

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

109年度新簡字第139號

原告 富吉通企業有限公司

法定代理人 張閣宏

訴訟代理人 涂妙華

被告 顏玉書

上列當事人間請求給付買賣價金事件，經本院於民國109年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾壹萬肆仟元，及自民國一百零九年三月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

被告於民國108年12月21日與原告簽立一般委託銷售契約書（下稱系爭契約），委託原告銷售門牌號碼：台南市○○區○○路○○○巷○○號之房屋及坐落基地（下稱系爭不動產），委託期間自108年12月21日起至109年6月30日止，委託售價為新臺幣（下同）6,880,000元，被告實拿5,000,000元。經原告廣告、介紹、帶看後，於108年12月28日覓得買方即訴外人杜○○給付議價保證金50,500元，出價5,350,000元承購系爭不動產，經原告努力向被告溝通後，被告於109年1月10日於買賣議價委託書（下稱系爭委託書）上簽名確定同意出售，復約定109年1月16日簽訂不動產買賣契約書。然被告於109年1月14日以通訊軟體告知原告已將系爭不動產另出售他人，且不願與杜○○簽立不動產買賣契約書，原告僅得通知杜○○取消簽訂買賣契約。核被告上開所為已違反系爭契約第5條第1項約定，被告應給付原告實際成交價格4%之服務報酬214,000元（計算式：5,350,000元×4%=214,000元）。綜上，被告於簽立系爭委託書簽名同意出售時，買賣契約即成立，被告應依約與杜○○簽立不動產買賣契約書，詎料，被告未

01 遵守約定致原告無法取得服務報酬受有損害，爰依法起訴請
02 求被告給付如聲明所示。並聲明：被告應給付原告214,000
03 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%
04 計算之利息。

05 二、被告則以：原告向買方杜○○亂開價，且被告認為出售時機
06 未到，可再等待，是被告不願與杜○○簽立不動產買賣契約
07 。況且，系爭不動產買賣未成立，原告之服務流程未完成，
08 買賣既未成立，不應向被告請求給付服務報酬等語，資為抗
09 辯。並聲明：原告之訴駁回。

10 三、得心證事由：

11 (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
12 訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報
13 告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565、568條分
14 別明文規定。而系爭契約第5條約定「買賣成交者，受託人
15 得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之肆
16 (最高不得超過中央主管機關之規定)，數額空白未記載者，
17 受託人不得向委託人收取服務報酬，委託人簽認買方之議價
18 委託書或要約書，或買方簽署買賣定金收款憑證者，視為買
19 賣成交」定有明文。

20 (二)原告主張兩造於108年12月21日簽立一般委託銷售契約書，
21 雙方於109年1月8日簽立委託銷售契約內容變更同意書，約
22 明系爭不動產委託銷售底價為5,000,000元，且底價
23 5,000,000元為被告實拿，不包含所有相關費用及仲介費用
24 ，銀行塗銷相關費用由被告自行處理，嗣被告於109年1月10
25 日簽立買賣議價委託書，同意以5,350,000元出售系爭不動
26 產，並提出系爭契約書、委託銷售契約內容變更同意書、委
27 託書影本等件為憑，被告就上開事實未為否認，惟以原告向
28 買方即杜○○亂開價，伊認為尚未到出售時機，可再等待為
29 由，拒絕與杜○○簽立買賣契約，並認原告未完成系爭不動
30 產之買賣，無由向伊請求給付服務報酬等語。查系爭契約書
31 第5條後段已明確約定「委託人簽認買方之議價委託書者，

01 視為買賣成交」，而同條前段亦約明「買賣成交者，受託人
02 得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之肆
03 」，業如上述，被告於109年1月10日簽立系爭委託書(即買
04 賣議價委託書)，依上開系爭契約書第5條約定，系爭不動產
05 之買賣已視為成交，則被告稱系爭不動產買賣未完成，原告
06 不得請求服務報酬之辯詞，顯無依據，無足採認。而系爭委
07 託書載明成交總價為5,350,000元，則原告依系爭契約書第5
08 條前段約定，請求被告給付系爭不動產買賣成交總價4%之
09 服務報酬214,000元(計算式：5,350,000元×4%=214,000元
10)，核屬有據，應可採認。

11 (三)至於，被告稱原告向買方即杜○○亂開價，伊認為尚未到出
12 售時機，可再等待云云。核原告居間媒合之系爭不動產買賣
13 總價已達5,350,000元，已高於雙方約定5,000,000元底價，
14 被告就原告亂開價一事，未提出相關證據為佐，所辯無足採
15 信。又被告認系爭不動產出售時機未到，可再等待，實為被
16 告出售系爭不動產之內心動機、盤算，然被告既與原告簽立
17 系爭契約書，及系爭委託書，即當遵循契約內容履行雙方約
18 定，原告內心動機、盤算為何，非得對抗原告事由，是被告
19 所辯並無依據，無從採認，附此敘明。

20 (四)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
21 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
22 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
23 之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢
24 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付
25 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
26 為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分
27 別定有明文。本件被告有約定報酬未為給付之事實，既足認
28 定，此給付又無確定期限，並係以支付金錢為標的者，則揆
29 諸上揭法律規定，原告就上開報酬併請求被告給付自起訴狀
30 繕本送達翌日即109年3月13日(本件起訴狀繕本係於109年3
31 月2日對被告合法寄存送達)起至清償日止，按年息5%計算

之利息，自亦有據。

四、綜上，原告依系爭契約書第5條約定之法律關係，原告請求被告給付214,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年3月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件係因訴訟標的金額未逾500,000元，適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第389條第1項第3款，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 5 月 20 日
臺灣臺南地方法院新市簡易庭
法 官 夏明宇

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（須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 109 年 5 月 20 日
書記官 徐毓羚