

臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第794號

原告 茂濟不動產經紀有限公司

法定代理人 陳金德

訴訟代理人 林德川律師

被告 洪振唐

訴訟代理人 丁子芄律師

上列當事人間給付仲介服務費事件，本院於民國109年12月10日

言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：被告於民國107年5月28日與伊簽署委託銷售契約書（下稱系爭契約書），委託伊自同日起至同年11月28日止，居間仲介被告以新臺幣（下同）4,800萬元之價格，出售門牌號碼為臺北市○○區○○路○段00巷00弄00號2樓房屋及其坐落土地（下稱系爭房地），並約定仲介費為成交總價4%。嗣前開銷售期間經過，兩造合意變更系爭契約書，延長委託居間仲介時間至109年10月5日止，惟於同年4月24日又合意變更系爭契約書，減縮委託居間仲介時間至同年5月30日止，並將出售價格變更為3,900萬元，且特別約定：「此金額為屋主實拿，不含仲介費但含賣了應付之一切稅負及費用，成交價超過此金額之部分為賣方仲介費，但賣了仲介費不得超過成交價百分之四」。伊業依約於同年4月30日覓得買家即訴外人林士傑同意以4,000萬元買受系爭房地，遂通知被告簽訂買賣契約，竟遭被告藉詞推託，伊遂於同年5月5日寄送北投舊北投郵局000742號存證信函予被告，催告被告應於文到5日內簽訂系爭房地買賣契約，仍未獲被告置理。為此，爰依民法第568條第1項規定及系爭契約書第5條、第8條第5項及第12條第1項第1款約定，請求被告給付100萬元（即林士傑願買受價額4,000萬元高出被告願出售價額

01 3,900萬元部分)仲介服務費本息。並聲明：(一)被告應給付
02 原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
03 年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：原告未給予伊3日以上期間審閱系爭契約書條款
05 伊援引消費者保護法第11之1條第3項規定，主張系爭契約
06 第8條、第12條約定不構成系爭契約之內容，則原告自不得
07 據以向被告請求仲介服務費。又原告分別於109年4月25日、
08 28日以微信通訊軟體發給伊，由買方出價3,875萬元、4,000
09 萬元要約書，然均只提供第1頁，並無簽署日期，則原告是
10 否依系爭契約書第7條第5項約定，於買方簽立要約書後24小
11 時內轉交予被告，已有疑義，而伊於同年月30日下午2點46
12 分通知原告終止委託關係，原告始於同日下午4點51分通知
13 伊，稱林士傑願以4,000萬元購買，並提出第2次要約書，顯
14 見原告早已收受林士傑所簽署之第2次要約書，見伊為終止
15 系爭契約書，為免流失仲介服務費，才提出該要約書，確實
16 違反系爭契約書第7條第1款所定善良管理人注意義務。再林
17 士傑所提出之第2次要約書願出之買賣價金為4,000萬元、條
18 件為第1簽約金含訂金為總價金10%、第2期備證款為總價金
19 之5%，第3期完稅款為總價金之10%，第4期交屋款為總價
20 金之75%，與兩造於系爭契約書約定之收款條件(10%、10
21 %、10%、70%)不一致，是伊並無簽署系爭房地買賣契約
22 之義務，原告自亦不得據以向伊請求仲介服務費。而按民法
23 第568條第1項規定，居間人於所報告或媒介之契約成立後，
24 始得向契約當事人請求報酬，本件原告雖媒介林士傑向伊購
25 買系爭房地，然林士傑與伊未因此就買賣達成意思合致，不
26 成立買賣契約，原告依前揭規定對伊請求仲介服務費亦屬無
27 據等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請
28 均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行
29 。

30 三、原告主張被告於107年5月28日與伊簽署系爭契約書，委託伊
31 自同日起至同年11月28日止，居間仲介被告以4,800萬元之

價格，出售系爭房地，並約定仲介費為成交總價4%。嗣銷售期間經過，兩造合意變更系爭契約書，延長委託居間仲介時間至109年10月5日止，惟於同年4月24日又合意變更系爭契約，減縮委託居間仲介時間至同年5月30日止，並將出售價格變更為3,900萬元，且特別約定：「此金額為屋主實拿，不含仲介費但含賣了應付之一切稅負及費用，成交價超過此金額之部分為賣方仲介費，但賣了仲介費不得超過成交價百分之四」。伊業於同年4月30日通知被告已覓得買家林士傑同意以4,000萬元買受系爭房地，且出具其要約書，並通知被告簽訂買賣契約，惟遭被告拒絕等情，業據提出系爭契約書、契約內容變更合意書、土地及建物謄本、微信通訊對話紀錄、存證信函及回執等件為證（見本院卷第18至78頁），復為被告所不爭執，堪信為實。

四、又原告主張其業依系爭契約書所定覓得買方林士傑，被告依約即負有與林士傑就系爭房地簽署買賣契約之義務，然卻違反之，應依系爭契約書第5條、第8條第5項及第12條第1項第1款約定及民法第568條第1項規定，給付100萬元仲介服務費，然為被告所否認，並以前開情詞置辯。經查：

（一）、兩造以系爭契約書約定系爭房地委託售價為4,800萬元，並以第5條約定：買賣成交者，甲方（賣方）同意一次給付乙方按成交總價款4%之服務報酬，並於買賣雙方簽訂不動產買賣契約書時一次付清；第8條第5項約定：買賣雙方價金與條件一致時，甲方應於5日內至乙方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，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；第12條第1項第1款約定：甲方如有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，並應全額一次付與乙方，嗣變更系爭契約書內容，為特別約定售價為3,900萬元，且該金額為被告實拿，不含仲介費，但含賣方應付之一切稅捐及費用，成交價超過該金額之部分為賣方仲介費，但不得超過成交價4%等情，有系爭契約書及契約內容變更合意書可稽（見本院卷第20至28、40頁），並為兩造所不爭執，已如前述，應堪認定。是依兩造前開約定，被告負有依系爭契約第5條約定給付原告服務報酬之義務，乃以有系爭房屋買賣成交，或是於買賣雙方就系爭房屋之價金與買賣條件達成一致後，因被告反悔不賣或因可歸責於被告事由致無法簽訂買賣契約、繼續履行契約等情形發生為其前提。

(二)、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，是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，尚待雙方協商定之，自難認買賣雙方就買賣契約之必要之點已有互相同意。是不動產之買賣，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（最高法院93年度台上字第441號判決、最高法院79年台上字第1357號判決意旨參見）。本件被告委託原告銷售系爭房屋所簽定之系爭契約書，就買賣價金定為實拿3,900萬元，收款條件定為：第1期款簽約金含定金為總價款10%、第2期款備證款為總價款10%、第3期款完稅款為總價款10%、第4期交屋款為總價款70%，而林士傑所提出之第2次買賣要約契約書，就買賣價金定為4,000萬元，付款條件定為：第1期款簽約金含定金為總價款10%、第2期款備證款為總價款5%、第3期款完稅款為總價款10%、第4期交屋款為總

價款75%，此有系爭契約、契約內容變更合意書及買賣要約契約書可稽（見本院卷第56至72頁），是林士傑願買受系爭房屋之價金固已高於被告委託出售實拿價格，然其所提出付款條件尚劣於被告委託出售之收款條件，揆之前開說明，自難認林士傑與被告間就系爭房屋之買賣價金及買賣條件已達一致，被告不因林士傑第2次要約而負有與其簽定買賣契約之義務，被告亦不因此負有依系爭契約第5條約定給付原告服務費用之義務，是原告據以依系爭契約第5條、第8條第5項及第12條第1項第1款約定，請求被告給付買賣價金4,000萬元超過約定買賣價金3,900萬元之100萬元部分仲介服務費本息，應屬無據。

(三)、又按民法第568條第1項規定：「居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。」，本件被告並未因原告仲介而成立系爭房屋買賣契約，是原告依據該規定向被告請求100萬元仲介服務費本息，亦屬無據。

五、綜上，原告依民法第568條第1項規定，系爭契約第5條、第8條第5項及第12條第1項第1款約定，請求被告給付100萬元，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，為無理由，應予駁回。原告所為假執行之聲請，因其訴遭駁回而失所依據，無從准許，爰併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，及未經援用之證據，經斟酌後認為均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。

七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條判決如主文。

中 華 民 國 110 年 1 月 8 日
民 事 第 一 庭 法 官 劉 瓊 雯

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並附具繕本，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

01 中 華 民 國 110 年 1 月 8 日
02 書記官 劉淑慧