

臺灣屏東地方法院簡易民事判決

111年度屏簡字第539號

原告 元泰不動產有限公司

法定代理人 黃楊文枝

訴訟代理人 徐大順

被告 邱錦福

訴訟代理人 邱錦貴

上列當事人間給付居間報酬事件，本院於民國112年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於110年3月5日與原告簽訂土地專任委託銷售契約，將坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地委託原告居間銷售，約定委託期間自110年3月5日起至110年9月5日止，依土地專任委託銷售契約第8條第3項第1、3款約定被告如於委託期間自行將本契約土地出售或另行委託第三人居間仲介者；或原告收受訂金後，因可歸責被告之事由而不願或無法與原告介紹之客戶簽立土地買賣契約書者，均視為原告已完成居間仲介義務，被告應支付委託銷售價4%服務報酬。嗣上開委託期間屆滿後，因訴外人孫宗和支付5萬元斡旋金，表示願以總價6,865,000元承買系爭土地而簽立不動產買賣意願書，原告將此事告知被告，被告於111年4月16日亦於上開不動產意願書簽名表示同意依不動產買賣意願書的條件出售，且確認收訖買方孫宗和支付之5萬元無誤，亦約定擇日簽約，故被告已同意將系爭土地依上開土地專任委託銷售契約相關條件（除委託銷售價額外）再次委託原告銷售，惟雙方約定於111年5月1日簽約，然被告表示沒空，嗣後原告始知被告於111年9日間已將系爭土地出售於他人，為此依

01 土地專任委託銷售契約第8條第3項第1、3款約定請求被告支
02 付服務報酬274,600元（6,865,000元×4%=274,600元）及遲
03 延利息等語。聲明：被告應給付原告274,600元及自起訴狀
04 繕本送達翌日起至清償日止，按年利率1%計算之利息。

05 二、被告則以：有跟原告簽訂土地專任委託銷售契約，也有簽立
06 不動產意願書，但約定111年4月21日簽約，均未來簽約，該
07 日沒有簽約，兩造土地專任委託銷售契約就終止了，並沒有
08 跟原告約定改111年5月1日簽約等語置辯。聲明：請求駁回
09 原告之訴。

10 三、經查：

11 (一)原告主張被告於110年3月5日與原告簽訂土地專任委託銷售
12 契約，將坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地委託原告居
13 間銷售，約定委託期間自110年3月5日起至110年9月5日止，
14 土地專任委託銷售契約第8條第3項第1、3款約定被告如於委
15 託期間自行將本契約土地出售或另行委託第三人居間仲介
16 者；或原告收受訂金後，因可歸責被告之事由而不願或無法
17 與原告介紹之客戶簽立土地買賣契約書者，均視為原告已完
18 成居間仲介義務，被告應支付委託銷售價4%服務報酬乙節，
19 有卷存土地專任委託銷售契約、標的物現狀況明書可稽（見
20 本院卷第41-44頁），應可信為實在。

21 (二)又原告主張上開委託期間屆滿後，因孫宗和支付5萬元斡旋
22 金，表示願以總價6,865,000元承買系爭土地，而簽立不動
23 產買賣意願書，原告將此事告知被告，被告於111年4月16日
24 亦於上開不動產意願書簽名表示同意依不動產買賣意願書的
25 條件出售，且確認收訖買方孫宗和支付之5萬元無誤，亦約
26 定擇日簽約乙情，亦有卷存授權書、不動產意願書可證（見
27 本院卷第45、47頁），亦可信為真實。又本件原告對被告抗
28 辯於111年4月21日簽約乙事，陳稱「本來是4月21日簽約，
29 後來雙方同意改成5月1日簽約」等語（見本院卷第34頁），
30 可知原告對於兩造約定於111年4月21日前簽訂不動產買賣契
31 約書，而至該日買賣雙方並未簽立不動產買賣契約書乙事，

01 未加以爭執。綜合上開之事實觀之，本件被告於土地專任委
02 託銷售契約屆滿後，雖未再與原告簽立新的土地專任委託銷
03 售契約，惟被告既同意依不動產買賣意願書的條件出售，並
04 簽立不動產買賣意願書且約定「擇日簽約」等語即於111年4
05 月21日簽立不動產買賣契約書，足見被告再行委託原告銷售
06 系爭土地之期間僅自簽立不動產買賣意願書之日即111年4月
07 16日起，至約定簽立不動產買賣契約書之日即111年4月21日
08 止，而111年4月21日未完成簽立不動產買賣契約書，而非不
09 定期限之委託銷售。

10 (三)本件依原告所提出之證據並無從證明在新的委託期間（即11
11 1年4月16日起至111年4月21日止），被告自行將系爭土地出
12 售或另行委託第三人居間仲介，或有可歸責被告之事由而不
13 願或無法與孫宗和簽立土地買賣契約書之情事，故原告依土
14 地專任委託銷售契約第8條第3項第1、3款約定請求被告支付
15 服務報酬274,600元及遲延利息，於法自屬無據，應予駁
16 回。

17 (四)按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
18 任。民事訴訟法第277條本文定有明文。雖原告另主張另與
19 被告改約111年5月1日簽立不動產買賣契約書云云，已為被
20 告否認，則依上開規定，自應由原告就其主張改約至111年5
21 月1日簽立不動產買賣契約書乙事負舉證責任，雖原告提出L
22 INE對話紀錄固有原告於111年4月28日下午12時29分陳稱
23 「這週星期日5月1日下午3點簽約，您的時間可以配合
24 嗎？」等語，但被告係回以「暫緩銷售，等待消息」等語
25 （見本院卷第59頁），並未表示同意改期，反而是被告表示
26 暫緩銷售，至於原告所提與訴外人即系爭土地另一所有權人
27 邱錦貴之對話內容，邱錦貴亦僅表示「林先生~暫緩簽約，
28 我只能告訴你，我不會虧待你」等語（見本院卷第61頁），
29 在在可證被告並無延期委託原告銷售系爭土地期間之意思表
30 示；原告另主張4月29日下午1 點的語音通話邱錦貴有同意
31 云云，惟本院卷第61頁固有語音通話時間3分20秒，但無通

01 話內容之記載，自難信原告此部分之主張為實在。

02 四、訴訟費用負擔：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 112 年 3 月 20 日

04 屏東簡易庭 法 官 曾吉雄

05 正本係照原本作成。

06 如對判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀，其未
07 表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀
08 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

09 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 112 年 3 月 20 日

11 書記官 鄭美雀