

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1555號

原告 泰利事業有限公司

法定代理人 張建茂

訴訟代理人 林亞蓁

被告 陳正雄

陳德明

陳鈺嫻

章嫻彩

訴訟代理人 簡敬軒律師

複代理人 謝博戎律師（112年7月27日解除委任）

上列當事人間給付居間報酬等事件，本院於民國112年8月31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

壹、本件被告陳德明、陳鈺嫻均經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、原告主張：兩造於民國111年12月15日簽訂不動產委託銷售契約書（下稱系爭銷售契約），將被告共有門牌號碼臺中市○○區○○00街00號房地（下稱系爭房地）委託原告銷售，約定銷售價格為新臺幣（下同）1280萬元，底價1160萬元，仲介服務費按實際成交價3.5%計算。嗣訴外人董美村於112年4月25日欲以總價1150萬元買受系爭房地，並先交付10萬元議價金予原告，原告旋於收受同日說服被告陳正雄同意以1150萬元出售系爭房地，並將10萬元轉為董美村買受系爭房地之定金。惟原告屢經催請被告與董美村完成簽約手續，被

告均不願配合，原告於112年5月5日徵得董美村諒解，同意原告退還原交付10萬元定金予董美村，合意解除系爭房地買賣契約。然被告陳正雄既已代表被告同意以總價1150萬元出售系爭房地予董美村，並收受原告代為轉交10萬元定金，應推定系爭房地買賣契約業已成立，被告應有依約支付原告按實際成交價格3.5%計算之報酬40萬2500元之義務。又被告如依約履行，原告另得向買方收取按實際成交價格2%計算即23萬元服務費，卻因被告拒不履約致無從收受而受有損害，爰依系爭銷售契約之約定及債務不履行損害賠償之規定，請求被告給付居間報酬及損害賠償計63萬2500元。並聲明：(一)被告應給付原告63萬2500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。(二)願供擔保請准宣告假執行。

參、被告陳正雄抗辯：系爭房地為被告繼承所得，系爭銷售契約上被告之簽名均係被告親自在場並親簽，被告陳正雄在買方議價委託書上簽名時，已有完整內容記載，其餘被告並不願意出賣系爭房地。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

肆、被告章媿彩抗辯：被告章媿彩並未授權被告陳正雄可代表其他被告與買方共同簽署「買方給付服務報酬承諾書」，亦未收受所謂10萬元議價金，更無委託被告陳正雄代收議價金，被告陳正雄在買方給付服務報酬承諾書上簽名，至多僅為被告陳正雄就其應有部分同意之意思表示，與被告無關，亦無表見代理。董美村固已簽署「買方給付服務報酬承諾書」，然在「買方得就要約書或議價委託書任選一種」欄位中勾選「買方議價委託書」，自非為買方要約書，僅屬磋商階段，買賣雙方尚未達成買賣合意，本件買方董美村僅簽署「買方給付服務報酬承諾書」及「買方議價委託書」，難認被告已與董美村簽立書面買賣契約。而董美村僅給付議價金，並非定金，系爭銷售契約第11條亦已約明簽立書面買賣契約，無由推定系爭房地買賣契約成立。兩造間系爭銷售契約約明權

01 利義務、報酬請求，及違約處置，本應優先適用，系爭房地
02 買賣契約並未成立，難認原告已斡旋成功，斡旋金即無由轉
03 為定金，原告無由據此請求報酬。並聲明：(一)原告之訴及假
04 執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免
05 為假執行。

06 伍、被告陳德明、陳鈺嫻均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準
07 備書狀作何聲明或陳述。

08 陸、本院判斷：

09 一、原告主張兩造於111年12月15日簽立系爭銷售契約，買方董
10 美村與原告簽立買方議價委託書及買方給付服務報酬承諾
11 書，被告陳正雄亦於112年4月25簽立買方給付服務報酬承諾
12 書之事實，業據其提出不動產委託銷售契約書、買方議價委
13 託書、買方給付服務報酬承諾書在卷可按（本院卷第19至33
14 頁），並為被告陳正雄、章嫻彩所不爭執，此部分事實應可
15 認定。原告主張其已完成系爭房地之委託銷售義務，請求被
16 告給付居間報酬及債務不履行之損害賠償，為被告所否認，
17 並以前詞置辯。

18 二、按居間人以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
19 酬。民法第568條第1項定有明文。次稱買賣者，謂當事人約
20 定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約，當事人就
21 標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。當事人對
22 於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思
23 者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不
24 一致時，法院應依其事件之性質定之。民法第345、153條亦
25 分別定有明文。再不動產物權之移轉，應以書面為之，其移
26 轉不動產物權書面未合法成立，固不能生移轉之效力。惟關
27 於買賣不動產之債權契約，乃非要式行為，若雙方就其移轉
28 之不動產及價金業已互相同意，則其買賣契約即為成立。出
29 賣不動產之一方，自應負交付該不動產並使他方取得該不動
30 產所有權之義務，買受人若取得出賣人協同辦理所有權移轉
31 登記之確定判決，則得單獨聲請登記取得所有權，移轉不動

01 產物權書面之欠缺，即因之而補正。（最高法院57年台上字
02 第1436號裁判意旨參照）。又按民法所謂代理，係指本人以
03 代理權授與代理人，由代理人以本人名義為意思表示，或受
04 意思表示，而直接對本人發生效力而言。且代理為對外關
05 係，代理人必須以本人名義與第三人為法律行為，其法律效
06 果始直接對於本人發生效力。代理人必須於代理權限內，以
07 本人名義所為之意思表示，始直接對本人發生效力，此觀民
08 法第103條第1項之規定即明。是以本人縱曾授與代理權於代
09 理人，如代理人未以本人名義為意思表示時，該意思表示仍
10 無從直接對本人發生效力（最高法院76年度台上字第852
11 號、79年度台上字第1907號、80年度台上字第2164號裁判意
12 旨參照）。

13 三、依系爭銷售契約第2條委託銷售價格之約定：委託人願意出
14 售之土地、建築改良物，總價格為1160萬元，開價1280萬
15 元。第3條委託銷售期間第1項之約定：委託銷售期間自111
16 年12月15日直到交易完成。第5條服務報酬之約定：買賣成
17 交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交
18 價35%，最高不得超過中央主管機關之規定。前項委託之服
19 務報酬，委託人於買方簽訂買賣契約時，支付服務報酬50%
20 予受託人，餘50%於交屋時繳清。在立契約書人委託人欄上
21 有陳正雄之簽名，下方並有手寫記載見證人（委託）之陳德
22 明、陳鈺嫻、章嫻彩簽名及中華民國111年12月15日，買方
23 董美村與原告簽立之買方給付服務報酬承諾書，僅就服務報
24 酬給付為約定，董美村並勾選買方議價委託書，非買方要約
25 書，被告陳正雄固於112年4月25日16時，在買方給付服務報
26 酬承諾書之賣方同意簽署欄簽名，並在賣方同意依本議價委
27 託書上之條件出售，勾選定金暫存本公司/商號等情，有不
28 動產委託銷售契約書、買方給付服務報酬承諾書在卷可據
29 （本院卷第21、23、29、33頁）。足見兩造約定原告於買賣
30 成交時得向被告收取按實際成交價3.5%計算服務報酬，且被
31 告於買方簽訂買賣契約時支付一半，交屋時繳清另一半，是

原告必於買方簽訂買賣契約時，方有給付服務報酬之義務。而買方董美村固與原告簽立買方議價委託書及買方給付服務報酬承諾書，僅授權原告就系爭房地承購總價格1150萬元，議價期間自112年4月25日至112年5月4日24時止為議價，並給付議價金10萬元，非以簽署買方要約書之意委託原告，係僅委託原告就以買賣價金1150萬元買受系爭房地為議價，賣方亦僅有被告陳正雄同意議價委託書上之1150萬元出售條件並簽認定金，董美村之買方議價1150萬元買賣價金尚不及其餘被告在系爭銷售契約上委託銷售之底價價格1160萬元至明，而原告復未舉證證明被告陳正雄有代表或代理全體被告權利之有利事實，顯難認買賣雙方已就系爭房地達成以1150萬元買賣之意思表示合致。又兩造在系爭銷售契約約定原告於買賣成交時得向被告收取按實際成交價35%計算服務報酬，且被告於買方簽訂買賣契約時支付一半，交屋時繳清另一半予原告，是原告必於買方簽訂買賣契約時，方有給付服務報酬之義務，買賣雙方並未有就系爭房地買賣簽訂書面買賣契約，被告辯稱買賣雙方未簽訂買賣契約，買賣尚未成交，無給付原告服務報酬之義務，即有所據。原告請求居間報酬云云，自無所據。

四、次依系爭銷售契約第11條違約之處罰第1項固約定：委託人如有(一)委託期間內，委託人自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三者仲介者。勞務費照付原先受託人。(二)簽立書面買賣契約後，因可歸責於委託人之事由而解除買契約者。(三)受託人已提供委託人曾經仲介之客戶資料，而委託人於委託期間屆滿後，逕與該資料內之額戶成交者。但經其他不動產經紀業仲介成交者，不在此限。視為受託人已完成仲介之義務，委託人應支付第5條約定之服務報酬，並應全額一次付予受託人（本院卷27頁）。該條條文名稱已明文為「違約之處罰」，而觀諸該條各款內容，均係有關委託人違約致買賣契約無從因受託人之居間順利簽訂或依約履行之情形，足見於該等情形，委託人實際所應給付者，並非服務報

01 酬，屬債務不履行之違約金。而除當事人另有訂定外，違約
02 金應不具違約罰之性質，是債務不履行所生損害賠償額之預
03 定。上開條文名稱已明文為「違約之處罰」，足見兩造所約
04 定之違約金，應具有處罰之性質，非單純作為債務不履行所
05 生損害之賠償總額。準此，本件違約金之性質，應係以強制
06 債務之履行為目的，確保債權效力所定之懲罰性違約金，非
07 損害賠償額預定性違約金。本件原告固居間報告買方董美村
08 意欲購買系爭房地，惟僅被告陳正雄個人同意系爭房地買賣
09 價金1150萬元之條件，未能達成系爭銷售契約所約定被告委
10 託以開價1280萬元、底價1160萬元銷售系爭房地價格之議
11 價，致被告與買方董美村因未能就系爭房地買賣價金達成意
12 思表示合致，而未能成立系爭房地買賣契約，原告即無由要
13 求被告應與董美村就系爭房地以買賣價金1150萬元簽立買賣
14 契約等，已難認被告有何違約或債務不履行之情，原告復未
15 就主張有利於己之被告有違約或債務不履行之事實舉證證
16 明，其請求被告給付債務不履行之損害賠償，亦屬無據。

17 五、綜上所述，原告依系爭銷售契約之約定及債務不履行之法律
18 關係，向被告請求給付40萬2500元居間報酬及賠償未能向買
19 方收取23萬元服務費之損害計63萬2500元，暨法定遲延利
20 息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行
21 之請求即失所依附，一併予以駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
23 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

24 柒、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
25 文。

26 中 華 民 國 112 年 9 月 28 日
27 民事第五庭 法 官 林秀菊

28 正本係照原本作成。

29 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。如
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 112 年 9 月 28 日

