

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第474號

原告 僑茂房屋仲介股份有限公司

法定代理人 李育寬

訴訟代理人 蔣美龍律師

被告 葉柏川

訴訟代理人 吳美萱律師

林凱倫律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國114年5月5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、原告主張：被告於民國110年2月18日與伊簽訂不動產買賣一
般委託書（下稱系爭委託書），委託伊媒介銷售門牌號碼臺
北市○○區○○○路0段00○○號房地（下稱系爭房地），
委託期間自110年2月18日起至同年4月17日止，嗣於110年3
月12日再簽立契約內容調整同意書，變更委託總價為新臺幣
（下同）5億2,000萬元、服務報酬為880萬元。伊於委託期
間內之110年3月5日媒介訴外人蔡錫全出價5億2,000萬元承
購系爭房地及支付訂金1,000萬元，被告並於110年3月12日
簽立買賣斡旋金委託書（下稱系爭斡旋金委託書）及買賣定
金契約（下稱系爭定金契約），約定買賣雙方應於110年4月
20日前至原告公司完成簽定不動產買賣契約書。詎被告嗣後
反悔拒絕出售致未完成系爭房地買賣契約書之簽訂，然依系
爭委託書第8條第3項「買賣成交後，因可歸責甲方（即被告）
之事由而解除者，甲方應加倍返還買方已支付之定金；且乙

01 方(即原告)受託任務視為履行完成，甲方同時應給付約定之
02 報酬予乙方」約定，伊得請求被告給付服務報酬880萬元。
03 為此，爰依系爭委託契約第8條第3項及民法第568條第1項規
04 定，請求被告給付服務報酬。並聲明：(一)被告應給付原告
05 880萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
06 利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告略以：伊與蔡錫全間簽立之系爭定金契約，至多僅屬買
08 賣預約，非買賣契約之本約。本件交易金額高達5億2,000萬
09 元，伊與蔡錫全於110年4月20日會商前及當日，除買賣價金
10 及標的以外之其他重要條件，如買賣各期款項何時給付（可
11 否提前動撥給付、履約保證、移轉登記、交付期限、稅費負
12 擔、與六星集股份有限公司（下稱六星集公司）之租約是否
13 由買方無條件承接及系爭定金契約中關於危老改建程序之細
14 節等，始終無法達成合意，而未能簽訂買賣契約之本約，伊
15 為求圓融，於110年4月22日提出折衷版買賣契約（下稱系爭
16 4月22日版本），然因由蔡錫全於4月25日復提出不同版本之
17 買賣契約（下稱系爭4月25日版本），已視為拒絕伊所提出
18 系爭4月22日版本之要約，伊亦無同意系爭4月25日版本之買
19 賣契約，是系爭房地之買賣契約自始均未成立，與系爭委託
20 契約第8條第3項所約定情形不同，亦非「雙方意思表示一致
21 後，賣方未與買方簽訂不動產買賣契約書」之情形，原告自
22 無由依民法第568條第1項規定及系爭委託契約第8條第3項約
23 定請求給付居間報酬等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴
24 駁回。(二)如受不利判決請准供擔保免為假執行。

25 三、兩造不爭執事項：

26 (一)兩造於110年2月18日簽立系爭委託書，由被告委託原告媒介
27 銷售其所有系爭房地，委託期間自110年2月18日起至110年4
28 月17日止；嗣於110年3月12日簽立契約內容調整同意書，變
29 更委託總價為5億2千萬元，變更服務報酬為880萬元（本院
30 卷一第19至25頁）。

31 (二)蔡錫全於110年3月2日交付1,000萬元之定金支票予原告方經

紀營業員張仁厚簽收，並簽立系爭定金契約（本院卷一第27業、第158頁）。

(三)被告於110年3月12日簽立系爭斡旋金委託書及系爭定金契約（本院卷一第25、27頁）。

(四)被告於110年4月22日提出系爭4月22日版本之買賣契約；蔡錫全於110年4月25日提出系爭4月25日版本之買賣契約（本院卷一第393至415頁）

(五)另案蔡錫全與被告間請求返還定金等事件，業經臺灣高等法院於112年10月17日以112年度重上字第171號判決（下稱系爭高院另案）廢棄本院110年度重訴字第510號判決（下稱系爭本院另案），並駁回蔡錫全之訴已確定。

四、得心證之理由：

(一)系爭定金契約僅為系爭房地買賣契約之預約：

1.按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行，又買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買賣本約業已成立（最高法院106年度台上字第480號判決要旨參照）；又當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之。倘將來無法依所訂之契約履行而須另訂本約者，縱名為本約，仍屬預約（最高法院108年度台上字第2312號判決要旨參照）。

2.原告主張被告與蔡錫全簽立系爭定金契約時，就買賣標的、價金及付款方式等必要條件意思表示一致，故買賣契約本約已成立等語，為被告所否認，並以上開情詞置辯。經查：

(1)依系爭斡旋金委託書第3條第2項約定：「本要約書承諾送達他方之日起30日內，買賣雙方應於共同指定之處所，就有關稅費及其他費用之負擔、委託人及買方共同申請辦理或協商指定地政士、付款條件、貸款問題、交屋約定及其他相關事

01 項進行協商後，簽定不動產買賣契約書」（見本院卷一第25
02 頁），已表明買賣雙方對於買賣價格及標的意思表示合致
03 後，應至共同指定處所，協商付款條件、貸款及交屋等相關
04 事宜。

05 (2)次依系爭定金契約記載：「立約人蔡錫全（以下稱買方）欲
06 購買座落於臺北市○○區○○○路○段00○00號全棟樓之兩
07 戶房屋及其土地持分，現買方願交付定金新臺幣壹仟萬元
08 整…給予賣方，買方承購條件如下…。購買總價款新臺幣伍
09 億貳仟萬元整。簽約款即總價款10%，完稅款即總價10%，
10 交屋款即總價款80%…。【壹】雙方應於本契約簽署後，於
11 110年4月20日前，至僑茂房屋仲介股份有限公司完成簽訂不
12 動產買賣契約書。【貳】違約賠償：本契約成立後，因可歸
13 責買方事由致解除契約者，已付定金由賣方沒收，買方不得
14 請求返還。若因可歸責賣方事由致解除契約者，賣方應加倍
15 返還已收之定金。【參】買方其他承購條件：賣方須配合買
16 方做危老改建程序」等語（本院卷一第27頁），雖就系爭買
17 賣標的、總價款及各期款比例為約定，然就其他具體內容，
18 例如所有權移轉登記時期、稅負、付款方法、點交、費用等
19 重要事項等事項，則均未具體約定，尤其買賣價金高達5億
20 2,000萬元，不動產之點交攸關買方之使用收益，且系爭不
21 動產前經被告出租予六星集公司，究要如何點交、租約之承
22 受等事項，顯係重要之點而未約定明確，此仍待買賣雙方於
23 110年4月20日至原告方完成簽訂不動產買賣契約書時予以確
24 認。

25 3.由上揭之系爭斡旋金委託書及系爭定金契約，不斷重申買賣
26 雙方應至原告方處所協商相關事項後簽定不動產買賣契約
27 書，足見系爭定金契約僅係先擬定買賣標的及總價，作為將
28 來訂立本約張本之買賣預約，其後仍須透過仲介人員或親自
29 見面磋商承受系爭房屋租約、支付買賣價金方式及履約保證
30 公司等其他重要買賣事項。是原告主張被告簽立系爭定金契
31 約時，買賣雙方就系爭不動產買賣之全部條件達成意思合

01 致，即已成立買賣契約之本約云云，並非可採。

02 (二)蔡錫全與被告就系爭房地買賣均未達成意思表示合致，系爭
03 房地買賣契約自始均未成立：

04 1.按要約經拒絕者，失其拘束力；非對話為要約者，依通常情
05 形可期待承諾之達到時期內，相對人不為承諾時，其要約失
06 其拘束力，將要約擴張、限制或為其他變更而為承諾者，視
07 為拒絕原要約而為新要約。民法第155條、第157條、第160
08 條第2項分別定有明文。

09 1.據原告方經紀營業員詹益銑於系爭本院另案證稱：「（問：
10 110年4月20日最後有無達成共識？如未達成共識，原因為
11 何？）買賣雙方於110年4月20日沒有達成共識，因為租約公
12 證及被告（即本件被告）提出要變更付款方式部分沒有達成
13 合意，所以沒有簽立不動產買賣契約」、「（問：110年4月
14 20日兩造最後會議結論為何？）會議結論是雙方各自提出自
15 己可接受之版本，但當時原告（即蔡錫全）已經同意由台新
16 建經進行履約保證，代書的分工也已談妥」等語（見系爭本
17 院另案卷一第287頁、第290頁），堪認買賣雙方即蔡錫全與
18 被告間雖因系爭房地買賣條件無法於110年4月20日達成合意
19 而未於該日簽立買賣契約書，但仍有共識後續就系爭房地之
20 買賣條件再進行協商。而關於110年4月20日後續協商情形，
21 經詹益銑於系爭本院另案證稱：「110年4月22日被告有提出
22 一個買賣契約的版本給原告（即蔡錫全），原告不同意該版
23 本，於110年4月25日提出另一版本的買賣契約，但被告不同
24 意，故原告於110年4月25日晚上就同意以被告110年4月22日
25 之版本簽約」等語（見系爭本院另案卷一第288頁），可見
26 被告與蔡錫全於110年4月20日後雖各自提出契約版本，但因
27 蔡錫全對於系爭4月22日版本仍有意見，而另提出系爭4月25
28 日版本以變更系爭4月22日版本，是依前開規定，應視為拒
29 絕被告所提系爭4月22日版本之要約，即系爭4月22日版本之
30 要約已失其拘束力。又縱原告方之詹益銑於110年4月25日晚
31 間又向被告轉達買方蔡錫全願意依原系爭4月22日版本進行

01 簽約云云，然系爭4月22日版本之要約既已失其拘束力，則
02 蔡錫全事後表示同意被告所提系爭4月22日版本之買賣條
03 件，亦僅能視為其以系爭4月22日之版本另作為買賣條件內
04 容之新要約爾，況被告於收到詹益銑之上開訊息後，並未為
05 承諾，依民法第157條規定應認蔡錫全上開新要約亦已失其
06 拘束力至明。從而，蔡錫全與被告於111年4月20日後續既就
07 系爭房地買賣亦未能達成意思表示合致，則系爭房地買賣契
08 約自始均未成立。

09 (三)原告依系爭委託契約第8條第3項約定及民法第568條第1項規
10 定請求被告給付服務報酬，並無理由：

11 依爭委託契約第8條第3項固約定「買賣成交後，因可歸責於
12 甲方之事由而解除者，甲方應加倍返還乙方已支付之定金；
13 且乙方受託任務視為履行完成，甲方同時應給付約定之服務
14 報酬與乙方。」然查，系爭房地買賣契約最終未簽立買賣契
15 約，係因蔡錫全與被告間就系爭房地之買賣契約重要之點之
16 意思表示未合致，包含：是否得為履約保證之提前動撥款
17 項、買方是否無條件承受六星集公司之租約等項，為兩造所
18 不爭執(見本院卷二第28至29頁)，已難認系爭房地最終未能
19 簽訂買賣契約，係可歸責於被告單方外，亦與爭委託契約第
20 8條第3項所約定賣方應給付服務報酬之情形，截然不同。因
21 此，原告依系爭委託契約第8條第3項及民法第568條第1項規
22 定，請求被告給付仲介報酬880萬元，並無理由。

23 五、綜上所述，原告依系爭委託契約第8條第3項約定及民法第
24 568條第1項規定，請求被告給付服務報酬880萬元，及自起
25 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
26 息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之
27 聲請即失所附麗，應併予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
29 經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

30 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
31 判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 5 月 27 日
02 民事第一庭 法 官 潘英芳
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 114 年 5 月 27 日
07 書記官 李文友