

臺灣屏東地方法院民事判決

110年度潮簡字第351號

原告 東港房屋仲介有限公司

法定代理人 黃麗華

訴訟代理人 吳江宗

被告 楊惠好

訴訟代理人 黃建雄律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國110年8月5

日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣（下同）340,000元。

訴訟費用3,640元由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告於執行標的物拍定、變賣或物之交付前，以340,000元為原告預供擔保，或將請求標的物提存後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於109年11月18日與原告簽訂土地專任委託銷售契約書（下稱系爭本約）及土地委託事項變更契約書（下稱系爭變更書），委託原告銷售坐落屏東縣○○鄉○○段○○○ ○○○○ ○號土地（下稱系爭土地），約定委託銷售價額為1017萬元、底價850萬元、服務費為4%，被告同意授權原告於買方出價達委託價額時，無須通知被告即可全權代理收受定金。嗣訴外人羅玉惠出價已達850萬元，且於110年3月16日簽訂不動產買賣意願書並交付斡旋金10萬元，惟原告通知被告履行簽約義務，被告皆不出面，為此依系爭本約及系爭變更書（下合稱系爭契約）第8條第3項第3款請求被告給付服務報酬34萬元等語。並聲明：如主文所示。

二、被告則以：被告委託銷售系爭土地之價額為1017萬元，買方羅玉惠僅係交付斡旋金委託原告出面斡旋，原告並未代羅玉惠向被告提出斡旋，被告亦未收受該10萬元，雙方買賣契約尚未成立，原告自不得向被告請求居間報酬等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回

三、兩造於前揭時間就系爭土地簽訂系爭契約乙節，為兩造所不爭，堪信為真實。

四、法院之判斷

(一)、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。居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第565條、第567條定有明文。次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。再按契約應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意，最高法院19年上字第453號判例亦可資參照。系爭本約、變更書為同日簽訂，自應將兩份契約合併觀察解釋。被告雖辯稱被告委託之銷售價額為1017萬元，底價850萬元僅係被告提供原告擇定買方之最低標準云云。惟觀諸系爭本約及變更書之內容，就不動產價格之內容分別記載：「（本約第二條）委託銷售價額：新臺幣1017萬元（委託價額已包含甲方負擔之土地增值稅及服務報酬在內）」、「（變更書-肆、特約條款）底價850萬、服務費4%、一般買賣」等語（本院卷第6、9頁）。綜合觀察上開關於銷售價格之約定，應認為上開關於底價之部分，即為賣方（即被告）所願意出售之最低價格，亦包含於「委託價額」範圍內。亦即於委託銷售期間內，在僅有單一買方出價情形下，倘買方提出承買金額達於底價，雙方即可成交。倘如被告所抗辯底價僅係代理買方議價之最低標準，雙方當無須於系爭變更書之特約條款另行約定底價850萬元之服務費仍為4%。蓋系爭本約業已約定服務報酬為成交價額之4%。是被告所辯，並不可採。

(二)、被告固辯稱依照羅玉惠與原告簽訂之買賣意願書第2、3條記載，因羅玉惠之承買條件與賣方出售條件有所差距，羅玉

惠乃交付斡旋金10萬元予原告，由原告代為斡旋，若承買價款於斡旋期間內不為賣方接受，本意願書自動失效等語，而認交付斡旋金僅係要約性質，被告尚未承諾，故買賣契約尚未成立等語。惟就賣方與仲介公司間所簽訂銷售契約而言，並無何斡旋金可言。依系爭本約第6條第3項之約定：甲方同意授權乙方於買方出價達於委託價額且承購條件與本委託書相當或更有力於甲方時，乙方無需再行通知甲方即可全權代理收受定金。被告業已授權原告於買方出價達於銷售價額時，可代為收受定金，無需再通知被告，則原告於買方出價已達850萬元底價後，代被告收受羅玉惠交付之10萬元，就兩造間之系爭契約而言，性質上已經屬於定金。被告前開所辯，亦無可採。

(三)、另系爭本約第8條第3項第3款約定：乙方收受定金後，因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立土地買賣契約書時，視為乙方已完成居間仲介之義務，甲方仍應支付依第5條第1項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。本件原告於買方羅玉惠出價達約定之銷售底價850萬元後，代為收受10萬元，性質上屬於定金，業如前述。依前揭約定，被告未能依系爭本約第8條約定與買方簽訂買賣契約，自應依約定給付4%服務報酬即34萬元（850萬元 $\times$ 4%=34萬元）。

(四)、綜上，原告請求被告依照系爭契約約定給付服務報酬34萬元，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核於結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、本件係就民事訴訟法第427條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款規定，應職權宣告假執行，並依同法第392條第2項、第3項規定，依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免為假執行。又本件訴訟費用確定為3,640元，命由敗訴之被告負擔，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴為有理由，爰判決如主文。

01 中 華 民 國 110 年 8 月 19 日
02 潮州簡易庭 法 官 麥 元 馨

03 正本係照原本作成。

04 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
05 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（
06 均須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應
07 一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 110 年 8 月 19 日
09 書記官 洪雅玲