臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

111年度彰簡字第567號

原　　告　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

被　　告　謝合凱

000000000000000000

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國111年11月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣32萬元，及自民國111年10月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣3,420元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣32萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、訴訟送達後，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。前揭規定於簡易訴訟程序均適用之，此觀同法第436條第2項規定自明。原告起訴時依兩造間一般委託契約書(下稱系爭契約)第5條第2項請求被告給付新臺幣(下同)32萬元及法定利息，訴訟中追加系爭契約第5條第1項為請求權基礎，為相同內容之請求，並請求本院擇一為有利原告之判斷，而其主要爭點有共同性且原告請求之訴訟及證據資料得相互援用，屬基礎事實同一，合於民事訴訟法第255條第1項第2款之規定，應予准許。

二、原告主張：

㈠兩造於民國111年2月18日簽訂系爭契約，被告委由原告出售坐落彰化縣○○市○○段○○○段000地號土地及其上同段7184建號即門牌號碼為彰化縣○○市○○街0段000號建物(以

下合稱系爭房地)，委託銷售期間自111年2月18日起至111年6月30日止，委託銷售價格為880萬元，原告仲介服務報酬為系爭房地成交價4%。兩造復於111年2月20日簽訂契約內容變更合意書(下稱系爭變更合意書)，委託底價為800萬元，其餘原契約內容不變。

㈡原告於111年2月20日覓得訴外人曾妍珊願以800萬元承購系爭房地，並簽訂不動產購買意願書及交付出價金10萬元，原告之業務人員隨即向被告告知此事，被告當下也應允，曾妍珊與被告之買賣契約已成立，兩造並約定於同年月22日簽訂買賣契約。未料被告竟拒不履行，原告於111年2月23日以存證信函通知被告於函到3日內與原告進行買賣契約簽訂事宜，被告仍置之不理。依系爭契約第9條約定被告有與原告所仲介成立之買方簽訂不動產買賣契約書以及辦理相關手續之義務，因可歸責於被告之事由而不履行，原告爰擇一依系爭契約第5條第1項、第2項約定請求被告給付約定之服務報酬等語。並聲明：被告應給付原告32萬元，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。

三、被告答辯：兩造係成立一般委託銷售契約，被告係受原告誤導而填寫800萬元出售價金，原告僅以口頭告知已尋得買方，惟未提供3個月之成交行情資料及定金予被告，被告亦未簽收買賣文件，被告既未與曾妍珊完成系爭房地之成交，被告即無給付報酬之義務；且被告亦係於111年2月22日透過原告仲介而將系爭房地出售，已付清服務報酬，無再給付報酬之義務等語。並聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷：

㈠被告於111年2月18日將其所有系爭房地委託原告銷售，兩造並於同日簽立系爭契約書，約定委託銷售總價為880萬元，委託期間自111年2月18日起至111年6月30日止，111年2月20日再約定委託底價調整為800萬元，服務報酬為成交價4%，此有系爭契約書及變更合意書可稽(見本院卷第17-23頁)，且為被告所不爭執(見本院卷第84-85頁)，堪信為真實。

㈡又依系爭契約第9條及第5條第2項約定，買賣雙方價金與條件一致時，委託人應與受託人所仲介成交之買方另行簽定『不動產買賣契約書』，並約定由委託人及買方共同或協商指定地政士辦理所有權移轉登記及相關手續；委託期限內因可歸責於委託人自己事由而拒絕以本委託條件與太平洋所仲介之買方訂立不動產買賣契約時，亦應給付約定4%之服務報酬。原告主張其於111年2月20日以LINE通知被告已覓得買家，並與被告約定於111年2月22日簽訂不動產買賣契約及提醒被告事先辦妥相關手續及攜帶文件，被告並當下即刻回復「好的，異(意之誤)想不到的神速成交。」業據其提出曾妍珊不動產購買意願書及兩造之對話紀錄為證(見本院卷第29頁)，且為被告所不爭執，是原告已於委託期限內依約定總價完成仲介系爭房地之買方，且經被告同意並約定買賣簽約日期等情，堪以採信。然被告未於兩造約定期日與買方簽訂不動產買賣契約，更於111年2月22日與第三人以860萬元價格成立系爭房地買賣契約，並於111年3月16日完成系爭房地所有權移轉登記，有系爭建物謄本在卷可佐(見本院卷第79頁)，且為被告於本院言詞辯論時陳述明確(見本院卷第84-85頁)，是被告違反系爭契約第9條訂約之義務，乃屬系爭契約第5條第2項可歸責於被告之事由而拒絕與原告所仲介之買方訂立不動產買賣契約之情形，則原告依上開約定請求被告給付約定4%之服務報酬，核屬有據。

㈢再兩造約定服務報酬係以成交價4%計算，而原告所仲介之買方曾妍珊願以800萬元承購系爭房地，為於兩造約定之銷售總價範圍，此觀系爭契約第5條第1項及曾妍珊不動產購買意願書自明，自應以800萬元價格計算原告之服務報酬，則原告向被告請求給付32萬元(計算式：800萬×4%=32萬)，為有理由，應予准許。又本件原告請求被告給付服務報酬，係以支付金錢為標的，是原告請求被告給付自起訴狀繕本送達之翌日即111年10月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核與民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條

規定相符，亦應准許。

㈣被告雖辯稱原告未提供3個月之成交行情資料及交付定金予被告，被告亦未簽收買賣文件云云，惟為原告所否認，且縱屬實在，原告所負之上開義務僅為有無違反契約附隨或協力義務問題，而被告於訴訟中方行提出上開抗辯，並不影響兩造契約成立及存續之事實，且與被告之給付間無對待給付關係，故不足以消滅本件被告之契約義務。被告另辯稱其係於透過原告仲介而將系爭房地出售第三人，並已付清服務報酬，惟亦為原告否認，且被告另與他人簽訂之委託服務契約乃別一契約關係，本與原告無涉，從而被告仍應負系爭契約之違約責任，其所辯均非可採。

五、綜上所述，原告依系爭契約第5條第2項約定，請求被告給付原告32萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起即111年10月3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。原告依系爭契約第5條第2項約定之請求，既經准許，則無審理及裁判原告依系爭契約第5條第1項約定請求之必要。

六、本件原告係依民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，職權宣告假執行。並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權為被告酌定相當擔保金額而得免為假執行之宣告，如主文第3項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，於本件判決結果不生影響，爰不一一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　20　　日

彰化簡易庭

法　官　范嘉紋

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　20　　日

書記官　顏麗芸