

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第154號

上訴人 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

被上訴人 何云晏

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，上訴人對於民國114年2月21日臺灣臺中地方法院113年度訴字第2656號第一審判決提起一部上訴，本院於114年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

被上訴人經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、上訴人主張：伊於民國113年1月11日受訴外人廖志明委託，銷售坐落臺中市○○區○○段000地號土地及同段000建號（即門牌號碼臺中市○○區○○路000號）建物（下稱系爭房地），約定如買方出價達新臺幣（下同）2000萬元即同意出售。嗣被上訴人經伊仲介，並於113年4月25日上午10時許與伊簽立不動產買賣意願書（下稱系爭意願書）、權益確認書（下稱系爭權益確認書），且支付5萬元斡旋金，委託伊以2080萬元總價款代為斡旋，復經廖志明於同日下午2時許同意依被上訴人之條件出售，是被上訴人以總價2080萬元向廖志明購買系爭房地之契約即為成立。詎被上訴人迄未給付居間報酬即成交總價款2%之服務報酬41萬6000元（2080萬元×2%）。爰依民法第568條第1項、系爭權益確認書第3

01 條第1項規定，求為命被上訴人給付伊41萬6000元本息之判
02 決（原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不
03 服，提起上訴，至上訴人請求超逾上開部分，經原審駁回後
04 未據其聲明不服，非本院審理範圍），並上訴聲明：(一)原判
05 決廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人41萬6000
06 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
07 利息之判決。

08 三、被上訴人未曾於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
09 或陳述。

10 四、得心證之理由：

11 (一)按民事訴訟法第280條第3項固規定當事人對於他造主張之事
12 實，已於相當時期受合法通知，而於言詞辯論期日不到場，
13 亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項之規定。惟同條第1項
14 規定，係指當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時，消
15 極的不表示意見，法律上擬制其為自認而言，於辯論主義所
16 行之範圍內有拘束法院之效力，法院自可毋庸別予調查證
17 據，以之為裁判之基礎，然法院斟酌調查證據之結果及全辯
18 論意旨，該當事人非必受敗訴之判決，法院仍應審認構成要
19 件是否相符（最高法院112年度台上字第1646號、113年度台
20 上字第164號判決意旨參照）。

21 (二)上訴人主張受廖志明委託銷售系爭房地，嗣被上訴人經上訴
22 人之仲介為應買之意思表示，與上訴人於113年4月25日上午
23 10時許簽立系爭意願書及權益確認書，委託上訴人以2080萬
24 元總價款代為斡旋，並支付5萬元斡旋金，經廖志明於同日
25 下午2時許同意出售等情，業據上訴人提出不動產一般委託
26 銷售契約書、契約變更附表、系爭意願書及權益確認書等件
27 為證（見原審卷第25至39頁），而被上訴人已於相當時期受
28 合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，
29 依民事訴訟法第280條第3項準用同法第1項規定，視同自
30 認，固堪認上訴人上開主張為真實。

31 (三)惟按買賣契約之成立，固以標的物及價金之意思表示一致，

01 為其必要之點。而當事人間除標的物及價金外，若有將契約
02 之常素或偶素如買賣價金之清償時間、給付方法及比例，或
03 其他交易上之重要事項，特別注重而列為必要之點者，衡諸
04 契約自由原則，法院自當尊重。倘兩造對於該必要之點未達
05 成意思表示合致，其契約自屬尚未成立(最高法院111年度台
06 上字第1182號、109年度台上字第67號判決意旨參照)。又主
07 張買賣契約成立者，應依民事訴訟法第277條前段規定，就
08 此利己事實，先負舉證責任。負有舉證責任之當事人，若未
09 能先證實自己主張之事實為真實，縱他方就其抗辯事實即令
10 不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應受敗訴之判決(最
11 高法院108年度台上字第129號判決意旨參照)。又居間人，
12 以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第
13 568條第1項定有明文。「買方(即被上訴人)承諾應於買賣契
14 約成立時，給付成交總價款百分之二之服務報酬予本公司
15 (即上訴人)」，系爭權益確認書第3條第1項亦有約定。

16 (四)查被上訴人簽立之系爭意願書第2條，除約定承購總價款為2
17 080萬元外，亦有約定付款條件，且系爭意願書第4條約定，
18 須賣方(即廖志明)於斡旋期間內接受買方之承購總價款及
19 付款條件時，買賣契約始成立生效(見原審卷第33頁)，可
20 知買賣雙方特別注重付款條件，而將之列為必要之點，此在
21 鉅額標的買賣，攸關買方資金籌措，與賣方可能亟需鉅款，
22 頗為常見。是倘雙方就付款條件未達成意思表示合致，除系
23 爭意願書失其效力外，其買賣契約亦未成立。又系爭意願書
24 第2條所載之付款條件，即按「簽約款(含定金)、用印
25 款、完稅款、尾款(交屋款)」付款，然其欄位並未載明金
26 額，僅記載「依代書作業」，此有系爭意願書可憑(見原審
27 卷第33頁)，縱賣方廖志明於系爭意願書簽名同意被上訴人
28 提出之承買價格，然被上訴人提出之付款條件顯與廖志明簽
29 定之委託銷售契約書第3條所約定，買賣價金之支付為簽約
30 款、用印款及完稅款均為成交價10%、尾款為成交價70%，但
31 買方辦理貸款時，賣方同意配合以銀行核准可貸之最高金額

01 為尾款之付款條件（見原審卷第25頁），並不相同，參以上
02 訴人於本院陳稱不清楚「依代書作業」是如何作業交付價金
03 等語（見本院卷第42頁），足見除買賣標的及價金外，被上
04 訴人與廖志明並未就系爭房地買賣之其他重要事項，即買賣
05 價金如何支付、貸款等條件達成合意，自不能僅以賣方廖志
06 明同意被上訴人承購總價2080萬元，而認廖志明與被上訴人
07 間之買賣契約已成立，是上訴人以該買賣契約已成立，請求
08 被上訴人給付仲介服務報酬，係屬無據，不應准許。

09 五、綜上所述，上訴人依民法第568條1項、系爭權益確認書第3
10 條第1項約定，請求被上訴人給付41萬6000元，及自起訴狀
11 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息，為無理
12 由，應予駁回。原審就上開部分為上訴人敗訴之判決並駁回
13 其假執行之聲請，並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求
14 予廢棄改判，為無理由，其上訴應予駁回。

15 六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本
16 院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另逐一論述，併此
17 敘明。

18 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 6 月 25 日

20 民事第二庭 審判長法官 謝說容

21 法官 施懷閔

22 法官 廖純卿

23 正本係照原本作成。

24 不得上訴。

25 書記官 蕭怡綸

26 中 華 民 國 114 年 6 月 25 日