

臺灣宜蘭地方法院小額民事判決

110年度羅小字第228號

原告 心享不動產經紀有限公司

法定代理人 丁麗燕

訴訟代理人 吳文豪

張秀梅

被告 許玉臻

訴訟代理人 林裕洋律師

複代理人 張育銜律師

上列當事人間給付服務報酬事件，本院於民國110年12月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張，兩造於109年12月18日簽訂專任委託銷售契約(下稱系爭契約)，約定由被告將其所有坐落桃園市○○區○○○街00號2樓房地，於同年12月18日起至110年4月20日止專任委託原告銷售。並於系爭契約約定上述房地委託銷售金額為新臺幣(下同)498萬元、服務報酬為成交價額之4%。詎被告竟於109年12月31日委由林裕洋律師對原告寄發存證信函主張系爭契約無效，並限期原告返還房屋鑰匙予被告。是被告之真意應係於系爭契約委託期間片面終止契約，依系爭契約第8條第3項第2款約定，被告應給付服務報酬半數即9萬9,600元；且被告刻意編造不實內容並索還上述房地鑰匙，顯係以不當行為阻撓原告完成上述房地之銷售，故依民法第101條第1項規定，亦應視為原告受領服務報酬之條件

01 已成就，是原告請求被告給付上述服務報酬亦屬有據。為
02 此，爰聲明請求被告應給付原告9萬9,600元，及法定之遲延
03 利息。

04 二、被告則以：被告雖有委託律師寄發存證信函主張系爭契約無
05 效，但原告於收受律師函後，主張系爭契約有效，被告即不
06 再爭執，而讓系爭契約繼續下去，原告亦繼續持有上述房地
07 之鑰匙，直至110年4月6日仍在原告所屬房仲網刊登銷售上
08 述房地影片，被告並未片面終止系爭契約，也履行系爭契約
09 至委託期間之末日，故原告上述請求並無理由。並聲明請求
10 駁回原告之訴。

11 三、原告主張兩造簽訂系爭契約，約定於上述期間由被告以前述
12 委託價格委賣上述房地等情，業據原告提出系爭契約為憑，
13 且為被告所不爭執。原告進而主張，系爭契約委託期間，被
14 告片面終止契約，且阻止原告帶看上述房地，故依系爭契約
15 第8條第3項第2款約定及民法第101條規定，原告應可請求服
16 務報酬之半數即9萬9,600元等語，被告則否認之，並以前詞
17 為辯。

18 四、得心證之理由：

19 (一)系爭契約於上述委託期間並未經當事人合法終止契約。

20 查被告雖曾委由林裕洋律師事務所於109年12月31日109年裕
21 律字第000000000號律師函對原告主張系爭契約未經委託人
22 簽名亦未定期間審閱而無效云云。然依上述律師函之內容係
23 指摘系爭契約有無效原因，並非基於被告單方面為終止契約
24 之意思表示。是難以上述律師函認定系爭契約業經被告合法
25 終止。再者，原告雖再提出原告員工與被告Line對話紀錄為
26 證(見本院卷第39頁至第51頁)，主張是被告提出要終止契
27 約，但原告不同意等情。然查，被告否認有為終止系爭契約
28 之意思表示，依上述對話紀錄係被告向原告員工表明不委賣
29 上述房地，並索回鑰匙，而原告員工則回以個人無法作主，
30 公司方面希望能夠當面洽談等情，顯然被告亦未向原告依民
31 法第263條準用第258條規定之法定方式為合法終止契約之意

01 思表示，自不生契約終止之效力。而原告亦於本院審理時主
02 張「原告認為合約到110年4月20日還在，所以110年4月20日
03 前有持續網路刊登廣告及持有鑰匙」等語（見本院卷第30頁
04 反面），顯然就系爭契約之效力而言，兩造亦均認可系爭契
05 約於上述委託期間均屬有效存在，而無終止之情事，是自應
06 認定系爭契約於上述委託期間並未經當事人或被告合法終
07 止。

08 (二)原告依系爭契約第8條第3項第2款請求被告給付服務報酬半
09 數即9萬9,600元，並無理由。

10 系爭契約第8條第3項第2款雖約定：委託期間，因可歸責於
11 甲方（按指被告）之事由而片面終止委託契約關係者，視為
12 乙方（按指原告）完成居間仲介之義務，（甲方）應給付原約
13 定報酬之半數。然查，所謂片面終止委託契約關係，係指系
14 爭契約經契約當事人一方，單方面合法行使其本於法律或契
15 約所定之終止權，使契約向後歸於消滅。而被告否認有於系
16 爭契約之委託期間單方面終止契約，而系爭契約於委託期間
17 係屬有效契約，並未經契約當事人合法終止而生向後消滅契
18 約之效力，亦經本院認定如前述。是系爭契約於上述委託期
19 間既未經被告合法終止，而發生向後消滅之效力，則原告基
20 於上述約定請求被告給付約定報酬半數，即與系爭契約約定
21 之要件不符，自無理由。

22 (三)本件並無民法第101條第1項視為條件已成就之情事，故原告
23 據此請求服務報酬亦無理由。

24 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
25 件之成就者，視為條件已成就。民法第101條第1項雖定有明
26 文。但此係指媒介居間倘已媒介就緒，而委託人故意拒絕訂
27 約，始有適用（最高法院84年度台上字第2925號判決參
28 照）。經查，系爭契約係被告以銷售價格498萬元委由原告
29 銷售，並約定原告於覓得買方出價達於委託價格且承購條件
30 與系爭契約相當或更有利時，始屬成交，並符合條件成就之
31 要件，使原告依約取得服務報酬請求權。而系爭契約直至委

託期間結束，原告並未覓得有合於契約條件之買方，此為兩造所不爭執。顯然於系爭契約委託期間屆至時，既然原告並未覓得合於委賣條件之買家願意購買上述房地，自難謂被告有何以不正當行為，阻止原告仲介成立買賣契約之情事。雖原告再主張被告委請律師寄送律師函有提及不得進入屋內，以致原告不敢帶客戶看上述房地等情。然查，上述律師函內容縱提及「專任委託契約書既為無效，台端從業人員是否可持有本人不動產鑰匙顯有疑義，請台端於收律師函3日內返還鑰匙予本人…本人為保護雙方權益已於本人不動產裝設監視錄影系統亦為一併告知」等語，但此顯與被告故意不願與合於銷售條件之買方成交乙節不同，且如上述，原告系爭契約委託期間始終持有上述房地之鑰匙並為銷售廣告，亦難認被告有以不正方法阻止或妨礙原告契約履行，甚至仲介成立買賣契約，是原告主張依民法第101 條第1項規定，應視為給付服務報酬之條件成就，而得請求被告給付服務報酬等情，亦於法不合，而無從准許。

五、綜上所述，原告依據系爭契約第8條第3項第2款之約定及民法第101 條第1項規定，請求被告給付9萬9,600元及法定遲延利息，並無理由，自應駁回其訴。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 12 月 28 日
羅東簡易庭法 官 蔡仁昭

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明：（一）原判決所違背之法令及其具體內容；（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），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）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 12 月 29 日
書記官 劉婉玉

- 01 附錄：
- 02 一、民事訴訟法第436條之18第1項：
- 03 （小額訴訟程序）判決書得僅記載主文，就當事人有爭執事
- 04 項，於必要時得加記理由要領。
- 05 二、民事訴訟法第436條之24第2項：
- 06 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
- 07 理由，不得為之。
- 08 三、民事訴訟法第436條之25：
- 09 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：
- 10 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。
- 11 （二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。