臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度桃簡字第1633號

原　　告　和豐國際實業有限公司
法定代理人　葉建祥
訴訟代理人　林星佑
被　　告　唐宇
訴訟代理人　黃曙展律師

上列當事人間請求給付報酬等事件，本院於民國110 年2 月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

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7 月6 日委請原告居間出售坐落桃園市○○區○○段○○○ ○號土地及其上門牌號碼桃園市○○區○○路○○號3 樓房屋（下合稱系爭房地），約定委託銷售期間為109 年7 月6 日至109 年12月31日，委託銷售價格為新臺幣（下同）520 萬元，報酬則於買賣成交時，以成交總價款之4 %計付（下稱系爭契約）。不料於原告費心尋得願以530 萬元承購系爭房地之訴外人張靜如、並通知被告買賣價金與條件已一致之事後，被告竟拒絕履行簽訂買賣契約書之義務。而被告與張靜如之買賣契約書既因可歸責於被告之事由而未能簽訂，則依系爭契約第8 條第5 項或第12條第1 項第1 款之約定，原告仍得向違約之被告請求原訂之報酬。爰依上開系爭契約條款提起本件訴訟，請求擇一為有利原告之判決等語。並聲明：㈠被告應給付原告21萬2,000 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告並未於109 年7 月6 日通知被告買賣價金已與張靜如達成合致之事，是被告已於同日將系爭房地出售訴外人阮翠鳳。況原告並未依約於24小時內轉交張靜如簽立之要約書及給付之定金予被告，已構成系爭契約之約定解除事

由，而被告業以存證信函之寄達為解除系爭契約之意思表示，原告自不得再請求報酬等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠經查，兩造訂有系爭契約，約定由原告為被告媒介系爭房地之買受人，委託銷售價格為520萬元，委託銷售期間為109年7月6日至109年12月31日，於該期間內被告仍得自行或另委託第三人銷售；系爭房地已於109年7月間由被告出售非由原告仲介之阮翠鳳等情，有系爭契約、不動產買賣契約書可證（見本院卷第7至10頁、第49至57頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

㈡原告主張其於109年7月6日覓得願出價530萬元之買家張靜如並通知被告後，被告竟無端拒絕與張靜如簽訂買賣契約，而應依系爭契約第8條第5項或第12條第1項第1款之約定，給付依第5條計算之服務報酬21萬2,000元等節，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。

1.經查，系爭契約第8條第5項、第12條第1項第1款固明載：「買賣雙方價金與條件一致時，甲方（按：即本件被告，下同）應於5日內至乙方（按：即本件原告，下同）指定處所與買方簽訂不動產買賣契約書。但簽約之期日或處所另有約定者，從其約定。甲方無正當理由推諉拖延，經催告後仍不履行者視為違約。因可歸責於甲方之事由致無法簽訂不動產買賣契約者，甲方應加倍返還定金予買方及對買方負損害賠償責任，並給付乙方本契約第5條第1項之服務報酬及賠償乙方之損害」、「買賣契約經買賣雙方價金與條件一致而成立後，甲方反悔不賣或因可歸責於甲方之事由致無法簽訂買賣契約或無法繼續履行契約者，視為乙方已完成仲介之義務，甲方仍應給付第5條約定之服務報酬，並應全額一次付予乙方」（見本院卷第8頁）。然系爭契約第7條第5項、第8條第3項亦明訂「如買方簽立『要約書』，乙方應於24小時內將該要約書轉交甲方，不

得隱瞞或扣留。但如因甲方之事由致無法送達者，不在此限」、「乙方應於收受定金後24小時內送達甲方。但如因甲方之事由致無法送達者，不在此限」。可知兩造為避免重複成交，已就原告尋得價金符合被告條件之買方並收受定金後應踐行之通知及定金轉交程序，另設有嚴謹之約定，以確保嗣後買賣契約書之簽訂得如期進行。然原告於109年7月6日取得張靜如簽立之不動產買賣斡旋契約書（即系爭契約所稱之要約書，下稱要約書A，見本院卷第11頁、第48頁）及其交付之定金5萬元後，至今均未將之轉交被告此情，為原告所不爭（見本院卷第48頁）。堪信被告抗辯其因原告未依約轉交定金及要約書，故於不知張靜如承購價格之狀態下，已於同日將系爭房地出售阮翠鳳等語，尚非全然無憑。

2.原告復主張其已使用通訊軟體傳送由訴外人呂智豪代張靜如簽立之不動產買賣斡旋契約書（下稱要約書B）予訴外人即被告之母林淑貞，是被告未能與張靜如簽訂買賣契約書係被告故意諉詞拖延所致等語。經查，原告曾將要約書B之翻拍照片傳送林淑貞一節，雖為被告所不爭；然原告於媒介張靜如購買系爭房地之過程中，曾分別由張靜如之配偶呂智豪於109年7月6日18時許簽訂要約書B，嗣再由張靜如於同日親自簽名於另一要約書即要約書A等情，為原告當庭所明陳（見本院卷第44頁正、反面）；而要約書B中間空白處經手寫加註「張靜如於同年7月7日12:00前看屋不喜歡，則此約作廢」等文字乙情，亦有要約書B可證（見本院卷第37頁）。足見張靜如是否承買系爭房地，尚須待其於翌日中午實際看屋後之心得方得確定，顯不能以要約書B之簽立認張靜如與被告之買賣條件已相符合。益見被告辯稱其雖有收受要約書B，但因不知張靜如之最終結論，故其嗣後未能與張靜如簽訂買賣契約書，並非因可歸責於被告之事由所造成等語，確有所徵；原告空以其已將要約書B轉傳予林淑貞為由，主張其已告知被告價金合致之事，要難採認。

3.原告雖再以對話紀錄、簡訊為據（見本院卷第58至61頁），主

張其於109年7月6日便已多次告知林淑貞關於張靜如願出價530萬元乙事等語。然綜觀原告於本件言詞辯論終結日即110年2月25日始當庭提出之對話紀錄及簡訊，其中或係對象非被告或林淑貞之對話，或為日期無法辨認之片段訊息，則原告徒執此主張被告已獲知原告媒合成功等語，已難逕信。原告固另主張自其手機門號之通聯紀錄（見本院卷第62至73頁），可知原告於張靜如簽署要約書A後，曾多次致電林淑貞以通知上情等語。然上揭通聯紀錄所載內容縱屬非虛，亦不過可知其等曾於上載時間以電話通訊，至2人實際對談之內容究為如何，仍非憑此即足斷明。則原告以此稱其被告明知其應與張靜如簽訂買賣契約書，而仍將系爭房地出售他人等語，尚乏所憑；被告辯謂其因原告未即時通知張靜如之要約，亦未轉交定金及要約書，而另於109年7月6日約定將系爭房地出售予阮翠鳳，致無法再與張靜如簽訂買賣契約等語，應值信取。

4.綜上，被告就其未能與張靜如簽訂買賣契約之結果，既為不可歸責，則原告主張其因被告違約而得依系爭契約第8條第5項、第12條第1項第1款之約定，請求被告給付原訂之服務報酬，即無理由。

四、從而，原告依系爭契約第8條第5項、第12條第1項第1款之約定，請求被告給付21萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，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。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　31　　日

桃園簡易庭　法　官　郭于嘉

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　　110　　年　　4　　月　　1　　日

書記官　張俊睿