

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第1051號

原告 大順發不動產經紀有限公司

法定代理人 丁敏玲

訴訟代理人 王瀚興律師

林國修

被告 吳宗臨

上列當事人間請求給付居間報酬等事件，本院於民國114年6月13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：原告於民國111年7月1日與被告簽訂委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約書），約定由原告為被告仲介銷售坐落新竹市○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段76建號建物（門牌號碼新竹市○○路000巷00號5樓，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），復簽訂契約內容變更合意書（下稱系爭變更合意書），約定變更總價為新臺幣（下同）6,550,000元，契約期間至111年7月21日止。嗣原告與訴外人即買方鄭永昌簽訂不動產買賣斡旋契約書（下稱系爭買賣斡旋契約書），約定承購總價款7,000,000元，原告已完成仲介義務。經原告通知被告簽約，被告竟藉詞不願負瑕疵擔保責任為由拒絕。經原告於111年9月6日以台北龍江路郵局存證號碼000193號存證信函、111年9月28日以台北龍江路郵局存證號碼000225號存證信函催告被告履行簽約義務，被告仍拒不履行；再經鄭永昌於111年12月13日以台北民權郵局存證號碼000734號存證信函請求被告給付100,000元之違約金，亦未獲給付。爰依系爭委託銷售契約書

第12條第1項第1款約定、民法第566條、第568條規定，請求被告給付約定之報酬，以7,000,000元之6%計算為420,000元；依系爭買賣斡旋契約書第4條、第6條第1項至第3項、系爭委託銷售契約書第8條第5項約定，請求被告給付違約金100,000元等語。並聲明：(一)被告應給付原告520,000元，及自111年9月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於111年7月21日晚間，經原告之仲介人員林國修以通訊軟體LINE提醒通知見面，然被告到場時，並未見到買方，林國修亦拒絕提供系爭買賣斡旋契約書予被告閱覽，被告即未在系爭買賣斡旋契約書上簽名，林國修復未交付斡旋金予被告，更未說明買方是否同意被告提出關於瑕疵擔保責任之買賣條件。而系爭房屋為中古屋，曾經漏水，雖已修繕，然被告無意承擔長達5年之瑕疵擔保期間，有意特約免除或縮短期間，並相應調整價格，乃合法且重要之事項。此外，林國修稱實拿金額6,550,000元，實價登錄價格6,970,000元；被告則認為實拿金額與實價登錄價格均應為6,550,000元，實價登錄價格不應涉及造假違法，且可能導致被告負擔額外稅金。由上可知買賣並未成交，被告亦未違約等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，兩造於111年7月1日簽訂系爭委託銷售契約書，約定由原告為被告仲介銷售系爭房地，委託銷售總價為7,380,000元，委託銷售期間至111年7月15日止，復簽訂系爭變更合意書，約定變更總價為6,550,000元，期間至111年7月21日止；林國修為原告之仲介人員等節，有系爭委託銷售契約書、系爭變更合意書附卷可佐（本院卷第21至27頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、得心證之理由：

本件兩造爭執之點，應在於：(一)買賣契約是否已經成立？(二)原告請求被告給付服務報酬、違約金，有無理由？茲分述如

下：

(一)買賣契約未成立：

1. 按如依情形，非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬。未定報酬額者，按照價目表所定給付之。無價目表者，按照習慣給付。居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬。民法第566條、第568條分別規定甚明。次按「買賣成交者，甲方（賣方）同意一次給付乙方按成交總價款百分之陸之服務報酬，（最高不得超過中央主管機關之規定）並於買賣雙方簽訂不動產買賣契約書時一次付清。（請務必填寫，未填寫記載者，乙方不得向甲方收取服務報酬。）」、「甲方如有下列情形之一者，視為乙方已完成仲介之義務，甲方仍應給付第五條約定之服務報酬，並應全額一次付予乙方：(一)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。」，系爭委託銷售契約書第5條、第12條第1項第1款分別定有明文。又按「上述售價屋主實拿陸佰伍拾伍萬元整。屋主售價陸佰伍拾伍萬元整不付仲介服務費。土地增值稅屋主自行繳納。」系爭變更合意書第4條亦有明文。另按買賣契約之成立，固以標的物及價金之意思表示一致，為其必要之點。惟當事人間除標的物及價金外，若有將契約之常素或偶素如買賣價金之清償時間、給付方法及比例，或其他交易上之重要事項，特別注重而列為必要之點者，衡諸契約自由原則，法院自當尊重。倘兩造對於該必要之點未達成意思表示合致，其契約自屬尚未成立（最高法院111年度台上字第1182號判決意旨參照）。
2. 觀諸林國修與被告之LINE對話紀錄，於111年7月22日，被告傳送：「林先生：1. 昨日（7/21）與您及代書碰面，鑒於買賣雙方就買賣內容的認知有歧異，故未達成共識而未行簽約之實。ps. 若昨日（7/21）現場的仲介/代書皆非買方，也請

01 確認。2. 就您（7/19）宣稱的買方已於（7/18）出幹旋因此
02 主張成交一事，昨日（7/21）有要求您提供買方簽署之幹旋
03 書面資料供我確認未果。請至少提供翻拍幹旋簽署文件之照
04 片。謝謝」等語，林國修則回稱：「昨天忘記跟你說、現在
05 順便打一下你昨天帶來那位朋友的臉！你的朋友有開過裝潢
06 的發票讓客人去抵稅嗎？如果沒有、憑什麼說新竹查的很
07 緊？我這樣說是因為我開過跟隔壁的涂小弟而且還已經報完
08 稅！如果你帶來的那個人自己沒親身經歷過，就不要自己以
09 為什麼都懂！重要的是、有沒有自己親身經歷及親自動手做
10 過！如果只出一張嘴、中華民國在台灣沒有任何人能贏過
11 我！」等語（本院卷第119頁）。可見於111年7月22日林國
12 修仍對被告稱其有辦法以發票抵稅云云，則被告辯稱：不做
13 虛假的實價登錄；登錄的成交價與實拿的價格有落差，影響
14 被告稅務問題，因此成交價未達共識等語（本院卷第111
15 頁），確非無據。則系爭房地之買賣價金，究竟為系爭變更
16 合意書所載之6,550,000元（本院卷第27頁），或系爭買賣
17 幹旋契約書所載之7,000,000元（本院卷第35頁），或為其
18 他價格，及是否以他法抵稅並可能因此涉及相關法律責任，
19 林國修與原告之認知不同，仍有爭執，難認於111年7月21日
20 以前已就買賣價金達成意思表示一致。

- 21 3. 再參林國修與被告於111年7月19日之LINE對話紀錄，被告於
22 111年7月19日2時22分許傳送：「對了 既然有要拿降價幅度
23 去跟客戶談了 我還是要提醒一下 老屋的瑕疵責任擔保只擔
24 到6個月喔（五年確實是沒有辦法）」等語後，林國修始傳
25 送：「吳宗臨 先生你好. 你於111年7月1日將名下不動產位
26 於新竹市○區○○路000巷00號五樓公寓, 委託 東森房屋(民
27 權復興加盟店) 營業員 林國修 銷售, 已於111年7月18日晚
28 上23:30左右經買方同意且給付幹旋金確定售出, 營業員盡告
29 知責任與義務用line通訊軟體告知……」等語（本院卷第13
30 5、161頁），可見係被告先於111年7月19日2時22分許，再
31 次提醒林國修關於買賣系爭房地之以特約免除或限制關於物

之瑕疵擔保義務之事宜，林國修於收到上開訊息後始傳送於111年7月18日23時30分許買方同意云云；倘買方確有於111年7月18日23時30分許即已表示承購，林國修為何未於第一時間通知被告，反而於收受上開被告傳送之訊息後，始回溯告知先前已經買方表示承購？況林國修所述「111年7月18日23時30分許買方同意」之時間，亦與原告所提出系爭買賣斡旋契約書立契約書人欄所載之「111年7月15日16時」不符（本院卷第17頁），究竟鄭永昌有無及何時表示承購之意思，實有未明。復觀諸如附表所示林國修與被告於111年7月21日16時46分許至17時54分許之LINE對話紀錄（本院卷第113頁），其中被告亦有表示「我在第一次簽委託的時候就已經提出了」等語。而按以特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效。民法第366條定有明文。可見如出賣人無故意不告知其瑕疵時，以特約免除或限制出賣人關於物之瑕疵擔保義務之約定非屬無效。佐以系爭房屋之建築完成日期為70年7月一節，有系爭委託銷售契約書在卷可考（本院卷第21頁），堪認系爭房屋之屋齡已逾40年，則被告是否負物之瑕疵擔保責任及其期間，確實影響被告所負義務甚鉅，且被告對此甚為重視，並已一再告知林國修，從而有關是否以特約免除或限制被告關於物之瑕疵擔保義務，應認屬系爭房屋買賣必要之點。且對於有關係爭房屋之物之瑕疵擔保責任是否限制或免除部分並未達成意思表示一節，遍查全卷未見原告有所爭執，此節自堪認定。

4. 原告固主張：111年7月21日契約已經成立云云（本院卷第111頁）。惟於111年7月21日林國修與被告見面時，有關係爭房地之買賣價金究竟為何，林國修與原告仍有不同認知，且未見對於是否限制或免除物之瑕疵擔保責任一節有所合意，已如前述，足認系爭房地未之買賣契約未成立。故原告此部分主張，核無可採。

5. 原告又主張：買方承購總價7,000,000元，經過精算扣掉稅

01 捐後被告可實拿6,550,000元，依此推論沒有不合致等語
02 （本院卷第111頁）。惟對於系爭房地之買賣價金究竟為
03 何，林國修與被告間存有爭議，此觀111年7月22日林國修仍
04 向被告傳送訊息稱可以裝潢發票抵稅云云自明，且此部分涉
05 及稅捐及實價登錄相關法規之法律責任，顯見買賣價金並未
06 達成意思表示一致，均已如前述。是原告此部分主張，仍無
07 可採。

08 6. 原告復主張：瑕疵擔保責任期間部分未於書面載明云云。然
09 系爭房屋之屋齡已逾40年，被告並已一再告知林國修欲特約
10 免除或限制物之瑕疵擔保責任，足認是否及如何負擔物之瑕
11 疵擔保責任影響被告權利義務甚鉅，屬系爭房地買賣之必要
12 之點，亦經認定如前，此部分不以是否經書面之要式載明為
13 必要。故原告此部分主張，尚難採憑。

14 7. 基上，買賣價金攸關實拿金額、實價登錄價格及相關法律責
15 任，被告與林國修之認知顯有歧異；且系爭房屋之屋齡已逾
16 40年，被告一再強調物之瑕疵擔保責任應特別約定，未見達
17 成合意，堪認買賣雙方就上開必要之點，均未達成意思表示
18 合致，買賣契約未成立。

19 (二)原告請求被告給付服務報酬、違約金，為無理由：

20 1. 買賣契約既未成立，已經認定如前，則原告依系爭委託銷售
21 契約書第12條第1項第1款約定、民法第566條、第568條規
22 定，請求被告給付報酬，即屬無據。

23 2. 原告另主張依系爭買賣斡旋契約書第4條、第6條第1項至第3
24 項約定請求被告給付違約金云云，然系爭買賣斡旋契約書為
25 原告與鄭永昌間所簽訂，基於債之相對性原則，無從拘束被
26 告。至系爭委託銷售契約書第8條第5項約定：「買賣雙方價
27 金與條件一致時，甲方（按：指被告，下同）應於五日內至
28 乙方（按：指原告，下同）指定處所與買方簽訂不動產買賣
29 契約書。但簽約之期日或處所另有約定者，從其約定。甲方
30 無正當理由推諉拖延，經催告後仍不履行者視為違約。因可
31 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

01 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
02 契約第五條第一項之服務報酬及賠償乙方之損害。」（本院
03 卷第23頁），經核未見有原告得向被告請求給付違約金之內
04 容。原告主張：因原告受買方斡旋成交，由原告一併請求云
05 云（本院卷第12頁），請求被告給付違約金，核屬無據。

06 五、綜上所述，原告依民法第566條、第568條規定、系爭委託銷
07 售契約書第8條第5項、第12條第1項第1款約定、系爭買賣斡
08 旋契約書第4條、第6條第1項至第3項約定，請求被告給付原
09 告520,000元，及自111年9月6日起至清償日止，按週年利率
10 5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，
11 其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
13 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
14 明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 114 年 7 月 14 日
17 民事第一庭 法 官 楊子龍

18 以上正本係照原本作成。

19 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。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 7 月 14 日
22 書記官 洪郁筑

23 附表：
24

（本院卷第113頁）

（111年7月21日）

被告：今天有要簽約？還是斡旋沒有談到ok的價格？

林國修：晚上7:00老地方見！

被告：簽約？

林國修：是！

被告：買方&代書要過來？

林國修：是

被告：有先確認過ok？

林國修：碰面報告

被告：Yes or no有啥好報告的

被告：客戶狀況狀況還沒確認的話今天簽什麼約

林國修：你想確認什麼

林國修：五年保固是民法規定

林國修：不得以私下契約變更或抵觸民法

林國修：況且、你提出聲明之前已經成交

林國修：有什麼問題、碰面談，我們會盡所有能力協助你的要求！

被告：我對你這句話極度不滿意

我在第一次簽委託的時候就已經提出了

你說之後再說

林國修：請你能放心、大哥在這行業是非常專業，有什麼問題我們會盡可能協助你！

被告：（傳送對話紀錄擷圖）

被告：我在你通知前 再度提醒

被告：不要玩這種遊戲

林國修：請你相信我們的專業

林國修：也請你放心

被告：所以你沒有跟客戶提到？

被告：要不要先確認一下

被告：我不會放這點不管

林國修：有什麼問題，會盡能力協調！

林國修：這點是在你用line提出聲明之前物件就成交

林國修：有什麼問題，會盡能力協調！

林國修：況且

林國修：用line聲明也沒有法律效益

林國修：再則

被告：那你的通知也就沒有法律效益了

林國修：民法規定是不能抵觸或私相收受

林國修：有關於成交、營業員只要line通知或電話簡訊通知即可！

林國修：這是法律規定

被告：你是覺得玩這些就可以威脅人是嗎（表情貼圖）

林國修：吳先生

林國修：你言重了

被告：沒關係 我真的覺得非常不被尊重

（後略）