

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第121號

原告 鴻運鴻不動產開發有限公司

法定代理人 李應吉

訴訟代理人 王偉龍律師

被告 黃麗娟

訴訟代理人 李孟哲律師

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，經本院於民國111年12月21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。

訴訟費用新臺幣7,930元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)緣被告委託原告銷售其所有坐落臺南市○○區○○○段○○段00000地號土地（下稱系爭土地），約定委託銷售期間自民國110年12月4日起至同年月20日止，委託銷售價格新臺幣（下同）1,205萬元，被告除同意原告為買賣雙方之代理人外，並授權原告於買方出價達委託銷售價格時得代理被告收受定金，原告得以成交價額之4%作為本件居間仲介之服務報酬，兩造並有簽訂土地專任委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約）。

(二)原告為銷售系爭土地多方奔走，於110年12月20日為被告尋得買主即訴外人黃定華願以1,205萬元斡旋購買系爭土地，黃定華除於當日簽訂不動產買賣意願書（下稱系爭意願書）外，並交付定金10萬元予原告收受。詎原告於告知被告系爭土地買賣已經成交時，被告卻拒絕履行簽訂土地買賣契約義務，並口頭告知欲終止系爭委託銷售契約，經原告以臺南大光郵局第441號存證信函通知被告限期履行簽約義務，被告

01 均置之不理。

02 (三)而依系爭委託銷售契約第6條之約定，被告既授權原告於達
03 到委託銷售價格時，有代為收受定金之權利，則應認黃定華
04 於簽訂系爭意願書並交付定金予原告收受時，原告即已完成
05 系爭委託銷售契約之居間仲介義務，原告自得請求被告給付
06 土地成交價4%即482,000元之服務報酬；又系爭土地嗣因被
07 告拒不簽約而無法成立，原告另得請求被告賠償委託銷售價
08 格2%即241,000元之懲罰性違約金。爰先位聲明依系爭委託
09 銷售契約第8條第3項第3款、第4款之約定，請求被告給付上
10 開服務報酬及懲罰性違約金共計723,000元。

11 (四)退步言之，縱認系爭委託銷售契約業經被告口頭終止，然原
12 告前為促成系爭土地買賣交易已投入相當之成本，並支出市
13 場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商服務及差旅出勤等費
14 用，而依系爭委託銷售契約之約定，上開費用須由原告自行
15 負擔，則本件被告在無正當理由之情下，提前片面終止系爭
16 委託銷售契約，無異剝奪原告可能洽商成交之利益，並使原
17 告所支出上開成本形同白費，應認被告具可歸責事由，原告
18 自仍得請求被告給付委託銷售土地之服務報酬。故依系爭委
19 託銷售契約第8條第3項第2款之約定，備位聲明請求被告給
20 付土地成交價4%即482,000元之服務報酬。

21 (五)並聲明：

22 1.先位聲明：被告應給付原告723,000元，及自起訴狀繕本送
23 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

24 2.備位聲明：被告應給付原告482,000元，及自起訴狀繕本送
25 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

26 3.原告願供擔保請准宣告假執行。

27 二、被告則抗辯：

28 (一)訴外人即原告善化加盟店經理許均菱前於110年12月4日偕其
29 女兒至被告住處拜訪，並簽訂系爭委託銷售契約書。而許均
30 菱於簽約後2日曾向被告稱有買主願以每坪7萬元之價格購買
31 系爭土地，並將買主出具之買賣意願書，支票號碼JA000000

01 0號、發票日期110年6月25日、票面金額50萬元之幹旋金支
02 票予被告，然上揭支票之到期日110年6月25日早在兩造簽訂
03 系爭委託銷售契約日(110年12月4日)之數月前即開出，且出
04 價遠低於委託底價每坪75,000元，被告察覺有異遂未同意以
05 此條件成交，豈訴外人即被告善化加盟店店長梁家銘竟於當
06 日，趁被告不注意偷走上開支票，致被告對原告完全喪失委
07 託銷售土地之信任基礎，被告遂致電梁家銘要求解除系爭委
08 託銷售契約。

09 (二)而原告雖陳稱已媒介買家黃定華購買系爭土地，並有簽立系
10 爭意願書，然就黃定華與許均菱於本院之證詞可知，渠等間
11 無論就帶看過程、簽訂系爭意願書之時間、地點等細節均有
12 重大出入，黃定華實際上僅為原告所找的人頭，簽訂系爭意
13 願書並非真正有意購買系爭土地。況許均菱以居間仲介為
14 業，然卻從未查證買方之個人資力，致被告無法瞭解買方實
15 際上是否有履約能力，違反居間人之據實報告義務，原告自
16 不得向被告請求給付居間報酬。

17 (三)又系爭委託銷售契約書中除土地標示、委託銷售價格、服務
18 報酬及委託期間為雙方以手寫方式記載外，其餘約款均為原
19 告與不特定消費者簽訂同類契約之用，而為原告預先擬定，
20 應認系爭委託銷售契約屬定型化契約，則其中第8條第4款就
21 被告違約不簽約之違約金約定、同條第3項第3款就無論土地
22 是否成交，被告仍需負擔給付服務報酬之約定等，均係不當
23 加重被告之責任；同條第3項第2款甚至不當限制被告終止契
24 約之權利，而有違反誠信原則情形，應認上開約款均為無
25 效。從而，本件原告先位聲明主張依系爭委託銷售契約第8
26 條第3項第3款、第4款規定請求被告給付服務報酬、懲罰性
27 違約金共計723,000元；備位聲明主張依系爭委託銷售契約
28 第8條第3項第2款規定請求被告給付服務報酬482,000元，均
29 無理由。

30 (四)退步言之，若認被告確實有違約情形，然本件被告最終並未
31 與原告所仲介之買方達成土地買賣契約，原告無須負擔協調

01 買賣雙方簽約、稅費負擔、斡旋付款條件、協助辦理貸款、
02 過戶等協助履約之勞務及人事成本，則縱使原告本件請求為
03 有理由，其所主張之違約金以成交價之6%計算亦屬過高而
04 應予酌減。

05 (五)並答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判
06 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、本院得心證之理由：

08 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
09 民事訴訟法第277條本文定有明文。民事訴訟如係由原告主
10 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
11 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
12 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。查系
13 爭土地為被告所有，兩造前於110年12月4日就系爭土地成立
14 委託銷售契約，約定由原告居間銷售系爭土地，委託銷售價
15 格1,205萬元，委託期間自110年12月4日起至同年月20日
16 止，有系爭委託銷售契約書在卷可稽（本院卷第21-22
17 頁），且為兩造所不爭執，上情堪以認定。本件原告主張已
18 媒合買家黃定華簽訂系爭意願書，並完成系爭委託銷售契約
19 居間仲介義務，然被告未依約履行簽訂系爭土地買賣契約之
20 義務，因而提起本件先、備位聲明所示之訴，惟均為被告所
21 否認，並以前詞置辯。經查：

22 (二)原告雖提出系爭意願書，主張已完成居間仲介黃定華購買系
23 爭土地云云，然據證人黃定華到庭證稱：我的一個朋友張仲
24 逸在110年12月15日傳LINE給我，告訴我系爭土地要出售，
25 我因為那段時間太忙，隔了十幾天才去現場看土地，看地當
26 天我依照LINE上面的資料聯絡幸福家不動產的許小姐（即許
27 均菱）去看，看地後隔了3天我主動跟許小姐聯絡要購買系
28 爭土地，因為系爭土地前面有一塊水利地一定要買，不然系
29 爭土地無法處理，所以我兩塊土地要一起買，許小姐並拿水
30 利地地主出具的委託書給我看，當晚7、8點我們在東橋的幸
31 福家不動產分店簽系爭意願書，我當天有給20萬元現金，其

01 中10萬元是要處理水利地部分等語（本院卷第230-235
02 頁）。依證人黃定華上開證詞可知，許均菱帶其看地的時間
03 是在110年12月15日收到友人張仲逸訊息的10幾天後即最早
04 是在同年月25日以後，又過了3天即同年月28日以後才簽訂
05 系爭意願書，黃定華所證稱簽訂系爭意願書之時間，顯與系
06 爭意願書所記載之簽訂時間110年12月20日不符，且已逾兩
07 造所簽訂系爭委託銷售契約所約定之委託銷售期間終止日即
08 110年12月20日。另依證人許均菱到庭證稱：黃定華在110年
09 12月17日先打電話給我，我後來跟他加LINE，後來到了110
10 年12月20日當天，黃先生跟我說那塊地再來談一談，我們當
11 天約早上10點到幸福家不動產的東橋店，黃先生有遲到一下
12 下，談完後黃先生說缺少一份地籍圖謄本，要求我去地政機
13 關申請地籍圖，當時已經接近中午，我又跑去地政機關申請
14 地籍圖後再打電話給黃先生，但是下午到晚上有好幾個小時
15 黃先生都沒有接我電話，我以為這個客人沒有希望了，後來
16 晚上黃先生又接我電話，我就與黃先生約在東橋的一間7-11
17 便利商店簽署不動產買賣意願書（即系爭意願書）等語（本
18 院卷第241頁）。從系爭意願書上所載是簽章時間在110年12
19 月20日上午11時（本院卷第23頁），核與證人黃定華、許均菱
20 就系爭意願書之簽署時間、地點（按證人黃定華所證述之最
21 早時間應是在12月28日後某日晚間7、8點，在東橋的幸福家
22 不動產分店簽訂系爭意願書；證人許均菱則證稱是12月20日
23 晚間在東橋的一間7-11便利商店簽署系爭意願書），均有所
24 不符，則黃定華是否如原告主張果真於110年12月20日上午1
25 1時簽訂系爭意願書，即不無疑問。

26 (三)又據證人黃定華證稱所支付之20萬元斡旋金其中包含前方水
27 利地及系爭土地各10萬元，且要2筆土地一起才願意購買
28 （本院卷第230、234頁），顯然黃定華是否購買系爭土地之
29 前提必須連同前方水利地一起購得，衡情黃定華斷無可能在
30 未購得該水利地前，即急著要購買系爭土地之理。然據證人
31 許均菱證稱並沒有受到前方水利地地主的土地代銷委託（本

院卷第240頁），既然許均菱當時未接受系爭土地前方水利地地主之委託仲介出售該水利地，衡情更不可能代表該名地主收受該水利地斡旋金之理。況系爭土地之面積為154.58坪（即511平方公尺），與證人黃定華所稱土地面積僅有130、140坪，顯有出入，倘若黃定華果真有意購買系爭土地，豈有連買賣標的之土地實際面積多少都搞不清楚之理。從而，原告主張前已媒合買家黃定華購買系爭土地，並簽訂系爭意願書，顯與常情不符，而不值採信。

(四)退步言之，系爭委託銷售契約書第6條第1、2項就定金之收取雖約定：甲方（即被告）同意乙方（即原告）可為買賣雙方之代理人；買方出價達於委託價額時，甲方同意乙方無須再行通知甲方即可全權代理收受定金。上開契約條文應只賦予原告於買方對系爭土地之購買價格出價達到約定委託價額時，無須再通知被告即得先為其代收定金之權利，非謂只要原告一收受定金，系爭土地買賣契約即為成立，亦無法據認被告有授與原告代其簽訂土地買賣契約之權利，而仍須待被告與原告所仲介之買方彼此間就系爭土地買賣之最終成交價多寡、各項稅賦、費用由何人負擔，價金如何給付、交易標的何時交付、委託何人辦理過戶手續等諸多細節均達成意思表示合致時，被告始有與買方簽訂土地買賣契約書之義務。否則，若認買方出價達到委託價額，被告即有簽訂土地買賣契約書之義務，無異剝奪實際買賣雙方關於實際成交价格之磋商、各項稅賦、費用由何人負擔，價金如何給付、交易標的何時交付、委託何人辦理過戶手續等契約必要之點是否合致之決定而有顯然不利於被告之情形。

(五)故本院依據原告所提之證據，尚無法認定原告確已媒合買家黃定華購買系爭土地，並簽訂系爭土地買賣意願書之事實，且原告更無權代理被告直接與黃定華成立系爭土地買賣契約之權利，是原告先位聲明請求被告給付服務報酬、懲罰性違約金共計723,000元、備位聲明請求被告給付服務報酬482,000元，俱屬無據。

01 四、綜上，原告先位聲明主張依系爭委託銷售契約第8條第3項第
02 3款、第4款規定請求被告給付723,000元；備位聲明主張依
03 系爭委託銷售契約第8條第3項第2款規定請求被告給付482,0
04 00元，均無理由，不應准許。另原告之訴既經駁回，其假執
05 行之聲請亦無所附麗，爰併予駁回之。

06 五、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法
07 及所提之證據，經本院審酌後，認與判決之結果不生影響，
08 爰不一一論列，併此敘明。

09 六、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應
10 依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第1
11 項分別定有明文。經核本件訴訟費用為7,930元（即第一審
12 裁判費），應由敗訴之原告負擔，爰確定如主文第2項所
13 示。

14 七、結論：本件原告之訴為無理由。爰依民事訴訟法第78條、第
15 87條第1項，判決如主文。

16 中 華 民 國 112 年 1 月 4 日
17 民事第四庭 法 官 曾仁勇

18 以上正本證明與原本無異。

19 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
20 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 如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 112 年 1 月 4 日
24 書記官 顏珊姍