# 臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度壢簡字第746號

原　　告　睿信不動產經紀有限公司
法定代理人　陳君華
訴訟代理人　張珉瑄律師
被　　告　馮致德
訴訟代理人　陳瓊敏

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國108 年8 月8 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108 年3 月25日委託原告就訴外人李偉男所有門牌號碼為桃園市○○區○○路○○號之房屋暨土地（下稱系爭房地）提出承購之要約，並簽立附停止條件定金委託書、確認書，交付發票人為馮致德，發票日為108 年 3 月25日，票據號碼為833646號、票面金額為新臺幣（下同）10萬元之本票乙紙（下分稱系爭委託書、系爭確認書、系爭本票）。嗣李偉男知悉被告有承購意願，遂於系爭委託書勾選同意依承購條件出售，並簽名確認，則依系爭委託書第 2 條第3 項約定及民法第248 條規定，被告與李偉男間之買賣契約已成立。詎原告安排被告與李偉男簽訂書面買賣契約時，被告竟不願履行系爭委託書之約定。為此，爰依系爭確認書第11條約定、民法第568 條第1 項規定提起本件訴訟，請求被告給付原告28萬元之服務報酬（計算式：系爭房地1,400 萬元x 2%＝28萬元）等語。並聲明：被告應給付原告28萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告則以：被告前於108 年3 月19日經原告員工秦崧祐帶看系爭房地，嗣秦崧祐於108 年3 月25日未與被告聯繫即至被告家中拜訪，並慫恿、催促被告當場簽立系爭委託書、確認

書及本票，卻未給予審閱期，亦未說明內容。又被告與屋主李偉男接觸後，發現系爭房地總價涵蓋之家具設備、銀行可貸款比例、系爭房屋3樓漏水處理等事項，與秦崧祐所述相去甚遠，被告因而依系爭委託書第2條第5項約定撤回委託，且撤回前屋主李偉男亦未在系爭委託書上簽名等語，以資抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬，民法第568條定有明文。買方選擇使用「附停止條件定金委託書」，於賣方簽認出售時，買賣契約已成立，買方同意以現金一次支付相當於成交總價百分之二之服務報酬與受託人，兩造簽立之確認書第10條固有明文。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，此亦為民法第153條所明定。買賣契約當事人就標的物及其價金互相同意，買賣契約即為成立，民法第345條第2項固有明文。然該條所謂標的物及價金，在不動產買賣之情形，金額甚鉅、事關重大，尚有認為非僅謂當事人就買賣契約標的物及價金之特定而言，尚應包括當事人對標的物交付、所有權移轉登記時期、價金之給付方式等在內，若當事人於買賣契約協商斡旋之過程中，雖就買賣標的物及價金為約定，惟就其餘具體內容，例如付款方法、所有權移轉登記時期、標的物交付、稅負、費用及違約等重要事項均未約定，且無法達成合意，自難認買賣雙方就買賣契約之必要之點已有互相同意，亦無從認定買賣契約（本約）業已成立（臺灣高等法院101年度重上字第391號判決意旨參照）。

四、就賣方李偉男何時簽認同意，原告於起訴狀上主張為被告委託原告之當日108年3月25日旋即同意出售，嗣於訴訟繫屬中改稱為108年4月6日，前後所述不一，已難遽信，且原

告已經自承確認書上「108年3月22日經買方攜回審閱3天」之記載與事實不符。又由本件兩造陳詞，可知原告及賣方李偉男所認知之總價1,400萬元係空屋，被告所認知之1,400萬元則係包括裝潢設備、家具、冷氣等在內，雙方之意思表示並未合致，原告雖主張買房附設備不符一般買賣常情云云，然現今不動產交易實務連同裝潢、家具、家電一併出售、「一卡皮箱即可入住」之實品屋、裝潢屋等已經比比皆是，此為私法自治之範疇，尚難單憑原告之主觀認知即認為本件已經成交，綜上所述，本件買賣雙方並未就買賣契約必要之點合意，原告請求居間之服務報酬為無理由，應予駁回。

五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　21　　日

中壢簡易庭　　法　官　游智棋

以上為正本係照原本作成。

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　　108　　年　　8　　月　　21　　日

書記官　廖芷儀