

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第3101號

原告 懷佑建設有限公司

法定代理人 邱思懷

訴訟代理人 張香堯律師

被告 葉青薰

訴訟代理人 陳永來律師

嚴珮綺律師

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22日
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、原告主張略以：被告前委託原告居間銷售其所有坐落嘉義縣
○○市鎮○段00000○00000地號土地(下合稱系爭土地)，約
定銷售價格為每坪新臺幣(下同)32萬元，並於民國113年4月
28日簽訂土地專任委託銷售契約書。復經多次商討變更價
格，兩造遂於113年8月28日簽訂委託事項變更契約書(下稱
系爭變更契約書)，約定銷售價格變更為每坪實拿31萬2500
元。嗣原告於113年11月6日覓得買家即訴外人黃國盛願以每
坪32萬5千元購買系爭土地，並與原告簽訂不動產買賣意願
書(下稱系爭意願書)及交付100萬元定金本票1紙，被告雖於
113年11月7日以口頭協議方式提高銷售價格至每坪實拿31萬
5千元，黃國盛之承買價仍高於前開委託銷售價格，然被告
竟拒不出面簽約，經原告多次通知後仍置之不理，應視為原
告已完成居間仲介之服務。爰依民法第565、568條及系爭變
更契約書第1條，請求被告給付服務報酬(實際出售價格＋
2%服務費－兩造約定銷售價格)。並聲明：1.被告應給付原

01 告104萬7651元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
02 按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

03 二、被告答辯略以：被告已於113年10月25日向原告變更委託銷
04 售價格為每坪實拿32萬元，並於同年11月6日、7日強調須以
05 32萬元為準，僅同意倘原告於同年11月11日前尋得買家並簽
06 約完成，得給予折扣調降銷售價格至每坪31萬5千元，惟原
07 告未曾將黃國盛之買賣要約轉達予被告，亦未交付系爭意願
08 書及本票予被告閱覽。況黃國盛之出價未達被告委託銷售金
09 額，並附有被告所不知悉之特約條款，且其交付之定金本票
10 為未載發票日之無效本票，均可證明被告與黃國盛之間無可
11 能成立買賣契約，原告自不得請求被告給付服務報酬。縱認
12 原告得請求服務報酬，原告計算之金額亦有違誤等語。並聲
13 明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，
14 願供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
16 。」，民事訴訟法第277條前段定有明文。是民事訴訟如係
17 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能
18 舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實
19 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
20 求（參最高法院17年上字第917號民事裁判）。

21 四、本院之判斷：

22 原告主張：其受被告委託銷售系爭土地，已於受託期限內找
23 到買家，價格亦符合被告之開價，然被告嗣後拒絕出售，依
24 約視為原告已完成委任事務，故依法及依約請求被告給付服
25 務報酬等語，對此，被告否認原告已完成委任事務，並以前
26 詞置辯。查：

27 (一)原告主張：其已就系爭土地找到買家一節，固據提出原證2
28 即買方黃國盛於113.11.6出具之不動產買賣意願書1份（上
29 載承買價格為「每坪32萬5千元」，見本院卷第26頁）、及
30 買方於同日開立之定金100萬元本票1紙（本院卷第32頁）等
31 影本為憑。

01 (二)惟查，依兩造分別提出之對話紀錄，可知兩造於113.4.28簽
02 訂系爭專任委銷契約後，陸續使用LINE通訊軟體聯繫、討論
03 契約之內容（如每坪售價之實拿金額等）變動事宜，於113
04 年10月間至114年2月17日間並有相關對話紀錄在卷為憑。而
05 觀諸兩造於113.11.7當日之LINE對話紀錄、及電話錄音的譯
06 文內容，可知雙方在當天就每坪售價之金額仍多有討論、調
07 整，且於當日之文字對話及電話中，原告均未曾向被告提及
08 已有買方出具買賣意願書、並已開立面額100萬元之定金本
09 票等情，顯與常情有違。參以，原告自陳：原證2之買賣意
10 願書，沒有提供或傳送給被告看過(本院卷第135頁筆錄)，
11 是綜合上開事證，本院認原告所提出「不動產買賣意願
12 書」，其上所填載之買方出具日期「113.11.6」是否為真，
13 已非無疑。且查，觀諸買方所簽立之100萬元定金本票，其
14 上並未填載任何日期(本院卷第32頁)，依法為無效本票（按
15 依票據法第120條第1項規定，本票未載發票日者無效），則
16 原告據此主張：其所找到的買家已支付定金，其已完成受任
17 事務一節，亦難認有據。

18 五、綜上，原告主張依民法第565、568條規定及系爭變更契約書
19 第1條之約定，請求原告給付服務報酬104萬7651元及法定遲
20 延利息等節，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其
21 假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

22 六、本件事證已明，兩造其餘陳述及所提證據，經本院斟酌後認
23 均不足以影響判決之結果，爰不另逐一論述。

24 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 7 月 11 日
26 民事第二庭 法 官 周玉羣

27 以上正本係照原本作成

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 7 月 11 日
31 書記官 蕭尹吟