

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2656號

原告 駿通地產有限公司

法定代理人 蘇妙穎

訴訟代理人 陳偉展律師

被告 何云晏

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國114年1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、被告何云晏經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

(一)原告前於民國113年1月11日受訴外人廖志明委託，銷售其所有臺中市○○區○○段000地號土地及同段106建號建物（門牌：臺中市○○區○○路000號，下稱系爭房地），期間自113年1月11日起至113年7月31日止，如買方出價達新臺幣（下同）2000萬元，即同意出售，簽立不動產委託銷售契約書（下稱系爭銷售契約書）及契約變更附表（原證2）。嗣被告經原告之仲介為欲買之意思表示，並於113年4月25日10時簽立不動產買賣意願書（原證3）及權益確認書（原證4），委託原告以2080萬元總價款代為斡旋，有效期間至113年5月1日24時止，並支付5萬元斡旋金，後廖志明於113年4月25日14時同意依前述不動產買賣意願書之條件出售；廖志明與被告間之買賣關係已成立，由被告以總價2080萬向廖志明購買系爭房地。被告受原告通知系爭房地買賣成立後，遲不出面簽立不動產買賣契約，經原告以臺中英才郵局第1097號存證

01 信函（原證5）催告，亦遭置之不理。

02 (二)原告依約促成被告與廖志明成立買賣契約，依民法第565條  
03 及第568條第1項，得請求被告及廖志明各給付居間報酬。被  
04 告於買賣契約成立後，應按系爭權益確認書第3條第1項，給  
05 付原告成交總價款百分之貳之服務報酬41萬6000元（000000  
06 00x2%=416000）。

07 (三)原告依委託銷售契約書第5條，得請求廖志明給付實際成交  
08 價百分之肆之服務報酬83萬2000元（00000000x4%=832000）  
09 ，系爭房地買賣契約之解除或無法履行，係可歸責於被告，  
10 廖志明無可歸責性，被告以遲不出面簽立不動產買賣契約等  
11 不正當之方法阻止成就，違反不動產仲介經紀業報酬計收標  
12 準第1項等保護原告之法律，並致生損害於原告，依民法第1  
13 84條第2項前段向被告請求83萬2000元。

14 (四)聲明：1.被告應給付原告124萬8000元，及自起訴狀繕本送  
15 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔  
16 保請准宣告假執行。

17 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳  
18 述。

19 四、本院之判斷：

20 (一)原告請求被告給付服務報酬41萬6000元，無理由：

21 1.原告主張受訴外人廖志明委託，銷售系爭房地，嗣被告經原  
22 告之仲介為應買之意思表示，與原告於113年4月25日簽立不  
23 動產買賣意願書及權益確認書，委託原告以2080萬元總價款  
24 代為斡旋，有效期間至113年5月1日24時止，並支付5萬元斡  
25 旋金，後廖志明於113年4月25日14時同意依前述不動產買賣  
26 意願書之條件出售。被告受原告通知系爭房地買賣成立後，  
27 遲不出面簽立不動產買賣契約，經原告以臺中英才郵局第10  
28 97號存證信函催告等情，業據原告提出不動產一般委託銷售  
29 契約書、契約變更附表、不動產買賣意願書、權益確認書、  
30 存證信函及回執等件等為證（見本院卷第25至39、55、57  
31 頁），又被告已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期

01 日到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準  
02 用同法第1項規定，視同自認，應認原告上開主張為真實。

03 2.按稱買賣者，為當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支  
04 付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣  
05 契約即為成立，民法第345條定有明文。次按當事人主張有  
06 利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第27  
07 7條前段定有明文。再按解釋意思表示，固須探求當事人之  
08 真意，不得拘泥於所用之辭句，但所用之辭句業已表示當事  
09 人真意，無須別事探求者，即不得反捨所用之辭句而更為曲  
10 解。最高法院86年度台上字第3042號判決意旨參照。

11 3.查系爭不動產買賣意願書第3條第1項約定：「買方(即被告)  
12 承諾應於買賣契約成立時，給付成交總價款百分之二之服務  
13 報酬予本公司(即原告)」、第4條第1項約定：「賣方(即廖  
14 志明)於期間內接受買方之承購總價款及付款條件時，買賣  
15 契約即成立生效」(見本院卷第35頁)，是被告於買賣契約  
16 成立時，即廖志明接受其所提出之承購總價及付款條件，方  
17 有給付服務報酬之義務。觀之系爭不動產買賣意願書，被告  
18 提出承購總價2080萬元，付款條件依代書作業等條件，復參  
19 廖志明簽屬之委託銷售契約書，委託銷售價格為2228萬元，  
20 價款支付方式為簽約款、用印款、完稅款均為10%，尾款7  
21 0%，買方辦理貸款時，賣方同意配合以銀行核准可貸之最高  
22 金額為尾款(見本院卷第25頁)，另以契約變更附表變更委  
23 託銷售價格為2228萬元，買方出價達2000萬元時同意出售  
24 (見本院卷第31頁)，其後雖經廖志明於系爭不動產買賣意  
25 願書之賣方欄簽章表示同意，然本件就買賣價金如何支付、  
26 貸款等條件均未經過買賣雙方磋商，是原告主張買賣契約已  
27 成立，委無足採。原告請求居間報酬云云，自無所據。

28 (二)原告依民法第184條第2項前段請求83萬2000元，無理由：

29 1.本件買賣雙方就付款條件，尚未磋商而達成意思表示合致，  
30 而未能成立系爭房地買賣契約，業據前述，則原告即無由要  
31 求被告應簽立買賣契約，難認被告有何違約或債務不履行之

01 情，原告亦無從依委託銷售契約書第5條，請求廖志明給付  
02 實際成交價百分之肆之服務報酬。是原告主張被告以遲不出  
03 面簽立不動產買賣契約等不正當之方法阻止成就，違反不動  
04 產仲介經紀業報酬計收標準第1項等保護原告之法律，並致  
05 生損害於原告云云，並不可採。

06 2.原告未舉證證明被告有何違反保護他人之法律之侵權行為，  
07 原告亦未受有何損害，則原告主張依民法第184條第2項規定  
08 請求被告賠償83萬2000元，並非有據，應予駁回。

09 五、綜上所述，原告依居間契約及侵權行為之法律關係，向被告  
10 請求給付41萬6000元居間報酬及賠償損害83萬2000元，暨法  
11 定遲延利息，均無理由，應予駁回。

12 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  
13 駁回之。

14 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  
15 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此  
16 敘明。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

19 民事第五庭 法官 陳僑舫

20 正本係照原本作成。

21 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  
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

24 書記官 黃俞婷