

臺灣屏東地方法院民事判決

110年度潮簡字第347號

原告 家怡房屋仲介有限公司

法定代理人 余麗絹

訴訟代理人 余吉原

被告 宋木己

上列當事人間給付居間報酬事件，本院於110年10月18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、原告方面：

被告於110年3月3日委託原告銷售其所有坐落屏東縣○○鄉○○段○○○○○○號面積1.588分之土地（下稱土地），約定銷售金額為新台幣（下同）365萬元、委託期限為110年3月3日至110年6月5日、服務報酬為成交價額3%即109,500元，並簽立委託銷售契約（下稱系爭契約），於110年5月11日有訴外人願意以上開銷售總額購買，原告通知被告訂立買賣契約，詎為被告所拒，本件因可歸責於被告之事由，其片面終止契約，為此爰依系爭契約第8條第2項，請求服務報酬等語，並聲明：被告應給付原告109,500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、被告抗辯：

確實有簽立系爭契約，但買賣價金是原告自己說的，其不清楚，惟因家人對於出賣土地一事意見不同，故向原告表示要再談談，但為原告所拒，是否有買主也不清楚，並未收受任何訂金。當時是因為沒有錢才要出賣土地，現在土地並未成交，沒有給付服務報酬的義務等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、法院之判斷：

本件原告以其已完成居間仲介系爭土地買賣之義務，請求被

告給付報酬，被告則以系爭不動產並未因原告之居間而成立買賣契約等語置辯。從而，本件所應審究者即為：原告依系爭契約請求被告給付報酬，是否有據？爰析述如下

(一)、經查，兩造於110年3月3日簽立系爭契約，由被告委託原告居間仲介銷售系爭土地，並約定以委託銷售價3%為服務報酬；原告以line告知原告有人願以365萬購買系爭土地，請被告出面簽約，嗣於110年5月17日寄發存證信函已覓得買方請被告於5日內與買方簽訂土地買賣契約書，惟嗣後並未訂立買賣契約書等情，業據原告提出line對話記錄及存證信函為證，且為被告不否認有簽約，且未訂立買賣契約，足信原告主張有訂立契約、通知有買方惟未訂立買賣契約一節為真正。

(二)、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。契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬。民法第565條、第568條分別定有明文。又民法第565條所定之居間有二種情形，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，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求。至於居間行為就令自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付（最高法院52年台上字第2675號判例要旨參照）。故而，居間契約乃屬於以從事服務或為他人之利益為對象之契約類型，雙方當事人一方為委託人，另一方為居間人。而就民法所規定之典型居間契約，則可區分為報告居間（指示居間，即報告訂約之機會）或為媒介居間（即訂約之媒介），居間人有報酬請求權。惟民法居間之特性在於，居間人之報酬請求權乃繫於一定之條件（即契約之成立），換言之，居間契約特別之處在於，委託人之給付義務乃附停止條件，當委託人所期待之契約「因居間人之

報告或媒介而成立者」，委託人始負有給付約定報酬之義務，其給付義務乃附停止條件，條件為所期待之契約因居間人之報告或媒介而成就，此契約必須是與第三人成立者為限。而此條件之成就或不成就乃繫於委託人之意思決定，委託人並不負有因居間人報告訂約或媒介而去訂立契約之義務，居間人必須承擔結果發生或不發生之風險。此有別於一般雙務契約，合先敘明。本件被告並未因原告之媒介，而成立系爭土地之買賣契約，已如前述，是原告請求被告依民法第568條第1項規定給付服務報酬，亦屬無據。

(三)、又按，原告主張依系爭契約之第8條第2項第2款得請求服務報酬等語，經查，系爭契約第8條第2項約定：「專任委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方已完成居間之義務，甲方應支付委託銷費價百分之四服務報酬。2.委託期間內，因可歸責於甲方之事，片面終止委託契約關係」，此有系爭契約在卷可稽，依上開約定，需於可歸責於甲方（即被告）之事由，而由其終止委託契約時，方得請求服務報酬，惟被告表示，未簽立土地買賣契約，是因為家人對於出售的意見不同，需要再談談云云，依被告之意思，並無終止委託契約之意，原告亦未能提出任何證據證明被告已終止系爭委託契約，則其依此主張被告因片面終止委託契約，而負有給付報酬之義務，容有誤會。

(四)、另按，原告主張依系爭契約之第6條，其得代理收受定金等語，經查，系爭契約第六條定金收取：(1)甲方同意乙方可為買賣雙方之代理人。(2)買方出價達於委託價額時，甲方同意乙方即可全權代理收受定金。(4)收受定金後，因可歸責於甲方之事由，而未能簽定買賣契約書時，則甲方應加倍返還定金予買方，此有系爭契約在卷可稽，依上開約定，係於收受定金後，未能簽訂土地買賣契約時，方有所謂之賠償責任，惟本件，原告並收受訂金，此為原告所自承（見本院卷第29頁背面），其雖表示是因為被告拒絕收受訂金，然此為被告所

01 否認，且原告就有所謂買主一情，亦未提出任何書面證據證
02 明之，是以是否有買主未知而原告亦未收受訂金，其如何依
03 系爭契約第6條之約定，主張係可歸責於被告，致未能簽訂
04 買賣契約，而請求賠償責任，亦有疑義。

05 四、綜上所述，原告未能說明於土地買賣契約未完成之情況下，
06 其究基於何而得請求被告需依系爭契約之原始約定給付服務
07 報酬，則其請求被告按契約約定銷售總額之3%給付服務報酬
08 及法定遲延利息，均為無理由，應予駁回。

09 五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核不影響
10 判決結果，爰不予一一論述，併此敘明。

11 六、訴訟費用之負擔，民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 110 年 10 月 28 日

13 潮州簡易庭 法 官 吳思怡

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 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
17 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
18 應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 110 年 10 月 28 日

20 書記官 蔡進吉