臺灣基隆地方法院民事判決

108年度基簡字第144號

原　　告　柏佑地產有限公司
法定代理人　陳柏佑
訴訟代理人　蔡文玲律師
複　代理人　張麗真律師
被　　告　李福梅

上列當事人間請求給付報酬等事件，本院於民國108年4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107年6月18日與原告簽訂不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約），委託原告銷售門牌號碼新北市○○區街○巷○○號房屋（下稱系爭房屋），委售價格新臺幣（下同）320萬元，委託銷售期間自107年 6月18日起至同年10月31日止，之後於107年9月27日有訴外人資元元願以 280萬元購買，並簽署買賣議價委託書與要約書及支付6萬元斡旋金，被告遂於107年10月13日簽署委託銷售契約內容變更合意書，將委託價格修正為 300萬元，原告之經紀人即通知被告訴外人資元元同意以 300萬元購買系爭房屋，資元元並於 107年10月13日簽署買賣議價委託書與要約書，原告之經紀人即聯絡被告交付斡旋金，並同意被告之要求不要履約保證，及獲得資元元同意就買賣價款一次清償，不料被告卻拒不出面簽訂買賣契約，為此依系爭委託銷售契約第 5條約定，請求被告給付按實際成交價格4%計算之服務報酬12萬元，並聲明：㈠被告應給付原告12萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保聲請宣告假執行。

二、被告抗辯：兩造固有簽訂系爭委託銷售契約，因被告欲將系爭房屋留供自住，故向原告表示不願出售系爭房屋，被告並

未於買賣議價委託書與要約書簽名，亦未將系爭房屋出售或另行委託第三人出售，更未與原告仲介之買方成立買賣契約，原告自不得依系爭委託銷售契約第 5條規定，請求被告給付服務費用。至於被告終止契約之責任，至多係依系爭委託銷售契約第10條但書規定，由原告檢據向被告請領必要之仲介銷售服務費用，最高不得超過系爭委託銷售契約第 5條原約定服務報酬之半數即 6萬元等語，並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張被告於107年6月18日簽訂系爭委託銷售契約，委託原告代為銷售系爭房屋，委託銷售價格為 320萬元，委託銷售期間則自107年 6月18日起至107年10月31日止，並約定買賣成立時，原告得向被告收取實際成交價4%之服務報酬，訴外人資元元於107年 9月30日願以280萬元購買系爭不動產，並簽署買賣議價委託書與要約書，被告則於 107年10月13日簽署委託銷售契約內容變更合意書，將委託價格修正為 300萬元，銷售期間延長至107年12月31日止，資元元再於107年10月13日簽署買賣議價委託書與要約書，同意以 300萬元購買系爭不動產等事實，有原告提出之系爭委託銷售契約、委託銷售契約內容變更合意書、買賣議價委託書與要約書等件影本為證，且為被告所不爭執，自堪信屬實。惟原告主張系爭不動產之買賣契約已經成立，被告卻拒絕簽約，應依系爭委託銷售契約第 5條約定，給付按實際成交價格4%計算之服務報酬12萬元，為被告所否認，本院判斷如下：

㈠查資元元所簽署之買賣議價委託書與要約書屬要約性質，依第 2條約定：「本書據經賣方簽章同意買方承購條件時，買賣即成立，受託人即得全權代理買方將斡旋金轉為買賣定金之一部分，買方應於三日內補足買賣總價款百分之五以上之金額為定金並出面與賣方簽訂買賣契約書，買方絕無異議。」堪認於買方簽署議價委託書與要約書後，尚需賣方簽章同意出售時，買賣契約始為成立，被告既未在資元元於 107年10月13日簽署之議價委託書與要約書勾選右下方：「□賣方

同意依本約條件出售。」之選項，並於賣方確認欄位簽名，，難認雙方買賣已經成交。

㈡按買賣契約當事人就標的物及其價金互相同意，買賣契約即為成立，民法第345條第2項固有明文。然該條所謂標的物及價金，非僅謂當事人就買賣契約標的物及價金之特定而言，尚應包括當事人對標的物交付、所有權移轉登記時期、價金之給付方式等在內，若當事人於買賣契約協商斡旋之過程中，雖就買賣標的物及價金為約定，惟就其餘具體內容，例如付款方法、所有權移轉登記時期、標的物交付等事項，均未約定，且無法達成合意，自難認買賣雙方就買賣契約之必要之點已有互相同意。又不動產之買賣，除標的物及其價金，當事人須互相同意外，尚涉及付款方法、稅負、點交、費用及違約等重要事項。買賣預約，固非不得就標的物及其價金，或其他事項之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，惟預約與本約究非同一，其內容未必盡同，通常均由當事人就預約所擬定之範圍進行商議，於獲得具體之結論後，再據以訂立本約。買賣預約，雖非不得就標的物及價金等項先擬定，以作為訂立本約之張本，究不能因此即認買賣契約業已成立（最高法院93年度台上字第441號、79年度台上字第1357號、80度年台上字第1883號判決要旨參照）。原告主張被告與資元元就買賣標的物及價金意思表示一致，系爭不動產買賣契約業已成立云云。查資元元於 107年10月13日議價委託書與要約書雖願出價 300萬元購買系爭不動產，但該次買方承購條件關於第一期頭期款（含定金）、第二期（備證款）、第三期（完稅款）、第四期（交屋款）及尾款之付款金額均記載「另議」核與原告於系爭委託銷售契約同意之收款條件為第一期簽約款、第二期備證款、第三期完稅款為總價各10%及第四期交屋款為總價70%不符，被告復未就房屋之點交、移轉、買賣價金給付之時間、地點及其方式、相關稅捐及費用之負擔暨違約責任等重要事項在系爭委託銷售契約為明確之記載或授權原告代為決定，參酌系爭委託銷售契約第

9條：「買賣雙方價金與『條件』一致時，委託人應與受託人所仲介成交之買方另行簽訂『不動產買賣契約書』…。」之約定，則在買賣雙方對於上開不動產買賣契約重要之點均未約定的情形下，自不能僅以資元元願以300萬元之價格購買系爭不動產，即認被告與資元元間之不動產買賣契約之本約已成立，原告以被告與資元元對買賣標的及其總價業已合致，主張買賣契約業已成立云云，並非可取。

㈢次按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568條第1項定有明文。且系爭委託銷售契約第5條第1項約定：「買賣成立時，受託人（即原告）得向委託人（即被告）收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之4。」故被告於「買賣成立」時，方有給付服務報酬之義務，系爭不動產之買賣既尚未成立，不符合系爭委託銷售契約第5條第1項被告應給付服務報酬之約定。原告主張被告與資元元已依其仲介而成立系爭不動產買賣契約，依系爭委託銷售契約第5條第1項約定，請求被告按實際成交價之4%給付服務報酬12萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請併予駁回，並依民事訴訟法第78條規定，為訴訟費用負擔之判決。

四、本件事證已經明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，均認不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明

五、結論：本件原告之訴為無理由，故判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　9　　日

基隆簡易庭法　官　陳湘琳

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。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　　108　　年　　5　　月　　9　　日

書記官　林惠如