

臺灣新北地方法院民事判決

109年度簡上字第326號

上訴人 丁氏買
訴訟代理人 羅惠民律師
被上訴人 雄峯不動產有限公司
法定代理人 林本智
訴訟代理人 周福珊律師
王暉凱律師
複代理人 王嘉斌律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，上訴人對於中華民國109年7月13日本法院板橋簡易庭109年度板簡字第238號第一審判決提起上訴，經本院於110年3月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：上訴人於民國106年8月27日將其名下所有坐落於新北市○○區○○段○○○○○號土地，及其上同段第79建號建物即門牌號碼新北市○○區○○街○段00號12樓房屋（下合稱系爭不動產），委託被上訴人以新臺幣（下同）898萬元銷售，委託期間106年8月27日起至107年8月31日，簽立一般委託銷售契約書，被上訴人於接受委託後即積極尋訪買主，嗣因於委託銷售期間屆至，仍未有願意承買之人，兩造遂於107年10月5日另簽立委託事項變更契約書，約定將委託銷售價格變更850萬元，委託期間自107年10月5日起至108年12月31日。108年10月21日被上訴人覓得訴外人詹德基表示願以760萬元承購系爭不動產，惟仍與委託銷售價格差距過大，經被上訴人從中斡旋後，上訴人方同意以760萬元出售，被上訴人於108年10月22日與上訴人另立委託事項變更契約書，除將委託價額變更為760萬元外，並於委託事項變更契約書第肆條特約條款約定系爭不動產

01 成交總價為760萬元，上訴人應給付被上訴人30萬元服務費
02 。經被上訴人斡旋買賣雙方談妥買賣條件後，訴外人詹德基
03 與上訴人遂簽立不動產買賣意願書（下稱系爭買賣意願書）
04 ，至此買賣雙方就系爭不動產買賣契約之意思表示已達一致
05 而成立，上訴人已完成居間仲介義務。其後，兩造及訴外人
06 詹德基三方約定108年10月22日於被上訴人位在新北市○○
07 區○○路之營業處所簽訂買賣契約。詎料，上訴人竟於當日
08 藉故推辭不願至營業處所簽約，被上訴人嗣後始知上訴人意
09 圖規避雙方108年10月22日委託事項變更契約書應給付被上
10 訴人30萬元服務費之約定，竟與訴外人詹德章於108年10月
11 22日晚間私下於他處簽訂系爭不動產之買賣契約。被上訴人
12 108年10月28日寄發存證信函通知上訴人依108年10月22日
13 委託事項變更契約書約定給付30萬元服務費用，然上訴人卻
14 不予理會。為此，依兩造間委託銷售契約、委託事項變更契
15 約之法律關係，提起本件訴訟，聲明：(一)被上訴人應給付上
16 訴人30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
17 息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行等語。

18 二、上訴人則以：

19 (一)依系爭106年8月27日兩造簽訂之一般委託銷售契約書第5
20 條第2項約定所載，上訴人並未於同意與否處勾選，顯未授
21 權被上訴人代為收受定金，原審遽認定被上訴人已得上訴人
22 授權收受定金，進而認定買賣契約已成立生效，顯有違誤。

23 (二)上訴人雖於系爭買賣意願書下方「賣方同意依本意願書上之
24 條件出售，並確認已收訖買方支付之定金無誤」之賣方簽章
25 處簽名，惟因上訴人本身為越南籍，不通中文，且被上訴人
26 並未將定金交付上訴人，僅告知約定當日下午簽約，於簽約
27 時一併交付上訴人。

28 (三)買賣雙方約定於108年10月22日下午4點簽約，係買方不出
29 面簽約，此由證人呂秀英之證詞：「詹德基聯絡不上」可知
30 ，且呂秀英亦證明上訴人並未避不簽約：「因為我在屋主即
31 被告家。」，至於呂秀英其餘證詞，因其為本件交易之仲介

，若被上訴人勝訴，呂秀英可分得一定金額之獎金，呂秀英就本件訴訟顯有利害關係，其證詞自有偏頗；另上訴人若將系爭不動產出售予詹德基，買賣價金扣除服務費30萬元後，可得730萬元，但若係透過有巢氏房屋以745萬元出售予詹德章，再扣除給付予有巢氏房屋之服務費25萬元，上訴人僅得720萬元，反而受有損失，自不可能有故意不與詹德基簽約之動機，更不可能損失10萬元而與詹德基掛勾，是本件未能簽訂買賣契約，係可歸責詹德基之事由所致，非上訴人故意阻止條件成就。再者，詹德基於108年10月21日簽立系爭意願書並交付斡旋金予被上訴人，上訴人雖於次日於不動產買賣意願書上簽名，但並不知買方究竟為誰，又如何與買方掛勾故意使條件不成就？

(四)依106年8月27日兩造簽訂之一般委託銷售契約書第6條第4項約定：「因可歸責於買方之事由而未能簽立不動產買賣契約書時，則定金由甲方沒收，甲方應支付該沒收定金之50%（但不得逾約定定金50%且不得逾約定之服務報酬）予乙方，以作為該次委託銷售服務之支出費用，且不得再收取服務報酬。」，縱認系爭不動產買賣契約已成立，惟買方詹德基不出面簽訂買賣契約，應為可歸責於買方之事由而未能簽立不動產買賣契約書，上訴人僅須將沒收之定金50%支付被上訴人即可，毋庸再給付服務報酬，被上訴人明知係買方詹德基違約不簽立不動產買賣契約，反請求上訴人給付全部服務報酬，顯無理由。

三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不服提起上訴，並聲明：(一)原判決及假執行之宣告均廢棄。(二)被上訴人第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院簡上卷第131頁至第132頁）：

(一)上訴人於106年8月27日與被上訴人簽訂一般委託銷售契約書（見原審卷第19頁至第22頁），委託被上訴人銷售上訴人所有之系爭不動產，銷售期間為106年8月27日至107年8

月31日，至107年10月5日又再簽定委託事項變更契約書（見原審卷第23頁），變更委託賣價為850萬元，成交服務費為4%；108年10月22日再與被上訴人簽訂委託事項變更契約書（見原審卷第25頁），變更委託賣價為760萬元、成交服務費30萬元。嗣訴外人即買方詹德基於108年10月21日簽訂系爭買賣意願書（見原審卷第27頁），並交付5萬元予被上訴人作為有意買受系爭不動產之斡旋金，上訴人於108年10月22日簽署同意以上開不動產買賣意願書之條件出售系爭不動產。

(二) 嗣上訴人未與訴外人詹德基簽立買賣契約書，被上訴人與上訴人約定108年10月22日下午4時以詹德基之住處為簽約地點，惟上訴人並未至約定地點，上訴人與訴外人詹德章就系爭不動產以745萬元之價格於108年10月22日另行簽立買賣契約，並已完成所有權移轉登記完畢，此有建物暨土地登記第一類謄本、價金履約專戶明細暨點交證明、買賣契約書等附卷可稽（見原審卷第67頁至第71頁、第109至147頁）。

(三) 被上訴人並未將訴外人詹德基交付之5萬元斡旋金交付予上訴人。

(四) 上訴人另有因處理與詹德章買賣系爭不動產事宜，給付有巢氏房屋仲介共25萬元之仲介費，有統一發票在卷可查（見簡上卷第29頁）。

五、本院得心證之理由：

被上訴人主張依兩造間委託銷售不動產契約、108年10月22日簽立之委託事項變更契約書，其已完成居間仲介義務，上訴人應給付居間報酬30萬元等情，惟為上訴人所否認，並以前詞置辯，經協同兩造確認爭點結果，本件之爭點如下：(一) 被上訴人得否依一般委託銷售不動產契約、108年10月22日委託事項變更契約書請求居間報酬30萬元？(二) 上訴人是否故意以不正當行為阻止自己與訴外人詹德基就系爭不動產簽立買賣契約及違背誠信原則？(三) 本件是否適用系爭一般委託銷售契約書第6條第4項為可歸責於買方之事由而未能簽立不

動產買賣契約書，被上訴人僅能請求定金50%？茲分別論述如下：

(一)被上訴人不得向上訴人請求居間報酬。

1.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。又按媒介居間人固以契約因其媒介而成立時為限，始得請求報酬。但媒介居間人倘已媒介就緒，而委託人故意拒絕訂約，依誠信原則，仍應支付報酬，最高法院84年度台上字第2925號判決意旨可資參照。經查，本件兩造既已簽訂一般委託銷售契約書及媒介訴外人詹德基購買系爭不動產，故已成立居間契約，兩造間既成立為一般委託，則依一般委託銷售契約書第10條，上訴人仍可以自行銷售或委託第三人居間仲介。

2.按當事人互相意思表示一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。另按買賣為諾成契約，本不須以書面為必要，僅須買賣雙方當事人就買賣標的物及價金意思表示合致，契約即為成立（最高法院22年上字第914號、20年上字第1207號判例參照）。被上訴人主張係經其尋覓買主即訴外人詹德基、出面協商等事宜，已於居間契約期間，與訴外人詹德基成立系爭不動產買賣契約，故得依一般委託銷售契約第5條第1項第1款約定、108年10月22簽立之委託事項變更契約書第4條特約條款約定，請求上訴人給付居間服務報酬30萬元。本件系爭不動產買賣之經過，證人即被上訴人員工呂秀英於原審到庭證稱：詹德基看到系爭不動產廣告到店裡找我，後來詹德基與上訴人所簽立之系爭買賣意願書是由我擔任雙方之代理人，當時雙方有共識合意以760萬元為系爭不動產之價金，並約定108年10月22日上訴人與詹德基出面簽約，約定於該日下午4時在公司代書部簽約，但因詹德基行動不方便，故改在詹德基家簽約，後來沒有簽成的原因是因為雙方有掛勾，詹德基聯絡不上，在等待過程中，上訴人代理人

錢運忠離開現場說要去找有巢氏談，半小時回來後，就說要找有巢氏洽談，後來雙方就不願意透過我來簽約，聽同業業務說上訴人當天晚上就改與詹德章簽立買賣契約，但我不知道系爭不動產真正出錢及使用的人是誰，是在上訴人與詹德章簽買賣契約時，才知道詹德基有詹德章這個弟弟等語（見原審卷第76頁至第80頁），又證人即被上訴人員工吳昇翰到庭證稱：關於上訴人與詹德基間之系爭不動產買賣，我是負責詹德基方之仲介承辦人員，詹德基是於108年10月21日簽立系爭買賣意願書，後由我通知詹德基於108年10月22日下午4時，在詹德基的家裡與上訴人簽約，一開始是由我聯絡，確定簽約後就會由其他人負責，本件買賣主要承辦人是呂秀英，呂秀英跟我轉達詹德基不會出面簽訂正式買賣契約，詹德基有告訴我真正的買方是詹德章，當時詹德基沒有向我表示不動產買賣意願書還在審閱期間，LINE通訊軟體對話紀錄是我與詹益瑄的對話紀錄，（問：證人詹益瑄是否在108年10月22日下午4點前就已經通知你、證人詹德基不買系爭房屋？）店長有親自打給詹德基，詹德基當時沒有表示他不買，也沒有告訴過我日後由詹益瑄聯絡等語（見簡上卷第84頁至第86頁），就被上訴人員工呂秀英、吳昇翰之證詞內容，至少可知雖上訴人與詹德基有簽署系爭買賣意願書，但108年10月22日下午時詹德基並未出面簽系爭不動產買賣契約。

3. 又證人詹德基到庭證稱：系爭不動產買賣真正負責處理的人是詹益瑄，當時未能簽訂正式買賣契約的原因是價錢問題，一開始是我推詹德章去看系爭不動產，系爭不動產是詹德章輪椅可以推進去的，當時有人說這是被上訴人在仲介的房屋，詹德章說系爭不動產合適。我問仲介價錢，他說是780萬元，我有說可不可以便宜一點，仲介就說再問看看，第二天就叫我拿5萬元的幹旋金給他，後來詹德章的朋友說系爭不動產也是他在仲介，價格比較便宜，詹德章就叫詹益瑄處理，後續我就不清楚了，不是由我去聯繫說不去簽約的。不動

產買賣意願書，是由我簽名，但我不曉得有約108年10月22日下午4時在住處簽約等語（見簡上卷第86頁至第88頁），又證人詹益瑄證稱：我知道時已是詹德章要買系爭不動產，金額是760萬元，後來沒有以這價格簽約是因為我透過朋友得知可以買到更低的價格，我朋友是有巢氏的仲介，詢問他後，才知道有更低的價格，所以就沒有透過被上訴人簽約，但我不知道買賣意願書是由詹德基簽名，對我來說就是詹德章要買系爭不動產，我在108年10月22日下午2、3點通知被上訴人說不會簽訂不動產買賣契約，但上訴人怎麼跟我講我不太記得了，我不知道有約定108年10月22日下午4時簽訂買賣契約，不記得我與被上訴人仲介間通訊內容，但大致上就是說我們沒有要透過他們簽約，並且要退斡旋金，也有說在審閱期間我們可以不要買等語（見簡上卷第88頁至第90頁），就上開證人證言可知係詹德章欲購買系爭不動產，但由詹德基出面簽立不動產買賣意願書，後因知悉由透過其他仲介購買系爭不動產價金較低，詹益瑄有聯繫吳昇翰表示不願意透過被上訴人簽立系爭不動產買賣契約，又參酌詹益瑄與吳昇翰之LINE通訊軟體訊息紀錄（見簡上卷第93頁至第107頁）中從108年10月22日下午3時許已有通話，且訊息內容中詹益瑄表示「爸爸堅持不用了」「不好意思」等用語，再者上訴人與詹德章就系爭不動產以745萬元之價格於108年10月22日另行簽立買賣契約，足認兩造間不能簽立系爭買賣契約之理由係買方欲透過其他仲介以較便宜之價格購買系爭不動產。

4. 依上訴人與詹德基所簽立之系爭買賣意願書，已載明「買方訂定契約前，有三天以上的契約審約權，買方可要求攜回本契約影本審閱，違反前項規定者，該條款不構成契約內容」、「買方業已於108年10月21日攜回審閱3日」，是詹德基係於108年10月21日簽立系爭買賣意願書，審閱期間為3日，如前述其事後並未簽立系爭不動產買賣契約，並由詹益瑄於108年10月22日告知不願意透過被上訴人購買系爭不動產

，審閱期間制度之立法意旨在於使消費者充分了解契約內容，避免消費者於匆忙或急迫間，未仔細閱讀契約條款，而不及了解其依契約所得主張之權利及應負之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害，是系爭買賣意願書尚在審閱期間，買方既已表示不購買系爭不動產且未簽立系爭不動產買賣契約，自難認契約當事人就契約內容已達互相同意之程度，是被上訴人自不得依一般委託銷售契約第5條第1項第1款約定、108年10月22簽立之委託事項變更契約書第4條特約條款約定，請求上訴人給付居間服務報酬30萬元。

(二)上訴人並無故意以不正當行為阻止自己與訴外人詹德基就系爭不動產簽立買賣契約及違背誠信原則。

1.按媒介居間人固以契約因其媒介而成立時為限，始得請求報酬，但委託人為避免報酬之支付，故意拒絕訂立該媒介就緒之契約，而再由自己與相對人訂立同一內容之契約者，依誠實信用仍應支付報酬，最高法院58年度台上字第2929號民事判決著有明文。被上訴人主張上訴人故意拒絕其媒介而未與訴外人詹德基簽立系爭不動產買賣契約，並透過有巢氏仲介媒介而與詹德章簽立買賣契約，為故意阻止給付報酬條件成就，故依民法第101條之規定，自應視為該條件業已成就。是被上訴人自仍得依系爭委託銷售契約及委託事項變更契約書之約定請求上訴人給付居間服務報酬30萬元。

2.然參酌證人詹德基、詹益瑄之證詞可知係因得知透過其他仲介購買系爭不動產價金較低，而不願意透過被上訴人購買系爭不動產，故未出面簽立系爭不動產之買賣契約，雖證人呂秀英證稱：後來沒有簽成買賣契約的原因是因為雙方有掛勾等語，然被上訴人並無提出事證可佐證證人呂秀英此部分之證言，且上訴人就系爭不動產簽立一般委託銷售契約書，自可透過其他仲介銷售系爭房屋，衡諸常情，上訴人當時為系爭不動產之所有權人，系爭不動產成交價金越高其所能獲得之利潤越高，故實無無端調降價金之理，但在買方得知能透過其他仲介壓低售價後，同時也未出現其他買方，上訴人為

將系爭不動產出售，僅接受降低之價格，實難因上訴人另與詹德章簽立系爭不動產之買賣契約即認定其有故意以不正當行為阻止與詹德基簽立系爭不動產買賣契約及違背誠信原則。

(三)如前述，被上訴人不得向上訴人請求居間報酬，故無審酌是否適用系爭一般委託銷售契約書第6條第4項規定僅能請求定金50%之必要。

六、綜上所述，被上訴人依系爭委託銷售契約第5條第1項第1款約定、108年10月22簽立之委託事項變更契約書第4條特約條款約定，請求被告給付30萬元及自起訴狀繕本送達翌日即109年1月28日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，於法無據，不應准許。原審判命上訴人給付，並依職權為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院廢棄改判如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第463條、第450條、第78條判決如主文。

中	華	民	國	110	年	3	月	24	日
				民	事	第	六	庭	審
					判	長	法	官	許
							法	官	瑞
							法	官	東
									林
									琮
									欽
									宋
									家
									瑋

以上正本證明與原本無異。

本判決不得上訴。

中	華	民	國	110	年	3	月	24	日
						書	記	官	洪
									愷
									翎