

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度訴字第752號

原告 元象不動產經紀有限公司

法定代理人 蔡乙誠

訴訟代理人 周宜隆律師

被告 高羽辰

上列當事人間請求給付報酬事件，本院裁定如下：

主 文

本件於本院113年度訴字第3385號請求確認買賣契約不成立事件
民事訴訟程序終結確定前，停止訴訟程序。

理 由

一、按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為
據者，法院得在他訴訟終結前，以裁定停止訴訟程序，民事
訴訟法第182條第1項定有明文。所謂訴訟全部或一部之裁
判，以他訴訟之法律關係是否成立為據，係指他訴訟之法律
關係之存否，應為本件訴訟先決問題者而言（最高法院107
年度台抗字第564號裁定意旨參照）。

二、查本件原告起訴主張被告就其名下新北市○○區○○段00地
號土地(權利範圍100000分之376)，暨其上同段1475建號即
門牌號碼新北市○○區○○路0段0000號27樓房屋及地下4
層160號停車位(下合稱系爭房地)，於民國112年7月31日與
訴外人承品不動產經紀有限公司(下稱承品公司)簽訂專任委
託銷售契約書(下稱第一份委託書)，約定委託出售價格為新
臺幣(下同)2,180萬元，服務報酬為實際成交價百分之4，委
託銷售期間自112年7月31日起至112年8月31日止，期滿後延
長至同年10月31日止，嗣被告於112年10月7日以相同條件與
原告簽訂專任委託銷售契約書(下稱第二份委託書)，委託期
間自同年10月1日至12月31日止，被告於112年10月7日同意
將委託銷售價格降為2,100萬元，服務報酬減為實際成交價

百分之3即63萬元，並與買方即訴外人廖心齊簽立不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，詎被告反悔表示系爭買賣契約無效，不願履行出賣人義務，依民法第568條第1項規定及第二份委託書貳、甲、乙雙方權利義務第6條第5項第4款(下稱系爭條款)約定，視為原告已完成仲介義務，被告應支付約定之服務報酬63萬元(計算式：2,100萬元×3%=63萬元)等情，有起訴狀在卷可稽，被告則表示其受原告及承品公司旗下經紀營業員即訴外人戴詩瑀、黃昭翰誘導，其等明知第一份委託書仍為有效，仍使其與原告簽立第二份委託書及委託銷售/出租契約內容變更同意書(下稱變更同意書)，並與廖心齊簽立系爭買賣契約，除未給付三日審閱期外，亦致被告以為系爭買賣契約成立價格為2,180萬元，而降低售價為2,100萬元，故系爭買賣契約因有上述瑕疵而無效，系爭買賣契約應為不成立，經本院以另案113年度訴字第3385號案件審理中，有前開民事卷宗影卷在卷可稽(見本院卷第147頁至第182頁)，而該案訴訟認定兩造間就系爭買賣契約是否有效成立，被告是否有不可歸責之情事，而得主張系爭買賣契約不成立，與原告可否向被告請求本件上開仲介報酬等情核屬有關，自堪認另案訴訟為本件訴訟之先決問題，確有影響於本件訴訟之裁判，非俟另案訴訟終結，本件訴訟無由判斷，則為避免判決歧異及節省當事人開庭之勞費，故本院認於該事件確定前，有裁定停止本件民事訴訟程序之必要。

三、爰依民事訴訟法第182條第1項，裁定如主文。

中 華 民 國 114 年 8 月 14 日
民事第二庭 法 官 顏妃琇

以上正本係照原本作成。

如對本裁定抗告須於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新臺幣1,500元。

中 華 民 國 114 年 8 月 14 日
書記官 徐安妘