

臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度旗簡字第179號

原告 巨地資產管理顧問有限公司

法定代理人 張綉菊

訴訟代理人 陳揚智

被告 盧秀寶

訴訟代理人 潘威如

上列當事人間請求給付仲介服務報酬事件，本院於民國109年10月6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109年4月10日委託原告銷售坐落於高雄市○○區○○段○○○ ○○○○號土地及其上479建號建物（下合稱系爭不動產），並簽訂不動產一般委託銷售契約（下稱系爭契約），約定委託銷售期間為同月15日起至同年7月15日止，銷售總價為新臺幣（下同）1,098萬元，被告並授權訴外人即原告之經紀營業員林莉文於第8條其他約定事項記載「屋主實收玖佰伍拾萬元正」。經原告銷售後，訴外人蔡薇若於同年5月5日同意以980萬元購買系爭不動產，已超過被告同意之銷售底價950萬元，依系爭契約約定，被告應支付實際成交價額百分之4作為服務報酬，然被告迄未給付，為此爰依系爭契約約定提起本訴。聲明：被告應給付原告30萬元，及自本件判決確定之日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：伊並沒有同意要賣給蔡薇若，亦未同意於系爭契約第8條加註「屋主實收玖佰伍拾萬元正」字樣等語，資為抗辯。聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證理由：

（一）原告主張被告委託其銷售系爭不動產，並簽訂系爭契約，約定委託銷售期間為109年4月15日起至同年7月15日止

，銷售總價為1,098萬元，業據提出一般委託銷售契約書為證（本院卷第6頁），且為被告所不爭執，堪信原告此部分主張為真。

（二）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條已有明定。經查，系爭契約第6條第1項前段、第2項第3款前段已分別定以：「買賣成交者，乙方得向甲方收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之4」、「有下列情形之一者，視為乙方已完成仲介之義務，甲方仍應支付第一項約定之服務報酬予乙方：（三）甲方同意出售或乙方所媒介之買方之承購條件已達甲方之銷售條件，甲方拒絕與買方簽定買賣契約書」等語，兩造自應依此履行。而原告雖主張被告授權林莉文於系爭契約第8條記載「屋主實收玖佰伍拾萬元正」字樣，為被告所否認，自應由原告就此負舉證責任，惟原告並未提出證據證明之，應認兩造約定之銷售底價為1,098萬元，原告與蔡薇若達成之金額亦未達兩造約定之銷售底價，自難認原告已依系爭契約完成媒介而得前揭約定請求被告給付報酬。

（三）據此，原告請求被告給付仲介服務報酬，難認有據。

四、綜上所述，原告依系爭契約約定請求如訴之聲明所示，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與證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 10 月 29 日
旗山簡易庭 法 官 呂明龍

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）。

中 華 民 國 109 年 10 月 29 日

