

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2021號

原告 宸炘地產有限公司

法定代理人 馬晟瑋

訴訟代理人 林輝明律師

被告 壬翔建設股份有限公司

法定代理人 江書蘋

被告 劉家昌(即劉育承)

上 二 人

訴訟代理人 林軍男律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國113年10月18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、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴請求：被告劉家昌應給付原告新臺幣(下同)62萬元，及自民國112年6月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息，嗣追加壬翔建設股份有限公司(下稱壬翔公司)為被告，並增列備位聲明請求：壬翔公司應給付原告62萬元，及自112年6月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息(見本院卷第211頁)，核屬請求基礎事實同一者，合於前開規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：劉家昌有意購買門牌號碼臺中市○區○○路0段0

01 0巷00弄00號、17號、19號建物及其坐落土地(下稱系爭房
02 地)，遂透過從事不動產經紀業之原告為仲介服務，居間仲
03 介向訴外人江木林翰旋購買系爭房地，翰旋期間自112年5月
04 31日至同年6月1日，翰旋買賣系爭房地之價金為6200萬，並
05 由江木林委託其女兒江沛琦為代理人，與兩造共同磋商，並
06 於同年5月31日當天共同簽立不動產買賣意願書(下稱系爭意
07 願書)，劉家昌亦親簽買方給付服務費承諾書(下稱系爭承諾
08 書)予原告，承諾給付仲介服務費用62萬元予原告，而成立
09 居間服務契約。原先當日劉家昌便要與江木林就系爭意願書
10 第3條約定簽立系爭房地之不動產買賣契約書，卻臨時稱尚
11 須回去跟壬翔公司之其他人報告，5日內再回來與江木林簽
12 立買賣契約。詎時隔5日後，劉家昌即以翰旋簽署過程有嚴
13 重瑕疵為由，反悔不願意簽立買賣契約書，惟依照系爭意願
14 書第3條第1款約定，系爭房地之買賣契約業已成立，並依買
15 方給付服務費承諾書約定契約成立即應給付服務報酬，後續
16 雖未成功簽立買賣契約書，亦無礙於買賣契約已成立之事
17 實，劉家昌卻拒絕履行買賣契約，亦不願給付服務報酬。縱
18 認劉家昌非為買賣契約之當事人，劉家昌亦係代理壬翔公司
19 前來簽約，並有決定之權限，則原告與壬翔公司間亦已成立
20 買賣契約，其仍應給付原告服務費用，爰依兩造間之系爭意
21 願書第3條第1款、系爭承諾書之約定提起本訴等語。並為先
22 位聲明：(一)劉家昌應給付原告62萬元，及自112年6月9日起
23 至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告
24 假執行。備位聲明：(一)壬翔公司應給付原告62萬元，及自11
25 2年6月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)願供擔
26 保，請准宣告假執行。

27 二、被告則以： 壬翔公司方為實際欲購買房地者，劉家昌僅為
28 代表洽談的公司職員，壬翔公司原已透過原告與江木林簽立
29 第一份不動產買賣意願書(下稱第一份意願書)者，但因江木
30 林不同意第一份意願書之內容，方再於112年5月31日前往簽
31 立系爭意願書，惟該日劉家昌雖代表前往，但未攜帶公司大

01 小章，且亦告知原告尚需回去和公司及股東確認締約內容，
02 該日尚無法簽約，惟經訴外人即原告職員朱芸妮表示可先由
03 劉家昌以個人名義代簽不動產系爭意願書，後續確認完再補
04 蓋公司大小章即可追認契約效力，劉家昌遂先行簽立。嗣劉
05 家昌回公司確認後，經討論認江木林之意識似處於無法為完
06 整意思表示之狀態，惟未見其出具之授權書，而有疑義，遂
07 要求原告提出相關授權依據，原告皆拒絕，被告即認該不動
08 產買賣是否有經合法授權，尚有疑義，便決定不與江木林簽
09 立不動產買賣契約，則兩造間契約從未成立，自無原告得因
10 買賣契約成立而得向被告任一人請求服務費用之情。且原告
11 及江木林於簽立系爭意願書時，並未給予被告合理的審閱期
12 間，當天提出即要求劉家昌當天簽立，後續亦未將該系爭意
13 願書交由劉家昌攜回供壬翔公司審閱，顯已違反消費者保護
14 法關於定型化契約應給予合理審閱期間之規定，自屬無效，
15 更無以此為由認買賣契約業已成立，而依系爭承諾書請求被
16 告給付服務報酬之理。且系爭房地之買賣並未經江木林合法
17 授權，江木林現又陷於無意思表示能力狀態，自無透過江木
18 林授權合法簽立買賣契約之可能等語，資為抗辯。並聲明：
19 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利益判決，願
20 供擔保，請准宣告免為假執行。

21 三、本件經法院會同兩造整理並簡化爭點如下（見本院卷第296
22 至297頁）：

23 (一)原告從事不動產經紀仲介服務，原告與劉家昌於112年5月31
24 日當天共同簽立不動產買賣意願書，劉家昌亦親簽買方給付
25 服務費承諾書、系爭承諾書予原告，承諾若買賣契約成立，
26 給付仲介服務費用62萬元予原告。

27 (二)劉家昌為壬翔公司之員工，壬翔公司負責人為江書蘋，劉家
28 昌與江書蘋曾為夫妻關係。

29 四、得心證的理由：

30 (一)系爭意願書及系爭承諾書之契約當事人係壬翔公司或劉家
31 昌？

- 01 1.原告主張：劉家昌既以個人名義簽立系爭意願書，則依該意
02 願書第3條約定「自簽立本意願書至112年6月1日止為斡旋有
03 效期間，於此期間內若賣方接受買方之承買價款及本意願書
04 之條款時，買方同意買賣契約即已成立生效」，而江木林之
05 代理人江沛琦已於劉家昌簽立意願書時，當場簽明表示同意
06 意願書上之條件，則江木林與劉家昌間舊系爭房地之買賣契
07 約於斯時即已成立等語，經被告否認辯稱劉家昌僅係代表公
08 司前來磋商，欲購買系爭房地者為壬翔公司等語。
- 09 2.經查，第一份意願書之買方簽署人為壬翔公司，經證人劉翔
10 榮到庭證稱：我是壬翔公司的員工，簽立系爭意願書時，係
11 我和劉家昌一同前往原告公司商討購買系爭房地事宜，該房
12 地是公司要購買的，因為公司是在經營房屋危老重建，系爭
13 房地符合老屋重建資格，我們想要把它買下來，如果是劉家
14 昌個人要買系爭房地，我就沒有必要一同出面去磋商了等語
15 (見本院卷第176至181頁)；復經證人朱芸妮到庭證稱：我是
16 原告公司員工，第一份意願書是在112年5月29日簽的，當日
17 跟我洽談的是劉翔榮，表示是壬翔公司要購買系爭房地，後
18 來因為賣家不同意該份意願書上的條件，我又打電話給劉翔
19 榮約同年5月31日見面磋商，31日當日買方(即劉翔榮與劉家
20 昌)有向我表示沒帶到公司大小章，我跟他們說可以先以劉
21 家昌或劉翔榮名義簽署，正式簽買賣契約書時再改成壬翔公
22 司，買方亦有表示要回去跟公司確認登記名義人為何等語
23 (見本院卷第162至173頁)，則依前開證人所述，系爭房地為
24 壬翔公司因有業務需求而購買，方由劉家昌及劉翔榮二人共
25 同出面磋商，且朱芸妮聯繫之對象為劉翔榮而非劉家昌，更
26 於同年5月31日向劉家昌表示幾日後正式簽不動產買賣契約
27 時再將買受人改為壬翔公司即可，顯見有意願購買系爭房地
28 者為壬翔公司並非劉家昌。劉家昌雖以個人名義簽立系爭意
29 願書及系爭承諾書，惟依朱芸妮所述會由劉家昌暫為簽名僅
30 係因劉家昌及劉翔榮於該日未攜帶公司大小章，則依民法第
31 98條規定，解釋意思表示仍應探求當事人真意，劉家昌既僅

01 係代表公司出面協商，原告之員工朱芸妮居間仲介亦明確知
02 悉欲購買系爭房地者為壬翔公司，則應認劉家昌僅係代表公
03 司簽立系爭意願書及系爭承諾書，惟契約主體仍係壬翔公
04 司。

05 (二)壬翔公司與江木林間之不動產買賣契約是否有效成立？

06 1.按系爭意願書第3條約定：自簽立本意願書至112年6月1日止
07 為斡旋有效期間，於此期間內若賣方接受買方之承買價款及
08 本意願書之條款時，買方同意買賣契約即已成立生效。原告
09 主張：劉家昌於112年5月31日代理壬翔公司簽立該份意願
10 書，而賣方江木林之代理人江沛琦已於同日即為同意該意願
11 書上買賣條件之意思表示，並亦簽名於該份意願書上，則依
12 該意願書第3條約定，壬翔公司與江木林間就系爭房地之買
13 賣契約即已成立等語，為被告否認之。

14 2.經查，劉家昌及劉翔榮係代表公司前去與原告及賣方江木林
15 之代理人磋商買賣條件，且經劉翔榮證稱：我們和原告公司
16 及江木林代理人約31日晚間7點左右碰面，當日見到朱芸妮
17 時就已明確表示資金部分需要經過股東同意才可動用，因此
18 該日僅係來表達善意並認識賣方，但無法成交，當日我們亦
19 未攜帶到公司大小章，無法於該日簽約，係朱芸妮說我們可
20 以先由任一人暫簽系爭意願書，再回去確認，當日我們本來
21 以為得與賣方碰面，親自洽談，朱芸妮卻係將我們分隔在不
22 同房間，從中傳遞訊息，我們從未見過賣方等語(見本院卷
23 第176至178頁)；復經朱芸妮證稱：當日劉家昌、劉翔榮有
24 表示未帶公司大小章，亦有稱要再回去確認不動產要登記給
25 公司還是給自然人，當日買賣雙方皆未見面，都是等我跟買
26 方談完再去找賣方談等語(見本院卷第163至173頁)，則劉家
27 昌及劉翔榮既已明確表示尚須回去向公司確認買賣條件，在
28 壬翔公司尚未確認並表示同意前，是否得認劉家昌簽立系爭
29 意願書即已有代理公司向江木林為請求締結買賣契約之意思
30 表示，已屬有疑，況買賣雙方自始皆未碰面磋商，則賣方是
31 否已清楚知悉買方之條件及尚需經過公司股東同意等程序，

亦屬有疑。準此，縱使江木林之代理人江沛琦已於系爭意願書上簽名表示同意意願書所示之買賣條件，惟壬翔公司既尚未確認完畢，並正式向賣方提出請求依該意願書上條件締結買賣契約之意思表示，亦僅可認買賣雙方尚處於斡旋階段，江沛琦亦僅係同意意願書上揭示之斡旋金額，尚難認於該日買賣雙方就系爭房地之買賣契約業已成立。

3. 又被告辯稱：壬翔公司嗣已透過通訊軟體line向原告表示認為系爭房地之出售，尚有是否具備合法授權之疑義，希望原告可以提出江木林之授權書，卻經原告表示本件無授權問題，請壬翔公司準時於112年6月5日晚上8點赴約簽立不動產買賣契約，則本件係因不動產交易存有授權問題，須待確認等語，復查原告於112年6月5日即以通訊軟體line向被告表示「賣方今日晚上8點確定會來公司簽約，並無您所說的授權問題，請您準時來簽約」（見本院卷第31頁），顯見在該訊息之前被告已有向原告提出系爭房地是否有經合法授權以出售之疑問；嗣經劉家昌回覆「本次斡旋簽署過程有嚴重瑕疵，未出具授權書給買方看，所以斡旋無效，故今天也無法簽約，請知悉」、「本次買賣金額甚高，因未看到授權書，我方希望能直接和屋主洽談，以確認是其本人的意願，敬請惠予安排，謝謝大家。若可以的話，也請讓我們看一下爸爸給女兒的授權書。」（見本院卷第31頁），則壬翔公司確實因授權問題尚需進一步向賣方本人及代理人確認，而希望可以當面與賣方本人及代理人磋商，壬翔公司既尚需與賣方磋商討論，即難認已正式向賣方為請求締約之意思表示，則壬翔公司與江木林間就系爭房地之買賣契約自無從成立，原告之主張自無可採。

(三) 原告是否得向壬翔公司基於系爭承諾書請求服務費用？

1. 按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第568條第1項定有明文；又該條立法理由明揭「居間之報酬，俟居間人報告或媒介契約成立後支付，此當然之理，亦最協當事人之意思（最高法院110年度台上字第2063號

判決意旨參照)。復按系爭承諾書約定：買方承諾應於契約成立時，給付買賣總價款百分之一之服務報酬予受託人並以現金給付，絕無異議。若可歸責於本人之因素致本不動產買賣契約不成立，本人承諾服務費仍支付與受託人。

2.經查，壬翔公司因有購買系爭房地之意願，遂委託原告居間仲介，以促成壬翔公司與江木林間就系爭房地之買賣契約，並由原告之員工朱芸妮居間協助買賣雙方進行磋商，則原告與壬翔公司間確就買賣系爭房地一事成立居間契約，應屬無疑。惟查，依系爭承諾書約定，原告應於買賣契約已成立時方可請求壬翔公司給付服務費用，而揆諸前開說明，壬翔公司與江木林間之買賣契約既未成立，原告自無依據系爭承諾書約定請求壬翔公司給付服務費用之理，原告主張實不足採。

3.原告另主張：縱認買賣契約並未成立，惟該未成立之原因亦係因為壬翔公司臨時反悔，屬可歸責於壬翔公司之因素使契約無法成立，依系爭承諾書約定，壬翔公司仍應給付服務費用等語，經被告辯稱：江木林現為中風，且陷於無意思表示能力之狀態，而系爭房地是否業經江木林在其尚有意思表示能力之際即已授權原告為仲介公司，又是否有授權江沛琦代為出售，皆有疑義等語，亦經朱芸妮證稱：我經過公司開發方之員工告知我江木林的狀況，遂於112年5月31日約劉翔榮之前，即告知其江木林之狀況無法出席，所以會是由江沛琦代替江木林出席洽談等語(見本院卷第161、171頁)，並經本院勘驗原告提出之江木林授權出售房屋影片，自影片觀之可見江木林確有欠缺言語表達能力及無意思表示能力之外觀，則承前所示，壬翔公司因對於系爭房地之出售是否業經江木林為合法之授權一事，尚待確認，且希望可以與賣方本人及代理人(即江木林與江沛琦)親自見面，進行授權確認並為進一步之締約磋商，原告身為居間仲介者，卻於締約期間僅泛稱授權無問題，未提出其他資料予以佐證，且未安排買賣雙方碰面，使買賣雙方無見面磋商之機會，則壬翔公司從未與

賣方本人或代理人親自見面討論，對於買賣契約內容尚有疑慮，而基於前開考量，拒絕締約應與常情無違，實非可歸責於其之因素，原告該部分主張，亦不可採。

五、綜上所述，原告依系爭意願書第3條第1款、系爭承諾書之約定以先位、備位分別請求劉家昌、壬翔公司應給付原告62萬元，及自112年6月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。

六、原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所依附，一併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

民事第一庭 法 官 許石慶

法 官 熊祥雲

法 官 趙蕙涵

以上為正本係照原本作成。

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（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

書記官 林俐