臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第94號

原　　告　和豐國際實業有限公司
法定代理人　葉建祥
訴訟代理人　陳宜新律師
　　林敬弘
被　　告　古靜薇
　　許麗雲

上列當事人間請求給付報酬等事件，經本院於民國109 年5 月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事　　實

壹、程序方面：

被告許麗雲經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無同法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請及上開規定，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）被告許麗雲為被告古靜葳之母。被告許麗雲於民國108 年10月間全權代理被告古靜葳，委託原告公司居間出售門牌號碼新北市○○區○○路○段00000 號3 樓房屋及其坐落基地（下稱系爭房地），雙方簽立「不動產專任委託銷售契約」（下稱系爭委託契約），約定委託銷售期間自108 年10月9 日起至108 年10月31日止，售價條件為「賣方實拿金額新臺幣（下同）1,908 萬元」，高於1,908 萬元之部分則視為報酬。

（二）嗣原告覓得訴外人黃世宇願以1,980 萬元承購系爭不動產，旋通知被告許麗雲雙方價金及條件已達合致之情。詎料，被告等竟拒絕出面履行簽約事宜，經原告發函催告履約，被告等竟置之不理，顯係利用原告提供財產性格之商業

資訊後，再惡意逃避隱匿。

（三）按爭委託契約第3條、第8條第1項、第2項約定，兩造合意成立者已不僅係單純居間契約，更已內含合意成立委任之法律關係。次按系爭委託契約第5條、第8條第5項約定，原告尋得買方願以高於1,908萬元之承購價額，買賣雙方之價金與條件達成一致，被告卻反悔拒絕履約。為此，爰依系爭委託契約第8條第5款、第12條第1項第2款規定，擇一向被告古靜葳請求72萬元（計算式：1,980萬元－1,908萬元＝72萬元）

（四）聲明：

《先位聲明》

1.被告古靜葳應給付原告72萬元，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。

2.願供擔保，請准宣告假執行。

《備位聲明》

1.被告許麗雲應給付原告72萬元，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。

2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告主張：

（一）原告之營業員李秉益（下稱李秉益）先以不詳之方法，取得被告許麗雲之聯繫方式後，即不斷慫恿勸說被告古靜薇提供其名下之系爭房地作為原告之銷售物件，被告許麗雲方與被告古靜葳商議後授權被告許麗雲代為處理委託銷售系爭不動產。

（二）本件兩造所簽訂之「專任委託銷售契約書」（系爭委託契約），被告古靜薇於上固簽認並勾選「經委託人攜回審閱3日」選項，惟實際上未獲3日審閱期，被告許麗雲顯無暇瞭解契約內容，原告亦未詳細說明契約內容，依消保法第11條之1規定，系爭委託契約第5條、第8條第5項及第12條第1項第2款自不構成契約之內容。

（三）被告古靜薇全權委託被告許麗雲與原告簽署系爭委託契約

，委託銷售期間自108 年10月9 日起至同年月31日止，隨於同年月9 日簽訂「契約內容變更同意書」（下稱變更同意書），同意就系爭房地變更銷售總價為1,988 萬元，特約條款載為「以上底價包含4 %仲介服務費，屋主實拿1,980 萬元。」，然該特約條款僅有原告之公司章，後方之「甲方簽章」一欄並無「古靜薇」之簽名，顯見兩造就該特約款並未達成合意，系爭房地之銷售總價仍為1,988 萬元。另依系爭委託契約第5 條、第8 條第5 項約定，足徵兩造所簽訂之委託契約，性質上屬媒介居間，須待買賣雙方買賣契約成立後，原告始得請求服務報酬。

（四）原告固主張訴外人黃世宇之出價已達被告古靜蕨所委託價格，然原告從未提供相關買方簽名文件資料，以佐證買方確有意願購買，僅透露買方願意承購之價格為1,920 萬元，該價格顯未達兩造變更後之銷售總價1,988 萬元，自難認買賣雙方就系爭房地已有「買賣雙方價金與條件」之意思表示一致，則原告主張其得依據「系爭委託契約」第8 條第5 項之約定，請求古靜薇給付服務報酬無理由。

（五）原告固主張已收受訴外人黃世宇為承購系爭房地所交付之訂金8 萬元，依系爭委託契約第8 條第2 項約定，買賣契約已成立生效云云。惟原告未依系爭委託契約第8 條第3 項之約定將收受之定金8 萬元於24小時內送達被告古靜蕨，買賣契約自無自動合致。再者，本件買賣雙方對於買賣價金及其他重要事項均未論及，足見被告古靜蕨從未知悉上開買賣價款及條款、亦未收受買方交付之定金，系爭房地之買賣即尚未成立。

（六）承上，原告雖依系爭委託契約第12條第1 項第2 款約定請求古靜薇給付違約金72萬元，然該條項之違約要件尚不該當、雙方就系爭房地買賣契約意思未達成合致，原告主張殊難憑採。

（七）另縱認被告許麗雲應負無權代理之損害賠償責任，然原告請求本件服務報酬72萬元之損害係屬於履行利益，不符民

法第110 條所定損害賠償責任之範圍應僅限於信賴利益，原告此部分主張應無理由。

（八）證人黃世宇證述於109 年1 月初，被告古靜微向其提出以1,920 萬元出售系爭房地之邀約不實。且衡情被告於證人黃世宇新屋裝潢完畢之際，向其提出再購入價值2,000 萬元新房之請求不符邏輯等語資為抗辯。

（九）聲明：

《先位聲明》

1.原告之訴及假執行聲請均駁回。

2.如受不利益之判決，被告古靜薇願供擔保請准宣告免予假執行。

《備位聲明》

1.原告之訴及假執行聲請均駁回。

2.如受不利益之判決，被告許麗雲願供擔保請准宣告免予假執行。

三、不爭執之事實：

（一）被告古靜薇為系爭房地之所有人。

（二）被告古靜維之母即被告許麗雲於108 年10月9 日代理被告古靜葳與原告簽立系爭委託契約書（本院卷第23-24 頁）、不動產標的現況說明書（本院卷第25頁）、系爭變更合意書（本院卷第27頁）。

（三）系爭委託契約書第8 條第5 項約定：「買賣雙方價金與條件一致時，甲方應於五日內至乙方指定處所與買方簽訂不動產買賣契約書。．．．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2 款約定：「甲方如有下列情形之一者，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，並應全額一次付予乙方：．．．（二）買賣契約經賣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。」

（四）原告於108年10月9日與訴外人黃世宇簽立不產買賣斡旋契約書（本院卷第33頁），黃世宇表示願以總價1,980萬元承購系爭房地，並給付原告8萬元之斡旋金。

四、本院之判斷：

（一）先位聲明部分：

1.原告委託系爭房地之總價為1,988萬元：

⑴依系爭委託契約書第2條、第3條約定，系爭房屋委託銷售之價格為（內含車位）總價2,180萬元，委託銷售期間為簽訂系爭委託契約之日即108年10月9日起至108年10月31日止，有系爭委託契約書存卷為憑（本院卷第22頁），此部分事實，堪先認定。被告許麗雲並於108年10月9日同時代理被告古靜葳簽立系爭變更合意書，第壹條即載明變更後之總價為1,988萬元，此亦有系爭變更合意書在卷可查（本院卷第27頁），是被告古靜葳於109年10月9日委託原告代為銷售系爭房地之總價應為1,988萬元，應堪認定。

⑵原告雖主張依系爭變更合意書肆、特約條款上有載明「以上底價包含4％仲介服務費，屋主時拿為1908萬元整」等語，是兩造所約定系爭房屋之底價應為1,908萬元云云，然查，系爭變更合意書之格式及內容為原告單方預先擬定，為原告所自認（本院卷第80頁），而系爭變更合意書肆、特約條款旁，有預以括號載明「（本特約條款，需經乙方及甲方另行簽章）」，並在特約條款旁預留「甲方簽章」及「乙方簽章」之方框，此顯係為原告擬定契約時所列具之條件，觀諸系爭變更合意書上之肆、特約條款旁，僅有乙方即原告之印章，並無被告古靜葳或許麗雲之簽名，依契約形式及文意整體觀之，原告主張被告古靜葳曾同意此特約條款，或主張被告許麗雲僅是簽錯地方云云，則此變更同意書既係原告單方預先擬定，倘其約定內容有需兩造另行簽名確認才生效之處，而未經對造簽名確認，此約

定無效之風險，即應由原告自行承擔，則原告前揭主張，顯與其自行擬定之契約內容形式相悖，而屬無據，無從憑採。

2.原告所覓得之買方出價並未達系爭房地委託約定之總價，買賣雙方就系爭房地之價金與條件並未合致：

⑴原告所覓得之買方黃士宇於108年10月9日就系爭房地出價願以1,980萬元承購乙節，有不動產買賣斡旋契約書（下稱系爭斡旋契約書）在卷可稽（本院卷第33頁），並經本院傳訊證人黃士宇到院具結證述其就系爭房屋確實出價至1,980萬元等語明確（本院卷第106頁），然黃士宇願承購之總價1,980萬元，並未達被告委託原告販售系爭之1,988萬元，顯然系爭委託契約所定之雙方價金條件並未達成一致，意思表示即未合致，自無系爭委託契第8條第5項甲方（即被告）應給付服務報酬及賠償及第12條第1項第2款約定之適用。

⑵佐以被告所提出之兩造通訊軟體LINE對話內容，原告之受受雇人李秉益於108年10月5日起與被告許麗雲聯繫討論系爭房屋出售事宜，於109年10月11日報價簽了1900萬元的斡旋，被告許麗雲則答稱：「未達到我目標價，勿擾，謝謝」，嗣於同年月15日報價稱1,908萬元實拿，被告許麗雲當日並未有任何回覆，再於同年月16日報價最高1,920萬元，被告許麗雲仍答稱：「卡在稅務關係，別浪費時間歹勢喔！」、「別浪費時間了」等語（本院卷第65至68頁），足認被告古靜葳及許麗雲就系爭房地之販售價格，從未應允原告所「稱1,908萬元實拿」之特約條款，原告所稱及已使買賣雙方就系爭房地之價金與條件達成一致云云，顯屬無稽，無從憑採。

⑶至原告另主張被告有以不當方法致使系爭委託契約條件不成就云云。經證人黃士宇到庭證稱：我是因為家人住在同社區，才想要買系爭房地，因為簽約時賣方沒有來，所以沒有成交，我也沒有看過賣方，後來我透過別的仲介買了

其他房屋，至於被告古靜蕨我曾經在社區遇到過，時間大概是109年2月底左右，當時被告古靜蕨有說如果是1920萬元，她會賣掉，但在108年10月25日以前，被告古靜蕨或其母親沒有主動找我就系爭房地出價等語（本院卷第106至107頁）。則依證人黃士宇所述，被告古靜蕨於委任契約期間經過後之109年2月間，且黃士宇已購得其他房地，遇見黃士宇而有上揭對話，顯然對於系爭房地原本交易條件成交與否，已無影響，足認系爭委託契約買賣雙方之價格條件無法達成合致，並非因為原告所主張之被告欲自行轉賣予原告所尋找之客戶以節省仲介費用所致，原告前揭主張，顯與事實不符，無從憑採。

（二）備位聲明部分：

原告備位請求依民法110條無權代理之規定，請求被告被告許麗雲負賠償其損害，然被告古靜蕨確實有委託被告許麗雲代為委託銷售系爭房地，並授權被告許麗雲就此事務代為簽名，為被告古靜蕨所不否認（本院卷第80至81頁），被告許麗雲自無無權代理之情事，原告此部分主張，亦屬無稽，亦應予以駁回。

五、綜上所述，原告先位請求依系爭委任契約第8條第5項、第12條第1項第2款，並請求被告古靜蕨給付系爭委任契約第5條之服務報酬萬720,000元及法定遲延利息；備位請求被告許麗雲依民法第110條規定損害賠償及法定遲延利息，均為無理由，不應准許，應予駁回。又原告之請求既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提之證據，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，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　9　　日

民事第三庭　　法　　官　　王凱俐

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　109　　年　　7　　月　　9　　日

書記官　涂菀君