

臺灣苗栗地方法院民事判決

108年度訴字第11號

原告 利洋房屋仲介有限公司

法定代理人 林哲宇

訴訟代理人 田文華

黃浩章律師

被告 張維卿

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國108年9月12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

一、原告主張：訴外人葉治忠於民國106年5月23日與原告簽訂廣告銷售同意書，將其所有門牌號碼苗栗縣○○市○○路○○巷○○弄○○號房屋及其基地（下稱系爭房地）委託原告廣告銷售，總價為新臺幣（下同）1,750萬元。嗣原告之業務人員馬鳳臣於107年7月22日上午，介紹被告及其配偶尤詩欣承買並帶看系爭房地，被告夫婦於帶看結束後返回原告之營業處所，兩造於同日就系爭房地簽訂委託購買意願書（下稱系爭意願書），約定被告委託原告以總價1,350萬元協商議價，協商期間自107年7月22日起至107年8月10日止，買賣成交時，委託人即被告應交付成交總價額2%作為原告之服務費。嗣原告公司之田文華經理與葉治忠相約於107年7月24日見面議價，經葉治忠同意出售價格為1,380萬元，並表態要實得1,350萬元，另30萬元為仲介服務費。議價結束後，馬鳳臣立即將議價結果告知被告，但被告不願加價，而於107年7月25日取回斡旋金。詎料，被告與葉治忠嗣於107年8月18日私下買賣系爭房地，以總價1,366萬元成交，且為脫免給付仲介費之責任，故意隱瞞原告而以尤詩欣之名義登記為系爭房地之所有權人。被告明知系爭房地係由原告仲介銷售，在原告銷售期間，經原告履行居間仲介事務後，仍

01 私自與葉治忠接觸並私下成交，故意以不正當之行為逃避履
02 約之責，爰依民法第568條第1項及類推適用民法第101條
03 第1項規定，請求被告按其買賣總價2%給付居間報酬273,
04 200元等語。並聲明：被告應給付原告273,200元，及自起
05 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息
06 ；暨願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告則以：被告與配偶多年前即想在苗栗市置產，故已多方
08 注意房屋買賣資訊，系爭房地早為被告所留意，只因房價太
09 高而未出手。其後，被告偶然從網路訊息得知系爭房地已降
10 價，因原告之業務人員馬鳳臣與被告為舊識，被告才主動與
11 原告簽署系爭意願書，故該報告訂約之機會並非原告所提供
12 。又被告並未參與原告與葉治忠之協商議價過程，只接到馬
13 鳳臣告知葉治忠堅持以1,380萬元出售，當時被告因價格太
14 高，與1350萬元相差甚遠，故不願加價，乃依系爭意願書第
15 2條後段「…協商不成功，則出價保證金無息歸還」之約定
16 ，取回當時交予原告之出價保證金10萬元，至此兩造之契約
17 關係即視同解除，失其效力。況兩造約定之協商期間至107
18 年8月10日為止，協商期間屆滿後，系爭意願書亦當然失其
19 效力。原告於契約期間內並未促成被告與葉治忠成立買賣契
20 約，兩造復未約定日後被告不得再與系爭房地所有人從事買
21 賣，被告會於107年8月18日以1,366萬元向葉治忠購買系
22 爭房地，是在退幹旋之後，自網路售屋訊息偶然得知葉治忠
23 之電話，自行與葉治忠協談之結果，並非經由原告媒介而成
24 立買賣，故原告不得向被告請求居間報酬等語為辯。並聲明
25 ：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願供
26 擔保請准宣告免為假執行。

27 三、本院為行集中審理，協同兩造協議並簡化爭點整理如下：

28 (一)兩造不爭執事項：

29 1.系爭房地係由訴外人葉治忠於106年5月23日委託原告銷售
30 ，委託銷售總價為1,750萬元。

31 2.原告之業務人員馬鳳臣曾於107年7月22日上午，帶被告及

其配偶尤詩欣看系爭房地，帶看結束後，兩造於同日簽訂委託購買意願書，約定被告委託原告以總價1,350萬元協商議價，協商期間自107年7月22日起至107年8月10日止，買賣成交時，委託人即被告應交付成交總價額2%作為原告之服務費，被告並於107年7月22日交付10萬元出價保證金予原告保管。

3.兩造簽訂系爭意願書後，原告之經理田文華等人於107年7月24日與屋主葉治忠見面議價，最終屋主葉治忠同意以1,380萬元出售，葉治忠並在系爭意願書上簽字表示願以1,380萬元出售（卷第73頁被證一）。前開議價結果經原告之業務人員馬鳳臣告知被告後，被告表示不願加價，兩造遂於107年7月25日提前終止系爭意願書，被告於同日取回10萬元出價保證金。

4.嗣於107年8月18日，被告以其配偶尤詩欣之名義向葉治忠購買系爭房地，買賣總價為1,366萬元，被告與配偶並一同前往謝其良地政士事務所與葉治忠簽訂不動產移轉契約書。

(二)本件爭點：

原告依民法第568條第1項及類推適用民法第101條第1項規定，請求被告給付居間報酬，有無理由？

四、本院之判斷：

(一)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。是民法第565條所定居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求；而媒介居間則除純粹報告訂約機會外，尚須周旋於他人之間為之說合為必要，媒介居間人以契約因其媒介而成立時為限，始得請求報酬。查系爭意願書內載明被告欲以總價1,350萬元購

買系爭房地，因前開價格與系爭房地之委託售價尚有差距，特委託原告代為協商，協商成功則出價保證金轉為預購標的物訂金之一部分，協商不成功則出價保證金無息全部歸還等語（見卷第31頁）。足認兩造間系爭意願書之契約性質，應屬以說合為必要之媒介居間，原告自需有說合之行為，並因此促成買賣雙方達成一致，買賣契約成立，始得向被告請求報酬。次按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項亦有明文。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，依誠實信用原則，仍應支付報酬。又委託人雖得隨時終止居間契約，然契約之終止，究不應以使居間人喪失報酬請求權為目的而為之，否則仍應支付報酬（最高法院58年台上字第2929號判例意旨參照）。是以，除非委託人基於使居間人喪失報酬請求權為目的，為避免報酬之支付，故意拒絕訂立媒介就緒之契約，否則，如因居間人未能促成買賣雙方達成一致，而由委託人本於自己之行為與相對人議約成立，此時契約即非因居間人之媒介而成立，居間人自不得請求報酬。

(二)經查，系爭房地原委託銷售總價為1,750萬元，原告之業務人員馬鳳臣於107年7月22日上午帶被告夫婦看系爭房地結束後，被告委託原告以總價1,350萬元協商議價，協商期間自107年7月22日起至107年8月10日止。嗣原告之經理田文華等人於107年7月24日與屋主葉治忠見面議價，葉治忠同意以1,380萬元出售，前開議價結果經馬鳳臣告知被告後，被告表示不願加價，兩造遂於107年7月25日提前終止系爭意願書，被告並於同日取回10萬元出價保證金。嗣於107年8月18日，被告另以其配偶尤詩欣之名義向葉治忠購買系爭房地，買賣總價為1,366萬元等情，為兩造所不爭執，已如前述。依上開經過可知，在系爭意願書終止（即107年7

月25日)之前,原告並未按被告委託購買之價格1,350萬元與葉治忠達成買賣之合致,自無買賣已媒介就緒之情形。

(二)原告雖提出其與葉治忠簽立之協議書(下稱系爭協議書,見卷第83-85頁),主張被告與葉治忠協議先拒絕締結買賣契約,待斡旋期結束後再行締約,以此不正當之行為逃避支付報酬之責云云。查系爭協議書雖記載:「緣甲(指葉治忠)乙(指原告)雙方先前就苗栗縣○○市○○里○○鄰○○路○○巷○○弄○○號房屋及基地出售事宜成立居間買賣契約,因買方張維卿之後自行找甲方協議買賣事宜,再以張維卿之配偶尤詩欣之名義,成立上開房地買賣契約。而甲方一時失慮,為節省居間報酬費用,同意與買方張維卿協議拒絕締結買賣契約,待斡旋期結束再行締結房地買賣契約,造成乙方仲介服務費之損失。」等語。惟查,系爭協議書係原告提起本件訴訟後,與葉治忠於訴訟外成立和解而簽署,原告並因此撤回對葉治忠之起訴,有原告一部撤回起訴狀在卷可稽(見卷第79-81頁)。衡以原告自陳系爭協議書之內容為其所繕打(見卷第171頁),則葉治忠在欲與原告和解之情況下,為求息事寧人,自有可能未再詳細探究原告記載之事件經過,即在系爭協議書上簽名,尚難逕認系爭協議書上所載經過情形必與事實相符。況有關被告係於何時、何地、如何找葉治忠協議買賣?是否於系爭意願書終止前即就價金達成合致?此等涉及被告是否故意拒絕原告媒介簽約之重要細節,系爭協議書中均隻字未提,難以證明被告係為規避支出仲介費,而故意不在委託購買期間內簽訂買賣契約。原告雖稱馬鳳臣與被告為舊識,有坦白告訴被告賣方之底價為1,350萬元云云。然依原告起訴狀所述,所謂賣方底價1,350萬元,係指葉治忠扣除支付仲介費後欲實得之金額(見卷第21頁);則在葉治忠欲實得1,350萬元之情況下,除非原告不向葉治忠收取任何仲介費,否則葉治忠仍無可能僅以1,350萬元與被告成交。另就買方而言,被告出價時亦須將負擔之仲介費考慮在內,因兩造約定仲介費為成交價格2%,則被告自1,350

萬元加價結果，除需支出加價之差額，仲介費亦隨之提高，則被告考量其所能負擔之總支出金額，而向原告表示不願再行加價，尚非毫無理由，不能因此即謂被告是為規避給付仲介費，而故意拒絕簽訂買賣契約並終止系爭意願書。

(四)此外，被告辯稱其於107年8月18日以1,366萬元向葉治忠購買系爭房地，是在退幹旋之後自網路售屋訊息偶然得知葉治忠之電話，自行與葉治忠協談之結果等情，業據被告提出登載有「阿宗先生」電話之網頁截圖照片為憑（見卷第151頁）；原告亦不否認前開網頁截圖中之房屋係葉治忠欲出售之另一房屋（見卷第173頁），堪認被告所辯上情，並非毫無可能。本院審酌原告於107年7月24日向被告提出葉治忠之最新售價後，被告於翌日即退幹旋終止系爭意願書，原告並未證明在該1日之內，被告即與葉治忠取得聯繫並達成私下訂約之合意，自無法認定被告提前終止居間契約係基於不正當之目的。則縱不久之後，被告另行覓得葉治忠之聯絡電話，自行與葉治忠協商買賣系爭房地而獲價金之合致，因被告並非以不正當之方法阻止原告媒介成立買賣，該買賣契約亦非因原告之媒介磋商而成立，則原告主張依民法第568條第1項及類推適用民法第101條第1項規定，請求被告給付居間報酬，並無理由。

五、綜上所述，被告與葉治忠間之買賣契約，並非原告媒介所成立，且依原告所提證據，無法證明被告係基於使原告喪失報酬請求權為目的，故意在委託期間拒絕訂立媒介就緒之買賣契約。從而，原告依民法第568條第1項及類推適用民法第101條第1項規定，請求被告給付273,200元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，核與判決結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 108 年 10 月 8 日
02 民 事 第 二 庭 法 官 顏 苾 涵

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 書記官 李欣容

07 中 華 民 國 108 年 10 月 8 日