27 價委託書乃由原告單方面預先擬定之條款內容並提示於被
28 告，原告是否於被告簽署時已說明系爭議價委託書之內容並
29 使其知悉簽名之效果等情，被告既以為否認，原告自應負舉
30 證之責。

31 (五)原告雖主張被告同意等待至110年9月5日與張玄文簽訂系爭

01 不動產買賣契約云云，然證人吳賢明於本院證稱被告並未同
02 意等買方張玄文2天；離開會議室後，因為徐翠賢一直追問
03 給他2天時間好不好，所以被告才停下腳步，說還有另一組
04 買方9月5日決定要不要買，所以沒辦法給買方張玄文2天時
05 間；9月3日晚上9點多10點我們離開後，11時2分徐翠賢傳LI
06 NE給被告，說等他到星期日晚上拜託，被告回答我不敢確定
07 等語，就是因為被告沒有同意等他2天等語（見本院卷第361
08 頁、第363頁、第365頁），核與110年9月3日監視影片之勘驗
09 筆錄內容所示（詳如附件），畫面一開始被告向徐翠賢問：
10 「你不是說他答應好了嗎？」徐翠賢即向被告表示110年9月
11 3日當日是否先暫時不要簽系爭不動產買賣契約書，買方張
12 玄文還需考慮2天，而被告則稱：「對，已經一個多小時
13 了，我不了」、「沒關係啦，我想說妳講妳價格已經講好
14 了」、「好啦，沒關係，我想妳說價格已經講好了（一邊講
15 一邊站起來，將手機收到包包裡，往門外走，證人吳賢明也
16 跟著站起來往外走）」，及影片時間21：20：00，徐翠賢向
17 被告、證人吳賢明稱：「2天、2天好不好，齣謝謝」，而被
18 告及證人吳賢明並無回應徐翠賢，直接離開原告所在地等情
19 （見本院卷第395頁至第398頁），可相互勾稽。而依上開監
20 視器畫面可知，被告最後收包包離開時說了「好啦沒關係我
21 想你價格已經講好了」以後，沒有再答腔徐翠賢的請託。徐
22 翠賢一直在拜託，請被告同意再等2天，一直到最後被告、
23 證人吳賢明兩人離開時，還在拜託，請求同意等情，有勘驗
24 筆錄在卷可明（見本院卷第398頁），是認證人吳賢明證稱
25 被告未同意等買方張玄文2天等語，應屬可採。由上足見被
26 告雖同意以3,100萬元出售系爭不動產而於議價委託書簽
27 名，然因張玄文附條件要求再予2天時間考慮之要求，已屬
28 變更原契約內容而提出新要約，而被告並無同意等待至110
29 年9月5日簽立買賣契約之要約，且在聽聞徐翠賢懇求被告給
30 予2天考慮期間，亦無答腔徐翠賢的請託，而是收拾包包直
31 接離開，堪認被告上開行為已默示拒絕徐翠賢所提出之要

01 約，且徐翠賢亦屬明白，否則徐翠賢無庸在被告起身離開
02 後，還一直在後面拜託，並於同日晚上11時2分許再次傳訊
03 息予被告，拜託被告等到星期日晚上（見本院卷第275
04 頁），則原告主張被告有同意等待張玄文2天等情，尚無從
05 認定。

06 (六)此外，原告以被告於110年9月4日再次向徐翠賢確認「不是
07 付斡旋了」、「不買沒收嗎」、「幾天時間」，經徐翠賢回
08 覆：「是」、「訂金期是9/12」，被告亦回應：「明白」，
09 足見被告確實有等待張玄文暫緩簽約之意願云云，並有兩造
10 對話紀錄為證，惟本件原告與被告間僅有一般委託契約關
11 係，與專任委託契約關係不同，居間人必須較委託人或其他
12 受託人更早完成居間事務，始可請求報酬，而被告並未授權
13 原告專賣系爭不動產，亦未於系爭委託契約書及系爭議價委
14 託書授權原告收受斡旋金，且本件被告於110年9月3日至110
15 年9月5日間亦告知徐翠賢「我不敢確定，今天的也看了很
16 久，明天都有人來看，還有星期日那組」、「昨天那組他不
17 要了」、「…我已經有告知妳星期日110年9月5日有591的要
18 回復我…」等語（見本院卷第301、303、309頁），倘若被
19 告同意等待張玄文至110年9月5日，卻仍讓其他人來看房，
20 將使自己陷入隨時可能違約之風險之中，亦不合常理，更加
21 印證被告並無同意於110年9月5日與張玄文簽訂系爭不動產
22 買賣契約之意思表示合致，故原告自難執已收受張玄文支付
23 10萬元之斡旋金等情，主張買賣契約業已成立，是原告上開
24 主張，要無可採。

25 (七)再者，被告復未就房屋之點交、移轉、買賣價金給付之時
26 間、地點及其方式、相關稅捐及費用之負擔暨違約責任等重
27 要事項在委託契約為明確之記載或授權原告代為決定，則在
28 買賣雙方對於上開不動產買賣契約重要之點均未約定的情形
29 下，自不能僅以張玄文願以3,100萬元之價格購買系爭不動
30 產，即認被告與張玄文間之系爭不動產買賣契約之本約已成
31 立，故原告以被告與張玄文對買賣標的及其總價業已合致，

主張買賣契約業已成立云云，並非可取。

四、綜上所述，被告並未與張玄文就系爭不動產成立買賣契約，亦未同意張玄文提出之買受系爭不動產之價金等條件，系爭委託契約第6條第1項、第2項約定，被告給付服務報酬之條件均未成就。從而，原告依系爭委託契約書第6條第1項、第2項及系爭變更同意書之約定，請求被告給付80萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故不一一加予論述，附此敘明。

六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 11 日
民事第七庭 法 官 謝宜雯

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 8 月 11 日
書記官 劉德玉

附件：

勘驗軟體：GOMPlayer

勘驗標的：ch01-01

勘驗時間：2021/09/03；01：14：09-01：16：04(即錄影檔時間
21：18：07-21：20：04)

勘驗內容：

(21：18：07)畫面一開始有一身穿橘色上衣之男子(即證人吳賢明，下稱C)及一身穿花色上衣之女子(即被告賴淑芬，下稱A)坐在房間內等人(滑手機)，於21：18：02賴淑芬站起來講手機(「他不是答應了嗎？現在是怎樣？」)，隨後21：18：10身穿白色上衣之女子走進房間內(即徐翠賢，下稱B)。吳賢明繼續

01 滑手機，賴淑芬手機合上眼睛看著徐翠賢，徐翠賢一邊走一邊
02 講，走到位置上坐下來。

03 (21：18：09)A：你不是說他答應好了嗎？

04 (21：18：10)B：答應好了

05 (21：18：12)A：為什麼這麼久？

06 (21：18：14)B：對不起、我跟妳講喔，他現在是這樣子，啦他
07 說今天可以不可以暫時不要簽，2天、給他2天
08 的時間

09 (21：18：23)C：喔好（小聲，眼睛在看手機，繼續滑手機）。

10 (21：18：24)B：2 天的時間他一定來簽約，因為我有跟他講
11 ，你今天不來簽就是違約你就是10萬塊被沒收
12 ，對不起，屋主3100不見得要賣，我跟你說，
13 你今天沒簽她回去，你要3100跟她簽，她不跟
14 你簽，我是這樣跟他說的。

15 (21：18：46)B：那他說...

16 (21：18：47)A：對，已經一個多小時了，我不了

17 (21：18：48)B：對不起、對不起

18 (21：18：49)C：他女朋友姓范嗎？（放下手機，眼睛看著徐翠
19 賢）

20 B：對她姓范，范怡婷

21 C：他姓張嗎？

22 B：對他姓張

23 (21：18：56)C：好，我記得，如果他有私下來找我，我會跟妳講

24 (21：18：58)B：是、是、好、好那他有答應我這二天他先跟他
25 爸爸他說，他不希望他爸爸，因為他後來打個
26 電話有通，但是他爸爸不想聽，那他在氣頭上
27 ，他說因為怎麼講

28 (21：19：12)C：我懂妳意思

29 (21：19：13)B：對，有個家庭的問題想克服

30 (21：19：15)C：好，沒關係

31 (21：19：16)B：他想誠意，他希望... ，我說那要不要我請屋

01 主下來，你自己講給她聽，他說他拍謝啦（台
02 語）
03 (21：19：22)A：沒關係啦，我想說妳講妳價格已經講好了（拿
04 起手機滑手機）
05 (21：19：27)B：對，已經講好了，我說你這樣子，你還跟我講
06 說跟我說3100來就簽，3100以上就不要簽了，
07 你還這樣子跟我講，我說我就把妳的話我還不
08 敢原原委委跟他這樣講，我還委婉的說，3100
09 這個價錢，你決定好了（賴淑芬放下手機，看
10 著徐翠賢），我會馬上拿上來給屋主sign，可
11 以我們就叫代書來簽，我說你讓我無地自容，
12 我的招牌都給你砸了。
13 (21：19：51)A：好啦，沒關係，我想妳說價格已經講好了（一
14 邊講一邊站起來，將手機收到包包裡，往門外
15 走，吳賢明也跟著站起來往外走）
16 (21：19：54)三人均站起來，A、C拿著自己的包包往門口離開房
17 間，B開門，聲音吵雜
18 (21：19：56)B：所以我才為什麼要寫下來給你們看就是這樣子
19 ，對不起對不起(A離開房間)
20 (21：19：59)C：沒關係、沒關係，OK啦(C邊說邊離開房間)
21 (21：20：00)B：2天、2天好不好，齣謝謝，（B在後面向A、C說
22 話，A、C沒有回應她直接離開）