

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第144號

原告 張鳳玲

訴訟代理人 林見軍律師

複代理人 楊小慧

被告 劉孟育

劉孟霓

共同

訴訟代理人 李淑女律師

上列當事人間給付服務報酬事件，本院於民國113年7月17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：

兩造於民國110年10月13日簽訂委託銷售契約書(下稱系爭契約)，約定被告委託原告銷售坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○地號土地(下稱系爭土地)及其上門牌號碼臺中市○○路○段00號建物(與系爭土地下合稱系爭房地)，委託銷售總價為新臺幣(下同)2億1824萬7700元(每坪以68萬元計算)，委託銷售期間為自110年10月13日起至同年12月31日止。原告已於委託銷售期間覓得買家林天財願以上開委託銷售價額承買，並有交付斡旋金即面額為500萬元之支票1張予原告找被告洽談，買賣雙方就買賣之價金、標的既達成合意，買賣契約即已成立生效，原告自己完成仲介義務。嗣被告就買賣契約書面之簽訂雖有意見，而拒不簽約，然無礙於買賣雙方契約成立生效，原告之仲介義務已完成之事實。原告於110年12月30日以臺中東興路郵局1134

01 號、1135號存證信函催告被告依系爭契約給付原告實際成交
02 價百分之1之服務報酬218萬2477元，被告迄未依約給付。原
03 告爰依系爭契約之約定，請求被告給付原告218萬2477元及
04 遲延利息等語。並聲明：被告應共同給付原告218萬2477
05 元，及自111年1月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之
06 利息。原告願供擔保准宣告假執行。

07 二、被告抗辯：

08 (一)被告透過訴外人羅淑芬介紹與原告簽訂系爭契約後，原告未
09 曾主動聯繫被告，僅透過羅淑芬詢問系爭土地周邊之土地是
10 否要一起出賣等問題，復要求被告降價，為被告所拒。嗣羅
11 淑芬突然於000年00月00日下午2時許告知被告已完成委託，
12 兩造及羅淑芬乃於翌日下午3時許，在豐樂公園之春水堂洽
13 談，當時原告告知系爭土地有私設巷道，且無法指定建築
14 線，須購得相鄰之國有地始能指定建築線，該相關問題仍待
15 解決等事，被告嗣亦有進行申購國有地之相關事宜。詎被告
16 竟於111年1月4日接到原告早於000年00月00日下午2時許即
17 寄出要求被告給付服務報酬之存證信函，然兩造於110年12
18 月31日猶在洽商買賣條件，原告豈有於110年12月30日前即
19 完成仲介任務可能。且原告於存證信函所附之承買意願書記
20 載之承買人為詹美慧，起訴狀所附原證2之買賣契約部分影
21 本之承買人則為林天財，顯然有疑。

22 (二)本件委託銷售金額高達2億餘元，縱令有人願以每坪68萬元
23 承購，然關於承買人價金如何支付等其他必要問題，尚待進
24 一步磋商，原告未令被告與承購人見面談論有關價金支付方
25 式、各項稅賦何人負擔、標的物如何過戶等節，被告復不同
26 意林天財提出之不動產合約書記載內容，被告與買方就其他
27 買賣條件之意思即未合致，更未簽立買賣契約，買賣契約即
28 不成立。本件買賣既未成交，原告即未完成仲介義務，不得
29 請求居間之服務報酬等語。並聲明：原告之訴駁回。如受不
30 利益判決，願供擔保，請准予宣告免為假執行。

31 三、本院之判斷：

01 (一)原告主張兩造於110年10月13日簽訂系爭契約，約定被告委
02 託原告銷售系爭房地，委託銷售總價為2億1824萬7700元，
03 即每坪以68萬元計算，委託銷售期間為自110年10月13日起
04 至同年12月31日止，原告於110年12月30日以存證信函催告
05 被告依系爭契約給付原告實際成交價百分之1之服務報酬218
06 萬2477元，被告迄未給付之事實，有系爭契約(見本院卷第5
07 5-56頁)、存證信函及承買意願書(見本院卷第23-25頁、第8
08 1-82頁)為證，且為被告所不爭執，堪信屬實。

09 (二)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
10 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
11 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
12 68條第1項定有明文。是民法第565條所定之居間有二種情
13 形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介之媒介
14 居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說
15 合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而媒介居
16 間，則以斡旋於委託人與相對人雙方之間，折衷協調並為之
17 說合，以促成雙方當事人訂立契約，如委託人與相對人因其
18 斡旋而訂立契約，媒介居間人始得請求報酬。經查，依系爭
19 契約第4條約定(見本院卷第55頁)，原告須買賣成交，始得
20 向被告收取服務報酬，足見原告並非僅須向被告報告訂約之
21 機會為已足，而須斡旋於被告與買方之間，媒介說合使雙方
22 達成共識，成立買賣契約，核其性質屬媒介居間契約，且原
23 告須因其媒介居間而成立系爭房地之買賣契約，始得對被告
24 請求居間報酬。

25 (三)次按買賣契約之成立，固應以標的物及價金之意思表示一致
26 為其「必要之點」，惟買賣「預約」，亦非不得就標的物及
27 價金之範圍先為擬定，作為將來訂立「本約」之張本，但不
28 能因此即認買賣「本約」業已成立(最高法院61年度台上字
29 第964號裁判先例意旨參照)。苟當事人間，除標的物及價
30 金外，尚約定將買賣價金之清償時、地或其他交易上之重要
31 事項列為「必要之點」者，衡諸契約自由原則，應非法所不

01 許。故當事人間除標的物及價金外，若有將契約之常素或偶
02 素如買賣價金之清償時間、給付方法及比例，或其他交易上
03 之重要事項，特別注重而列為必要之點者，衡諸契約自由原
04 則，法院自當尊重。倘兩造對於該必要之點未達成意思表示
05 合致，其契約自屬尚未成立（最高法院111年度台上字第118
06 2號判決意旨參照）。又不動產之買賣，除標的物及其價
07 金，當事人須互相同意外，尚涉及付款方法、稅負、點交、
08 費用及違約等重要事項（最高法院79年度台上字第1357號判
09 決意旨參照）。準此，不動產買賣之成立，當事人間除須就
10 標的物及其價金須達成合意，就付款方法、稅負、點交等重
11 要事項而列為必要之點者亦應達成合意，始認買賣契約業已
12 成立。且契約成立必要之點，通常固指契約之要素，然關於
13 契約之特約事項、履行及違約賠償等事項，經當事人特別注
14 重，另以意思表示將其附加於契約內容，該偶素事項亦應由
15 當事人意思一致，契約始為成立。

16 (四)原告主張其已尋得買家林天財，表明願以每坪68萬元之價格
17 買受系爭房地，詹美慧係林天財之建設公司之人員等語，固
18 據證人詹美慧、林天財(見本院卷第183-190、190-209頁)、
19 羅淑芬(本院卷第299-308頁)證述在卷，並有承買意願書(見
20 本院卷第82頁)、LINE對話紀錄可稽。然查：

- 21 1. 詹美慧係於110年12月29日始出具承買意願書，有該意願書
22 可按(見本院卷第82頁)，被告直至111年1月4日猶詢問羅淑
23 芬何時能提供合約書(見本院卷第286頁)、於同年月5日再質
24 疑羅淑芬拖延不給合約書(參見本院卷第288-289、304-305
25 頁)，之後羅淑芬始將林天財單方擬定之不動產買賣合約書
26 檔案傳予被告(見本院卷第289頁)，其時買賣雙方就買賣之
27 其他條件均尚未為任何協商，業據兩造陳明在卷(見本院卷
28 第298頁)，足見至少至111年1月5日止原告或羅淑芬猶未能
29 提供買方所擬定之合約書供被告審閱，買賣雙方自無從簽訂
30 買賣契約書，原告竟於詹美慧甫出具承買意願書之翌日即11
31 0年12月30日即寄存證信函向被告表示：被告未依約定與成

01 交之買方簽訂不動產買賣契約書云云(見本院卷第23、25
02 頁)，已有可議。

- 03 2. 詹美慧所出具之承買意願書係記載本人即詹美慧願以2億182
04 4萬7700元即每坪68萬元承買系爭房地等語，其中第3點且記
05 載「3. 倘賣方同意此價格出售，本人同意於賣方通知後7個
06 工作日內簽立正式買賣合約，其餘內容以正式買賣合約約定
07 為主。」(見本院卷第82頁)，原告亦稱：被告有出來跟我們
08 在南屯區之春水堂見面，當時在場的有被告2人、羅淑芬及3
09 位年輕人，「買方的人沒有在場」，當時見面的時候，大家
10 都談的不錯，價格就是每坪68萬元，講完之後，被告就說
11 「好，那你們就先弄好合約書傳給我們看」，我也說
12 「好」。被告有說「我們如果看過那個合約書沒問題，就可
13 以約來簽約」。我有說如果被告看到合約書後覺得有問題，
14 可以修改沒關係，妳把要修改的部分傳給我，我會再請公司
15 這邊修改，修改到被告滿意。如果被告滿意，買方不滿意，
16 我們就要居中互相協調。因為契約的內容一定要雙方合議後
17 才可以簽，如果修改的不合理，對方也不一定同意，所以還
18 要再進行磋商。我係先寄存證信函予被告後，才與被告最後
19 一次在春水堂見面，當時被告表示合約書擬好後，讓被告看
20 一下等語(見本院卷第155-159頁、163-164頁、169頁)；證
21 人林天財證稱：伊的做法是在正式簽約前，一定會跟賣方談
22 過，如果尚未跟賣方談過，應該只是要約，而不是真正的契
23 約。本件我們還沒到簽合約的階段等語(見本院卷第196-197
24 頁)；被告劉孟育亦稱：原告有說買賣契約書的內容還是要
25 再談，我們那時候只是商議暫定這個價格，如何付款、稅
26 金、後續的交付都沒有談，我們也沒有看到合約書，而且有
27 表示要儘快把合約書給我們，我們要給代書看過並做確認等
28 語(見本院卷第178頁)，足見本件買賣雙方雖就標的物及
29 價金之範圍先為擬定，然僅以之作為將來訂立「本約」之張
30 本，日後仍須簽訂本約，且本約之其餘內容，尚待買賣雙方
31 洽談、協商後，方能確認雙方之意思表示是否能合致。依據

01 上開說明，自不能因此即認買賣「本約」業已成立。

02 3. 林天財委託代書擬具之「土地買賣契約書」，所列之買方為
03 林天財，契約本文之內容多為空白(見本院卷第21、237-259
04 頁)，且附有合計16項之「其他特約事項」(見本院卷第245-
05 251頁)，其中第4項記載「本件買賣標的總價款合計為新台幣
06 幣1億0仟9佰1拾2萬3仟8佰5拾元整，包含土地款新台幣1億0
07 仟9佰1拾2萬3仟8佰5拾元整(未登記建物一併出售，雙方同
08 意不計價)。」、第5項記載「賣方須保證本約買賣標的物全
09 部土地(包含532、532-1.536、536-1地號)為可供合法建築
10 使用或供建築物空地比計算範圍，並可申請建築線指示核
11 准，若經主管機關審核非可納入建築物空地比計算，則採以
12 土地公告現值計價，於點交時結算找補。」(見本院卷第247
13 頁)、第9項記載「賣方聲明毗鄰1233地號屬國有財產屬所有
14 土地，賣方已向其承租，表明可辦理優先購買作業，本筆土
15 地係為連接萬和路一段必要臨接土地，若無供買方購入土
16 地，『則買方得自由選擇解除本買賣契約或採取折減售價』
17 方進行買賣作業。」、第16項記載「本契約書內文與本『其
18 他特約事項』內容有牴觸時，買賣雙方同意以『其他特約事
19 項』內容為優先適用。」等語(見本院卷第249、251頁)，足
20 見買方之意係特別注重上開「其他特約事項」，乃另以意思
21 表示將其附加於契約內容，列為系爭買賣契約成立必要之
22 點，並要求優先適用該其他特約事項，則該「其他特約事
23 項」之偶素事項，自亦應由當事人意思一致，契約始為成
24 立。

25 4. 原告陳稱：我們沒有讓被告與買主洽談買賣事宜，因為我們
26 做土地都是當天要簽約時才見面，這中間買方有出具購買意
27 向書跟500萬元支票就夠了。後來建設公司有請他們的代書
28 擬具買賣合約書，再將檔案傳給我們，我們將合約書之檔案
29 傳給被告後，被告說要先看，後來就沒有下文，「我沒有直
30 接跟被告聯繫，是羅淑芬跟我說被告她們都沒有回應」。我
31 就將承買意願書及支票還給林天財。本院卷第21頁之合約書

01 就是我們傳給被告之合約書之部分內容，我們只是給被告她
02 們先看而已，「看這樣的合約內容可不可以」，如果不可以
03 再修改。我與被告在簽委託書時，「被告有講到系爭土地有
04 私設巷道，且無法指定建築線，必須將鄰地土地購得始得指
05 定建築線等相關問題尚待解決之事」。被告有跟我們說有4
06 戶還是3戶的透天房屋擋在他們前面，可能要整合進來。她
07 原本向我傳達的是她們要負責整合，後來她們說她們找不到
08 人、談不攏，就說「那就由你們自己去整合，她們就不負
09 責」，我這邊有說「好，由買方來負責」，就是由我們要買
10 的人自行去整合，我就調裡面的資料去找這些地主。所以其
11 中有一戶要賣的時候，買方這邊有去買。「後來該指定建築
12 線的問題，被告她們說她們只負責賣她們的部分，其他的問
13 題要我們自己解決」，我們說「OK，好」。另被告簽委託書
14 時有說被告有進行申購國有土地相關事宜等語。被告劉孟育
15 亦稱：我們與原告簽委託契約前即知系爭土地無法指定建築
16 線等語(見本院卷第180頁)。證人林天財則證稱：系爭土地
17 有私設巷道的問題，系爭土地要連接前面的舊房子一起處
18 理，才有連接建築線。上開問題是伊自己發現的，對伊來講
19 是做房地產的基本要件，是我們評估的要件之一，原告介紹
20 系爭土地時也一定會有告知上開問題。「伊有跟原告說建築
21 線這個問題當然是一定要由賣方(按即被告)處理，我們才願
22 意買，伊不可能跟原告說這個問題由伊即買方處理。伊不同
23 意、也不可能答應系爭土地的建築線問題由買方自行解決，
24 伊不可能這樣做，沒有人這樣買土地的」(見本院卷第198-1
25 99、201-202頁)。伊於110年12月31日有與代書通話，請代
26 書代擬不動產買賣契約書，代書係於111年1月4日將代書所
27 擬的不動產買賣契約書檔案傳予伊，伊於同日傳給原告(見
28 本院卷第205-206頁)。流程是我們先擬出合約，再跟賣方見
29 面，雙方再協商其他的買賣條件，包括付款時間、稅、尾
30 款、二期、三期等條件都要再跟賣方做協商，土地是不是能
31 夠申請建造、建築線問題，也要在當下解決，都協調成功才

01 會簽立買賣合約書(見本院卷第207頁)等語。

02 5. 基上，姑不論林天財所提出之不動產買賣合約書於其他特約
03 事項記載：本件買賣標的總價款為1億0912萬2350元。本契
04 約書內文與本其他特約事項內容有抵觸時，買賣雙方同意以
05 其他特約事項內容為優先適用等語(見本院卷第249、251
06 頁)，與被告委託原告出售之價格2億1824萬7700元明顯不符
07 部分，是否為誤載，然客觀上已足使被告認為買方未依約定
08 價格擬定書面合約。且依兩造及證人林天財上開陳述情節，
09 足見本件買賣就指定建築線等相關問題，究應由買方或賣方
10 負責處理乙節，原告應允被告由買方負責處理之要求，買方
11 即林天財則表示應由賣方處理，並於所擬合約書其他特約事
12 項第5項載明「賣方須保證本約買賣標的物全部土地(包含53
13 2、532-1.536、536-1地號)為可供合法建築使用或供建築物
14 空地比計算範圍，『並可申請建築線指示核准』，若經主管
15 機關審核非可納入建築物空地比計算，『則採以土地公告現
16 值計價，於點交時結算找補』。」(見本院卷第247頁)、第9
17 項記載「賣方聲明毗鄰1233地號屬國有財產屬所有土地，賣
18 方已向其承租，表明可辦理優先購買作業，本筆土地係為連
19 接萬和路一段必要臨接土地，若無供買方購入土地，『則買
20 方得自由選擇解除本買賣契約或採取折減售價方進行買賣作
21 業。』」等語，則系爭買賣就指定建築線等相關問題，係屬本
22 件買賣契約之交易上重要事項，且被告與買方就該屬其他特
23 約事項之買賣契約必要之點，利益相反，意思表示明顯相
24 左，並未合致，洵足認定。

25 6. 被告劉孟育於111年1月20日即向羅淑芬表示：張小姐告訴姐
26 姐土地有很多問題，所以拍謝，姐姐去年很早就說不要你太
27 大壓力，沒買沒關係，謝謝您，辛苦了。等水利地買好，再
28 跟您說，等問題處理好再聯絡，好嗎等語(見本院卷第291、
29 303頁)。證人詹美慧陳稱：本件買賣後來沒有談成等語(見
30 本院卷第188頁)、證人林天財陳稱：伊開出去的500萬元支
31 票，因為沒有去兌現，所以一定不會有紀錄，因為這是一個

01 沒有成立的案件等語(見本院卷第200頁、203頁)，原告亦
02 稱：最後買賣沒有成立(本院卷第154頁)，伊已將林天財交
03 付之500萬元支票1張歸還林天財等語(見本院卷第168頁)，
04 益見原告早因本件買賣未成交，而將上開500萬元支票歸還
05 林天財。

06 (五)基上，被告抗辯其不同意林天財所提出之不動產買賣合約書
07 內容，買賣雙方就買賣契約之必要之點，意思並未合致，本
08 件買賣契約並未成立等語，堪可採取。從而，被告與林天財
09 間並未因原告之居間媒介而成立系爭房地之買賣契約，堪以
10 認定。則原告主張依系爭契約約定，請求被告給付服務報酬
11 等語，即屬無據，不應准許。

12 四、綜上所述，原告主張依系爭契約約定，請求被告給付原告21
13 8萬2477元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年
14 利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴
15 既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附，應併予駁回。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法，經審酌後，認與
17 判決結果無影響，無庸逐一論述，併此敘明。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 113 年 8 月 15 日
20 民事第二庭 法 官 江奇峰

21 正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 8 月 15 日
25 書記官 許馨云