臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第1674號

原告 得展房屋仲介有限公司

法定代理人 劉又銓

訴訟代理人 許俊明律師

被告 廖珮君

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國113年9月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)雙方於民國112年1月14日簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭專任委託契約）、委託事項變更契約書，由被告委託原告居間仲介，銷售建物門牌新北市○○區○○路000巷000弄00號6樓暨其坐落基地與車位一個（新北市○○區○○段0000○0000○號暨同段652地號，下合稱系爭不動產），約定專任委託銷售期間為112年1月14日至112年6月30日止，委託銷售價格為新臺幣（下同）1,500萬元，底價為屋主實拿1,250萬元（含稅及代書規費等）。依系爭專任委託契約第5條第1項規定，本件服務報酬為成交價額之4%；另依系爭專任委託契約第8條第3項第1款約定，若委託期間內，甲方（即被告）自行將系爭不動產出售或委託第三人居間仲介者，視為乙方（即原告）已完成居間仲介之義務，甲方仍應支付第5條第1項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予原告。

(二)原告受被告委託後盡力處理協調被告之前夫居住該處不願搬離等事務，幸於112年2月22日覓得買方李先生願出價1,350萬元購買系爭不動產，並簽署不動產買賣意願書。詎被告竟為圖不付賣方仲介服務報酬及貪圖更高售價，佯稱業已不願

01 出售前開房屋地由法拍處理，致原告與被告於112年3月20日
02 另簽定委託事項變更契約書終止系爭專任委託契約。詎被告
03 隨即於112年4月13日以1,400萬元出售系爭不動產予訴外人
04 楊先生，被告所為顯違反誠信原則且係以詐術使原告陷於錯
05 誤，原告業以存證信函向被告主張受詐欺撤銷終止系爭專任
06 委託契約之意思表示，系爭專任委託契約仍存在，被告於委
07 託期間，自行將系爭不動產出售予第三人，令原告先前居間
08 仲介之買方李先生無法以1,350萬元購得，除導致原告蒙受
09 買方服務報酬1,350萬元之2%即27萬元之損失，亦視為原告
10 已完成居間仲介之義務，被告應給付原告服務報酬1,350萬
11 元之4%即54萬元。為此，爰依民法第184條第1項後段、第2
12 16條第2項，及系爭專任委託契約第8條第3項、第5條第1項
13 約定，請求被告負損害賠償責任及給付報酬，合計81萬元等
14 語。並聲明：(一)被告應給付原告81萬元及自起訴狀繕本送達
15 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔
16 保，請准宣告假執行。

17 二、被告則以：被告之前夫於系爭專任委託契約銷售期間仍繼續
18 居住於系爭不動產內，系爭專任委託契約原約定底價為1,25
19 0萬元，後口頭更動為1,350萬元，原告居間仲介之李明祥先
20 生並未同意該售價，被告並未收到不動產買賣意願書和斡旋
21 金。被告於系爭專任委託契約銷售期間並未為任何違約銷售
22 行為，因前夫不願配合房屋銷售帶看，多次協商無法取得共
23 識，故決定取消系爭專任委託契約等語置辯。並聲明：(一)原
24 告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔
25 保，請准宣告免為假執行。

26 三、兩造不爭執事項：

27 (一)兩造於112年1月14日就系爭不動產簽立系爭專任委託契約、
28 委託事項變更契約書；於112年3月20日再簽定委託事項變更
29 契約書終止系爭專任委託契約。

30 (二)原告有進行帶看銷售系爭不動產之行為事實。

31 (三)系爭不動產業於000年0月00日出售予訴外人楊先生。

01 四、得心證之理由：

02 (一)系爭專任委託契約已於112年3月20日終止：

03 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
04 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事
05 訴訟法第277條定有明文。又按因被詐欺或被脅迫而為意思
06 表示者，表意人得撤銷其意思表示。民法第92條第1項固有
07 明文。所謂詐欺，須有欲使相對人陷於錯誤，故意示以不實
08 之事，令其因錯誤而為意思表示之行為，始足當之；被詐欺
09 而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得
10 撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此
11 項事實負舉證之責任（最高法院87年度台上字第548號、44
12 年度台上字第75號判決意旨參照）。

13 2.依系爭專任委託契約記載，可知兩造原約定委託銷售期間為
14 112年1月14日起至112年6月30日止，嗣兩造於112年3月20日
15 簽定委託事項變更契約書，合意變更委託期間為112年1月14
16 日起至112年3月20日止，有該委託事項變更契約書在卷可稽
17 （見本院卷第119頁），可見兩造已合意提前於112年3月20
18 日終止系爭專任委託契約。

19 3.原告雖主張被告為圖不付服務報酬，已私下找好買主，卻向
20 原告佯稱系爭不動產將由法拍處理，致其陷於錯誤及受被告
21 詐欺而同意提前終止系爭專任委託契約。惟查，綜觀被告與
22 原告之仲介人員鍾易陞往來通訊紀錄、證人鍾易陞證述（見
23 本院卷第35至117頁、第206至212頁），僅足證明系爭不動
24 產因被告前夫居住於內，前夫不配合仲介帶看房又避不見
25 面，對買賣價金分配亦有意見，被告與前夫一直無法達成協
26 議，致系爭不動產難以出售，被告最後決定不賣房子，寧願
27 被法拍，詢問是否可提前終止契約等情，尚無法證明被告有
28 詐欺或刻意隱瞞訊息致原告陷於錯誤之事實，原告復未就被
29 告於兩造終止系爭專任委託契約前即已事先找好買主為規避
30 給付服務報酬乙節提出其他證據以實其說，原告稱其受被告
31 詐欺而為提前終止系爭專任委託契約之意思表示，舉證責任

01 即有不足，原告據此主張終止系爭專任委託契約之意思表示
02 有民法第92條之詐欺撤銷事由，顯屬無據。從而，系爭專任
03 委託契約已於112年3月20日經兩造合意合法終止甚明。

04 (二)原告依民法第184條第1項後段、第216條第2項，及系爭專任
05 委託契約第8條第3項、第5條第1項約定，請求被告負損害賠
06 償責任及給付報酬，合計81萬元，為無理由：

07 原告與被告提前終止系爭專任委託契約，並非受詐欺而為意
08 思表示，系爭專任委託契約已於112年3月20日終止等情，已
09 為本院認定如前，則系爭專任委託契約之委託期間應為112
10 年1月14日至112年3月20日。原告雖於上開委託期間內尋得
11 一有意願之買主李明祥，然被告抗辯並李明祥並未同意被告
12 之出價1,350萬元，其未收到李明祥出具之不動產買賣意願
13 書及斡旋金，證人鍾易陞證述則李明祥希望價金從1,300萬
14 開始談，伊跟被告也是從1,300萬元開始談，最後還沒談到
15 1,350萬的時候，被告就說不賣了等語，原告亦自承李明祥
16 表示要被告必須能保證前夫同意搬遷並達成協議，其才同意
17 仲介向被告下斡旋表示購買等語（見本院卷第207、210、21
18 1、229頁），足徵原告並未於委託期間內替被告媒介成立買
19 賣契約，是被告於委託期間結束後之112年4月13日自行出賣
20 系爭不動產，自無侵害原告權利之情，亦與系爭專任委託契
21 約第8條第3項第1款約定之委託期間內自行將不動產標的出
22 售第三人之情況有別，原告依民法第184條第1項後段、第21
23 6條第2項，及系爭專任委託契約第8條第3項、第5條第1項約
24 定，請求被告負損害賠償責任及給付報酬，均屬無據。

25 五、從而，原告依民法第184條第1項後段、第216條第2項規定，
26 及系爭專任委託契約第8條第3項、第5條第1項約定，請求被
27 告給付81萬元，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁
28 回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提出之證據，
30 經本院審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此
31 敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

03 民事第七庭 法官 熊志強

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

08 書記官 蔡斐雯