

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第269號

原告 瑩星不動產經紀有限公司

法定代理人 王瑩婷

被告 許傳吉

許廖春花

許麗娟

共同

訴訟代理人 邱英豪律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國111年2月9日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應共同給付原告新臺幣陸佰柒拾伍萬伍仟肆佰陸拾壹元，及
均自民國一一〇年六月二日起至清償日止按週年利率百分之五計
算之利息。

訴訟費用由被告共同負擔。

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，原告起訴時原聲明：「(一)被
告許傳吉應給付原告新臺幣(下同)6,755,475元，及自民國1
10年6月1日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(二)被告
許廖春花應給付原告6,755,475元，及自110年6月1日起至清
償日止按週年利率5%計算之利息。(三)被告許麗娟應給付原告
6,755,475元，及自110年6月1日起至清償日止按週年利率5%
計算之利息。(四)上開其中任一被告為給付，其餘被告於該被
告已給付之範圍內免其責任。」(見本院卷第3至4頁)；嗣變
更為：「被告應給付原告6,755,461元，及自110年6月2日起

01 至清償日止按週年利率5%計算之利息。」(見本院卷第353、
02 371頁)，核其所為係屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規
03 定，應予准許。

04 貳、實體方面：

05 一、原告起訴主張：兩造於110年3月31日簽立「不動產委託銷售
06 契約」(下稱系爭契約)，約定由原告代為銷售被告所公司共
07 有之桃園市○○區○○○段00地號土地(下稱系爭土地)，委
08 託銷售期間自110年4月1日起至110年5月31日止，委託銷售
09 價格為每坪單價103萬元。嗣訴外人張勝發於110年5月14日
10 第1次簽署議價委託書，表示願以每坪100萬元之價格購買系
11 爭土地，然因未達系爭契約所約定之委託銷售價格之103萬
12 元，故被告不願以每坪100萬元之價格出售系爭土地，但被
13 告又擔心最終無出價超過每坪100萬元之買方，被告遂希望
14 張勝發能夠等候至110年6月10日，並於110年5月17日簽署切
15 結書(下稱系爭切結書)，表示如迄至110年6月10日時仍無出
16 現願以高於每坪100萬元價格購買系爭土地之買方時，被告
17 則願與張勝發簽立買賣契約，然如屆時有2組以上均願以每
18 坪100萬元價格購買系爭土地之買方時，則由被告評估買方
19 之財力後決定之。而張勝發知悉被告簽署系爭切結書後，因
20 不願等候至110年6月10日，遂於110年5月20日第2次簽署議
21 價委託書，表示願逕以每坪103萬元之價格購買系爭土地，
22 並交付票面金額為500萬元之支票1紙予原告做為斡旋金。據
23 此，原告既已於兩造約定之委託銷售期限內完成居間仲介，
24 則依系爭契約第9條之約定，被告自有應與原告所居間仲介
25 之買方簽立不動產買賣契約，以及於簽約完成後，依系爭契
26 約第5條之約定，給付原告買賣成交價格之百分之1即6,755,
27 461元之服務報酬之義務。然被告於原告完成本件完成居間
28 仲介後，竟不願與原告所居間仲介之買方簽訂買賣契約，其
29 顯係故意規避其等應依系爭契約第5條約定給付原告服務報
30 酬之義務，則依民法第101條之規定，被告故意以不正當行
31 為阻其條件成就，應視為條件已成就，是被告仍有依系爭契

01 約第5條約定給付原告本件服務報酬之義務，爰依系爭契約
02 第5、9條、民法第101條，提起本件訴訟等語。並聲明：被
03 告應給付原告6,755,461元，及自110年6月2日起至清償日止
04 按週年利率5%計算之利息。

05 二、被告則以：本件依系爭契約第5條約定，被告給付服務報酬
06 之義務係於買賣契約成立時，顯見系爭契約之性質屬媒介居
07 間，需因原告之斡旋、協助至買賣契約成立，原告始得請求
08 被告給付報酬，要非僅報告締約義務；而被告於110年5月17
09 日簽署之系爭切結書係經兩造討論後所簽訂，其性質為系爭
10 契約之補充協議，應有拘束兩造之效，則張勝發雖於110年5
11 月20日第2次簽署議價委託書，出價為每坪103萬元，然其僅
12 提出票面金額500萬元之支票做為斡旋金，未達系爭切結書
13 第1條約定之「斡旋金3000萬元以上」之條件，是原告並未
14 完成被告委託之條件。從而，原告既未完成被告委託之條
15 件，仲介義務未完成，原告自無從依系爭契約第5條之約
16 定，請求被告給付買賣成交價格之1%服務報酬等語，資為抗
17 辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

18 三、原告主張兩造於110年3月31日簽立系爭契約，約定由原告代
19 為銷售被告所公司共有之系爭土地，委託銷售期間自110年4
20 月1日起至110年5月31日止，委託銷售價格為每坪單價103萬
21 元；被告另於110年5月17日簽署系爭切結書，內容略以：
22 「1.斡旋金(訂金)支票面額至少新臺幣參仟萬元以上，或同
23 面額臺灣銀行支票。2.至民國110年6月10日止，如無願以每
24 坪單價超過壹佰萬元之實質買方時(實質買方係指簽訂不動
25 產買賣議價委託書及簽發或交付面額新臺幣參仟萬元以上支
26 票或臺支)，賣方願與瑩星不動產經紀有限公司居間媒合之
27 合於委託條件(每坪單價新臺幣壹佰萬元購買桃園市○○區
28 ○○○段地號51號土地)之買方簽約(買賣契約)，但如屆時
29 有相同價格之實質買方，實質買方提出相當之財力證明，再
30 由賣方(即地主)擇優決定與何者簽約。3.地主不整地，由買
31 方自行整地。」；而張勝發原於110年5月14日第1次簽署議

01 價委託書，表示願以每坪100萬元之價格購買系爭土地，嗣
02 於被告簽署系爭切結書後，再於110年5月20日第2次簽署議
03 價委託書，表示願逕以每坪103萬元之價格購買系爭土地，
04 此有原告提出之系爭契約影本、被告簽署之系爭切結書影
05 本、張勝發所簽署之第1、2次不動產買賣議價委託書影本附
06 卷足憑(見本院卷第33至39頁、第45頁、第43至44頁、第47
07 至第49頁)，且為兩造所不爭執，此部分之事實，應堪認
08 定。

09 四、得心證之理由：

10 原告主張其既已於委託銷售期限內完成居間仲介，則依系爭
11 契約之約定，被告自有與原告所居間仲介之買方簽立不動產
12 買賣契約及給付原告6,755,475元之服務報酬之義務，然被
13 告竟故意不與原告居間仲介之買方簽立不動產買賣契約，規
14 避其等應依約給付原告服務報酬之義務，依民法第101條之
15 規定，被告仍有給付原告本件服務報酬之義務，為被告所否
16 認，並以前揭情詞置辯。是本件之爭點厥為：(一)系爭切
17 結書之性質為何?是否有變更系爭契約內容之效力?(二)原
18 告依系爭契約第5條之約定，請求被告給付買賣成交價格之
19 1%服務報酬，有無理由?茲析述如下：

20 (一)系爭切結書之性質為何?是否有變更系爭契約內容之效力?

21 1、按當事人互相表示一致者，無論其為明示或默示，契約即
22 為成立，民法153條第1項定有明文。又所謂契約變更乃不
23 影響債之同一性之情形下，而修正契約相關之內容，除法
24 律另有要物或要式之要求亦以當事人意思表示一致而生
25 效。復按系爭契約第2條約定：「委託售價得經委託人及
26 受託人雙方以書面變更之。」、第10條約定：「本契約非
27 經雙方書面同意，不得單方任意變更之…」，則兩造倘欲
28 就系爭契約之包含委託銷售價格、斡旋金以及其他買賣條
29 件等事項進行變更或補充，自應經當事人雙方意思表示合
30 致，並以書面為之，始生拘束兩造之效力。

31 2、被告抗辯系爭切結書為系爭契約之補充協議等語，經查，

01 系爭切結書第1條雖載明：「斡旋金(訂金)支票面額至少
02 新臺幣參仟萬元以上，或同面額臺灣銀行支票」，惟觀諸
03 系爭切結書之立書人僅記載：「許麗娟、許傳吉、許廖春
04 花」3人，而未見原告及其法定代理人之簽名及用印，未
05 符合系爭契約第10條約定契約變更需經雙方書面同意之要
06 件，且就原告否認系爭切結書所載之買賣條件已經兩造意
07 思表示合致乙節，被告迄至言詞辯論終結時亦未提出相當
08 之證據加以證明之，是縱系爭切結書為原告之法定代理人
09 所代筆撰擬，仍應認系爭切結書僅為被告片面、單方之意
10 思表示，並無變更或補充系爭契約內容之效力，亦無拘束
11 原告之效果，則原告是否達成兩造約定之委託銷售條件，
12 仍應以系爭契約之內容認定之。是被告主張應以變更後之
13 切結書內容為依據，洵非可採。

14 (二) 原告依系爭契約第5條之約定，請求被告給付買賣成交價
15 格之1%服務報酬，有無理由？

16 1、按系爭契約第9條約定：「受託人依本契約仲介完成者，
17 委託人應與受託人所仲介成交之買方另行簽訂『不動產買
18 賣契約書』，並由委託人及買方協商指定地政士辦理一切
19 所有權移轉登記及相關手續。」、第5條約定：「買賣成
20 交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成
21 交價之百分之壹。」，由此可知，原告倘欲取得系爭契約
22 第5條所約定之服務報酬，其自應達成：(1)依系爭契約所
23 約定之買賣條件完成居間仲介，及(2)被告與原告所居間仲
24 介之買方簽訂「不動產買賣契約書」等之條件，被告始有
25 依約給付原告本件服務報酬之義務。另按因條件成就而受
26 不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視
27 為條件已成就，民法第101條亦有明文。

28 2、經查，自系爭契約第2、3條觀之，兩造約定之委託銷售條
29 件應為：(1)出售系爭土地之每坪價格應達103萬元，及(2)
30 原告須於110年4月1日起至110年5月31日之委託銷售期間
31 內完成居間仲介，而其中兩造並無原告所居間仲介之買方

01 須出具3000萬元之斡旋金支票之約定，就此被告亦不爭執
02 (見本院卷第223頁)，是原告所居間仲介之買方張勝發既
03 已於兩造約定之委託銷售期間即110年5月20日簽署議價委
04 託書，表示願以每坪103萬元之價格購買系爭土地，則被
05 告自有依系爭契約第9條之約定，與張勝發另行簽訂不動
06 產買賣契約書，及於買賣成交後給付原告實際成交價之百
07 分之1之服務報酬之契約義務。惟被告竟於原告居間仲介
08 完成並以存證信函通知被告時，向原告表示其拒絕與張勝
09 發簽訂不動產買賣契約，致使本件不動產買賣交易不成
10 立，此有原告於110年5月21日所發予被告之存證信函及被
11 告於110年5月26日委由陳永來律師、林青慧律師所發予原
12 告之存證信函在卷可稽(見本院卷第51至75頁)，被告明知
13 原告已達成兩造所約定之委託銷售條件，仍斷然拒絕與張
14 勝發簽訂不動產買賣契約，就此被告顯係因其不願依約給
15 付原告服務報酬，而故意以不正當行為阻撓原告取得本件
16 服務報酬之條件成就，則依民法第101條之規定，應視為
17 條件已成就，是被告仍有依系爭契約第5條約定給付原告
18 實際成交價之百分之1之服務報酬即6,755,461元(計算
19 式：2168.17平方公尺×0.3025×103萬×1%=6,755,461)之義
20 務。

- 21 3、至被告辯稱系爭契約僅為一般委託契約，而非專任委託契
22 約，且依系爭切結書第2條之約定，如實質買家先後以相
23 同條件出價，被告可依此等實質買家提出之財力證明擇優
24 決定與何人簽定買賣契約，可見被告並無必然須配合原告
25 與原告所居間仲介之買家簽定買賣契約之義務等語。惟
26 查，系爭切結書僅為被告片面、單方之意思表示，並無拘
27 束原告之效力，已如前述，且依系爭契約第9條約定，倘
28 原告依系爭契約仲介完成，被告有「應」與原告所居間仲
29 介之買方簽訂不動產買賣契約書之義務，顯見被告應無自
30 由擇定是否與原告所居間仲介之買方簽訂不動產買賣契約書
31 之餘地；至若被告同時委託其他不動產仲介公司銷售系爭

01 土地，而各該不動產仲介公司均依約達成被告所委託之條
02 件，此僅係被告如何與該等不動產仲介公司約定後續履行
03 契約之問題，與本件被告對原告所應負之契約義務無關。

04 4、另被告雖亦辯稱，系爭土地尚有繼承程序需要辦理，其中
05 不僅買方要代繳遺產稅，繼承辦理程序也攸關履約期限，
06 諸多重要條件必須買賣雙方有共識方可能簽定買賣契約，
07 此可證本件買賣並非只有價格即可完成等語。然此應係原
08 告依系爭契約所約定之條件居間仲介完成後，被告如何與
09 原告所居間仲介之買方商議買賣契約條款及後續履約之問
10 題，惟本件被告於原告居間仲介完成後，自始即拒絕與原
11 告所居間仲介之買方商定買賣契約，是原告所居間仲介之
12 買方自亦無與被告達成買賣契約協議之可能。況遍查系爭
13 契約兩造亦未就代辦繼承及原告所居間仲介之買方應同意
14 代繳遺產稅乙事有所約定，可見此等條件並非被告加諸於
15 原告之特別委託銷售條件。是以，本件被告既係故意以不
16 正當行為阻撓原告取得本件服務報酬之條件成就，則依民
17 法第101條之規定，原告仍得依系爭契約第5條約定請求被
18 告給付本件之服務報酬。從而，被告前揭所辯，均屬無
19 據。

20 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
21 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
22 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
23 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
24 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；法
25 定週年利率為百分之5，民法第229條2項、第233條第1項前
26 段、第203條分別定有明文。本件原告對被告之本件服務報
27 酬債權，核屬無確定期限之給付，而本件原告係於110年5月
28 31日寄發存證信函催告被告履行給付，該存證信函並於110
29 年6月1日送達予被告(見本院卷第85至89頁)，是認被告應於
30 110年6月2日起，應按週年利率5%計付法定遲延利息。

31 六、綜上所述，原告依系爭契約第5、9條、民法第101條，請求

01 被告給付原告6,755,461元，及均自110年6月2日起至清償日
02 止按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
04 院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此
05 敘明。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 111 年 3 月 9 日
08 民事第三庭法 官 張益銘

09 以上正本係照原本作成

10 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。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 111 年 3 月 9 日
13 書記官 謝菁菁