

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第120號

原告 高城邦不動產經紀有限公司

法定代理人 陳麗昭

訴訟代理人 賴玉梅律師

蔡士民律師

被告 姜淑芳

訴訟代理人 李宏文律師

被告 陳玉麟

上列當事人間請求給付服務費用等事件，本院於民國112年6月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告陳玉麟應給付原告新臺幣120萬元，及自民國112年5月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告陳玉麟負擔2/3，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣40萬元供擔保後，得假執行；但被告陳玉麟如以新臺幣120萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告陳玉麟經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：伊為不動產仲介經紀業者，以台灣房屋三峽北大大學特許加盟店對外經營不動產仲介經紀業務。被告陳玉麟於民國110年2月6日將其所有新北市○○區○○路000號房屋及其基地（下合稱系爭房地），委託伊以新臺幣（下同）4,500萬元銷售，委託期間為110年2月6日至110年8月6日，並

簽訂不動產一般委託銷售契約書（下稱系爭契約）。伊於接受被告陳玉麟委託後，隨即積極尋訪買主，然因開價過高，無人願意承買，雙方於110年5月5日簽訂契約變更附表，約定銷售金額改為3,568萬元，並將原委託期間延長至110年12月31日，再於111年1月20日簽訂契約變更附表，約定銷售金額改為3,800萬元，委託期間改為110年12月31日至111年4月30日，復於111年7月17日簽訂契約變更附表，延長委託銷售期間至111年12月31日。伊之員工即訴外人蔡子琪於111年10年28日下午3時許偕同被告姜淑芳至系爭房地看屋，被告陳玉麟亦在現場陪同，被告姜淑芳當場出價3,000萬元，被告陳玉麟遂與被告姜淑芳攀談，並藉故留下被告姜淑芳之聯繫方式。被告姜淑芳嗣以屋況不佳為由，先後於111年10月30日、111年11月10日透過蔡子琪變更出價2,700萬元、2,900萬元，惟經多次斡旋仍未成交。詎伊事後查知被告陳玉麟於111年11月10日連繫被告姜淑芳表示願意出售系爭房地，且稱若私下成交無須支付仲介費用，而於委託銷售期間之111年11月14日私下以3,000萬元成交，並於111年12月21日辦理所有權移轉登記。被告陳玉麟、姜淑芳均已違約，仍應依序給付按成交總價4%、2%計算之仲介服務費。爰就被告陳玉麟部分依系爭契約第5條、第8條約定，被告姜淑芳部分依民法第565條、第566條、第101條規定，提起本件訴訟等情。並聲明：(一)被告陳玉麟應給付原告120萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告姜淑芳應給付原告60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)願供擔保請准宣告假執行。

三、被告姜淑芳則以：蔡子琪曾於111年10月28日帶看，當天伊向被告陳玉麟出價3,000萬元，為其所拒。隔日蔡子琪詢問伊是否仍有意願，伊向蔡子琪表示售價低於2,700萬元才會考慮。蔡子琪於111年11月9日再次詢問，伊則回覆因屋況不佳僅開價2,900萬元，蔡子琪則要求伊先繳納斡旋金再協助

01 向被告陳玉麟談論買賣條件，伊認為被告陳玉麟以3,000萬
02 元都不願意出售，豈會以2,900萬元成交，而未委託斡旋，
03 嗣後與蔡子琪就系爭房地之仲介買賣未再做討論。然被告陳
04 玉麟於111年11月13日主動聯繫伊，並表示願意以3,000萬元
05 出售系爭房地。伊詢問是否需透過仲介處理此事，被告陳玉
06 麟表示其與原告之委託期間已於110年12月31日到期，自己
07 可以出售系爭房地。伊遂與被告陳玉麟於111年11月14日至
08 訴外人周雅婷地政士之辦公室，討論買賣細節並簽約。伊當
09 天詢問被告陳玉麟委託原告銷售之狀況，被告陳玉麟提出系
10 爭契約供伊閱覽，確認系爭契約所載委託銷售金額為4,500
11 萬元、委託期間至110年8月6日。周雅婷地政士為求慎重，
12 要求被告陳玉麟簽署承諾書，承諾將來原告若要求給付仲介
13 服務費，應由被告陳玉麟自行負擔。況且伊既未簽署斡旋書
14 或要約書，亦未就居間契約之締約為意思表示合致，蔡子琪
15 僅帶伊看系爭房地1次、提供系爭房地之物件銷售表、詢問
16 開價2次，在此期間並無任何關於仲介服務報酬之討論，伊
17 與原告間自未成立居間契約。伊並非基於原告之媒介而成立
18 買賣契約，且原告亦從未達到媒介買賣契約就緒之程度，伊
19 無從以不正當行為阻止報酬付款條件成就等語，資為抗辯。
20 並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判
21 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 四、被告陳玉麟未於言詞辯論期日到場作何聲明或陳述，亦未提
23 出書狀爭執或抗辯。

24 五、本院之判斷：

25 (一)原告主張其為不動產仲介經紀業者，以台灣房屋三峽北大大
26 學特許加盟店對外經營不動產仲介經紀業務；被告陳玉麟於
27 110年2月6日將系爭房地以4,500萬元委託其銷售，並簽訂系
28 爭契約，業經延長委託期間至111年12月31日；其仲介人員
29 蔡子琪曾於111年10月28日下午3時許偕同被告姜淑芳帶看系
30 爭房地，被告姜淑芳當場向被告陳玉麟出價3,000萬元；被
31 告姜淑芳於111年10月30日、111年11月10日透過蔡子琪依序

變更出價2,700萬元、2,900萬元；被告陳玉麟嗣於111年11月13日與被告姜淑芳私下聯繫，願以3,000萬元出售系爭房地，渠等遂於翌日至周雅婷地政士之辦公室簽立系爭房地之買賣契約，並於111年12月21日辦理系爭房地所有權移轉登記等事實，為被告姜淑芳所不爭執（見本院卷第183、184、197、198頁），並有系爭契約、標的現況說明書、契約變更附表、建物登記第一類謄本、土地登記第一類謄本、異動索引為憑（見本院卷第17至35頁、第81至87頁）。被告陳玉麟已於言詞辯論期日前相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀以資抗辯，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，應視同被告陳玉麟對原告主張之事實自認，自堪信原告之上開主張為真實。

(二)被告陳玉麟部分：

- 1.按當事人締結之契約一經合法成立，其在私法上之權利義務，即應受契約之拘束，不容任一造任意反悔或撤銷。又依原告與被告陳玉麟簽訂之系爭契約第5條約定：「買賣成交時，乙方（即原告）得向甲方（即被告陳玉麟）收取服務報酬，其數額為實際成交價百分之四」等詞，第8條約定：「甲方於委託期間或期滿之次日起三個月內，如與乙方所曾帶看之客戶或客戶配偶及其二親等之內之親屬私下成交者，亦視為乙方已完成居間仲介之義務，甲方仍應依本契約第五條規定給付乙方仲介服務報酬」等詞（見本院卷第19頁）。
- 2.經查，原告之仲介人員蔡子琪曾於111年10月28日偕同被告姜淑芳帶看系爭房屋，但未成交，被告陳玉麟嗣於委託銷售期間之111年11月13日與被告姜淑芳私下聯繫，以3,000萬元出售系爭房地予被告姜淑芳，並於翌日至周雅婷地政士之辦公室簽立買賣契約，再於111年12月21日辦理系爭房地所有權移轉登記等情，業如前述，揆之前揭系爭契約第5條、第8條約定，被告陳玉麟於委託銷售期間與原告曾帶看之被告姜淑芳私下成交，仍應給付按成交價4%計算之服務報酬即120萬元【計算式：30,000,000×4%=1,200,000】。

01 (三)被告姜淑芳部分：

02 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
03 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；如依情形，非受報酬
04 即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬。未定報酬額
05 者，按照價目表所定給付之。無價目表者，按照習慣給付，
06 民法第565條、第566條分別定有明文。次按因條件成就而受
07 不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為
08 條件已成就，民法第101條第1項亦規定甚明。

09 2.經查，原告與被告姜淑芳並未簽署書面之居間契約，業如前
10 述，已難遽認原告與被告姜淑芳間有此居間契約之合意。原
11 告雖主張其曾多次提供其他待售房地之締約機會予被告姜淑
12 芳且將出價回報被告陳玉麟而口頭成立居間契約云云，並提
13 出LINE簡訊對話紀錄可稽（見本院卷第37至59頁）。然依一
14 般不動產仲介交易實務之運作模式，房仲業者係與客戶簽署
15 要約／承諾書（即委託斡旋契約）並收取客戶之斡旋金時成
16 立居間契約，才會積極媒介、搓合買賣雙方達成合意。至於
17 房仲業者收取斡旋金前，固會提供合適之物件供客戶選擇並
18 實際帶看待售不動產，但此階段以不收費為常態事實，收費
19 為變態事實。原告主張單純帶看階段即應支付報酬而成立居
20 間契約，惟未就此變態事實舉證以實其說，自無可採。故原
21 告與被告姜淑芳間僅處於單純帶看待售不動產之階段，無須
22 支付任何報酬，自與民法第565條規定居間契約係有約定報
23 酬之要件不符，不能認為此時已成立居間契約。原告雖稱蔡
24 子琪於111年11月10日將2,900萬元之出價回報被告陳玉麟云
25 云，並以LINE簡訊對話紀錄為證（見本院卷第49頁）。然被
26 告姜淑芳於同日稍早前已明確以簡訊告知蔡子琪「沒什麼好
27 談」（見本院卷第49頁），可見被告姜淑芳並未要求蔡子琪
28 向被告陳玉麟回報或詢價，益證原告縱有回報被告陳玉麟，
29 亦非基於原告與被告姜淑芳之居間契約所生之義務，仍不能
30 認為已成立居間契約。

31 3.原告另主張：被告姜淑芳故意不簽署居間契約，而於短時間

內與被告陳玉麟私下成交，係以不正當行為阻條件之成就，視為居間契約已成立云云。然被告姜淑芳稱其係於111年11月13日接獲被告陳玉麟來電而達成買賣系爭房地之合意，原告對此並無異詞，且原告未舉證證明被告姜淑芳於111年11月10日前蔡子琪屢次要求簽署委託斡旋契約但仍告知蔡子琪「沒什麼好談」時，已計畫後續將與被告陳玉麟私下交易系爭房地等情，不能認為被告姜淑芳係基於私下交易規避居間報酬之目的而故意拒絕簽署委託斡旋契約（即居間契約），自非「以不正當行為阻其條件之成就」之情形。縱認被告姜淑芳知悉原告與被告陳玉麟就系爭房地之委託銷售期間仍未屆至，充其量僅是被告陳玉麟是否應支付原告居間報酬之問題，與被告姜淑芳有無與原告成立居間契約仍屬有間，不能認為已成立居間契約。準此，原告未舉證證明其與被告姜淑芳成立居間契約，其依民法第565條、第566條、第101條規定，請求被告姜淑芳給付按成交價3,000萬元之2%計算之居間報酬60萬元，自屬無據。

(四)遲延利息部分：

按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，此觀民法第229條第2項、第233條第1項、第203條規定甚明。本件給付無確定期限，亦無約定遲延利息之利率，揆諸前揭法條規定，原告主張自起訴狀繕本送達被告陳玉麟之翌日即112年5月13日（見本院卷第199頁）起算法定遲延利息，亦屬有據。

六、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告陳玉麟給付120萬元，及自112年5月13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。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又原告勝訴部分，其與被告陳玉麟分

01 別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核均無不
02 合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，
03 其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審
05 酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

07 中 華 民 國 112 年 6 月 30 日

08 民事第六庭 法 官 賴彥魁

09 以上正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
11 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。

12 中 華 民 國 112 年 7 月 3 日

13 書記官 余佳蓉