

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

109年度板簡字第238號

原告 雄峯不動產有限公司

法定代理人 林本智

訴訟代理人 周福珊律師

王暉凱律師

被告 丁氏買

訴訟代理人 錢運忠

上列當事人間請求給付居間報酬事件，於民國109年6月15日經言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾萬元，及自民國一百零九年一月二十八日起至清償日止，按年息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、原告主張：被告於民國106年8月27日將其名下所有坐落於新北市○○區○○段○○○○○號土地及其上同段第79建號建物即門牌號碼新北市○○區○○街○段00號12樓房屋（下稱系爭不動產），委託原告以新臺幣（下同）898萬元銷售，委託期間為106年8月27日起至107年8月31日，並簽立一般委託銷售契約書。原告於接受被告委託後即積極為被告尋訪買主，嗣因於委託銷售期間屆至，仍未有願意承買之人，兩造遂於107年10月5日另簽立委託事項變更契約書，約定將委託銷售價格變更850萬元，委託期間則自107年10月5日起至108年12月31日。原告持續為被告尋訪買主，於108年10月21日覓得訴外人詹德基表示願以760萬元承購系爭不動產。惟因與兩造間前開107年10月5日委託事項變更契約書所約定之委託銷售價格間差距過大，經原告從中斡旋後，被告同意系爭不動產以760萬元之價格出售，原告遂於108年10月22日與被告再另立委託事項變更契約書，除將委託價額變更為760萬元外，並於該委託事項變更契約書第肆條特

約條款約定系爭不動產成交總價為760萬元，被告應給付原告30萬元之服務費。經原告斡旋被告與訴外人詹德基談妥買賣系爭不動產之條件後，訴外人詹德基與被告並遂簽立不動產買賣意願書，至此被告與訴外人詹德基間就系爭不動產買賣契約之意思表示已達一致，系爭不動產之買賣契約業已成立，原告已完成其居間仲介之義務。原、被告及訴外人詹德基三方後約定於108年10月22日當日即於原告位在新北市○○區○○路○○○號之營業處所簽訂書面買賣契約。詎料，被告竟於當日下午藉故推辭不願至原告營業處所簽立書面買賣契約。原告嗣後始知被告意圖規避雙方108年10月22日委託事項變更契約書應給付原告30萬元服務費之約定，竟與訴外人詹德基於108年10月22日晚間私下於他處簽訂系爭不動產之買賣契約。原告遂於108年10月28日寄發存證信函通知被告依兩造108年10月22日委託事項變更契約書之約定給付30萬元之服務費用，然被告卻不予理會。為此，依兩造間系爭委託銷售契約、委託事項變更契約之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應給付原告300,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以下列陳詞置辯，並聲明：原告之訴駁回。

兩造雖有簽立不動產買賣之委託銷售契約書，並先後有進行委託事項之變更，原告最後有幫被告媒介訴外人詹德基購買系爭新北市○○區○○街○段○○號二樓房屋，並約定報酬為30萬元，然於108年12月22日下午4時許兩造與買方所約定之時間，買方並未出現在約定地點，原告之業務員呂秀英告知被告本件買賣出現問題，並表示買方無法出面簽約，因此系爭不動產之買賣契約並未簽立完成，被告自無給付報酬之義務。迄至當天晚間7、8時左右，被告透過另一間仲介公司即新北市樹林區之有巢氏公司媒介有客人有意願購買系爭不動產，被告訴訟代理人即前往瞭解，但當時尚不知悉對方為何人，被告訴訟代理人本來與原告談妥之成交總價為760

萬元，而有巢氏公司則向被告提出745萬元之買賣價格，因被告當時有購買另一間房子，急需資金，遂予答應，其後即透過代書協助進行簽立買賣契約，於簽約時始知對方為訴外人詹德基之弟詹德章，並支付有巢氏房屋報酬25萬元。被告如依原告之媒介而出賣系爭不動產予訴外人詹德基，其成交价格將高出15萬元，對被告較為有利，然被告卻仍與第三人簽約，可見被告並非基於多賺差價之目的，而係因訴外人詹德基未出面簽約所致，是原告請求被告給付報酬，自無理由。

三、本院之判斷：

（一）關於兩造間有簽訂委託銷售系爭不動產之契約及媒介訴外人詹德基購買系爭不動產乙節：

- 1、原告主張被告於106年8月27日與原告公司簽訂「一般委託銷售契約書」，委託原告公司銷售被告所有之系爭房地，銷售期間為106年8月27日至107年8月31日，至107年10月5日，再簽定委託事項變更契約書，變更委託賣價為850萬元，成交服務費百分之四；108年10月22日再與原告公司簽訂「委託事項變更契約書」，變更委託賣價為760萬元、成交服務費百分之四。嗣訴外人即買方詹德基於108年10月22日交付5萬元予原告作為有意買受系爭房地之斡旋金，被告即經原告公司仲介於108年10月22日與詹德基就系爭房地簽訂不動產買賣意願書之事實，業據原告提出106年8月27日一般委託銷售契約書、107年10月5日委託事項變更契約書、108年10月22日委託事項變更契約書、108年10月22日不動產買賣意願書等件為證（見本案卷第19至27頁），並為被告所不爭執，自堪信真實。
- 2、按稱居間者，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153條第1項、第565條定有明文。即居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以

為他方報告訂約之機會為已足，而媒介居間（即訂約之媒介）必須將委託人之情況，報告於相對人或為訂約之媒介（即居間人除純粹報告訂約機會外，居間人應將訂約事項，據實報告於各當事人），而使之成立者，居間人始有報酬請求權。本件兩造既已簽訂委託銷售系爭不動產之契約及媒介訴外人詹德基購買系爭不動產，渠等間自己成立居間契約。

（二）關於被告就系爭不動產自行與訴外人詹德章簽訂買賣契約書並辦理所有權移轉登記完畢乙節：

被告嗣未與訴外人詹德基簽立買賣契約書，而自行與訴外人詹德章就系爭不動產以745萬元之價格完成買賣並辦理所有權移轉登記完畢等情，業經原告、被告分別陳明在卷，互不爭執，並有原告提出之存證信函、建物暨土地登記第一類謄本及被告提出之價金履約專戶明細暨點交證明書、買賣契約書等件附卷可稽（見本案卷29至31頁、第67至71頁、第109至149頁），自堪以認定。

（三）關於原告是否已完成訂約之媒介乙節：

原告主張被告係經其尋覓買主即訴外人詹德基、出面協商等事宜，已於居間契約期間，與訴外人詹德基成立系爭不動產買賣契約，原告得依系爭契約第5條第1項第1款約定、108年10月22簽立之委託事項變更契約書第肆條特約條款約定，請求被告給付居間服務報酬30萬元，然此為被告否認，並以前情詞置辯，是此部分爭執所在厥為：原告是否已完成訂約之媒介。茲分述如下：

- 1、按當事人互相意思表示一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。另按買賣為諾成契約，本不須以書面為必要，僅須買賣雙方當事人就買賣標的物及價金意思表示合致，契約即為成立（最高法院22年上字第914號、20年上字第1207號判例參照）。至於事後為物權移轉登記須以書面為之，乃另一問題。又契約固須當事人互相表示意思一致始能成立，但所謂互相表示意思一致，並不限於當事人間

直接為之，其由第三人為媒介而將各方互為之意思表示從中傳達因而獲致意思表示之一致者，仍不得謂契約並未成立（最高法院68年度台上字第1504號判例意旨參照）。

- 2、本件被告與訴外人詹德基簽名確認之前揭不動產買賣意願書第3條第1項約定：「自簽立本意願書至108年10月31日止為斡旋有效期間，於此期間內若賣方接受買方之承買價款及本意願書之條款時，買方同意買賣契約即已成立生效，若賣方有同意授權受託人（指原告）可代收為收受買方支付之定金時，受託人得全權代理買方將斡旋金視同定金交予賣方，此據即自動視為定金收據，買方絕無異議，買方與賣方應於轉定之日起五日內簽訂不動產買賣契約書。…」等語；又上開106年8月27日一般委託銷售契約書第6條已約定：被告同意原告為買賣雙方代理人。準此以觀，上開不動產買賣意願書既明訂被告同意訴外人詹德基承買價格及意願書約款時，買賣契約即已成立生效。又被告與訴外人詹德基確已就買賣標的物即系爭房地、價金760萬元及相關稅賦、費用負擔等必要之點互相同意，原告並已經被告同意授權收受定金5萬元，依前揭說明，被告與訴外人詹德基就系爭房地之買賣契約已成立生效。

（三）關於原告是否得依兩造間之委託銷售系爭不動產契約請求居間報酬30萬元乙節：

- 1、依上開不動產買賣意願書第6條約定：「本不動產買賣契約成立後，買賣方同意向受託人指定之機構申請辦理價金履約保證並支付費用…。」一般委託推銷受契約書第5條第1項第1款約定：「服務報酬為成交價額之百分之4」。再依兩造於108年10月22簽立之委託事項變更契約書第肆條特約條款，其上記載：「本契約物件成交總價新台幣柒百陸拾萬元正，屋主支付公司服務參拾萬元正。」等語。由上開約定可知，系爭不動產買賣契約成立後，被告即應向原告指定之機構支付費用。本件兩造已成立居間契約，被告既因原告之居間，而與買主即訴外人詹德基就系爭

01 不動產成立買賣契約，並已簽立上開委託事項變更契約書
02 ，同意給付原告服務費30萬元，則原告主張已完成居間工
03 作，請求被告給付居間服務報酬30萬元，核屬有據。

04 2、被告雖抗辯稱：被告當天晚上才向原告通知已經透過有巢
05 氏房屋簽立買賣契約書，原告仲介呂小姐當天晚上有打電
06 話來，被告即告知此件事情。因為被告當時有購買另一間
07 房子，急需資金，始會急著透過有巢氏房屋來出售系爭房
08 屋，如果原告將整套服務均予以完成，被告自會給付居間
09 報酬。且被告如果透過原告來賣，亦可多賺15萬元，為何
10 不要，此係因訴外人詹德基沒有出面簽約，被告並非為了
11 自己多賺錢之目的而與第三人簽約云云，惟本件被告倘無
12 意圖規避兩造不動產買賣意願書及雙方108年10月22日委
13 託事項變更契約書之約定，於108年10月未完成簽訂書面
14 買賣契約時，理應要求原告向訴外人詹德基聯繫並促其出
15 面簽訂書面買賣契約，惟被卻立即轉與訴外人詹德章簽訂
16 買賣契約，顯然與常情不符。況原告已完成訂約之媒介，
17 其請求報酬之條件已成就，縱被告復就系爭不動產與第三
18 人簽立買賣契約，亦不影響原告之報酬請求權。是被告所
19 辯，尚難遽採。

20 (四) 被告是否有以不正當行為阻止其與訴外人詹德基就系爭不
21 動產簽立買賣契約乙節：

22 退步言之，縱認被告所辯其與訴外人詹德基間就系爭不動
23 產之買賣契約尚未成立乙節為可採，然按因條件成就而受
24 不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視
25 為條件已成就，民法第101條定有明文。依當事人一方之
26 意思而決定其成就與否之條件，倘依契約或通常情形，當
27 事人應為一定之行為使其條件成就，乃為圖免因條件成就
28 而受不利益，任意不為該行為，即係以不正當消極行為阻
29 其條件之成就，依上開規定，應視為條件業已成就，最高
30 法院86年度台上字第2280號判決要旨可資參照。媒介居間
31 人固以契約因其媒介而成立時為限，始得請求報酬，但委

託人為避免報酬之支付，故意拒絕訂立該媒介就緒之契約，而再由自己與相對人訂立同一內容之契約者，依誠實信用仍應支付報酬，最高法院58年度台上字第2929號民事判例著有明文。本件被告故意拒絕原告之媒介而未與訴外人詹德基簽立系爭不動產買賣契約，且被告於108年10月22日未與訴外人詹德基簽訂書面買賣契約後，同日晚間即透過有巢氏公司媒介而訴外人詹德基之弟即訴外人與詹德章簽立買賣契約書，其買賣契約簽訂之日期亦為108年10月22日，然於土地暨建物登記謄本卻記載原因發生日期為108年11月4日，此除經原告陳明在卷外，並經證人即原告之業務員呂秀英到庭證述無訛（見本案卷第76、77頁），復有上開買賣契約書、土地暨建物登記謄本等件可參，足認被告係意圖規避不動產買賣意願書及兩造108年10月22日委託事項變更契約書之約定，其無正當理由拒絕與買方簽定系爭不動產買賣契約，應係故意阻止付款條件之成就，依民法第101條之規定，自應視為該條件業已成就。是原告自仍得依系爭委託銷售契約及委託事項變更契約書之約定請求被告給付居間服務報酬30萬元。

四、從而，原告依系爭委託銷售契約第5條第1項第1款約定、108年10月22簽立之委託事項變更契約書第肆條特約條款約定，請求被告給付300,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年1月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息，為有理由，應予准許。

五、本件係按民事訴訟法第427條第1項訴訟標的金額50萬元以下之財產權訴訟，適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，本院自應依職權宣告假執行。原告就此陳明願供擔保聲請准予假執行，僅係促使本院為上開職權發動，此應併予敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 7 月 13 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 郭 光 興

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 109 年 7 月 14 日

書記官 劉 芷 寧