臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度橋簡字第888號

原　　告　三勝房屋經紀企業社
法定代理人　陳揚智
被　　告　朱一成
訴訟代理人　曾韋綸律師

上列當事人間給付報酬事件，本院於民國111 年1 月13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：兩造於109 年9 月5 日簽立一般委託銷售契約書（下稱系爭契約），由被告委託伊居間出售門牌編號高雄市○○區○○路○○○○號房地（下稱系爭房屋），委託銷售期間為3 個月，委託銷售價格為1,098 萬元（底價930 萬元），服務報酬為成交價格4%。原告受託後即刊登廣告，並和其他仲介業者合作，於109 年11月13日、14日分別告知客戶已各出價930 萬元、950 萬元，被告均置不之理，伊再於同年12月3 日覓得客戶有意以969 萬元購買，即通知被告備妥簽約資料以備締約，惟被告仍消極不配合辦理簽約手續。伊所覓得客戶之出價既已達被告同意出售之底價以上，已完成委託仲介契約任務，被告消極不配合簽約，已構成民法第101 條第1 項規定而應視為伊已完成居間工作，自得依系爭契約第4 條約定請求以969 萬元之4%計算的服務報酬387,600 元，如認被告依約有權決定是否在1,098 萬元至930 萬元間自由決定是否締約，則系爭契約即非純屬居間契約而屬委任契約，被告依民法第546 條第1 項規定應給付必要費用，爰依民法第568 條第1 項、第546 條第1 項或系爭契約約定，擇一為有利之判決，並聲明：被告應給付原告20萬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。

二、被告則以：系爭契約為一般委託銷售契約而非專任委託銷售

，在伊得同時另委託其他仲介銷售而有高價選擇之情下，自無定須同意原告所招攬客戶出價之義務，而兩造約定原告報告締約機會之價格為1,098萬元至969萬元（底價930萬元加4%報酬）間，再由伊決定是否同意締約，惟原告於簽約後從未達到底價969萬元之要求，伊亦從未同意原告之報價或由其收受斡旋金，買賣契約既未曾成立，伊自無給付服務報酬之必要，原告請求自無理由等語，資為抗辯。

三、本院之判斷：

㈠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；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項分別定有明文。另目前國內仲介業所使用之委託契約書有專任委託銷售及一般委託銷售契約書兩種，如屬專任委託銷售，則於委託銷售期間，即不得自行銷售或另行委託其他仲介業者銷售，否則應依契約約定支付受託之仲介業者服務報酬，反之，則無此限制。是依此業慣行，專任委託居間人係獲得獨占性授權，於委託期間僅居間人有權進行相關仲介事務，而一般委託因無獨占性，僅授與居間人普通報告或媒介權限，委託人得保留親自或委請他人買賣之權限，故居間人必須較委託人或其他受託人更早完成居間事務，始可請求報酬，且此方式係使委託者得受價格利益競擇之優勢，故在不違誠信之情下，其於受託人之報告自有一定之選擇權，非定於報告後即有締約之義務，受託人亦不因此即得認已完成居間事務而逕得請求報酬。

㈡⑴查兩造所訂契約為「一般委託銷售契約書」，此為兩造所不爭，並有系爭契約可稽（卷第17至23頁），故此自僅屬一般委託性質，並非專任委託。

⑵又兩造於系爭契約係約定委託銷售價格為1,098萬元，於後另定「屋主底價930萬元不含4%服務費」之語（卷第17至25頁），依此文義及條文並立之形式，原告之報價至少應在被告可實拿之底價930萬元（服務費由原告自逾此

以上之報價中取得，如以原約4%計算之372,000 元，報價即應在9,672,000 元）以上至被告希冀價格1,098 萬元之間，被告始有考慮是否成交之必要，且報價達底價後，依一般委託之性質，被告亦非定須應允締約，否則兩造即僅須逕行約定底價即可，無庸於前先定委託銷售價格，故達底價時，除非原告予以同意，否則亦無強制性可言。

⑶另原告係於109 年11月28日取得訴外人劉泰榕以969 萬元承買系爭房地之委託，並於同年12月3 日告知被告，有不動產買賣意願書可稽（卷第199 頁），並為原告起訴時所自陳（卷第13頁）。以此報價被告至多可得9,318,000 元（969 萬元扣除原告之4%服務費372,000 元），僅逾底價18,000元，甚或僅得底價而由原告取得39萬元服務費（969 萬元-930萬元），此距被告希望銷售價格之1,098 萬元尚有不少差距，在其得同時委請他人仲介以求或可選擇更高價之情下，被告於此已屆委託末期之底價報價多加考量而暫不予接受，以待他行報價，甚或不予同意，衡情應未違於誠信，亦不得認此屬以不正當行為阻條件成就之情。

⑷再者，被告於原告陸續報價後，已分別對之表明尚有其他房仲幫忙銷售，不想以底價左右之價格成交，如無高些的報價，即不欲南下與買家洽談，嗣並因原告以其必須為簽約否則將面臨訴訟云云而對之表示終止委託，有兩造Line對話可稽（卷第69、71、87、89、97、103 、105 、107 、109 、111 、115 、117 、127 頁）。則被告於原告報價後既未表示同意，且如上述此報價縱達底價，亦無強制被告締約之效力，原告於系爭委託，自不得認已完成居間事務而逕得請求報酬，其主張為無理由。

⑸至原告雖又以系爭契約非純屬居間契約而屬委任契約，被告依民法第546 條第1 項規定，亦應給付必要費用云云。惟依不動產經紀業管理條例第4 條第5 項規定，仲介業務係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務，故原告之業務既已為特別法所規範，自應優先適用該法及民

法居間之規定，無適用之規定時，始得依其性質適用委任之規定。而民法569條第1項就居間人支出之費用既已規定「非經約定，不得請求償還」，自不得再適用民法第546條第1項規定，否則即與一般委託銷售契約之性質有違。系爭契約於原告居間支出之費用既無約定，原告請求給付必要費用自屬無據。

四、綜上，原告依民法第568條第1項、第546條第1項或系爭契約約定請求如上聲明，均無理由，應予駁回。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法於本件判決結果不生影響，故不再一一論述，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　27　　日

橋頭簡易庭　法　　官　黃宏欽

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　　111　　年　　1　　月　　27　　日

書　記　官　楊明月