

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第5506號

原告 北吉房屋仲介有限公司

法定代理人 陳義昌

被告 蔡強

訴訟代理人 洪誌聖律師

上列當事人間請求服務報酬事件，本院於民國114年3月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

被告於民國113年7月12日委託女兒即訴外人蔡佳芸與原告簽立一般委託銷售契約書（下稱系爭契約），就坐落臺北市○○區○○段0○段00地號土地，及其上3085建號建物，即門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00號12樓之2房屋（下稱系爭房地）委託原告銷售，委售金額為新臺幣（下同）1350萬元，委託銷售期間自113年7月25日起至113年10月25日止，訴外人蔡佳芸亦明示委託價格事宜由被告兒子即訴外人蔡佳霖決定，於113年7月15日訴外人蔡佳霖簽立委託銷售契約內容變更同意書（下稱系爭變更書），變更委託銷售金額為1250萬元。嗣原告於113年7月22日尋得買方即訴外人施榮輝，願以1120萬元承購系爭房屋並簽立附停止條件定金（斡旋金）委託書（下稱系爭1120萬元斡旋委託書）、支付10萬元斡旋金，原告旋即告知訴外人蔡佳霖，於113年7月23日訴外人蔡佳霖同意與訴外人施榮輝另約定於113年7月28日商議價差，於113年7月28日經原告居間協調後，訴外人施榮輝願以1260萬元成交，並交由其兒子即訴外人施位燎簽立附停止

條件定金（斡旋金）委託書（下稱系爭1260萬元斡旋委託書）。詎遭訴外人蔡佳霖以欲加價至1335萬元為由拒絕履約，依系爭契約第6條第2項第3款約定，原告於委託期間內尋得符合委託銷售底價之訴外人施榮輝，應視原告已完成仲介之義務，被告應依系爭契約第6條第1項、第2項約定支付服務報酬50萬4000元【計算式：1260萬元（服務報酬委託銷售總價） $\times 4\%$ ＝50萬4000元】，爰依系爭契約第6條第1項、第2項及民法第153條規定提起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告應給付原告50萬4000元，及自起訴狀送達日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告並未交付訴外人施位燎所簽立系爭1260萬元斡旋委託書，且該委託書承購條件與系爭契約第6條第2項第3款銷售條件不符，被告與訴外人施位燎就系爭房屋買賣之付款辦法，顯未達成一致而未有合意，實難認符合系爭契約第6條第2項第3款之要件。又兩造間僅有一般委託契約關係，與專任委託契約關係不同，依民法第565條、第568條第1項規定，居間人必須較委託人或其他受託人更早完成居間事務，始可請求報酬，與專任委託可獲得委託期間內僅居間人有權進行相關仲介事務不同，且被告於113年7月24日業已與訴外人項筱芸成立買賣契約嗣已辦理所有權移轉登記，顯見原告未較委託人或其他受託人更早完成居間事務，是原告請求服務報酬顯屬無據等語資為抗辯，並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第142頁，併酌予文字修正）：

（一）被告於113年7月12日委託女兒即訴外人蔡佳芸與原告簽立一般委託銷售契約書（即系爭契約），就門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00號12樓之2房屋（即系爭房地）委託原告辦理銷售事宜，委託銷售金額為1350萬元，委託銷售期間自113年7月25日起至113年10月25日止（見原證1）。

（二）113年7月15日被告委由訴外人蔡佳霖簽立委託銷售契約內容變更同意書（即系爭變更書），變更委託銷售金額為1250萬

元（見原證2）。

(三)原告於113年7月22日尋得買方即訴外人施榮輝，願以1120萬元承購系爭房屋並簽立附停止條件定金（斡旋金）委託書（即系爭1120萬元斡旋委託書，見原證3）及支付10萬元斡旋金。

(四)於113年7月23日訴外人蔡佳霖同意與訴外人施榮輝另約定於113年7月28日商議價差（見原證5），於113年7月28日經原告居間協調後，訴外人施榮輝願以1260萬元成交，並交由其兒子即訴外人施位燎簽立附停止條件定金（斡旋金）委託書（即系爭1260萬元斡旋委託書，見原證7）。

(五)兩造就訴外人蔡佳芸、蔡佳霖為被告之代理人均不爭執。

(六)系爭房屋被告已於113年9月24日移轉所有權登記予訴外人項筱芸。

四、兩造爭點（見本院卷第142頁，併酌予文字修正）：

原告請求依系爭契約第6條第2項第3款及民法第153條，請求被告給付50萬4000元，是否有理由？

五、本院之判斷：

(一)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句；當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，民法第98條、第153條分別定有明文。又解釋當事人之契約，應通觀全文，併斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，於文義上及論理上詳為推求，探求當事人立約時之真意（最高法院111年度台上字第2557號判決意旨參照）。

(二)系爭契約第6條服務報酬及違約處理「…二、有下列各款情形之一者，視為乙方（按即原告北吉公司，下同）已完成仲介之義務，甲方（按即被告代理人即訴外人蔡佳芸，下同）仍應支付第一項約定之服務報酬予乙方：…(三)甲方同意出售或乙方所媒介之買方之承購條件已達甲方之銷售條件，甲方

01 拒絕與買方簽訂買賣契約書；或簽訂買賣契約書後違約不
02 賣；…」（見本院卷第17頁）。

03 (三)本院認原告所媒介之訴外人施位燎簽立之系爭斡旋委託書所
04 載承購條件，尚未達被告之銷售條件，從而原告依系爭契約
05 第6條第2項第3款及民法第153條為請求，難認有據：

06 1. 從文義來看，系爭契約「壹、銷售條件」包括第1條不動產
07 標示、第2條銷售總價（含車位價格）、第3條價款支付方式
08 及時間及第4條定金（及附停止條件定金）之收取及其效力
09 總共四個條款約定，可知銷售條件並不僅指價格，還包括價
10 款支付的方式及時間，且行政院內政部以92年6月26日內授
11 中辦地字第0920082743號公告，自公告6個月後生效之不動
12 產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項，就應記載事
13 項亦明訂包括承購總價款、付款條件及其他要約條件，更可
14 認銷售條件應不僅限於價格。況且系爭契約原告就價款支付
15 方式分為3期，包括簽約備證、簽約備證翌日起算7個工作日
16 內或土地增值稅單核下3日內、尾款，各為15%、15%、70%，
17 但對應到不論是系爭1120萬元斡旋委託書或系爭1260萬元斡
18 旋委託書，其上載「承購條件」訴外人施位燎係各為10%、1
19 0%、80%，則從文義來看，訴外人施位燎提出之承購條件與
20 被告於系爭契約上所載銷售條件已不一致，難認已達被告之
21 銷售條件。

22 2. 再者，原告法定代理人提出113年7月28日商議時錄影光碟，
23 經被告抗辯當日於訴外人蔡佳霖離去前，原告或其員工均未
24 提出系爭1260萬元斡旋委託書，代表並未通知被告，而於提
25 起本件訴訟時方提出等語，就此原告法定代理人於本院審理
26 時自承於113年7月28日商議時，是以系爭1120萬元斡旋委託
27 書而非系爭1260萬元斡旋委託書來談等語（見本院卷第142
28 頁），是原告既未提出或通知被告已簽立存有系爭1260萬元
29 斡旋委託書，更難認原告所為已達被告之銷售條件。

30 (四)本件事實已明，原告向本院聲請調取訴外人項筱芸提供履約
31 帳戶結帳單、與被告簽約時錄影畫面已無必要，併予敘明。

01 六、綜上所述，本件原告依系爭契約第6條第2項第3款及民法第1
02 53條，請求被告給付50萬4000元及法定遲延利息，為無理
03 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦
04 失所附麗，應併予駁回。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
06 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予
07 論駁之必要，併此敘明。

08 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 4 月 25 日

10 民事第五庭 法官 何佳蓉

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 4 月 25 日

15 書記官 楊涓琳