臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度桃簡字第1601號

原　　告　台灣房屋仲介股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李碧華

訴訟代理人　李德瑋

被　　告　陳宏魁

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國111 年12月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

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9月5日，為購買桃園市○○區○○路0段000巷0號8樓房屋（下稱系爭房屋），委託原告以新臺幣（下同）730萬元向賣方議價，並簽立買賣議價委託書（下稱系爭議價委託書），約定期間為110年9月15日起至110年11月15日止。而經原告居中斡旋議價，系爭房屋所有權人即訴外人謝怡楨同意以734 萬元之價格出售，原告並依與謝怡楨所簽訂之不動產一般委託銷售契約書第3 條約定，願主動折讓服務費4 萬元，則被告與謝怡楨就系爭房屋即成立買賣契約。詎料，被告竟拒買系爭房屋，經原告以存證信函通知，仍拒不履約。為此，爰依系爭議價委託書第4條提起本件訴訟，請求被告給付服務報酬146,000元（730 萬元×2%＝14萬6,000元）等語。並聲明：被告應給付原告146,000元，及自支付命令狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：

伊是委託原告用730 萬元向賣方議價，但原告的最後通知伊標的價金為735 萬元，原告當時並未告知伊要減價以730 萬元出售系爭房屋，所以兩造間對於以730 萬元購買系爭房屋之意思表示並未一致等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠按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；稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，民法第153條第1 項、第345條定有明文。又當事人締結不動產買賣之債權契約，固非要式行為，惟對於契約必要之點意思必須一致，買賣契約以價金及標的物為其要素，價金及標的物，自屬買賣契約必要之點，苟當事人對此兩者意思未能一致，其契約即難謂已成立（見最高法院40年臺上字第1482號裁判要旨）。

㈡本件被告於110年9月5日，為購買系爭房屋，委託原告以730萬元向賣方議價，並簽立系爭議價委託書等情，業據原告提出系爭議價委託書為證，且為被告所不爭執，堪信為真實。則被告銷售金額既為734 萬元，未達被告要求之底價，何以認系爭房屋買賣契約關於價金必要之點業已意思表示一致，要非無疑。至原告固主張其與謝怡楨所簽訂之不動產一般委託銷售契約書第3 條後段約定：「另如遇買方（即被告）出價未達甲方（即謝怡楨）委託銷售價額，乙方（即原告）願主動讓步甲方之服務費時，買賣亦視為成交」等語，以及110年9月12日LINE，惟被告並非上開契約當事人，則原告執此向被告請求，即有誤解。況，復徵諸訴外人黃庭妍即原告公司員工與被告太太間於110年9月10日之LINE對話截圖內容所示：「（被告太太）730紙本為主。」、「（黃庭妍）通知簽約的價格是735，730的話，真的沒辦法談」，以及110年9月12日LINE對舌截圖內容：「（黃庭妍）范小姐，請問最後

您跟老公目前是哪個想法呢？」、同年9月13日對話內容：「（被告太太）11.15在《再》簽約，給我們時間」等語（見本院卷第37、38頁），依上開對話內容可知，原告公司員工黃庭妍仍告知被告系爭房屋係以735萬元之價格出售，被告並未同意系爭房屋前開價格，乃回復請求延至同年11月15日再行簽約，而原告迄至本院言詞辯論終結前，仍無法證明已與被告就系爭房屋之買賣價金為730萬元已互相表示意思一致之情，足認被告辯稱系爭房屋買賣契約未成立乙節，應可採信。

四、綜上所述，本件系爭房屋買賣契約因買賣雙方未就買賣價金之必要之點意思表示一致，自難謂契約確已成立，則原告主張系爭房屋買賣契約已經成立，並依系爭議價委託書第4 條之約定，請求被告給付146,000元，及自支付命令狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，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78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　29　　日

桃園簡易庭　法　官　汪智陽

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　111　　年　　12　　月　　29　　日

書記官　陳家蓁