

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

110年度重簡字第1744號

原告 寶麒不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 林志泓

訴訟代理人 羅一順律師

被告 胡志宏 住新北市○○區○○路0段00○○號0樓  
居新北市○○區○○路000巷0號之0

上列當事人間請求給付服務費事件，於民國110年12月30日言  
詞辯論終結，本院判決如下：

### 主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

### 事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：兩造於民國110年5月10日就被告所有坐落新  
北市○○區○○路000巷0○○號建物及其坐落基地（下合稱  
系爭房地），成立不動產一般委託銷售契約書（下稱系爭委  
託書），約定委售價格為新臺幣（下同）1,300萬元，服務  
報酬為實際成交價格之4%，委託期間自110年5月10日至110  
年12月31日，於同日經被告書面同意更改委託價格為1,170  
萬元，而系爭委託書第9條第2項約定「若買方同意本契約之  
出售條件及出價已達委託價格，甲方（即被告）同意授權乙  
方（即原告）無須再行通知即得全權代理並收受定金，通知  
買方成交並代為臨時保管定金。」等情，亦即買方同意契約  
之出售條件及出價已達委託價格時，被告即負有就系爭房地  
簽訂不動產買賣契約書之義務。嗣原告尋得訴外人林郡磊於  
110年5月13日願意以1,150萬元價格購買系爭房地，同時提  
出幹旋金30萬元之支票並簽立不動產買賣意願書，後再於11  
0年5月14日上午提高其購買價格為1,180萬元，因其出價已  
達被告之委託價格，原告即依上開約定，將買方所提出之幹

01 旋金30萬元支票轉為訂金，並代收訂金，則被告與林郡磊間  
02 就系爭房地之買賣契約於110年5月14日上午成立，原告乃於  
03 5月14日中午12時15分，以簡訊及Line訊息通知被告，復於  
04 同日下午14時18分打電話告知被告。詎被告竟無正當理由拒  
05 絕與林郡磊簽訂買賣契約書，經詢問始知被告係於同年5月1  
06 4日下午即在原告搓合被告與林郡磊成交後，與其他仲介業  
07 者之買方簽定買賣契約書，依系爭委託書第7條約定：「乙  
08 方如在委託期間內依甲方委託條件覓得買方成交時，甲方同  
09 意本契約到期日，順延至買賣雙方正式簽訂不動產買賣契約  
10 書日止，期間甲方不得以任何理由藉故不賣或中途違約，如  
11 有違約，甲方應於成交後三日內，一次付清第五條之約定服  
12 務報酬予乙方做為違約金，若因而致買方受有損害時，甲方  
13 亦應負賠償之責。」被告即應給付原告成交價之4%服務報酬  
14 即472,000元（計算式：1,180萬元 $\times$ 4%=472,000元）。為  
15 此，爰依系爭委託書第5條、第7條之約定及民法第568條第1  
16 項有關居間報酬之規定，提起本件訴訟，並聲明請求：被告  
17 給付應給付原告472,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至  
18 清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息等事實。

19 二、被告則求為判決駁回原告之訴，並辯稱：被告除了與原告簽  
20 訂系爭委託書外，另與訴外人信義房屋簽訂「信義房屋買賣  
21 仲介一般委託書」（下稱信義委託書），經信義房屋仲介  
22 後，於110年5月13日與買方李瑞婷成交，雙方並當日簽訂不  
23 動產買賣契約書，成交價為1,150萬元。而原告人員是在同5  
24 月14日中午始向被告稱有人出價1,150萬元，但其表示系爭  
25 房地已經賣掉了，隔了約半個小時，原告才又到被告家稱有  
26 人出價1,180萬元，叫我暫緩跟信義房屋做後續處理，顯見  
27 被告並無給付原告服務報酬之義務等情。

28 三、原告主張其與被告簽訂系爭委託書後，經其仲介而尋得訴外  
29 人林郡磊於110年5月13日願意以1,150萬元價格購買系爭房  
30 地，同時提出幹旋金30萬元之支票並簽立不動產買賣意願  
31 書，林郡磊後再於110年5月14日上午提高其購買價格為1,18

01 0萬元，因其出價已達被告之委託價格，原告依約即應給付  
02 約定報酬472,000元等事實，固據其提出系爭委託書、契約  
03 變更附表、110年5月14日電話錄音譯文、不動產買賣意願  
04 書、支票等為證，然為被告所否認，並以前開情詞置辯。經  
05 查：本件兩造就系爭房地之仲介買賣事宜所簽訂之系爭委託  
06 書既係「一般」委託銷售契約，被告自非不可另行委託其他  
07 房仲業者居間銷售系爭房地，且依一般仲介實務，委託人與  
08 二個以上之房屋仲介業者簽訂一般委託書後，倘有一個仲介  
09 業者先覓得買方成交，即可視為為委託人與其他仲介業者簽  
10 訂之一般委託書契約當然終止之停止條件成就，委託人即不  
11 再受其他一般委託契約之拘束，亦無給付服務報酬之義務。  
12 雖本件原告主張被告係於110年5月14日下午即在原告於同日  
13 上午搓合被告與林郡磊成交後，始與其他仲介業者（指信義  
14 房屋）仲介之買方就系爭房地簽定買賣契約書等事實，然為  
15 被告否認後，原告並未舉證以其說，自難認原告主張之此部  
16 分事實為真實；況且，被告就系爭房地與訴外人信義房屋簽  
17 訂信義委託書後，經信義房屋之仲介而於110年5月13日與買  
18 方李瑞婷成交，雙方並於當日簽訂不動產買賣契約書，成交  
19 價為1,150萬元，此有被告提出之信義委託書、信義房屋買  
20 賣要約書、不動產買賣契約書等為證，並有本院依原告之聲  
21 請向新北市新莊地政事務所調取之系爭房地所有權移轉登記  
22 卷宗〔含土地登記申請書、土地所有權買賣移轉契約書、建  
23 築改良物所有權買賣移轉契約書（俗稱公契）〕在卷可稽，  
24 顯見系爭房地經信義房屋仲介後早於原告之仲介而成交。依  
25 前開說明，兩造簽訂之系爭委託書已因當然終止之停止條件  
26 成就而失效，被告不再受此委託書之拘束，即無給付服務報  
27 酬於原告之義務。

28 四、綜上所述，原告依系爭委託書第5條、第7條之約定及民法第  
29 568條第1項有關居間報酬之規定，提起本件訴訟，並聲明請  
30 求：被告給付應給付原告472,000元，及自起訴狀繕本送達  
31 翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為無理

01 由，應予駁回。

02 中 華 民 國 111 年 1 月 21 日

03 法 官 趙義德

04 以上正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
06 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

08 中 華 民 國 111 年 1 月 21 日

09 書記官 張裕昌