臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第3637號

原　　告　東龍寬頻國際開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　王棟隆

訴訟代理人　江明偉

被　　告　朱慕昭

000000000000000000

　　朱書華

兼　上一人

訴訟代理人　于秉潔

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，本院於民國112年12月7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

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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項第3款定有明文。經查，原告起訴時訴之聲明為：㈠被告應連帶給付原告新臺幣（下同）123萬4400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡被告應連帶給付原告30萬8600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢前二項聲明，如有任一被告為給付，其餘被告於該給付範圍內，同免給付之義務（見本院卷第7頁），嗣變更聲明如後述（見本院卷第319至321頁），經核與前開規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造於民國112年2月17日簽訂專任委託銷售契約

書（下稱系爭委託銷售契約），約定由原告代為銷售被告所有坐落臺北市○○區○○段○○段000○00000地號土地及其上同段3831建號建物即門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號8樓之1房屋（下稱系爭不動產），委託銷售期間自112年2月17日起至112年5月17日止，委託銷售總價為3086萬元。而原告已依被告所定委託條件，洽得訴外人呂育玟於000年0月00日出價3086萬元購買系爭不動產，並開立100萬元支票（下稱系爭支票）作為定金之用。詎被告拒絕與呂育玟簽訂書面買賣契約，經原告以台北光復郵局112年5月11日第394號存證信函通知被告出面簽訂書面買賣契約，被告仍置之不理。原告已完成仲介之義務，依民法第568條第1項、系爭委託銷售契約第5條第1項前段約定，被告應給付原告成交價額4%之服務報酬123萬4400元（計算式：3086萬元x4%＝123萬4400元）。又因本件可歸責於被告不願與買方簽訂書面買賣契約，致原告失去預期可得之利益，依民法第546條第3項、第216條第1項規定、買賣定金收款憑證第2條第1項前段、系爭委託銷售契約第14條第2項約定，被告應賠償原告，即仲介成交後，呂育玟應給付原告成交價額1%之服務報酬30萬8600元（計算式：3086萬元x1%＝30萬8600元）等語，並聲明：㈠被告朱慕昭應給付原告123萬4400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡被告于秉潔應給付原告123萬4400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢被告朱書華應給付原告123萬4400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈣前三項給付，如有任一被告為給付者，其餘被告於該給付範圍內，同免給付之義務；㈤被告朱慕昭應給付原告30萬8600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈥被告于秉潔應給付原告30萬8600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈦被告朱書華應給付原告30萬8600元，及自起訴狀

繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈧第㈤至㈦項給付，如有任一被告為給付者，其餘被告於該給付範圍內，同免給付之義務；㈨願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：依系爭委託銷售契約第6條及第8條第5項約定處，被告未同意原告代為收受保管買方支付定金或支票。又被告收取定金時，要求呂育玟交付之定金支票取消禁止背書或以現金或銀行本行支票給付定金，以便兌現，惟呂育玟提出受款人為被告3人之禁止背書定金支票，不便兌現。另被告於112年5月7日至原告公司，原告提出之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），其上所載買方付款方式：第1期款（簽約款）308萬6000元即總價款10%、第3期款（完稅款）308萬6000元即總價款10%、第4期款（尾款）2468萬8000元即總價款80%，與系爭委託銷售契約第3條及買賣定金收款憑證第8條約定，第1期款（簽約款）總價款10%、第2期款（備證款）總價款10%、第3期款（完稅款）總價款10%、第4期款（尾款）總價款70%不符。依系爭委託銷售契約第12條前段約定，本契約非經雙方同意，不得單方任意變更之，原告依呂育玟所提出條件、未經被告同意預擬系爭買賣契約內容，被告自得拒絕簽署系爭買賣契約，故系爭不動產買賣尚未成交，未能成交原因不可歸責被告，原告請求被告給付買賣成交價4%仲介服務報酬及1%損害賠償，為無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠原告請求被告給付服務報酬，有無理由？

1.按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第568條第1項定有明文；買賣成交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價之4%，系爭委託銷售契約第5條第1項前段亦約定明確（見本院卷第16頁）。查被告委託原告代為銷售被告所有之系爭不動產乙節，有系爭委託銷售契約在卷可證（見本院卷第15至17

頁），固堪認定，惟原告主張已完成仲介義務，得請求被告給付服務報酬，為被告否認，是兩造爭點為系爭不動產是否已成立買賣契約，茲說明如後。

2.按買賣契約當事人就標的物及其價金互相同意，買賣契約即為成立，民法第345條第2項定有明文，該條所謂標的物及價金，非僅謂當事人就買賣契約標的物及價金之特定而言，尚應包括當事人對標的物交付、所有權移轉登記時期、價金之給付方式等在內，若當事人於買賣契約協商斡旋之過程中，雖就買賣標的物及價金為約定，惟就其餘具體內容，例如付款方法、所有權移轉登記時期、標的物交付、稅負、點交、費用及違約等重要事項，均未約定，且無法達成合意，自難認買賣雙方就買賣契約之必要之點已有互相同意。

3.查被告稱其委託銷售系爭不動產之付款方式，為第1期款（簽約款）總價款10％、第2期款（備證款）總價款10％、第3期款（完稅款）總價款10％、第4期款（尾款）總價款70％等詞，有系爭委託銷售契約在卷足憑（見本院卷第15頁），惟系爭買賣契約所載買方付款方式：第1期款（簽約款）308萬6000元即總價款10％、第3期款（完稅款）308萬6000元即總價款10％、第4期款（尾款）2468萬8000元即總價款80％（見本院卷第247頁），與上開系爭委託銷售契約約定不符，且被告不同意此付款方式，故雖呂育玟、被告合意以3086萬元買賣系爭不動產，惟渠等對於價金之給付方式之重要事項尚未達成合意，揆諸前開說明，尚難認買賣契約已成立。

4.查系爭委託銷售契約第8條第5項「契約成立後，委託人□同意□不同意授權受託人代為收受保管買方支付定金」部分之記載，被告並未為「同意」選項之勾選（見本院卷第16頁），尚難認被告授權原告代其收受定金，無從以原告收取定金遽認買賣契約之成立。

5.綜上，因系爭不動產尚未成立買賣契約，則不符系爭委託銷售契約第5條第1項前段「買賣成交」，原告依民法第568條

第1項規定、系爭委託銷售契約第5條第1項前段約定請求被告給付服務報酬，則無理由。

㈡原告向被告請求損害賠償，有無理由？

1.按受任人處理委任事務，因非可歸責於自己之事由，致受損害者，得向委任人請求賠償，民法第546條第3項定有明文；委託人拒絕與受託人依約洽妥之買方客戶簽定「不動產買賣契約書」者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價6%計算之報酬，系爭委託銷售契約第14條（違約之處罰）第2項後段約定明確（見本院卷第17頁）。查原告洽妥呂育玟購買系爭不動產，惟其付款方式並非被告委託銷售之付款方式，已如前述，自難認原告已依約洽妥買方客戶，被告拒絕簽署買賣契約，亦難認有何可歸責之情事，原告依民法第546條第3項規定、系爭委託銷售契約第14條第2項後段約定請求被告負損害賠償責任，則無理由。

2.按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付，民法第199條第1項定有明文。基於債之相對性原則，特定債之關係之債權人僅得向該債之關係之債務人請求給付，除法律另有規定或另有契約約定外，債權人不得基於該債之關係向第三人請求給付，或由第三人基於該債之關係請求債務人給付。查原告主張買賣定金收款憑證第2條第1項前段向被告請求損害賠償，惟買賣定金收款憑證乃原告與呂育玟所簽立（見本院卷第21至22頁），原告本不得基於此買賣定金收款憑證向被告請求給付。

3.按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限，民法第216條第1項定有明文。原告主張被告負損害賠償責任，為無理由，已如前述，自無從請求被告填補原告之所失利益，併此敘明。

四、綜上所述，原告依民法第568條第1項、系爭委託銷售契約第5條第1項前段約定，請求被告給付原告服務報酬（訴之聲明第1至4項），及依民法第546條第3項、第216條第1項規定、

買賣定金收款憑證第2條第1項前段、系爭委託銷售契約第14條第2項約定，請求被告賠償（訴之聲明第5至8項），暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，均屬無據，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，本件認定理由已如前述，原告聲請通知呂育玟作證，則無必要，併此敘明。兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　8　　日

民事第七庭　法　官　郭思妤

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　8　　日

書記官　謝達人