

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第2592號

原告 富地不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 王鳳英

訴訟代理人 羅啓桓律師

被告 陳黃寶春

訴訟代理人 林瑞富律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於中華民國111年9月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾萬肆仟元，及自民國一〇九年二月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣伍拾萬肆仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按法官被聲請迴避者，在該聲請事件終結前，應停止訴訟程序。但其聲請因違背民事訴訟法第33條第2項，或第34條第1項或第2項之規定，或顯係意圖延滯訴訟而為者，不在此限，民事訴訟法第37條第1項著有規定。據此，倘當事人聲請法官迴避，有不得聲請迴避之情形，或顯係意圖延滯訴訟而為者，依同法第37條第1項但書之規定，法院不停止訴訟程序（最高法院102年度台上字第1391號裁定意旨參照）

查被告前於民國109年6月5日以民事聲請法官迴避及理由(一)狀聲請法官迴避，經本院以109年度聲字第344號裁定駁回，被告提起抗告及再抗告後，經臺灣高等法院以109年度抗字

第889號裁定分別駁回確定，被告復提起抗告，經最高法院於109年11月12日以109 年台抗字第1393號裁定駁回。嗣被告於110年4月27日以民事第二次法官迴避聲請及理由(一)狀聲請法官迴避，經本院以110 年度聲字第228 號裁定駁回，被告提起抗告及再抗告，經臺灣高等法院於110年8月19日以110年度抗字第729號裁定駁回抗告及再抗告確定，有各該裁定案卷可參。被告再於110年12月28日以民事第三次法官迴避聲請及理由(一)狀及111年2月23日民事應停止訴訟陳報及理由(一)狀，以門牌號碼臺北市○○區○○路00巷0號1樓建物及其坐落土地（下稱系爭房地）共有人即訴外人陳羿璇應有為輔佐人之訴訟權利，法官拒絕陳羿璇出任輔佐人違反程序公平正義為由，據以聲請迴避；復於同年6月29日以法官傳喚證人即訴外人鄭麗玲到庭作證為由，以民事第四次法官迴避聲請及理由(一)狀，聲請迴避及停止訴訟（見本院卷二第133頁至第144頁、第153頁至第155頁、第383頁至第386頁）。衡以被告多次對於法官於訴訟進行中所為訴訟指揮及證據之調查不予認同，而聲請法官迴避遭駁回確定後，再以未能釋明之相類理由聲請法官迴避，顯係意圖延滯訴訟而為之，本院依民事訴訟法第37條第1項但書規定，不停止訴訟程序，先予敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造於108年4月初簽訂委託銷售契約（下稱系爭契約），約定由被告委託原告居間仲介銷售被告與其女陳羿璇所共有之系爭房地，銷售價格為新臺幣（下同）1,800萬元。嗣於同年月9日，被告透過訴外人即被告之子陳世豐通知原告調高售價為1,880萬元，然因未能覓得願以該售價購買系爭房地之買主，兩造復於同年5月初協調，被告同意將售價調降為1,680萬元，並簽訂契約內容變更合意書（下稱系爭合意書）。系爭房地之售價調降後，旋有訴外人陳貞岑向原告表示願以1,680萬元承買，同時簽訂不動產買賣幹旋契約書（下稱系爭幹旋契約書），並給付原告10萬元幹旋

01 金。經原告通知被告於同年5月4日晚間，偕同買賣雙方進行
02 後續不動產買賣簽約作業，詎被告卻藉詞陳羿璇反對以該售
03 價出售，不願出面完成交易。本件買賣雙方就系爭房地之價
04 金與條件已達成一致，被告卻無故反悔不願出售，原告自得
05 依系爭契約第5條、第12條第1項第1款約定，請求被告給付
06 依系爭房地銷售總價1,680萬元按3%計算之服務報酬即50萬
07 4,000元（計算式：1,680萬元×3%=50萬4,000元），爰依系
08 爭契約之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給
09 付原告50萬4,000元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
10 止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執
11 行。

12 二、被告則以：原告明知系爭房地係被告及陳羿璇共有，並非被
13 告單獨所有，卻僅與被告簽訂系爭契約，委任關係自始不合
14 法而未成立且無效；又系爭契約所載標的為「臺北市○○區
15 ○○路00巷0號1樓」，上開48巷之房屋並非被告所有，且系
16 爭契約無記載簽約日期，標的地址又經塗改，系爭契約應為
17 無效。況原告於108年5月15日以存證信函催告被告於函到5
18 日內簽訂系爭房地之買賣契約，被告業於同年月17日以存證
19 信函應允，並約於同年月20日洽談簽訂系爭房地之買賣契
20 約，然是日被告偕同陳羿璇至原告辦公處所，卻未見原告所
21 稱買方之人，足見原告所稱「系爭房地以1,680萬元洽得買
22 主成交」、「已收受訂金10萬元」，並非實在等語，資為抗
23 辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如為不利於被告之判決，
24 願供擔保免為假執行。

25 三、兩造就系爭房地簽立系爭契約，約定由被告委託原告出售系
26 爭房地，委託銷售總價為1,800萬元，嗣被告又簽立系爭合
27 意書，將系爭房地之銷售價格變更為1,680萬元，有系爭契
28 約、系爭合意書等在卷可稽（見本院卷一第21頁至第31頁、
29 第37頁）。原告主張陳貞岑願以被告變更後之委託銷售價格
30 1,680萬元購買系爭房地，嗣被告無故反悔，原告自得依系
31 爭契約第5條、第12條第1項第1款，請求被告給付服務報酬5

0萬4,000元等語，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點為：(一)系爭契約是否有效成立？(二)被告有無系爭契約第12條第1項第1款所定違約事由？(三)原告依系爭契約第5條、第12條第1項第1款，請求被告給付服務報酬50萬4,000元，有無理由？茲說明得心證之理由如下：

(一)系爭契約為有效成立：

1、按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明文。次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意。亦即解釋契約，應於文義上及論理上為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為判斷之基礎。再當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，民法第153條第2項前段亦有明定。又出賣他人之物之買賣契約，係負擔行為，僅發生債權債務關係，買受人具有得向出賣人請求交付其物，並移轉其所有權之權利，並不直接引起買賣標的物權利之變動，與標的物之所有人無涉，自不以出賣人對於買賣標的物享有所有權為要件。出賣人對於買賣標的物，縱無處分權，其買賣契約仍屬有效，出賣人亦負有交付其物並移轉其所有權與買受人之義務。如其不能履行此項義務時，應負債務不履行之責任，買受人則得請求損害賠償或解除契約（最高法院81年度台上字第1205號判決、臺灣高等法院104年度重上字第1083號判決意旨參照）。

2、查系爭契約為兩造所簽立，此為兩造所不爭執。而依系爭契約所載內容，係被告委託原告銷售系爭房地，性質屬居間契約，先予敘明。就系爭契約之簽訂經過，證人即原告員工鄭

麗玲到庭證稱：伊從108年開始任職於東森房屋木柵加盟店，擔任房屋仲介。因職業關係，伊會去找一些案件，詢問屋主是否願意讓伊幫忙銷售，也是因為這樣，所以伊先找到被告的兒子陳世豐，當時伊有很多買方想要找一樓的房子，伊問陳世豐跟被告是否願意讓伊銷售系爭房地，被告有同意，就簽銷售契約書。當時是伊到被告位在試院路的住處，現場有被告、陳世豐，上面是被告自己簽名，委託伊銷售位在光輝路一樓的房屋。…伊知道被告就系爭房地只有1/2所有權，因為在追案子時，都會去查房屋的所有權人是誰、所有權人有幾個，當時伊有跟陳世豐、被告說要補另外一個所有權人的委託書，但陳世豐說另外一個所有權人住高雄，叫伊先賣賣看，如果有買方出現再補給伊，所以當時只有讓被告先簽系爭契約等語（見本院卷三第8頁至第10頁）。復參系爭契約所載，被告係委託原告出售系爭房地之全部，並未註明僅委託銷售系爭房地1/2所有權部分，是此部分參酌系爭契約之文義及鄭麗玲之證述，被告於簽立系爭契約時，係委託原告出售系爭房地之全部，待原告尋得買家後，被告會再行取得另名共有人陳羿璇之委託書或偕同陳羿璇出面簽立買賣契約。且依系爭契約第6條3項記載：「甲方（即被告）保證對委託標的有出售之權利，產權清楚可依約配合交屋…」、第11條第2項約定：「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，…」等語（見本院卷一第23頁至第25頁），亦即被告於買賣雙方價金與條件一致時，即應與買方簽訂系爭房地之不動產買賣契約書，且需於簽訂買賣契約時，對委託標的有出售之權、可依約配合交屋，尚不以原告簽立系爭契約需取得系爭房地全部所有權為必要。是本件被告於簽立系爭契約時，雖只有系爭房1/2之所有權，但不影響被告簽立系爭契約之效力，僅被告負有於買賣雙方價金與條件一致、簽立系爭房地買賣契約時，須取得其他共有人委託書或偕同其他共有人出面簽約之義務。是系爭契約具居間契約之性質，因當事人意思表示合致而成立，不因被告就系爭

01 房地是否有全部之所有權而異其效力，且性質為債權契約，
02 並不因系爭契約之簽立即發生物權上變動之效力，與民法第7
03 58條、第531條無涉。故被告抗辯系爭房地為其與陳羿璇共
04 有，陳羿璇未在系爭契約上簽名，違反民法第758條第1項、
05 第531條，系爭契約不生效力等語，洵屬無據，自非可採。

06 3、被告抗辯系爭契約就地址部分有塗改一情，查系爭契約建物
07 門牌記載為「台北市○○區○○路00巷0號1樓」，「18」巷
08 部分固有塗改痕跡，然於簽訂系爭契約後，因變更銷售價
09 格，兩造復簽訂系爭合意書，標的物位址記載為「台北市○
10 ○區○○路00巷0號1樓」，有系爭合意書在卷可稽（見本院
11 卷一第37頁），核與系爭契約經塗改後之地址相同；再參鄭
12 麗玲證稱：本件經被告同意後簽立系爭契約，簽約時伊分心
13 與在場之陳世豐談話，誤寫系爭房地之地址，經塗改後疏未
14 讓被告於塗改處簽名。銷售一段時間後，伊有向被告反映系
15 爭房地售價1,880萬元與市場價格落差較大，無人應買，建議
16 被告降價以利搓合交易，之後被告同意降為1,680萬元，所以
17 約於108年5月初，再簽立系爭合意書等語（見本院卷三第9頁
18 至第11頁）。是從系爭契約、系爭合意書簽立過程以觀，兩
19 造於簽立系爭契約時，其真意為被告將系爭房地委託原告銷
20 售，嗣為調降系爭房地售價再簽立系爭合意書，標的物自無
21 可能有所差異，足認兩造對於系爭契約之標的為「台北市○
22 ○區○○路00巷0號1樓」確有達成合致，且系爭契約係居間
23 契約，為不要式及諾成契約，被告未於系爭契約塗改處簽
24 名，亦不影響系爭契約之效力，被告抗辯系爭契約就標的部
25 分經塗改而無效等語，自難採憑。

26 4、至被告辯稱系爭契約未填載簽約日期等情，依系爭契約第3條
27 記載，委託銷售期間係自簽立系爭契約之日起至108年7月31
28 日止，從契約文義觀之，係指委託銷售期間自委託人即被告
29 簽立之時起至108年7月31日止；復參證人鄭麗玲證述：伊公
30 司的委託銷售契約書或是變更同意書上面通常不會壓日期，
31 因為從委託銷售契約書第2頁的委託銷售期間，上面會寫委託

01 期間是從簽契約開始到什麼時候為止，所以伊是看委託的終
02 止時間等語（見本院卷三第10頁），足認兩造簽立系爭契約
03 時，就系爭房地委託銷售價格為1,800萬元、委託銷售期間為
04 自簽立系爭契約之日起至108年7月31日止及收款方式等內容
05 已達成意思表示之合致，就簽約日期之非必要之點雖未加以
06 記載，但無礙系爭契約仍有效成立。是被告抗辯系爭契約未
07 標明契約簽訂日期，系爭契約應屬無效等語，難認有據。

08 5、綜合上述，本件依系爭契約、系爭合意書之簽訂內容以觀，
09 被告係將系爭房地以1,680萬元委託原告銷售等情，已達意思
10 表示之合致，且系爭契約、系爭合意書之性質為債權契約，
11 並未因此發生物權變動之效力，與民法第758條、第531條無
12 涉，亦不因系爭房地之共有人陳羿璇有無簽名而影響系爭契
13 約之效力，被告辯稱共有人陳羿璇未在系爭契約上簽名、系
14 爭契約地址有塗改、未書立簽約日期、故系爭契約無效等
15 語，均無可採。

16 （二）被告確有系爭契約第12條第1項第1款所定違約事由：

17 1、查兩造於簽立系爭契約時，約定被告委託原告銷售系爭房
18 地，原定銷售價格為1,800萬元，嗣於108年5月初降價為1,68
19 0萬元，委託銷售期間為簽立系爭契約之日起至同年7月31日
20 止，已如前述。而原告於被告調降價格為1,680萬元後，覓得
21 買方陳貞岑願以該價格應買，並由陳貞岑與原告簽訂不動產
22 買賣斡旋契約書，承買條件之總價款為1,680萬元，付款方式
23 為第一期（簽約款含定金）10%、第二期（備證款）10%、第
24 三期（完稅款）10%、第四期（尾款）70%，符合被告就系
25 爭土地之委託銷售條件，並支付10萬元為斡旋金等情，亦據
26 原告提出系爭斡旋契約書為證（見本院卷一第39頁），並經
27 證人陳貞岑到庭證稱：伊有透過原告找尋自住房屋之物件，
28 於108年4月底經原告帶看系爭房地後，決定要出價斡旋。伊
29 不記得當時房屋開價多少，只記得伊係出價1,680萬元，伊有
30 至原告辦公室簽立系爭斡旋契約書，並同時交付原告員工10
31 萬元現金，之後等候斡旋通知等語甚明（見本院卷二第163

頁)。足認被告於簽立系爭契約及系爭合意書後，確有買家陳貞岑願出價1,680萬元購買系爭房地並簽立系爭斡旋契約書。被告辯稱系爭房地並無原告所指有買家願以1,680萬元承買、亦無交付10萬元斡旋金之事等語，顯非可採。

2、再參陳貞岑證述：伊被鄭麗玲通知，要安排買賣雙方簽立契約，要伊準備資料，原定108年5月4日晚上8點要簽約，那時還沒談到要在什麼地方，只有先安排時間，確保雙方那個時間是有空出席的，但在5月4日之前，伊又接到通知說，不能約5月4日當天，叫伊再等後續的通知。…後來伊不確定是鄭小姐還是王小姐跟伊說，系爭房地因為有2個持有人，1個持有人是媽媽，媽媽同意用1,680萬元賣，但另1個持有人似乎有不同的意見，所以還在進行相關的確認，但伊覺得這樣會花很長的時間，所以伊就決定要放棄這個標的，伊決定放棄的時間應該是在5月6日之後。…伊的想法是希望在5月6日之前以1,680萬元成交這間房子，但後來超過這個時間，且賣方無成交誠意及成交意願，所以伊就終止系爭斡旋契約書，並把10萬元訂金取回，因為要取回訂金必須在斡旋期限過後，或是賣方拒絕，但因為在斡旋期間內，對方都沒有要跟伊簽買賣契約，所以過了斡旋期間伊就把訂金取回等語（見本院卷二第163頁至第165頁），並有陳貞岑書立之證明書，記載陳貞岑確於108年5月7日取回系爭房地之定金等情（見本院卷三第29頁），足認原告確有依系爭契約、系爭合意書完成尋得願以1,680萬元購買系爭房地買方之仲介義務，且通知被告與陳貞岑於108年5月4日20時簽立系爭契約，後因被告之因素未能與陳貞岑於108年5月4日簽立系爭房地之買賣契約，且陳貞岑於系爭斡旋契約所定期限屆至後，因無法買得系爭房地而取回斡旋金10萬元等情，此部分事實堪可認定。

3、復依證人鄭麗玲到庭證稱：被告於108年5月初簽立系爭合意書，將系爭房地售價降低為1,680萬元後，伊便詢問之前對系爭房地有興趣之客戶，其中陳貞岑表示願意以該價格購買，原告遂與陳貞岑簽立系爭斡旋契約書，並收受10萬元斡旋

01 金。因為系爭合意書已經載明賣方願意以1,680萬元出售系爭
02 房地，本件就視同成交，之後伊聯繫陳世豐告知被告已經覓
03 得買主願以1,680萬元購買系爭房地，請系爭房地所有權人10
04 8年5月4日至原告辦公處所簽訂買賣契約，但陳世豐表示陳羿
05 璇那邊有親戚要上來看房子，所以不願意出來簽約，且認為
06 1,680萬元的價格太低，也想省仲介費，後來中間一直在協調
07 這件事。…在簽委託買賣契約書時，陳世豐、被告跟伊說先
08 賣賣看，被告會再跟另1個所有權人說，到時有買方出現，就
09 會補給伊。…（提示本院卷二第481頁）伊有通知被告與買方
10 的簽約時間是108年5月4日，所以LINE的對話內容是因為當天
11 被告沒有到，伊跟陳世豐的對話內容等語（見本院卷三第11
12 頁至第13頁），並提出陳貞岑所書立之聲明書，記載陳貞岑
13 確有依約於108年5月4日20時至東森房屋木柵加盟店簽訂買賣
14 契約書，但因未見賣方即被告赴約等情，有聲明書在卷可參
15 （見本院卷三第27頁），足見鄭麗玲就陳貞岑願以1,680萬元
16 購買系爭房地，並訂於108年5月4日至原告辦公處所簽立系爭
17 房地買賣合約書之事，均已告知被告，嗣後因可歸責於被告
18 之事由，未依約於108年5月4日至原告辦公處簽立系爭房地買
19 賣契約，足認被告所為，顯已構成系爭契約第12條第1項第1
20 款所定「因可歸責於甲方（即被告）之事由致無法簽訂買賣
21 契約」之情。

22 4、另參陳世豐與鄭麗玲於108年5月2日之LINE對話紀錄，因系爭
23 房地為被告與陳羿璇共有，故被告有將系爭房地以1,680萬元
24 出售一事告知陳羿璇，此觀陳世豐轉貼陳羿璇之對話內容，
25 陳羿璇表示：「光輝路的房子可以等到明天林瑞富的姪子，
26 我們專程上台北看了房子以後再決定好嗎。我們自己賣可以
27 省仲介費。…至於東森沒有經過我們的同意就去跟買方收訂
28 金的幄旋金那是他自己的問題…」、「昨天媽媽當然有打電
29 話問我1680的價錢可以嗎，我說讓爸爸媽媽決定，我以為只
30 是跟房仲談一談，然後讓房仲去跟買方談價錢…」、「跟價
31 格沒有關係一六八零當然是我同意的，問題是跟一個我根本

01 不認識的人做這麼大的交易很難讓人安心」、「…我尊重媽
02 媽，媽媽開口我很少不答應的」（見本院卷二第463頁至第46
03 5頁、第469頁），而陳世豐於108年5月3日向鄭麗玲表示並轉
04 知協調陳羿璇之經過：「以下傳的是我姐今早的狀況，1個狀
05 況是她沒見過的人她不信任疑心重。2個狀況是1680萬她同意
06 後覺得太便宜又返悔，這是請妳們看看我不是騙妳們的」、「
07 「簽這家東森是因為妳在高雄、所以就媽媽先同意簽賣賣看！
08 對方東森也有問要妳簽或妳的委託書！你在高雄是我和媽媽說
09 先不用、有人要買再補簽就好！現在好不容易賣成了妳在疑神
10 疑鬼什麼！…前天房子價格要調整為1680來賣也是問過妳好不
11 好！妳說沒意見爸爸媽媽決定就好！妳同意我們才讓東森去努
12 力若賣到1680就成交！…昨天媽媽已經跟你說明很多了！房子
13 這麼快可以賣掉是一個好運到！別自己疑神疑鬼搞砸了！1880
14 是妳心目中的價格、賣到1680真的是爸爸媽媽都覺得不錯的
15 價格！真的別再多慮了！賣了處理好高雄的貸款再慢慢賣個好
16 價錢！」（見本院卷二第467頁、第473頁），從上開之對話內
17 容，可知被告確已知悉原告已依系爭契約、系爭合意書，尋
18 得買家願以1,680萬元之價格購買系爭房地，且被告亦多次向
19 共有人陳羿璇表達此事等情。

20 5、嗣陳世豐將上開陳羿璇之回應告知原告員工鄭麗玲後，陳世
21 豐亦表示：「我和我媽媽會盡全力跟我姐溝通！不好意思」
22 （見本院卷二第475頁），且被告於108年5月3日晚間，亦有
23 與原告員工鄭麗玲通話，此觀陳世豐與鄭麗玲108年5月3日22
24 時23分之LINE對話紀錄，陳世豐表示：「我媽媽剛回家！打電
25 話給妳」等語自明（見本院卷二第477頁）。而後鄭麗玲於10
26 8年5月4日凌晨1時32日以LINE告知陳世豐：「陳先生，很抱
27 歉，這麼晚打擾您，我實在是睡不著，這房子已經成交，明
28 天所有權人如果不出現簽約，明天會寄出存證信函，…」，
29 陳世豐則於同日7時54分回覆：「好的對妳們實在很抱歉！這
30 房子是後來我姐夫的姪子看了要買我姐要賣給他、完全沒有
31 考慮到我們已經收了訂金！我媽和我無法改變她的做法近乎家

庭革命!今天我媽媽跟她溝通到最後也是沒辦法所以也不知道該怎麼跟妳們講!…所以昨晚我媽媽就是打電話給妳看看要怎麼賠償妳們!那就照妳說的我們解約、付妳們1680的3%及賠給買方10萬元!這是我媽媽用老本賠的!無奈。等一下我問我媽媽看今天什麼時候可以去處理!再請妳們約買方我們當面賠償給他、也告訴買方這不是妳們出的問題!如此這房子妳們也賺到錢沒有吃虧!那麼那就這樣把事情解決了!」、「今天明天是假日銀行休息領不到錢!那約星期一下午去處理!」，之後鄭麗玲於同日8時17日向陳世豐表示：「陳先生，我會將您的訊息轉給經理，但她昨有事也忙到很晚，可能不會即時回應。時間就在今天處理，因我們跟買方這邊說是今天要簽約，實在無法再拖延下去」，復於同日20時55分向陳世豐表示：「陳先生，您好，非常感謝您的幫忙及支持，我們內心充滿感謝，您辛苦了。今天上午10:24陳媽媽來電表示下週一下午3:00會帶10萬元賠償買方及1680萬元的3%服務費到東森房屋木柵加盟店解約，原訂買方、賣方、代書、東森2019.5.4晚上8:00進行簽約，我們同步通知了買方，賣方及代書（我們也必須照著流程走），剛剛買方如約來了，我們依程序寫下買方到場證明，並且再次跟買方說明狀況，及表明下週一下午3:00屋主會賠償買方違約金10萬元及1680萬元的3%服務費，也請您提醒陳媽媽下週一下午3:00務必到東森房屋木柵店處理，謝謝」，陳世豐則於同日21時36分回覆：「星期一下午三點會到」等語（見本院卷二第477頁至第481頁）。從前開對話內容可知，被告確已知悉原告已依系爭契約、系爭合意書之約定尋得買家，依系爭契約第11條第2項記載，買賣雙方價金與條件一致時，被告即應與買方就系爭房地簽訂不動產買賣契約書，也知悉原告已訂於108年5月4日20時許要約同被告與買方簽訂買賣契約等情，然因被告多次向陳羿璇溝通出售系爭房地未果，最後被告並未依約於108年5月4日20時至原告公司簽訂買賣契約；再參系爭房地嗣於108年8月28日，以買賣為原因登記予訴外人廖淑明，有系爭房地土地建

物查詢資料及異動索引在卷可佐（見本院卷一第329頁至第339頁），並有被告所提系爭房地不動產買賣契約書在卷可稽（見本院卷二第179頁至第193頁），足認被告確有系爭契約第12條第1款所定，買賣契約經買賣雙方價金與條件一致而成立後，甲方（即被告）反悔不賣或因可歸責於甲方之事由致無法簽訂買賣契約或無法繼續履行契約者之情形。

6、被告雖辯稱有於108年5月17日以高雄地方法院郵局存證號碼001615號存證信函表示願意簽訂買賣契約，嗣於同年月20日並未見原告所稱買方之人，故於同年21日以存證信函解除系爭契約等語。然查，被告前開存證信函係表示：「…10、貴方已明知陳羿璇為『系爭房屋二分之一共有人』，上開第530號存證函，卻不要求陳羿璇二分之一共有權人『簽字』，以補足陳黃寶春二分之一委託契約『簽字』之欠缺。顯然明知而無意購買『陳羿璇名下』二分之一系爭房屋共有權。只願就『陳黃寶春二分之一系爭房屋共有權』簽約，無訛。請依我方108年5月16日文山景美郵局000220號存證函，洽林瑞富律師（有陳黃寶春書面委任狀）辦理。11、我方暫定108年5月20日週一下午二時正，在台北市○○區○○路000號2樓『星巴克咖啡店』，洽談簽約及交付訂金事宜。…」等語（見本院卷一第242頁至第243頁）。而依被告所發108年5月16日文山景美郵局000220號存證信函，其內容係表示「…4、茲本人（即被告）同意將該『持分二分之一房地產』以新臺幣（下同）1680萬元與買方訂立正式『買賣契約』，全權委託林瑞富律師洽談。…」（見本院卷三第31頁至第33頁），從前開內容可知，被告以前開信函通知原告欲簽訂之買賣契約，僅係以1680萬元出售系爭房地1/2持分部分，此部分即與系爭契約、系爭合意書所約定內容不符，且斯時陳貞岑已因超過斡旋期間而將斡旋金取回，業於前述，自難認被告有依系爭契約、系爭合意書履行之意，被告所辯，洵無足採。

7、綜合上述，本件被告依系爭契約、系爭合意書之約定，委託原告以1,680萬元出售系爭房地，並有於買賣雙方價金與條件

一致時，與買家簽立系爭房地買賣契約之義務，今因被告於簽立系爭契約後，無法取得另名共有人陳羿璇之同意，導致無法簽訂買賣契約，此自屬可歸責於被告之事由致無法簽訂買賣契約，被告確有構成系爭契約第12條第1項第1款之違約事由，堪可認定。

(三)原告依系爭契約第5條、第12條第1項第1款，請求被告給付服務報酬50萬4,000元，及自109年2月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由：

- 1、系爭契約第5條約定：「買賣成交者，甲方（賣方）同意一次給付乙方（即原告）按成交總價款百分之參之服務報酬」、第12條第1項第1款約定：「（違約罰則）一、甲方（即被告）如有下列情形之一者，視為乙方（即原告）已完成仲介之義務，甲方仍應給付第五條約定之服務報酬，並應全額一次給付予乙方：(一)、買賣契約經買賣雙方價金與條件一致而成立後，甲方反悔不賣或因可歸責於甲方之事由致無法簽訂買賣契約或無法繼續履行契約者」（見本院卷一第23頁、第25頁）。本件原告依系爭契約及系爭合意書之約定，已為系爭房地尋得買家，後因可歸責於被告之事由，被告無法取得陳羿璇之委託書，或邀同陳羿璇於108年5月4日20時許與陳貞岑就系爭房地簽立買賣契約，被告確有前開違約情事，已於前述。從而，原告依系爭契約第5條、第12條第1項第1款之約定，請求被告給付成交總價3%之服務報酬50萬4,000元（計算式：1680萬元×3%=50萬4000元），為有理由，應予准許。
- 2、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為民

01 法第233條第1項前段、第203條所明定。查本件給付無確定期
02 限，而起訴狀繕本係於109年2月25日送達予被告（見本院卷
03 一第117頁），依前揭說明，原告自得請求自109年2月26日起
04 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

05 四、綜上所述，本件被告確有系爭契約第12條第1項第1款之違約
06 事由，從而，原告依系爭契約第5條、第12條第1項第1款，
07 請求被告給付50萬4,000元，及自109年2月26日起至清償日
08 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。本
09 件兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核
10 與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
12 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

13 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 111 年 9 月 30 日
15 民事第一庭 法 官 賴淑萍

16 以上正本係照原本作成。

17 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 111 年 9 月 30 日
20 書記官 黃怜瑄