

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第195號

上訴人 柯英玫

被上訴人 凱璿不動產事業股份有限公司中華分公司

法定代理人 周文惠

訴訟代理人 王芊智律師

上列當事人間請求返還定金等事件，上訴人對於中華民國114年7月21日臺灣橋頭地方法院113年度訴字第994號第一審判決提起上訴，本院於114年12月2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、被上訴人主張：上訴人於民國112年7月13日委託被上訴人代為出售坐落高雄市○○區○○段○○段000○○地號土地，簽立土地專任委託銷售契約書(下稱系爭委託契約)，約定委託銷售價額為新臺幣(下同)7,680,000元，委託銷售期間自112年7月13日起至112年12月31日止，服務報酬為成交價額之3%。兩造於112年12月22日簽訂委託事項變更契約書，合意延長委託期間至113年6月30日止(下稱變更A約)，復於113年2月22日簽立委託事項變更契約書，合意變更買賣價款為9,880,000元，並於特約條款中約定扣除服務費和相關費用及稅金，地主實拿至少8,000,000元以上(下稱變更B約)。被上訴人尋得買方即訴外人吳惠容願以9,000,000元之價格購買土地(已可滿足被上訴人實拿8,000,000元之約定)，並依約代上訴人收受定金200,000元。詎上訴人反悔而拒絕簽立買賣契約書，並於113年3月25日以變更B約未記載變更委託期間為由，寄存證信函向被上訴人終止委託契約。是委賣之土地因可歸責上訴人之事由而未能簽立買賣契約書，被上訴人負有加倍返還定金即40萬元予吳惠容之債務，吳惠容已將上開

01 定金返還債權讓與被上訴人，上訴人應給付被上訴人40萬
02 元。上訴人所為依委託契約第8條第3項第3款約定，視為被
03 上訴人已完成居間仲介義務，被上訴人依契約第5條第1項約
04 定，給付900萬元成交價3%之服務報酬270,000元；若認上
05 訴人不構成契約第8條第3項第3款事由，上訴人因可歸責於
06 己事由片面終止契約，亦構成契約第8條第3項第2款事由，
07 即被上訴人應給付報酬之半數135,000元。爰先位聲明：(一)
08 上訴人應給付被上訴人670,000元，及自起訴狀繕本送達翌
09 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，
10 請准宣告假執行。若認先位之訴無理由，上訴人因可歸責於
11 己事由片面終止契約，造成被上訴人受有無法取得買方服務
12 報酬之損害180,000元（900萬×2%），則備位依民法226條
13 第1項規定，請求上訴人賠償，備位聲明：上訴人應給付被
14 上訴人180,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
15 止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執
16 行。

17 二、上訴人則以：吳惠容出價900萬元，未達變更B約之委託價額
18 988萬元，上訴人不願與之簽立買賣契約，自屬合法。被上
19 訴人並無代收吳惠容定金之權限，且吳惠容所支付之200,00
20 0元係斡旋金，並非定金，該斡旋金應已由被上訴人依約退
21 還吳惠容，被上訴人既未收受定金，亦未轉交上訴人定金，
22 其請求上訴人加倍返還定金，及以委託契約第8條第3項第3
23 款約定為由請求服務報酬270,000元，自屬無據。又變更B約
24 係就主契約內容為變更，且未引用變更A約之約定內容，則B
25 約變更內容既不包括委託期間，委託期間自應適用主約之約
26 定即「112年7月13日起至112年12月31日止」；上訴人於113
27 年3月25日所為終止，僅係表明雙方之委託關係已經結束而
28 已。是以被上訴人於期間屆滿後始尋得買方吳惠容，且出價
29 未達委託價額，且上訴人終止契約之表示只是形式意義而
30 已，被上訴人不能依契約第8條第3項第2款請求半額服務報
31 酬及債務不履行之損害賠償等語置辯。

01 三、原審認有契約第8條第3項第2款適用，據而判命上訴人應給
02 付13萬5千元本息予被上訴人，駁回被上訴人其餘先、備位
03 之請求。上訴人對敗訴部分不服提起上訴，聲明求為廢棄原
04 判決，駁回被上訴人之訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回
05 （被上訴人就受敗訴判決部分未上訴，不在本院審理範
06 圍）。

07 四、本院判斷：

08 (一)系爭委託契約第8條第3項第2款約定：「委託期間內，因可
09 歸責於甲方(即上訴人)之事由而片面終止委託契約關係者，
10 視為乙方(即被上訴人)已完成居間仲介之義務，甲方應給付
11 原約定報酬之半數，並應立即1次支付予乙方」，為兩造所
12 不爭執，並有契約書可稽（原審審訴字卷第13-19頁）。上
13 該契約原委託銷售期間自112年7月13日起至112年12月31日
14 止，兩造於委託期滿前之112年12月22日簽立變更A約，合意
15 延長委託期間至113年6月30日止，亦為兩造所不爭執，並有
16 變更A約可憑（原審審訴字卷第21頁）。核變更A約既係原委
17 託期間期滿失效前簽立，則被上訴人主張系爭委託契約之委
18 託期間經兩造合意延長至113年6月30日，堪予採信。原委託
19 契約經兩造合意延長後，兩造於113年2月22日簽立變更B
20 約，將原銷售底價自768萬元提高為988萬元，並特別約定扣
21 除服務費和相關費用及稅金後，上訴人實拿至少800萬以上
22 等約定內容，有上該委託事項變更契約書可考（原審審訴字
23 卷第23頁）。核該變更B約之性質，僅係就原契約第2條關於
24 委託銷售價額之部分為變更；變更A約則僅就原契約第10條
25 關於委託期間為變更，上該A約、B約所變更委託售價、委託
26 期間約定，即構成系爭委託契約之一部，又A約與B約各所變
27 更事項不同，變更A約之效力，並不因變更B約該特定事項成
28 立，因而被取代或歸於無效。上訴人曲解兩造歷次變更約定
29 目的及效力，據而主張變更A約已為其後之變更B約取代而無
30 效云云，自非可取。

31 (二)被上訴人主張：被上訴人於113年3月13日覓得買方吳惠容願

01 出價900萬元購地後，通知上訴人出面締約，然非但遭上訴
02 人拒絕，且上訴人隨後於同年月25日發函終止委託契約等
03 情，有兩造間LINE對話紀錄截圖、被上訴人113年3月16日存
04 證信函、上訴人113年3月25日存證信函可考（原審審訴卷第
05 103-115、167-168頁），是核上訴人片面終止契約之行舉，
06 已然符合系爭委託契約第8條第3項第2款約定要件，即視為
07 被上訴人已完成居間仲介之義務。故而被上訴人依上約定，
08 請求上訴人給付該次仲介報酬之半數，即按系爭委託契約第
09 5條第1項約定成交價額3%計算之服務報酬半數135,000元
10 （計算式：9,000,000元×3%×1/2=135,000元），洵屬有據。

11 五、綜上所述，被上訴人依系爭委託契約第8條第3項第2款約
12 定，請求上訴人給付135,000元本息，應予准許。原審為上
13 訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求
14 予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。兩造其餘之攻擊或防
15 禦方法及所用之證據，均不足以影響本判決之結果，爰不逐
16 一贅論。

17 六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

18 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

19 民事第三庭

20 審判長法 官 許明進

21 法 官 秦慧君

22 法 官 蔣志宗

23 以上正本證明與原本無異。

24 本件不得上訴。

25 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

26 書記官 林家煜