

臺灣新北地方法院民事判決

111年度簡上字第110號

上訴人 洪梅

被上訴人 鼎家不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 劉一文

上列當事人間請求給付報酬事件，上訴人對於中華民國110年12月30日臺灣新北地方法院板橋簡易庭110年度板簡字第1810號第一審判決提起上訴，經本院於111年6月29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

一、被上訴人（即原告）起訴主張：洪三進於民國110年4月26日委託被上訴人居間，欲購買位於新北市土城區明德段，案名為金城舞2-都心花園A07棟5樓及編號182號地下車位之預售屋（下稱系爭預售屋），並由洪三進簽署編號：026908買賣議價委託書，約定價金為新臺幣（下同）1,050萬元含仲介費。然因屋主吳家慶欲售價格較高，故被上訴人與洪三進合意將議價金額調整為1,075萬元含仲介費。惟於110年5月1日洪三進與吳家慶簽訂不動產買賣讓渡契約時，吳家慶表示願減價為1,050萬元，故洪三進之女即上訴人洪梅於同日另與原告重新簽訂編號：026910買賣議價委託書（下稱系爭委託書），約定議價金額為1,050萬元，上訴人並同意於完成讓渡手續時另行支付被上訴人仲介費12萬元。嗣於110年6月26日，吳家慶已與上訴人簽立系爭預售屋之讓渡書，被上訴人之居間事務已完成，然上訴人竟拒絕給付仲介費，經原告多次催討仍置之不理，爰依民法第565條、570條及系爭委託書之約定，請求上訴人給付12萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語。

01 二、上訴人則答辯略以：兩造所簽訂系爭委託書，已約定在仲介
02 合約期間，應與訴外人精業建設股份有限公司簽定不動產買
03 賣契約(即建物第一次登記後的買賣契約或俗稱之公約)完成
04 後，由被上訴人指定大家房屋總部簽約中心推薦之地政士辦
05 理不動產所有權移轉登記及相關手續，故本仲介工作仍未完
06 成。且上訴人言明於「完成讓渡手續時支付報酬」，依「居
07 間報酬後付原則」及民法第568條第2項規定契約附有停止條
08 件者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬。應待本合約
09 標的即系爭預售屋興建完成後，由被上訴人推薦地政士辦理
10 所有權移轉登記給上訴人，上訴人自會依約定「支付服務費
11 用12萬元」給被上訴人等語。

12 三、原審就被上訴人對上訴人之請求，判決被上訴人勝訴，即命
13 上訴人應給付被上訴人12萬元暨法定遲延利息。上訴人不服
14 提起上訴，聲明：原判決廢棄，被上訴人於第一審之訴（及
15 假執行之聲請）駁回；被上訴人則聲明：上訴駁回。

16 四、本院認定如下：

17 (一)兩造就上訴人曾委託被上訴人購買系爭預售屋，並簽訂系爭
18 委託書，嗣上訴人也已成功自吳家慶處讓渡該預售屋一事，
19 並不爭執。且此一預售屋買賣之結果，亦經精業建設股份有
20 限公司陳報本院：本公司興建之「金城舞2」預售屋建案A7
21 棟5樓房屋（即系爭預售屋），原買受人吳家慶已於110年6
22 月26日變更為洪梅。吳家慶及洪梅並有簽署相關讓渡文件，
23 包含：讓渡書及切結書，新買受人洪梅則另有簽署房屋土地
24 訂購單、不動產買賣價金交易之防制洗錢聲明暨同意書、不
25 動產成交案件實際資訊申報書以及個人資料運用同意書等文
26 件。本公司預售屋權利讓渡之方式如下：讓渡人（即原買受
27 人）與受讓人(即新買受人)雙方會同至銷售現場簽署上述讓
28 渡文件交付本公司，並向本公司繳納買賣價金千分之一之換
29 約手續費，本公司則再就讓渡書及切結書進行用印，並辦理
30 買受人更名內部作業。俟本公司完成用印後，再通知讓渡人
31 與受讓人領取讓渡書及切結書以完成讓渡手續等語，並檢附

讓渡書、切結書、上訴人所簽署之房屋土地訂購單、不動產買賣價金奕易之防制洗錢聲明同意書、不動產成交案件實際資訊申報書、個人資料運用同意書影本在卷可按（見本院卷第69-91頁），自堪認屬實在。

(二)被上訴人依據上情主張：其仲介居間之工作已經完成，上訴人自應給付約定之報酬等語。上訴人則抗辯：依照兩造之約定，應待系爭預售屋興建完成，由被上訴人推薦之地政士辦理所有權移轉登記後，始需給付約定報酬等語。是以，本件之爭點在於：系爭委託書所約定之報酬，應於何時給付？本院認定如下：

1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院98年台上字第1925號判決意旨參照）。

2.上訴人辯稱：本件預售屋買賣應由被上訴人推薦之地政士辦理所有權移轉登記及相關手續後始需給付報酬云云，經查係類似之契約文字係記載於兩處：其一在系爭委託書正面上方「契約審閱權」方框內之第3點：「本件買賣由受託人指定大家房屋總部簽約中心推薦之地政士，辦理所有權移轉登記及相關手續」，但於該點下方有「委託人確認簽名：」欄位，並無上訴人之簽名於其上。第二處在系爭委託書背面「確認書」之「其他約定與說明」第五點：「委託人同意指定大家房屋總部推薦之地政士辦理所有權移轉登記事宜。」然依此一約定內容之文義，顯然僅在於指定地政士一事，並非報酬給付期限之約定。是以，上訴人前述抗辯已難採認。

3.本件兩造並不爭執系爭委託書所委託者，係屬「預售屋」

之買賣，此種買賣與一般不動產之買賣不同，預售屋買賣契約成立時，買賣標的物尚不存在，但於將來為可得確定且為特定物之買賣。申言之，預售屋之買受人，係取得將來向建商請求交付特定房地並移轉所有權之債權。而買受人欲將此預售屋再出賣給他人時，亦僅屬上述債權之移轉，而非不動產物權之移轉。是以，依照預售屋之法律性質，關於預售屋之買賣仲介，應於該債權移轉完成時，即可認已完成預售屋買賣之居間事務，而得請求仲介報酬。而需協助辦理不動產所有權移轉登記事宜者，應屬一般不動產買賣仲介之業務，而非預售屋買賣仲介之事務。本件兩造之間所簽訂之系爭委託書，核其性質較似一般不動產買賣之定型化契約，被上訴人用以與客戶即上訴人簽訂預售屋買賣契約，雖稍欠專業，然並不影響本件實際上為預售屋買賣仲介契約之性質及解釋。上訴人徒以系爭委託書有指定代書辦理所有權移轉登記事宜等文字，即指仲介報酬需待預售屋興建完成後辦理所有權移轉登完畢才需給付，顯屬拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意，自非可採。

4. 綜上，本件被上訴人就系爭預售屋之買賣，已經幫上訴人完成買賣契約之移轉，此據預售屋之建商精業建設股份有限公司陳報本院明確，業見前述。則被上訴人請求上訴人給付約定之報酬，即屬於法有據。

五、綜上所述，本件被上訴人之主張為可採，上訴人所辯尚無可取。從而，被上訴人主張依兩造間系爭委託書之約定，請求上訴人給付約定之仲介報酬12萬元，暨自起訴狀繕本送達翌日（即110年8月7日）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。是則原審判命上訴人如數給付，並依職權告假執行及免為假執行，於法並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 111 年 7 月 20 日
02 民事第六庭 審判長法 官 許瑞東

03 法 官 宋家瑋

04 法 官 許映鈞

05 以上正本證明與原本無異

06 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，同
07 時表明上訴理由；如已於本判決示後送達前提起上訴者，應於判
08 決送達後10日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕
09 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 111 年 7 月 20 日
11 書記官 陳逸軒