

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第2556號

原告 三三三物業管理顧問有限公司

法定代理人 張珊珊

訴訟代理人 鄧世榮律師

被告 吳聰明

吳聰捷

共同

訴訟代理人 黃巧蓉

上列當事人間給付佣金事件，本院於民國112年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

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，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項定有明文。查本件起訴原由張國生為原告，並請求被告給付新臺幣(下同)1,548,225元，嗣於本院審理中，變更原告為三三三物業管理顧問有限公司，並擴張請求金額為1,667,650元，經核變更原告部分，請求之基礎事實同一，與擴張聲明請求金額部分，揆諸前開規定，均應准許。

貳、實體事項：

一、原告主張略以：被告與原告間就新北市○○區○○○段0000地號、1258地號土地(下各稱1257地號土地、1258地號土地)於民國110年5月4日訂定專任委託契約書(下稱系爭委託契約，嗣就1258地號土地，被告於111年1月11日更改應收總價款為1388萬元)，原告以張國生為系爭委託契約之簽約代理

01 人。1257地號土地及1258地號土地原為被告二人與訴外人黃
02 逸騰共有，應有部分各為1/4、1/4、1/2，黃逸騰過世後由
03 訴外人喬慧芬繼承。1257地號土地買賣契約已於110年12月2
04 日簽訂，土地所有權並已移轉予買方即訴外人拾初建設有限
05 公司（下稱拾初公司），1257地號土地買方拾初公司，為原
06 告媒介而來，依系爭委託契約第四條，被告應給付原告50萬
07 元之委託服務費。又1258地號土地，原告已引介買方蕭恩典
08 提出要約總價金30,095,300元，依被告應有部分計算已遠高
09 於被告要求之底價1388萬元，惟被告因要求原告降低服務費
10 未果而拒不簽約，經原告催促被告簽約未獲置理，1258地號
11 土地之買賣磋商已成熟而達隨時可簽約之程度，被告無正當
12 理由拒絕簽約，該消極不簽約不作為即屬故意以不正當行為
13 阻止買賣契約成立，應類推適用民法第101條第1項規定，視
14 為給付服務費之條件已成就，縱不類推適用民法第101條第1
15 項，被告為避免支付報酬而故意拒絕訂約，依誠信原則仍應
16 支付報酬，上開總價金30,095,300元半數減去被告要求底價
17 1388萬元後，所餘1,167,650元依系爭委託契約第五條，應
18 屬原告之服務費，本件1257地號、1258地號二筆土地，原告
19 合計應可取得1,667,650元服務費用，爰依系爭委託契約第
20 四條、第五條請求被告給付。並聲明：被告應平均分擔給付
21 原告1,667,650元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償之日
22 止按年利率百分之五計算之遲延利息。

23 二、被告答辯意旨略以：系爭委託契約之委託期間自簽約日起至
24 110年8月4日止，1258地號土地之委託期間則至111年2月28
25 日止，該二筆土地均未在委託期間內簽立或完成土地買賣。
26 又系爭委託契約兼具居間與委任性質，原告對於委任契約之
27 責任均未盡責，也未在期間內完成委售事宜，自無權請求佣
28 金。就1257地號土地部分，委任期間從110年5月4日至同年8
29 月4日止，該3個月期間內被告未收到委託報告，原告所提原
30 證四、五、六、七所顯示通訊時間為110年11月以後，早已
31 逾委任期間，被告於110年12月2日與拾初公司簽立土地買賣

01 合約，自無給付原告報酬之責任。另就1258地號土地部分，
02 該土地為政府多年未徵收之計劃道路用地，委售目的在於借
03 助仲介專業以順利完成土地買賣，因此兩造才約定買賣溢價
04 悉數為佣金，但被告直至111年7月7日開庭時，方知有買家
05 蕭恩典存在，原告並自承因懼怕被告取得買家資訊私下連絡
06 而未將買家具體訊息通知被告，原告一己私心對被告隱匿買
07 家，被告未被告知，原告從未引見，從未溝通買賣細節，被
08 告當無理由足以阻斷買賣成就，原告未盡委任之責，起訴請
09 求被告給付佣金，自無理由。並聲明：原告之訴駁回。

10 三、本件兩造於110年5月4日訂定系爭委託契約，被告嗣就1258
11 地號土地於111年1月11日更改應收總價款為1388萬元，及
12 1257地號、1258地號土地原為被告吳聰明、吳聰捷及黃逸騰
13 共有，應有部分各為1/4、1/4、1/2，黃逸騰過世後由喬慧
14 芬繼承，1257地號土地於110年12月2日簽訂買賣契約，1257
15 地號土地所有權已移轉予拾初公司等情，有系爭委託契約
16 書、土地買賣委託書、不動產買賣契約書、土地所有權狀、
17 授權書、支票等件影本可稽，並為兩造所不爭，堪以認定。

18 四、原告請求被告支付委託出售1257地號土地之服務費50萬元，
19 所持理由為1257地號土地已經出售並已移轉土地所有權，依
20 系爭委託契約第四條，被告應給付原告50萬元云云，固非無
21 憑，惟已經被告否認，被告並辯稱1257地號土地之出售委託
22 期間為110年5月4日至同年8月4日止，但被告於110年12月2
23 日始簽訂買賣契約，已逾委託期間，原告無權請求服務費用
24 等情。本院經核系爭委託契約第一條，專任委託期間自110
25 年5月5日至110年8月4日止(見本院卷第107頁)，姑不論系爭
26 委託契約性質為何，系爭委託契約既已明定委託期間，解釋
27 上，原告自須於委託期間內完成委託事項即仲介或居間1257
28 地號土地之買賣，始能請求該50萬元服務報酬，而1257地號
29 土地被告與拾初公司於110年12月2日簽訂買賣契約，已如前
30 述，因已逾系爭委託契約所定之委託期間，原告自無權依約
31 請求服務費用。

01 五、原告又請求1258地號土地之服務費用1,167,650元，已經被
02 告否認，1258地號土地迄未完成買賣，已為兩造所不爭，原
03 告自無權請求服務費用。原告雖以被告要求降低服務費未果
04 拒不簽約，以不正當行為阻止買賣契約成立，應類推民法第
05 101條第1項或依誠信原則，被告仍應支付服務報酬云云，被
06 告辯稱被告直至開庭方知有買家蕭恩典存在，原告因懼怕被
07 告取得買家資訊而未將買家訊息通知被告等情，已經被告陳
08 述明確，且證人即買方喬慧芬之授權代表人黃逸昇於辯論時
09 亦證稱1257地號土地於110年12月出售時，原告即已通知
10 1258地號土地之買家，當時已有買家(見本院卷第299頁)，
11 對照雙方通話紀錄，當時被告吳聰捷確曾稱「我需要看到完
12 整合約，包括買方名稱」(見本院卷第149頁)，依原告陳
13 述，原告則質疑被告想套出買家資訊後終止契約(見本院卷
14 第242頁)，足見被告所辯原告因防備買家資訊洩漏而未告知
15 被告之情，應屬可信。按系爭委託契約性質上無論係委任或
16 居間，或兼具二者之混合契約，依照民法第540條規定，受
17 任人應將委任事務進行之狀況，報告委任人，委任關係終止
18 時，應明確報告其顛末；依民法第567條，居間人關於訂約
19 事項，應就其所知，據實報告於各當事人。以居間為營業
20 者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，
21 有調查之義務。準此，可知系爭委託契約關於買家之資訊，
22 因涉及當事人履行能力，自屬訂約之重要資訊，原告本應如
23 實提供與被告知悉，惟原告為防備被告私下與買家訂約，而
24 未盡告知義務，被告因此未予訂約，自無不正當或違反誠信
25 原則可言，原告前揭主張，自無可採，原告請求1258地號土
26 地之服務費用自屬無據。

27 六、綜上所述，原告依系爭委託契約之約定請求被告二人給付服
28 務費用，為無理由，應予駁回。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，經本院審酌
30 後，認均不足以影響判決之結果，爰不另論述，附此敘明。

31 訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 112 年 2 月 7 日

02 民事第四庭法 官 陳正昇

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 112 年 2 月 7 日

07 書記官 翁挺育