

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第2515號

原告 晶鑽不動產經紀有限公司

法定代理人 陳映志

訴訟代理人 陳勝樺

被告 沈佳蕙

訴訟代理人 吳中和律師

被告 康雅鳳

訴訟代理人 陳秉勳

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國108年2月22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

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告於起訴時，原僅以沈佳蕙為被告，訴之聲明第1項請求被告應賠償原告新臺幣（下同）60萬元（見本院卷第4頁）；嗣追加康雅鳳為被告，迭將訴之聲明變更如後（見本院卷第61頁、第93頁反面、第111頁、第164頁反面），經核請求之基礎事實均屬同一，所利用之訴訟及證據資料亦具有同一性，核與前揭法律規定相符，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：被告康雅鳳前於民國106年10月24日與原告簽訂「一般委託銷售契約書」，委託伊銷售其所有坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地上之同段2451建號（門牌號碼為臺中市○○區○○○○街○號）建物（下稱系爭房屋），委託銷售總價為1158萬元、委託銷售期間為106年10月24日至107年10月23日。後被告沈佳蕙於106年9月21日親至伊營業處所，表示希望購買建物作為經營美髮店鋪之用，並於銷售洽談

01 意向書上簽名，伊之業務員即向被告沈佳蕙介紹物件，更於
02 106年10月27日帶被告沈佳蕙前往系爭房屋查看。詎料，被
03 告沈佳蕙、康雅鳳為規避給付居間報酬，均故意違反居間委
04 任契約，私下由被告康雅鳳將系爭房屋以1,000萬元賣與被
05 告沈佳蕙，並於107年2月8日完成所有權移轉登記，爰對被
06 告沈佳蕙基於居間委任關係、對被告康雅鳳基於居間委任關
07 係及委託銷售契約書第12條第1項第2款提起本件訴訟，請求
08 報酬。並聲明：（一）被告沈佳蕙應給付原告20萬元，及自
09 判決確定日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。（
10 二）被告康雅鳳應給付原告40萬元，及自判決確定日起至清
11 償日止，按年息百分之五計算之利息。（三）前二項聲請，
12 願供擔保請准宣告假執行。

13 二、被告沈佳蕙則以：原告為房屋仲介，所從事業務為媒介居間
14 ，須積極居間斡旋、促成買賣，才可收取報酬。原告雖曾解
15 說斡旋書意義、仲介費收取標準等例行事項，然伊並未委託
16 原告與被告康雅鳳斡旋、亦未同意給付居間報酬，原告雖曾
17 帶看系爭房屋，亦無提供屋主資訊，根本未為任何報告居間
18 或媒介居間之行為，嗣系爭房屋係經由兩造共同朋友訴外人
19 林新國居中斡旋議價成交，伊並無給付報酬之義務等語，資
20 為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。
21 （二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

22 三、被告康雅鳳則以：伊與原告簽定一般委託仲介契約，本得自
23 行出售或委託第三人出售，縱原告曾帶同被告沈佳蕙查看系
24 爭房屋，然後續即無消息，根本尚未達到議價階段，嗣系爭
25 房屋係經由兩造共同朋友訴外人林新國居中斡旋議價成交，
26 伊並無給付報酬之義務等語，資為抗辯。並聲明：（一）原
27 告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免
28 為假執行。

29 四、不爭執事實（見本院卷第147頁正、反面）

30 （一）被告康雅鳳將其所有系爭房屋賣與被告沈佳蕙，價金為1,
31 000萬元，於107年2月8日完成所有權移轉登記，登記原因

發生日期為107年1月16日。

(二) 被告康雅鳳於106年10月24日與原告簽訂「一般委託銷售契約書」，委託原告銷售系爭房屋，委託銷售總價為1,158萬元、委託銷售期間為106年10月24日至107年10月23日。

(三) 被告沈佳蕙於106年9月21日親至原告營業處所，向原告業務員表示希望購買建物作為經營美髮店鋪之用，並於銷售洽談意向書上簽名。

(四) 原告業務員於106年10月27日曾帶被告沈佳蕙前往系爭房屋查看。

五、得心證之理由：

(一) 原告向被告沈佳蕙請求部分：

1、所謂契約者，乃由二人以上之意思表示一致而成雙方之行為。即須當事人之一方，將欲為契約內容之旨，提示於他方，得他方之承諾，而後契約始能成立也。其僅由一方表示要約之意思，而他方不表示承諾之意思者，當然不受契約之拘束。其一方所表示之意思，與他方所表示之意思，彼此不一致者，亦當然不受契約之拘束。故當事人間契約之成立，依法係以兩造意思合致為要件（民法第153條規定及立法理由參照）。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。民法第565條定有明文。是上開法文所規定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間，有最高法院52年台上字第2675號判例可資參照。再者，居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，此為民法第568條第1項所明定。又依一般仲介交易慣例，關於居間之報酬皆係在居間人提供勞務前即為約定，倘雙方對報酬無法達成合意，居間契約即無法成立，是居間報酬為居間契約之必要之點。

2、本件原告主張其與被告沈佳蕙間存有居間契約，並據此請求被告沈佳蕙給付居間報酬，為被告所否認，並以前詞置辯。

就被告沈佳蕙曾經原告業務員帶看系爭房屋，及被告康雅鳳其後將系爭房屋出賣與被告沈佳蕙等節，為兩造所不爭執〈參不爭執事實（一）、（三）〉，自堪信為真實。惟查：觀諸不動產買賣，仲介者與買賣雙方間皆有居間契約存在之情況，固屬常有，原告既尚未與被告沈佳蕙簽立委託契約書之書面契約，與房屋仲介以書面契約詳為約定以杜爭議習慣相左，原告與被告沈佳蕙間就居間契約必要之點意思表示是否已然合致，已非無疑。原告固提出被告沈佳蕙與原告業務間之Line通訊軟體對話截圖數紙、被告沈佳蕙簽立之銷售洽談意向書、照片數紙為佐（見本院卷第43頁至第51頁、第71頁），惟該銷售洽談意向書與Line通訊軟體對話截圖，均未見服務報酬、委託期間等約定，原告所提照片亦至多僅能證明被告沈佳蕙親至原告營業處所時，現場確有「服務報酬計收標準」單張（見本院卷第74頁）置放於被告沈佳蕙與原告業務員談話時使用之桌面上方，不能證明原告與被告沈佳蕙間已就服務報酬達成意思表示合致，自難據而認定原告與被告沈佳蕙已成立居間契約，原告依居間契約請求被告沈佳蕙給付服務報酬20萬元，本屬無據。

3、觀諸原告所提「服務報酬計收標準」單張（見本院卷第74頁），其上載明「【不動產買賣案件】按實際成交價金——向賣方收取百分之四，向買方收取百分之二」、「【收取方式】於不動產買賣或租賃案件仲介成交，交易雙方簽訂不動產買賣或租賃契約時一次收足」，併參酌原告所提不動產買賣契約斡旋契約書暨買方給付服務報酬承諾書之樣張（見本院卷第73頁），應認該服務報酬計收標準係原告針對媒介居間所訂立之收費標準，意指原告至少應達成媒介就緒之程度，即就買賣契約之必要之點，媒介雙方達意思表示合致之程度，方可依照該服務報酬計收標準請求居間報酬即服務費。再觀前述銷售洽談意向書（見本院卷第51頁），其上係列出被告沈佳蕙所提希望購買建物之條件，足認被告沈佳蕙向原告洽詢相關不動產物件並簽立銷售洽談意向書，係基於訂定後續

媒介居間契約之要約，而非僅基於訂定報告居間契約之要約，原告與被告沈佳蕙乃係處於磋商訂立媒介居間契約之階段，原告不能證明其與被告沈佳蕙間已就服務報酬達成意思表示合致，業如前述，自難認定原告與被告沈佳蕙間已然「報告訂約機會即屬完成受託任務」之報告居間契約。況依一般經驗法則，不動產仲介業者為保障自身之營業利益，於接受他人委託介紹購買或銷售時，通常僅就買方所出價格一事向賣方報告，或僅就賣方出售不動產概況向買方報告，待賣方表明欲與買方磋商之意願或買方給付斡旋金後，仲介業者方進一步安排雙方接洽，以避免買賣雙方有私下接觸之情形，原告既為專業仲介公司，為保障自身之營業利益，尚難想像其已告知被告沈佳蕙有關於賣方即被告康雅鳳之相關資訊，縱原告主張其與被告沈佳蕙成立報告居間契約乙節可採，原告未證明其確實將賣方即被告康雅鳳資訊告知被告沈佳蕙，即不能認已履行報告訂約機會之義務，亦不能依居間契約請求被告沈佳蕙給付服務報酬。

4、又原告確與被告康雅鳳簽立委託銷售契約，業據兩造所不爭執〈參不爭執事實（二）〉，是縱原告業務員確曾帶領被告沈佳蕙看屋，乃係基於是時原告與被告康雅鳳間所簽立之委託銷售契約書，而立於被告康雅鳳之受任人地位帶領客戶看屋，自不能僅因原告有帶領被告沈佳蕙參觀系爭房屋之行為，即認原告與被告沈佳蕙間有成立居間契約之意思合致。且一般客戶單純經由不動產仲介業者帶看該仲介業者所受託出售之標的，本非當然有與該仲介業者成立居間契約之意思，亦無因仲介之帶看行為即同意給予仲介業者報酬之意思，除非該客戶另有為出價或出具要約書等委請仲介業者向賣方洽談之行為，原告身為專業之不動產仲介經紀公司，對上開交易上之慣例應知之甚明，被告沈佳蕙雖曾經由原告帶看系爭房屋，惟其既未為任何出價、簽立委託書予原告等委託行為，自難認其有與原告成立居間契約之意思合致。此類帶看行為，乃為原告身為專業不動產經紀業為爭取締結居間契約

之準備行為或服務行為，充其量僅能視為促進契約成立之要約，於不動產一般銷售委託之情形，不動產所有人會同時委託多家不動產仲介業，創造更多看屋締約之機會，造成不動產仲介業競爭激烈，遇此情形，仲介業者本諸自身商業專業判斷，仍願意積極為未締結居間契約之人帶看，顯係為爭取締約機會、創造媒介成功可能，此為不動產買賣市場常有現象，若仲介業者一旦帶看房屋，即認為已與成立居間契約，其不合理之處，顯而易見。

5、基上，原告就其與被告沈佳蕙間就居間契約必要之點已為合意乙情並未能舉證證明。原告依居間契約請求被告沈佳蕙給付服務報酬20萬元及利息，自屬無據。

（二）原告向被告康雅鳳請求部分：

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，民法第565條定有明文。蓋目前國內仲介業所使用之委託契約書有兩種，即專任委託銷售契約書及一般委託銷售契約書，如屬專任委託銷售契約書則有「在委託期間內，不得自行出售或另行委託其他第三者從事與受託人同樣的仲介行為」之規定，反之，則屬一般委託銷售契約書。亦即，委售人與仲介業者係簽定專任委託銷售契約書者，則於委託銷售期間，即不得自行銷售或另行委託其他仲介業者銷售，否則應依契約約定支付受託之仲介業者服務報酬，一般委託契約則無此限制。

2、就原告與被告康雅鳳簽立委託銷售契約書等節，業據兩造所不爭執〈參不爭執事實（二）〉，自堪信為真實。參酌原告與被告康雅鳳簽立之委託銷售契約書，其首頁上方載有「一般委託」文字（見本院卷第75頁、第131頁），且該委託銷售契約書第6條約定「二、除本契約另有約定外，委託銷售期間內甲方（即被告康雅鳳）仍可自行出售或委託第三人出售。惟若因此而與他人達成委託標的買賣之合意時，應於合意達成後或收受定金廿四小時內以書面通知乙方（即原告），以避免重複成交之情形」，是該委託銷售契約書並非專任

01 委託銷售契約，而為一般委託銷售契約，當屬至明，故而被告
02 告康雅鳳於委託原告銷售期間本可自行銷售系爭房屋。被告
03 康雅鳳雖於前述委託銷售契約書約定銷售期間內出售系爭房
04 屋予被告沈佳蕙，惟原告既主張渠等係「私自成立買賣契約
05 」，顯見被告康雅鳳與被告沈佳蕙間就系爭房屋之買賣契約
06 ，並非係經原告媒介而成立，難謂原告即居間人已完成被告
07 康雅鳳受託任務，自不能認被告康雅鳳有何依居間契約給付
08 服務費予被告之義務。

09 3、又原告與被告康雅鳳間委託銷售契約書第12條第1項第2款固
10 約定「一、甲方（即被告康雅鳳，下同）如有下列情形之一
11 者，視為乙方（即原告，下同）已完成仲介之義務，甲方仍
12 應給付第五條約定之服務報酬，並應全額一次付予乙方：（
13 二）委託期間內或委託期間屆滿或契約終止後二個月內，甲
14 方將委託標的物出售予乙方曾經仲介之客戶者」，惟被告沈
15 佳蕙並未與原告成立居間契約，業如前述，被告沈佳蕙自非
16 屬「原告曾經仲介之客戶」，縱被告康雅鳳將系爭房屋出售
17 與被告沈佳蕙，亦不該當委託銷售契約書第12條第1項第2款
18 所定情形，原告據而向被告康雅鳳請求服務報酬，亦無理由
19 。

20 4、基此，原告依居間契約或委託銷售契約書第12條第1項第2款
21 請求被告康雅鳳給付服務報酬40萬元及利息，均屬無據。

22 六、綜上所述，原告對被告沈佳蕙依居間委任關係、對被告康雅
23 鳳基於居間委任關係及委託銷售契約書第12條第1項第2款提
24 起本件訴訟，請求被告沈佳蕙給付20萬元及利息，及請求被
25 告被告康雅鳳給付40萬元及利息，為無理由，應予駁回。又
26 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁
27 回。

28 七、本件判決之基礎已為明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證
29 ，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論駁，
30 附此敘明

31 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 108 年 3 月 22 日
02 民 事 第 二 庭 審 判 長 法 官 黃 裕 仁
03 法 官 李 立 傑
04 法 官 張 美 眉

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 108 年 3 月 22 日
09 書 記 官 劉 桉 珍