

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

112年度斗簡字第58號

原告 織田房屋有限公司

法定代理人 丁英釗

被告 廖秀琴

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國112年3月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟玖佰玖拾元由原告負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告於民國111年6月9日承銷被告所有門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○○路00○0號房屋及其坐落基地(下稱系爭房屋)，委託銷售總價為新臺幣(下同)468萬元，委託期間自111年6月9日起至111年12月31日止，並約定被告應依委託銷售總價468萬元之4%給付服務報酬與原告，雙方並簽署專任委託銷售契約書(下稱系爭專任契約)，然被告卻於111年7月6日寄送虎尾郵局存證號碼207號存證信函予原告解除系爭專任契約，被告已違反系爭專任契約第8條第3項第2款所約定於委託期間內因可歸責於被告之事由而片面終止系爭專任契約，被告自應依系爭專任契約第8條第3項之約定及民法第568條之規定給付上開468萬元之4%服務報酬即187,200元與原告等語，並聲明：被告應給付原告187,200元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告未於言詞辯論期日到場，惟提出民事答辯狀以：被告於111年7月6日已寄送虎尾郵局存證號碼207號存證信函予原告解除系爭專任契約，而系爭專任契約既已解除，且原告亦未

01 仲介系爭房屋，原告自不得請求被告給付服務報酬等語，並
02 聲明：原告之訴駁回。

03 四、得心證之理由：

04 (一)原告主張其於111年6月9日承銷被告所有之系爭房屋，委託
05 銷售總價為468萬元，委託期間自111年6月9日起至111年12
06 月31日止，並約定被告應依委託銷售總價468萬元之4%給付
07 服務報酬與原告，雙方並簽署系爭專任契約，又被告於111
08 年7月6日寄送虎尾郵局存證號碼207號存證信函予原告解除
09 系爭專任契約等事實，此有原告所提系爭專任契約、虎尾郵
10 局存證號碼207號存證信函等件為證，而被告僅為上開抗
11 辯，自堪信原告之主張為真實。

12 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
13 民事訴訟法第277條前段定有明文。又解釋契約，固須探求
14 當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字
15 業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文
16 字而更為曲解。原告主張被告於111年7月6日寄送虎尾郵局
17 存證號碼207號存證信函予原告解除系爭專任契約，被告已
18 違反系爭專任契約第8條第3項第2款所約定於委託期間內因
19 可歸責於被告之事由而片面終止系爭專任契約等語，觀以系
20 爭專任契約第8條第3項第2款已明文約定：委託期間內，因
21 可歸責於被告事由而片面終止系爭專任契約等語，然本件被
22 告是解除系爭專任契約，原告自不得據此主張被告此舉違反
23 系爭專任契約第8條第3項第2款之約定，而請求被告應依系
24 爭專任契約第8條第3項之約定給付上開468萬元之4%服務報
25 酬即187,200元與原告。

26 (三)又稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
27 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因
28 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條及
29 第568條第1項分別定有明文。次按居間人於契約因其媒介而
30 成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬
31 並無影響。準此，居間契約請求報酬之要件僅在買賣契約之

有效成立，即居間人提供報告締約機會予當事人，後該契約確因居間人所提供之締約機會而有效成立，居間人報酬請求權即已發生。本件依系爭專任契約第5條第3項約定：被告承諾應於契約成立時給付約定之服務報酬等語，可見兩造已約定被告委託原告居間仲介銷售系爭房屋，倘系爭房屋之買賣契約成立時，被告即應給付服務報酬187,200元予原告，然原告對此僅稱因被告寄送上開存證信函與原告，原告沒有辦法再出售房子。另伊有製作出售廣告，人員的帶看，有1個買方出價418萬要買，伊有告訴被告，被告也同意要以418萬出售，但原告電腦已經被覆蓋了，所以提不出證據，只能做口頭說明等語，然被告對此抗辯原告並未仲介系爭房屋等語，是無法認定原告已為被告媒介出售系爭房屋，故無論被告上開虎尾郵局存證號碼207號存證信函是否得以解除系爭專任契約，都無法認定原告已完成其居間之義務，是原告依民法第568條規定，請求被告給付服務報酬187,200元，並無理由。

五、綜上所述，原告依系爭專任契約第8條第3項之約定及民法第568條之規定請求被告給付187,200元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 4 月 25 日
臺灣彰化地方法院北斗簡易庭
法 官 楊鑫忠

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服提起上訴，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須按對造人數附繕本）。

中 華 民 國 112 年 4 月 25 日
書記官 陳昌哲

