

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

115年度港簡字第18號

原告 鴻運承不動產開發有限公司

法定代理人 李應吉

訴訟代理人 連昱程

白苡琳

被告 呂素蘭

訴訟代理人 陳俊錡

簡偉閔律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國115年1月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國113年11月10日委託原告銷售被告所有坐落於臺南市○○區○○段0000○0000地號土地、權利範圍100,000分之296，及其上之春福年年B2棟06層預售屋及車位（下合稱系爭不動產），兩造並簽訂系爭不動產之預售屋一般委託銷售契約及113年11月10日、114年1月24日之委託事項變更契約書（下合稱系爭銷售契約）。經原告仲介，被告於114年1月25日與訴外人徐紹慈、黃心好就系爭不動產簽立買賣預約契約書（下稱系爭預約），價金為新臺幣（下同）9,980,000元，然因系爭不動產之建商無法如期交屋，致被告無法履行系爭預約，而與徐紹慈、黃心好合意解除系爭預約，係因可歸責於被告之事由而侵害原告之期待利益，爰依系爭銷售契約第8條第4項第3款約定提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告215,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：系爭預約解除之原因不可歸責於被告，而係因原

01 告之員工處理本件仲介事務時，未盡善良管理人之注意義
02 務，方導致系爭預約之解除，且本件被告與徐紹慈、黃心好
03 僅簽立系爭預約，並無委託銷售契約第8條第4項之適用等
04 語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判
05 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第76、77頁）

07 (一)被告於113年11月10日委託原告銷售被告所有之系爭不動
08 產，被告並委任陳俊錡與原告簽訂系爭銷售契約。

09 (二)114年1月25日被告與徐紹慈、黃心好就系爭不動產簽立系爭
10 預約，價金為9,980,000元。

11 (三)被告與徐紹慈、黃心好於114年7月12日簽立解除買賣預約契
12 約書。

13 (四)若係因可歸責於被告之原因致徐紹慈、黃心好解除系爭預
14 約，被告應給付原告之服務費為215,000元。

15 (五)系爭不動產之建商未能如期交屋給被告，致被告無法履行系
16 爭預約。

17 四、得心證之理由

18 (一)查系爭銷售契約第8條第4項第3款明文記載「委託之遵守：
19 有下列情形之一者，均視為乙方（即原告）已完成居間仲介
20 之義務，甲方（即被告）應支付原約定之服務報酬，並應立
21 即全額一次支付予乙方。……(3)簽立書面不動產買賣契約書
22 或權利讓渡書後，因可歸責於甲方之事由而解除契約者。」

23 （見司促卷第31頁），是該約定之適用，以已經簽立書面不
24 動產買賣契約書或權利讓渡書，及被告之可歸責性為要件。

25 (二)又本件被告與原告仲介之徐紹慈、黃心好僅於114年1月25日
26 簽立系爭預約，並於114年7月12日解除系爭預約，未曾就系
27 爭不動產簽立書面不動產買賣契約書或權利讓渡書，與系爭
28 銷售契約第8條第4項第3款約定之要件不符，且兩造均不爭
29 執本件係因系爭不動產之建商未能如期交屋，方導致被告無
30 法履行系爭預約，是系爭預約之解除並不可歸責於被告，故
31 原告之請求為無理由。

01 五、綜上所述，原告依系爭銷售契約第8條第4項第3款約定，請
02 求被告給付原告215,000元及利息，為無理由，應予駁回。

03 六、本件事證已臻明確，當事人其餘攻擊防禦方法及所提證據，
04 經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
05 明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 115 年 2 月 5 日
08 北港簡易庭 法 官 尤光卉

09 以上正本證明與原本無異。

10 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院北港簡易庭提出上訴
11 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
12 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 中 華 民 國 115 年 2 月 5 日
14 書記官 陳映佐