臺灣彰化地方法院民事判決

112年度簡上字第17號

上　訴　人　李冠儀

000000000000000000

訴訟代理人　楊振芳律師

被 上訴 人　太平洋房屋仲介股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　盧阿水

訴訟代理人　謝仁瑋

上列當事人間給付報酬事件，上訴人對於中華民國111年10月28日本院員林簡易庭第一審判決（111年度員簡字第270號）提起上訴，本院於民國112年9月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：

㈠兩造於民國110年11月15日簽訂一般委託契約書（下稱系爭契約），約定自110年11月7日起至111年12月31日止，由上訴人委託被上訴人出售坐落彰化縣○○市○○段000地號土地及其上同段752號建物即門牌號碼同市○○○道0段000巷00號8樓（下合稱系爭房地），委託總價為新臺幣（下同）798萬元（含裝潢家電傢俱，下稱裝潢設備），並約定被上訴人之報酬為成交價4%。嗣先於110年12月13日簽訂契約內容變更合意書（下稱甲變更書），系爭房地之委託總價變更為580萬元，另委託出售裝潢設備120萬元，銷售價格共700萬元，復於同年12月30日簽訂契約內容變更合意書（下稱乙變更書），約定自110年12月30日起至111年2月28日止（下稱系爭期間）由被上訴人專任委託銷售系爭房地，其餘內容同甲變更書。

㈡被上訴人於111年4月12日覓得訴外人劉瑞珠願以600萬元承

購系爭房地，及以96萬元購買裝潢傢俱，並簽訂不動產購買意願書（下稱系爭意願書）及交付被上訴人10萬元作為買賣斡旋金。劉瑞珠出價600萬元已達底價580萬元，經通知上訴人，上訴人同意以此價格出售系爭房地，並於系爭意願書之賣方欄位簽名，買賣契約成立。詎被上訴人通知上訴人與劉瑞珠簽訂不動產買賣契約書，上訴人竟拒不履行，被上訴人於111年4月18日以存證信函（下稱系爭存證信函）通知上訴人於函到3日內與劉瑞珠進行買賣契約簽訂事宜，上訴人仍置之不理。爰依系爭契約第5條第1項或第2項約定，擇一請求為判命上訴人應給付被上訴人24萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等情。

二、上訴人則以：兩造間有簽立系爭契約及甲、乙變更書，甲變更書於乙變更書簽立時已告廢止，不再適用。又乙變更書之專任委託銷售期間屆滿後，劉瑞珠雖有提出斡旋金10萬元，但其出價僅696萬元，未達委託買賣總價798萬元，被上訴人既未符合系爭契約內容之委託總價，其依系爭契約請求仲介報酬，實無理由，不應准許等語，資為抗辯。

三、原審判決被上訴人勝訴之判決，並依職權宣告假執行，上訴人提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明則為：上訴駁回。

四、本院之判斷

㈠兩造間之居間契約應以系爭契約及甲變更書為據：

1.按稱居間者，乃當事人約定，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，此觀諸民法第565條規定即明。

2.兩造先後簽立系爭契約及甲、乙變更書，為兩造於爭點整理協議所不爭執，並有系爭契約及甲、乙變更書可佐（原審卷第19至25頁），故兩造曾先後簽訂上開居間契約應堪採信。本院審酌系爭契約約定系爭房地（含裝潢設備）委託總價為798萬元，其後兩造先簽立甲變更書，約定系爭房地委託價格580萬元（含4%服務費）、裝潢設備出售價格為120萬元；

再簽立乙變更書，約定於系爭期間，由被上訴人專任委託銷售，系爭房地及裝潢設備之委託價格仍同甲變更書所約定，足見兩造係以甲變更書變更委託價格為系爭房地580萬元與裝潢設備120萬元，再以乙變更書約定於系爭期間專任委託被上訴人出售。故於乙變更書專任委託之系爭期間屆滿後，自111年3月1日起，被上訴人已無專任委託權，兩造間為一般銷售委託關係，並以系爭契約及甲變更書為居間契約內容。

3.上訴人雖稱於簽立乙變更書時，甲變更書已告廢止等語，惟查甲、乙變更書就委託期限終止日為111年12月31日及系爭房屋、裝潢設備之委託價格均為相同約定，僅於乙變更書約定專任委託銷售期間，故兩造簽立乙變更書僅約定專任委託期間之意，並無將甲變更書廢止之意思。又乙變更書之委託總價雖記載798萬元，高於甲變更書之委託總價700萬元，然乙變更書內容實際記載之委託銷售價格均與甲變更書相同，上訴人所稱乙變更書為第二次降價等語（本院卷第63頁），顯與上開契約內容不符，不足採信。本院復審酌一般房屋仲介人員銷售房屋時，先以開價（廣告價格）對外宣傳房屋出售訊息，待買方出價至委託價格，雙方再簽立買賣契約等情，故乙變更書記載之總價798萬元高於系爭房屋及裝潢設備之委託總價，應係對外開價金額，而非兩造合意變更委託總價，故被上訴人稱798萬元為廣告開價等語，應屬可採。從而上訴人抗辯甲變更契約已經兩造廢止，乙變更書專任委託期間屆滿，兩造居間關係應以系爭契約為依據，自不足採。

㈡上訴人與劉瑞珠間已成立系爭房地買賣契約，被上訴人得請求仲介報酬24萬元：

1.被上訴人於111年4月12日覓得劉瑞珠以600萬元承買系爭房地、96萬元購買裝潢設備，並簽訂系爭意願書，及交付10萬元斡旋金由被上訴人代為收受，嗣上訴人於系爭意願書簽名等情，為兩造於爭點整理協議所不爭執，並有系爭意願書在

卷足憑(見一審卷第27頁)，顯見上訴人已同意劉瑞珠上開出價，兩造就買賣價金及標的既均有合意，則被上訴人主張兩造間買賣契約已成立等情，應堪採信。上訴人雖主張其嗣後已向被上訴人表示不同意出賣云云，惟兩造間買賣契約已成立，上訴人嗣後空言反悔不願出賣，自無法影響買賣契約之效力，其抗辯礙難採信。

2.按上訴人同意於買賣契約成立時給付被上訴人以成交價4%計算之報酬，如因可歸責於委託人自己之事由而拒絕與買方訂立不動產買賣契約時，亦應一次給付前項約定之報酬，此觀系爭契約第5條第1項及第2項約定自明。查被上訴人曾於111年4月18日以存證信函通知上訴人於3日內進行簽約事宜，然上訴人迄今尚未與劉瑞珠簽訂不動產買賣契約書等情，已為兩造所不爭執，且有存證信函在卷足參(見一審卷第29頁)。則上訴人於上開買賣契約成立後，經被上訴人催告仍拒絕履行簽約義務，應屬可歸責於委託人事由而拒絕簽約，依系爭契約上開約定，被上訴人向上訴人請求服務報酬24萬元(即依系爭房地交易價格600萬元之4%計算)，即有理由。上訴人抗辯被上訴人未符合契約委託總價，不得請求仲介報酬等語，自屬無據。

五、綜上所述，本件被上訴人依系爭契約第5條第1項及第2項約定，請求上訴人給付報酬24萬元及自起訴狀繕本送達翌日即111年9月7日起算至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審為被上訴人勝訴之判決，於法並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，上訴應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，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，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　19　　日

民事第二庭　　審判長法　官　陳毓秀

法　官　王姿婷

法　官　李莉玲

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　19　　日

書記官　許雅涵