

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第2567號

原告 禾旺不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 游國智

訴訟代理人 陳志峯律師

被告 呂學東

訴訟代理人 楊肅欣律師

上列當事人間請求給付仲介報酬事件，本院於民國109年5月4

日辯論終結，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：兩造於民國108年9月29日簽立土地委託銷售契約書（下稱系爭契約），由被告委託伊銷售坐落桃園市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地（爭土地）。嗣兩造就委託銷售價格、委託銷售期間及服務報酬歷經數次變更後，約定為新臺幣（下同）7,300萬元、自108年11月1日起至108年11月7日止、成交總價2%。而經伊努力促成訴外人楊宗德於108年11月2日同意以上開價格購買系爭土地，並於要約書上簽註：「本契約更改為總價柒仟參佰萬元簽名：楊宗德108.11.2 19:00」，可知買賣雙方於是時已透過原告就買賣標的物及其價金等條件達成合意，買賣契約已經成立。伊之副理即訴外人邱秀容並於隔日通知被告於108年11月4日上午至伊址設桃園市○○區○○村○○路○○○ 號之東森房屋桃園大竹加盟店簽訂系爭土地之買賣契約。詎被告仍於108年11月7日將系爭土地出售他人，顯屬可歸責於被告之事由致無法就系爭土地簽訂買賣契約，伊自得依系爭契約第8條第5項、第11條第1項第1款、第5條之約定及108年11月1日契約內容變更合意書第4條之約定，請求被告給付服務報酬146萬元。為此，爰提起本件訴訟等語。並為訴之聲明：被告應給付原告146萬元，及自起

01 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
02 ；原告並願供擔保請准宣告假執行。

03 二、被告則以：伊否認訴外人楊宗德有向原告表示同意以7,300
04 萬元購買系爭土地之事實，且原告從未通知伊有買方承諾之
05 情事，亦未曾通知伊簽約等語，資為抗辯。並為答辯聲明：
06 駁回原告之訴及假執行之聲請。如受不利判決，願供擔保，
07 請准宣告免為假執行。

08 三、經查，原告主張兩造於108年9月29日簽立系爭契約，由被
09 告委託原告銷售系爭土地，委託銷售價格、委託銷售期間及
10 服務費最後約定為7,300萬元、自108年11月1日起至108
11 年11月7日止、成交總價2%之事實，業據提出土地委託銷售
12 契約書1份、契約內容變更合意書2份等影本附卷可稽（見
13 本院卷第15頁至第19頁、第25、27頁；以下未註明者，均為
14 影本），並為被告所不爭執，堪信為真實。

15 四、原告進而主張其已促成訴外人楊宗德於108年11月2日同意
16 以上開價格購買系爭土地，並於要約書上簽註：「本契約更
17 改為總價柒仟參佰萬元簽名：楊宗德108.11.2 19:00」等文
18 字，原告之副理邱秀容並於隔日通知被告於108年11月4日
19 上午至原告大竹加盟店簽約之事實，雖據提出要約書及買方
20 給付服務報酬承諾書、被告與原告副理邱秀容LINE對話截圖
21 為證（見本院卷第25、29至35頁）。惟已為被告所否認，並
22 以前揭情詞置辯。而查：

23 （一）按甲方（即被告）同意乙方（即原告）得為買賣雙方之代
24 理人；契約成立後，甲方同意授權乙方代為收受買方支付
25 之定金，系爭契約第8條第1項、第2項有明文約定。而
26 訴外人楊宗德並未給付原告任何定金，此業據原告於本院
27 109年5月4日言詞辯論時陳述在卷（見本院卷第115頁
28 ）。審酌原告所主張本件成立買賣之價金高達7,300萬元
29 ，系爭土地總共多達5筆，系爭契約又已明文約定原告可
30 代被告收受買方之定金，然本件為承諾之買方竟可不必先
31 支付分文定金交由原告收受，實與常情有違。是訴外人楊

01 宗德是否確於108年11月2日當天，在上開要約書上簽註
02 前述文字之部分，實足啟人疑竇。

03 (二) 即使原告所主張訴外人楊宗德在前開要約書上簽註之事實
04 屬實。惟按買賣雙方價金與條件一致時，甲方應於5日內
05 至乙方指定處所與買方簽訂土地買賣契約書。但簽約之期
06 日或處所另有約定者，從其約定。甲方無正當理由推諉拖
07 延，經催告後仍不履行者視為違約。因可歸責於甲方之事
08 由致無法簽訂土地買賣契約者，甲方應加倍返還定金予買
09 方及對買方負害賠償責任，並給付乙方本契約第5條第1
10 項之服務報酬及賠償乙方之損害，系爭契約第8條第5項
11 定有明文。可知原告欲依此約定請求被告仍給付原約定報
12 酬之要件為原告曾通知被告簽約，被告無正當理由推諉拖
13 延，經原告催告後仍不履行；或有因可歸責於被告之事由
14 致無法簽訂土地買賣契約者。再按甲方如有下列情形之一
15 者，視為乙方已完成仲介之義務，甲方仍應給付第5條約
16 定之服務報酬，並應全額一次付予乙方：(1)買賣契約經買
17 賣雙方價金與條件一致而成立後，甲方反悔不賣或因可歸
18 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
19 者，系爭契約第11條第1項第1款亦有明文約定。而原告
20 欲依此約定請求被告給付系爭契約第5條第1項之服務報
21 酬，其要件則為須買賣契約成立後，被告反悔不賣或因可
22 歸責於被告之事由致無法簽訂買賣契約或無法繼續履行契
23 約者。

24 (三) 本件原告主張其副理邱秀容曾經通知被告簽約之事實，固
25 據提出被告與邱秀容LINE對話之截圖在卷為憑（見本院卷
26 第31至35頁）。惟查，依上開截圖內容，完全不見已有買
27 家出價及要求被告簽約之內容，至多僅有邱秀容留下「呂
28 先生早上10點有時間嗎？想見面跟您聊一下」等語，實難
29 據以認為原告上開主張為真實。此外，證人邱秀容於本院
30 109年5月4日言詞辯論時固據到庭證稱：「（問：你有
31 通知被告，楊宗德願意買？）我在隔天早上有用LINE打電

01 話，說我們有談到這數字，請他4號早上來簽約。我也有
02 用LINE傳訊息給他。」等語，惟其亦自承所傳之訊息即為
03 原告提出之上開其與被告LINE對話之截圖內容，並再陳述
04 以：「我的記憶，同事跟我講拉到楊宗德，隔天我就打給
05 被告通知他價錢談好了，請他來簽約。」等語。本院審酌
06 證人邱秀容為原告之副理，就本件訴訟而言，與原告堪認
07 有重大之利害關係，而其所述去電被告請求簽約之事實，
08 並無其餘證據可資證明屬實；其所述以LINE通知被告之文
09 字訊息，亦無何通知被告已有買家出價及請被告簽約之內
10 容，已如前述，是本院認證人邱秀容所為上揭證述內容，
11 難以遽信。

12 (四) 基上所陳，本件原告不能證明其曾通知被告簽約，而被告
13 無正當理由經原告催告後仍不履行；且即使訴外人楊宗德
14 與被告間就系爭土地之買賣契約已經成立，然原告既未通
15 知被告此情，則被告在不知情下，不能履行契約，自屬不
16 可歸責，是原告仍依系爭契約第8條第5項、第11條第1
17 項第1款、第5條、108年11月1日契約內容變更合意書
18 第4條之約定，請求被告給付本件報酬，自有未合。

19 五、從而，本件原告依系爭契約約定之法律關係，請求被告給付
20 146萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
21 率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及未經援用之
23 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自
24 無再逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

25 七、本件原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併
26 駁回之。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 109 年 6 月 8 日

29 民事第二庭 法官 張震武

30 以上正本係照原本作成

31 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。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
02 中 華 民 國 109 年 6 月 8 日
03 書記官 陳璽濤