

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度店簡字第1270號

原告 大漢春風不動產經紀有限公司

法定代理人 陳政敏

訴訟代理人 蘇中英

被告 鄭會郡

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國115年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣254,000元，及自民國114年10月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用新臺幣5,270元，其中新臺幣3,510元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣254,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原請求被告給付新臺幣（下同）254,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第7頁），嗣於民國115年1月20日當庭變更聲明為：被告應給付原告381,000元，及其中254,000元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘127,000元自115年1月20日庭期筆錄送達被告翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第219頁），核與前揭規定相符，應予准許。又被告經合法通知，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，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

01 二、原告主張：被告於114年6月29日委託原告銷售其所有之門牌
02 號碼臺北市○○區○○路000號20樓之14房屋及其共有部
03 分、坐落土地（下稱系爭不動產），並簽訂有委託銷售契約
04 書（下稱系爭委託銷售契約），約定系爭不動產之委託銷售
05 總價為7,800,000元，服務報酬為成交總價款之4%。嗣兩造
06 又於同年5月1日簽訂契約內容變更合意書，最終約定買賣總
07 價款扣除4%服務報酬及增值稅後，被告要實拿6,000,000
08 元。原告於114年5月12日找到系爭不動產之賣家即訴外人陳
09 火明，其願以6,350,000元購買系爭不動產，並已給付定金2
10 00,000元。而以成交價6,350,000元計算，被告應給付價金
11 4%之仲介費即254,000元予原告，然被告竟反悔出售並拒絕
12 履行其給付仲介費之義務；又依照原告與陳火明簽訂之買方
13 給付服務報酬承諾書，陳火明應給付買賣價金2%之服務報酬
14 即127,000元予原告，因被告拒絕出售使原告喪失此部分之
15 利益，而應由被告負擔上開費用，爰依系爭委託銷售契約與
16 債務不履行之法律關係，請求被告給付上開款項等語。並聲
17 明：如上開變更後之聲明所載。

18 三、被告則以：系爭委託銷售契約上所記載之委託標的標示之門
19 牌號碼為「臺北市○○區○○路000號7樓」，與系爭不動產
20 門牌號碼不同，故契約無效等語，資為抗辯。

21 四、本院之判斷：

22 (一)原告請求被告給付仲介服務費254,000元，為有理由。

23 1. 按「買賣成交者，甲方（即被告）同意一次給付乙方（即原
24 告）按成交總價百分之4之服務報酬（最高不得超過中央主
25 管機關之規定）並於買賣雙方簽訂不動產買賣契約時一次付
26 清」、「買賣雙方價金與條件一致時，甲方應於五日內至乙
27 方指定處所與賣方簽定不動產買賣契約書。但簽約之期日或
28 處所另有約定者，從其約定。甲方無正當理由推諉拖延，經
29 催告後仍不履行者視為違約。因可歸責於甲方之事由致無法
30 簽訂不動產買賣契約者，甲方應加倍返還定金予買方及對買
31 方負損害賠償責任，並給付乙方本契約第五條第一項之服務

報酬及賠償乙方之損害」、「買賣雙方價金與條件一致時，
甲方應與買方另行簽訂不動產買賣契約書」，系爭委託銷售
契約第5條、第8條第5項、第11條第2項分別定有明文（見本
院卷第14至15頁）。

2. 經查，原告主張被告於114年6月29日簽訂系爭委託銷售契
約，委由原告居間銷售系爭不動產，委託期間為簽約日即11
4年4月29日起至115年4月20日止，系爭不動產銷售總價為7,
800,000元，兩造嗣多次變更委託銷售價格，最終約定約定
買賣總價款扣除4%服務報酬及增值稅後，被告要實拿6,000,
000元等情，有系爭委託銷售契約及契約內容變更合意書可
憑（見本院卷第13至19頁），是此部分之事實，堪先認定。
3. 而被告所提出之系爭委託銷售契約上就「委託標的標示」欄
位中之「建物門牌」雖記載為「臺北市○○區○○路000號7
樓」，與系爭不動產之門牌號碼為「臺北市○○區○○路00
0號20樓之14」不同，有該委託銷售契約書可參（見本院卷
第49頁），惟原告就此乃陳稱：那是誤繕，因為當時被告拿
給我抄的就是「臺北市○○區○○路000號7樓」是公設的部分
等語（見本院卷第220頁）。本院審酌「臺北市○○區○○
路000號20樓之14」房屋之建號為「臺北市○○區○○段
○○段0000○號」，為被告單獨所有，而「臺北市○○區○○
路000號7樓」房屋之建號為「臺北市○○區○○段○○段
0000○號」，為被告與其他數人所共有，有土地建物查詢資
料可參（見本院卷第77至215頁），核與原告所稱「臺北市
○○區○○路000號7樓」房屋為「臺北市○○區○○路000
號20樓之14」房屋之公設等語相符，而系爭委託銷售契約上
「委託標的標示」欄位中就「建物門牌」之記載雖與系爭房
屋不同，然該欄位中關於「主建物建號」部分，則有明確記
載「臺北市○○區○○段○○段0000○0000○號」2建號，
故堪認兩造於簽立系爭委託銷售契約時，合意由被告委託原
告銷售之不動產確有包含系爭房屋及其公設部分；況兩造於
114年5月1日簽立契約內容變更合意書時，乃於該合意書上

載明所欲變更內容之契約書編號為「BAB96939」即系爭委託銷售契約，而其上所記載之標的物地址則明確記載「臺北市○○區○○路000號20樓之14」，有系爭委託銷售契約及契約內容變更合意書可憑（見本院卷第13至19頁），益徵兩造當時合意由被告委託原告銷售之房屋確為系爭不動產無訛，故縱使系爭委託銷售契約就門牌號碼之記載有所違誤，然此不影響兩造間委託銷售系爭不動產之真意，是被告辯稱系爭委託銷售契約無效云云，自非可採。

4. 而訴外人陳火明於114年5月12日向原告表示願以6,350,000元承購系爭房屋並簽署不動產買賣斡旋契約書，並已支付定金200,000元等情，有不動產買賣斡旋契約書及定金收據可考（見本院卷第21頁、第23頁）；則以該買賣總價款6,350,000元計算4%服務報酬之金額為254,000元（計算式：6,350,000元 $\times$ 4%=254,000元），又經試算後系爭不動產之土地增值稅之金額為80,484元，有原告提出之試算資料可參（見本院卷第227頁），則以該買賣總價款6,350,000元扣除4%服務報酬254,000元及增值稅80,484元之結果，被告實拿金額確已超過6,000,000元（計算式：6,350,000元 $-$ 254,000元 $-$ 80,484元=6,015,516元），堪認該原告居間仲介之結果，確已使系爭不動產之買賣成交價格達到被告委託銷售之條件。惟被告卻拒絕與陳火明簽立買賣契約，有存證信函、回執及兩造間之LINE對話紀錄為憑（見本院卷第25至35頁），依系爭委託銷售契約第8條第5項規定，已屬違約，則依上開約定，被告自應給付原告服務報酬，是原告請求被告給付其服務報酬即買賣價金之4%即254,000元，即屬有據。

(二)原告請求被告給付服務報酬127,000元，為無理由。

經查，被告依兩造間系爭委託銷售契約第8條第5項、第11條第2項約定，有於買賣雙方價金與條件一致時與買方簽約之義務，然被告未依約履行其簽約之義務，確有給付不完全之情形，是原告固得依債務不履行之法律關係請求被告賠償其因此所受之損害或所失之利益。惟觀諸原告與買方陳火明所

01 簽立之買方給付服務報酬承諾書（見本院卷第22頁），其上
02 乃記載「若不可歸責於受託人之因素致本不動產買賣契約不
03 成立或無法履行，…（略）…，立書人（即買方陳火明）同
04 意視為受託人（即原告）已完成居間仲介之義務，立書人承
05 諾仍應給付前開約定之服務報酬與受託人」等語，而本件被
06 告於成交後不配合簽立買賣契約，尚難認屬可歸責於原告之
07 事由，是原告依其與陳火明間之上開約定，仍得向陳火明請
08 求買賣總價款2%之服務報酬，故尚無從認定原告因此有何喪
09 失買方服務報酬利益之情形存在，從而，原告請求被告賠償
10 買方應付之2%服務報酬，乃屬無據。

11 五、綜上所述，原告依系爭委託銷售契約之法律關係，請求被告
12 給付如主文第1項所示金額，為有理由，應予准許。逾此範
13 圍之請求，為無理由，應予駁回。

14 六、本件原告勝訴部分係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民
15 事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；
16 依同法第392條第2項規定，依職權就該部分為被告供擔保後
17 得免為假執行之宣告。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確定本
19 件訴訟費用額為5,270元（即第一審裁判費）如主文第3項所
20 示。

21 中 華 民 國 115 年 3 月 30 日
22 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

23 法 官 許容慈

24 以上正本係照原本作成。

25 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
26 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 115 年 3 月 30 日
29 書記官 黃亮瑄