

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第15093號

原告 好厝多不動產經紀股份有限公司

法定代理人 洪永發

訴訟代理人 陳冠呈

劉岱音律師

被告 李忠一

訴訟代理人 王聰明律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國111年9月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾壹萬貳仟元，及自民國一一〇年一月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣肆仟伍佰貳拾元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣肆拾壹萬貳仟元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

本件原告原起訴請求被告給付原告新臺幣（下同）412,500元，及其中412,500元自民國109年9月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第10頁）。訴訟進行中，原告最後變更為請求被告給付原告412,000元，及自110年1月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第137頁、第183頁），為民事訴訟法第255條第1項第3款所許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告之配偶劉美君曾於108年1月7日，與原告簽訂一般委託銷售契約書，委託原告銷售其名下門牌號碼台北市○○區○○路0段00巷000號7樓建物及其坐落基地（下稱

系爭不動產)，但因劉美君於108年2月22日以夫妻贈與為原因，將系爭不動產所有權移轉登記予被告，因而原告要求由被告與原告簽署委託銷售契約，被告於109年3月2日回臺灣親簽一般委託銷售契約書，約定委託期間自109年2月14日起至109年12月31日止，委託銷售價格為9988萬元，並約定買賣成交服務報酬為實際成交價之百分之4（下稱系爭委託銷售契約），被告表示其在臺期間只有數日會再至美國，銷售事宜與其配偶劉美君聯繫，因而原告公司承辦經紀人葉吉峯向劉美君報告買方之交易條件，劉美君於109年9月7日表示家人堅持房屋出售9000萬元，劉美君於109年9月8日持被告簽署之授權書，代理被告與原告簽署委託銷售契約內容變更同意書，約定委託銷售價格變更為9000萬元及仲介服務費降為412,000元，並由劉美君代理被告與買方陳薇因簽署不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），及由劉美君代理被告簽署服務費確認書予原告。簽署系爭買賣契約時，劉美君表示要將系爭不動產辦理夫妻贈與，使用劉美君之自用住宅土地增值稅優惠，由賣方李忠一移轉登記在劉美君名下後，再以劉美君之名義辦理買賣產權移轉登記予買方。被告於109年11月9日以夫妻贈與為原因，將系爭不動產所有權登記予劉美君後，劉美君於109年11月10日交付系爭不動產所有權狀正本，嗣承辦代書廖惠嵐代書發現所有權狀不見且系爭不動產竟新增109年11月13日債權人為郭亦令之抵押權設定登記，立即要求劉美君返還所有權狀及塗銷抵押權登記，事後劉美君雖將所有權狀交還承辦代書，卻遲未塗銷抵押權登記，系爭不動產並遭債權人聲請假扣押而於109年12月7日查封登記，嗣買方陳薇因以被告遲延履行系爭買賣契約於110年6月4日通知被告解除契約。系爭不動產買賣契約既已成立，雖買方因可歸責於被告事由而主張解除契約，但依系爭委託銷售契約第5條之約定，被告仍應給付原告買賣成交之仲介服務報酬412,000元，被告迄今仍未給付原告報酬，為此提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項所示。

01 二、被告辯稱：依兩造間訂立之系爭委託銷售契約第2條，被告
02 委託銷售價格係9988萬元，系爭買賣契約簽訂時，被告之代
03 理人劉美君雖是被告之配偶，但劉美君未獲被告授權降價以
04 9000萬元出售，系爭買賣契約總價款卻僅9000萬元，可見原
05 告並未履行其依被告之委售價格仲介成功，自無依居間契約
06 項被告請求居間報酬之權等語。並聲明：1. 原告之訴及假執
07 行之聲請均駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
08 假執行。

09 三、得心證之理由：

10 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
11 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因
12 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬；代理人於代理權
13 限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力，
14 民法第565條、568條第1項、第103條第1項分別定有明文。

15 (二)查被告之配偶劉美君曾於108年1月7日，與原告簽訂一般委
16 託銷售契約書，委託原告銷售其所有系爭不動產；劉美君於
17 108年2月22日以夫妻贈與為原因，將系爭不動產所有權移轉
18 登記予被告後，經由劉美君聯繫，被告回國與原告簽署系爭
19 委託銷售契約，約定委託期間自109年2月14日起至109年12
20 月31日止，委託銷售價格為9988萬元，買賣成交服務報酬為
21 實際成交價之百分之4，被告簽約時並表示其在臺期間只有
22 數日，銷售事宜與劉美君聯繫，原告公司承辦經紀人葉吉峯
23 向劉美君報告系爭不動產買方之交易條件，劉美君於109年9
24 月7日表示其家人堅持銷售價格9000萬元，劉美君於109年9
25 月8日持被告簽署之授權書，代理被告與原告簽署委託銷售
26 契約內容變更同意書，約定委託銷售價格同意變更為9000萬
27 元及仲介服務費降為412,000元，並由劉美君於同日代理被
28 告與買方陳薇因簽署系爭買賣契約，且由劉美君代理被告簽
29 署服務費確認書交予原告；因簽署系爭買賣契約時，劉美君
30 表示系爭不動產將辦理夫妻贈與，以適用劉美君之一生一屋
31 自用住宅土地增值稅優惠，因而系爭買賣契約特別約定事項

01 記載：「簽訂本買賣契約時，賣方尚在辦理夫妻贈與產權移
02 轉登記。雙方同意，待夫妻贈與產權登記完成（即由賣方李
03 忠一移轉登記在配偶劉美君名下）後，再以劉美君之名義辦
04 理買賣產權移轉登記予買方。公契立約日以夫妻贈與登記完
05 成日翌日為買賣立約日。」；被告於109年11月9日以夫妻贈
06 與為原因，將系爭不動產所有權移轉登記予劉美君；劉美君
07 於109年11月10日將系爭不動產所有權狀正本交由原告轉交
08 承辦代書廖惠嵐；劉美君因於109年11月13日將系爭不動產
09 設定抵押權予郭亦令；系爭不動產遭劉美君之債權人訴外人
10 寶鋪建設股份有限公司聲請假扣押，於109年12月7日查封登
11 記等情，業據兩造陳述綦詳，並有原告提出之一般委託銷售
12 契約書、授權書、委託銷售契約內容變更同意書、不動產買
13 賣契約書、服務費確認書、土地登記謄本、建物登記謄本、
14 買方買賣價款支票、本票、通訊軟體Line對話紀錄、臺北市
15 地籍異動索引等件（見本院卷第13至41頁、第191至211
16 頁），及被告提出之臺灣臺北地方檢察署檢察官110年度偵
17 字第6667號、111年度偵字第17839號不起訴處分書（見本院
18 卷第249至254頁）在卷可考，且經證人葉吉峯到庭證述屬實
19 （見本院卷第227至229頁），被告對系爭委託銷售契約（契
20 約日期為109年2月14日）及授權書（日期為109年3月7日）
21 上其簽名為真正均不爭執，而該授權書亦已載明被告授權劉
22 美君出售系爭不動產包含簽立委託契約、受領定金、簽訂不
23 動產買賣契約、辦理履約保證及專戶價金查閱、過戶點交、
24 和解、解約等事宜及其他因過戶所衍生之必要法律行為，均
25 在授權範圍之內（見本院卷第15頁），堪信上開事實為真
26 實。足見被告與買方陳薇因係經由原告之媒介，已於109年9
27 月8日就系爭不動產成立買賣契約，被告辯稱原告並未履行
28 其依被告之委售價格仲介成功云云，為不可取。是原告依民
29 法第568條第1項之規定，及兩造間系爭委託銷售契約第5
30 條：「服務報酬：一、買賣成交者，受託人得向委託人收取
31 服務報酬，其數額為實際成交價之百分之四，…委託人簽認

買方之議價委託書或要約書，或買方簽署買賣訂金收款憑證者，視為買賣成交。二、買賣契約成立後，因可歸責於委託人事由或買賣雙方合意而解除買賣契約，委託人仍應依約給付約定之服務報酬。三…」、委託銷售契約內容變更同意書、服務費確認書之約定，原告自得請求被告給付服務報酬412,000元。

(三)再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。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任，民法第229條定有明文。又按遲延之債務，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，週年利率為百分之五，亦為民法第233條第1項前段、第203條所明定。查本件給付無確定期限，而原告於109年2月29日，以台北三張犁郵局第1109號存證信函催告被告應於函到5日內給付服務報酬，該存證信函已於110年1月7日送達被告（見本院卷第43至47頁），則原告請求被告給付自110年1月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

四、從而，原告依系爭委託銷售契約法律關係，請求被告給付原告服務報酬412,000元，及自110年1月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額併宣告之。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

中華民國 111 年 10 月 11 日
臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
法官 羅富美

計 算 書：

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	4,520元	
合 計	4,520元	

以上判決正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市重慶南路1段126巷1號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。

中華民國 111 年 10 月 11 日
書記官 陳鳳嫻