臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度壢簡字第11號

原　　告　台灣房屋仲介股份有限公司
法定代理人　李碧華
訴訟代理人　李德瑋
被　　告　邱素貞
訴訟代理人　林裕益

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國109 年4 月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣3,310元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國108 年5 月6 日將其所有坐落桃園市○○區○○○街○○號房屋暨土地（下稱系爭房地）委託原告銷售，約定委託期間為108 年5 月6 日起至同年8 月31日止，如經原告磋商成立系爭房地買賣契約，被告應支付成交價金百分之四作為原告之居間報酬（下稱系爭銷售契約），並於同年5 月26日修正上開系爭銷售契約，而另簽訂同意書（下稱系爭同意書）。嗣訴外人李鳳美於108 年7 月28日經原告磋商後，同意以被告委託最低銷售額新臺幣（下同）753萬元承買系爭房地，並簽訂買賣議價委託書（下稱系爭議價書），被告卻拒絕與李鳳美簽訂系爭房地買賣契約。是被告拒絕訂約，依誠信原則，仍應支付原告301,200 元報酬。為此，爰依居間契約法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告301,200 元，及自支付命令狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告則以：伊於108 年6 月想解約，但原告業務一直打給伊，說價錢談到了叫伊過去，所以伊才在108 年7 月28日去議價，但原告每次都說有談成，已經騙伊很多次，原告議價後，亦未依系爭銷售契約第10條約定，在24小時內出示系爭議價書通知伊等語，資以抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張兩造簽訂系爭銷售契約，約定被告委託原告銷售系爭房地，如成立系爭房地買賣契約，被告應支付成交價金百分之四作為原告之居間報酬。嗣被告於108年7月28日與李鳳美議價，惟被告並未與李鳳美簽訂系爭房地買賣契約等情，業據提出系爭銷售契約、同意書、議價書、存證信函暨回執等件為據（見支付命令卷第4至9頁），且為被告所不爭執，堪信原告此部分之主張為真。原告復主張其為被告向李鳳美議價至被告委託之最低銷售額753萬元，被告卻違約拒賣，依誠信原則，仍應支付原告301,200元報酬等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本院應審究者厥為：原告請求被告給付301,200元報酬，有無理由？茲析述如下：

（一）稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明文。又居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，始得請求報酬，民法第568條第1項規定甚明（最高法院85年度台上字第1321號民事判決意旨參照）。又系爭銷售契約第4條記載：「委託銷售房地總價格新臺幣捌佰捌拾捌萬元…」；第10條約定記載：「若買方同意本契約之出售條件及出價已達委託價格，買賣契約視為有效，甲方（即被告）同意授權乙方（即原告）無須再行通知即得全權代理收受定金、通知買方成交並代為臨時保管定金。乙方於買方簽署買賣議價委託書/要約書或收受定金後，應於二十四小時內送達甲方，但如因甲方之事由致無法送達或甲方授權乙方代為保管定金者，不在此限」；系爭同意書第2、3條約定分別記載：「原契約委託銷售價格更正為新台幣捌佰捌拾捌萬元整；同時授權貴公司在售價柒佰伍拾參萬元以上，自行當場收受定金，並同意以該售價百分之四給付為貴公司服務費用」；系爭議價書記載：「要約書，主要內容包括……3.您在約定的要約期限內，仍然可以書面隨時撤回本契約。但是如果本要約經賣方承諾並親自記明承諾時間及簽章時，那麼您就不能撤回本要約」

。

（二）依上開條款相互勾稽以觀，兩造之約定委託售價應為880萬元，即依系爭銷售契約第10條若買方買價達880萬元時，被告與買方之買賣契約始視為有效，被告於此條件下即應負有與買方簽立買賣契約之義務；而753萬元僅係被告是否應依系爭同意書給付服務報酬及原告得否當場為被告收受定金之要件，並非係售價到達753萬元，被告與買方之買賣契約即視為有效，二者應予區分，先予敘明，故原告主張被告於售價達753萬元即負有與買方李鳳美成立買賣契約之義務，容有誤會。再觀系爭議價書既約定買方於被告承諾前仍得隨時撤回契約，可見買方出價達最低銷售價格時，原告仍應於24小時內送達議價書、要約書或定金予被告確認是否願意以該最低銷售價格出售，益徵非買方出價達最低銷售價格753萬元時，被告即負有簽約之義務。再者，原告雖主張其已依約通知被告簽約，然其於本院言詞辯論期日陳稱：我們有請被告至現場，才能拿到買賣要約書；我們有請被告來簽約，待他至現場，我們當然會交付買賣要約書，李鳳美簽議價委託書達到被告底價時，我們就已經電話通知了，但被告不出面，我們的業務就去家裡找他，我們一定有攜帶議價委託書，否則無法證明買方已達賣方底價等語；被告則辯稱：業務當日確實有找我，但沒有帶議價委託書來給我看，我們一直沒有收到通知等語（見本院卷第37頁反面），被告自始否認已接受原告之通知，就原告是否已依約通知被告，應屬有利原告之事實，依民事訴訟法第277條之規定，自應由原告負擔舉證責任，又核原告上開所述，原告先表示需被告到現場才會出示系爭議價書，復表示業務去家裡找被告一定有攜帶系爭議價書，所述前後不一，是否可信，已生疑義，原告復未提出其他證據供本院認定其已依約通知被告並業經被告同意該售價，不得謂原告已盡舉證責任，自難為有利原告之認定。從而，無從認定原告已依系爭銷售契約之程序，

將系爭議價書送達被告再次承諾，自難認被告已負有簽立系爭房地買賣契約之義務。

（三）再衡情原告係以居間為業，本應就其居間業務之成敗負經營之責，原告於其居間之契約成立前，為買賣雙方磋商、協調而支出之成本及人事等費用，於居間之契約不成立時，自應屬原告經營居間業務之風險。本件原告雖為被告向李鳳美磋商至最低銷售價格753萬元，然仍未達委託銷售價格880萬元，被告並不當然負有與李鳳美簽訂系爭房地買賣契約之義務，已如前述。準此，被告既無與李鳳美簽約之義務，亦自始未與李鳳美成立系爭房地之買賣契約，依上說明，被告即無傭給付本件報酬。原告主張被告應給付本件服務報酬，自屬無據。

（四）原告固主張依最高法院84年度台上字第2925號判決意旨，被告故意拒絕訂約，依誠信原則，仍應支付報酬等語。然原告並無強制被告訂約之權利，況本件系爭房屋之售價亦未達被告委託之出售價格880萬元，且原告亦未依約踐行向通知被告之程序，業據論述如前，復觀原告陳報本院內容：李鳳美當時沒買到房屋，不希望再牽扯其中等語（見本院卷第33頁），而卷內亦無事證證明被告有私下聯絡李鳳美，另行訂定系爭房地買賣契約，且現系爭房地之所有權人仍為被告，此有系爭房地之土地、建物謄本在卷足參（見本院卷第24、26頁），可見被告並非為避免報酬之支付，故意拒絕訂立已媒介就緒之契約，而再由自己與相對人訂立同一內容契約書之情形，與上開判決之案例事實顯然迥異，自難比附援引，附此敘明。

四、綜上所述，原告依兩造間之居間契約，請求被告給付301,200元及自支付命令狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定訴

訟費用額如主文第2項所示

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　21　　日

中壢簡易庭　　法　官　江碧珊

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　　109　　年　　5　　月　　21　　日

書記官　廖芷儀