

臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

112年度橋簡字第300號

原告 佑升仲介經紀股份有限公司

法定代理人 姚海行

訴訟代理人 姚健純

被告 陳柏松

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國112年5月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾壹萬柒仟陸佰元，及自民國一百一十一年八月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之七，餘由原告負擔。

本判決關於原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣壹拾壹萬柒仟陸佰元為原告供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國110年12月17日委託原告銷售高雄市楠梓區大學十七街FUN晴旅建案15樓A5預售屋（下稱系爭預售屋），並與原告簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭銷售契約），約定委託銷售價格新臺幣（下同）580萬元、服務報酬成交價4%，嗣約定變更委託價格為560萬元、服務報酬成交價3%。後經原告戮力尋找買方，終覓得買主訴外人李昇鴻同意以560萬元購買系爭預售屋之權利，並經李昇鴻與被告於111年1月12日簽立「不動產買賣權利讓渡書」（下稱系爭權利讓渡書）。但被告於系爭權利讓渡書簽訂後，卻以買賣關係嗣後業已解除為由，拒絕給付服務費報酬，經原告催討均置之不理，爰依系爭銷售契約請求被告給付服務費16萬8000元（560萬 $\times$ 0.03=16.8萬）及自111年8月2日起計算之利息（原告於111年7月22日寄存證信函催告7日內給付，被告於7月25日收受，故自8月2日起算利息）等語。聲明：被告應

01 給付原告16萬8000元及自111年8月2日起至清償日止按週年
02 利率5%計算之利息。

03 二、被告則以：系爭權利讓渡書有約定若賣方未能於111年6月30
04 日前取得產權，契約就無條件解除，後來建商未如期交屋，
05 其到111年7月19日才取得產權，故依照雙方約定，買賣契約
06 已經解除。買賣契約既然已經解除，原告又威脅恐嚇要這16
07 萬8000元，沒有道理，何況其已經給付買方10萬元，沒有理
08 由再給原告錢等語，資為抗辯。聲明：原告之訴駁回。

09 三、本院之判斷：

10 (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
11 為訂約之媒介，民法第565條定有明文。又居間人於契約因
12 其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其
13 所得報酬並無影響（最高法院49年台上字第1646號判例參
14 照）。

15 (二)被告前曾委託原告銷售系爭預售屋，約定銷售價格及報酬如
16 前所述，此有兩造簽訂之系爭銷售契約、委託事項變更契約
17 書可稽（本院卷第17頁）。嗣原告找到買主李昇鴻願意出價
18 560萬元，被告亦同意以此價格出售，買賣雙方遂於111年1
19 月12日簽定系爭權利讓渡書，有該權利讓渡書可參（本院卷
20 第23至26頁）。又被告與李昇鴻於111年8月簽訂解約協議
21 書，約定被告將已收受款項返還李昇鴻，並另外給付李昇鴻
22 10萬元，雙方買賣契約解除，有解約協議書可稽（本院卷第
23 33頁）。是依兩造簽訂之系爭銷售契約第5條約定「第五條：
24 服務報酬(1)支付金額：為成交價額之百分之4[按：嗣後經委
25 託事項變更契約書合意更改為3%]....(3)給付時機：甲方承
26 諾應於契約成立時給付約定之服務報酬，簽立權利讓渡書或
27 不動產買賣契約書時給付70%，甲方於買方與建設公司完成
28 換約同時支付30%，若屬不可換約之案件時，甲方於收到尾
29 款同時給付30%」，被告委託原告銷售系爭預售屋後，既已
30 透過原告之仲介與買方簽立系爭權利讓渡書，依上開銷售契
31 約即應給付原告70%之服務報酬。又依上開約定，被告應於

「買方與建設公司完成換約時」或「收到尾款時」才需要給付另外30%服務報酬，但本件並未完成換約，為原告所自陳（本院卷第73頁），且依上開解約協議所載被告退還買方已付款項56萬元等語，顯示被告當時僅收到56萬元，尚未收到包括尾款在內之全部價金，且本件並無事證可資認定買賣契約解除應歸責被告，亦無從適用上開銷售契約第8條關於可歸責一方因素解除買賣契約之約定，故被告尚無給付該30%服務報酬之義務。從而原告得請求之服務報酬應為560萬 $\times 0.03 \times 0.7 = 11$ 萬7600元。又原告於111年7月22日寄存證信函催告7日內給付服務費，被告於7月25日收受，有存證信函、收件回執可稽（本院卷第35至41頁），故原告主張自111年8月2日起算利息，為有理由。

（三）至被告雖以前詞置辯，但「原告與被告之間的委託銷售契約」與「被告與買方之間的權利讓渡書」是兩個不同的契約，系爭權利讓渡書雖然有記載被告無法如期取得產權時，契約就無條件解除（本院卷第25頁），但此處所謂的無條件解除，指的是買賣雙方的契約解除，而非被告與原告之間的法律關係也隨之消滅。原告基於系爭銷售契約，接受被告委託，幫系爭預售屋找到買方並簽約成交，原告應盡的義務已經完成，被告即應依照委託銷售契約給付報酬，並不因為後來房屋並未實際完成交易，或被告已經另外付錢給買方，就免除被告對原告的契約責任，被告所辯尚有誤會。另被告雖辯稱遭原告威脅恐嚇云云，但經本院確認，被告表示恐嚇是指存證信函等語（本院卷第73頁），然經檢視原告提出之存證信函內容除主張法律關係、催告付款外，並未提及或暗示加害於被告生命、身體、財產等權利之內容，難認屬於威脅恐嚇，附此敘明。

四、從而，原告主張被告應給付原告11萬7600元，及自111年8月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程

01 序所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3 款規
02 定，應依職權宣告假執行，並依同法第392 條第2 項規定，
03 依職權宣告被告如預供擔保後，免為假執行。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
05 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

07 中 華 民 國 112 年 6 月 15 日
08 橋頭簡易庭 法 官 呂維翰

09 以上正本與原本相符。

10 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
11 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 中 華 民 國 112 年 6 月 15 日
14 書 記 官 陳勁綸