

宣 示 判 決 筆 錄

109年度板簡字第2720號

原 告 玆鑫不動產經紀有限公司

法定代理人 王建雄

訴訟代理人 王秉信律師

複代理人 黃柏嘉律師

陳瑩珊

被 告 鄭玉君

上列當事人間109年度板簡字第2720號請求給付委任報酬事件於中華民國110年3月9日辯論終結，於中華民國110年4月13日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法 官 李崇豪

法院書記官 葉子榕

通 譯 謝盛宇

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣叁拾萬元，及自民國一百零九年十月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行，但被告以新臺幣叁拾萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告主張：

（一）緣兩造前於民國（下同）106年9月7日簽定一般委託銷售契約書，被告委託原告仲介銷售新北市○○區○○街○○○巷○○○○號房地（下稱系爭房地），經被告於同日與訴外人蔡佩辰簽定不動產買賣契約書，以總價新臺幣（下同）890萬元購買系爭房地；嗣上開不動產買賣契約書雖於108年10月17日經鈞院108年度司移調字第136號調解成立，被告與訴外人蔡佩辰雙方合意解除買賣契約，惟依原證1第

01 五條第二項「買賣契約成立後，因可歸責於委託人事由或
02 買賣雙方合意而解除買賣契約，委託人仍應依約給付約定
03 之服務報酬」，被告並簽有服務費30萬元確認單，原告爰
04 依上開一般委託銷售契約書及服務費確認單法律關係提起
05 本件訴訟。

06 (二) 另按「…系爭房地買賣契約已經被上訴人仲介成功，上訴
07 人與買受人李賢築締結不動產買賣契約，李賢築已支付部
08 分價金，係因可歸責於上訴人之事由，不願意履約而解除
09 買賣契約，則被上訴人依系爭委託銷售契約書第8條第3項
10 第4款，及上訴人於100年8月13日簽署之服務費確認單之
11 約定，請求上訴人支付367萬元，於法有據…」亦為臺灣
12 高等法院101年度上字第1207號判決所揭示，是本件被告
13 與訴外人蔡佩辰事後合意解除買賣契約，尚無礙原告仲介
14 服務費之請求，被告仍有給付義務。

15 (三) 據鈞院109年度訴字第264號卷第203頁之不動產價金履約
16 保證系統案件查詢進度資料，買賣契約之進度係給付至第
17 三期款，並完成扣繳稅款，原告訴訟代理人於110年1月19
18 日言詞辯論期日表示尾款已匯入帳戶一事，應予更正。

19 (四) 又依兩造之系爭房地買賣之一般委託銷售契約書內第五條
20 服務報酬第二、點約定：「二、買賣契約成立後，因可歸
21 責於委託人事由或買賣雙方合意而解除買賣契約，委託人
22 仍應依約給付約定之服務報酬。」。據此，被告實無因契
23 約事後之合意解除，解免給付服務報酬之義務甚明。

24 (五) 為此，爰依系爭服務費確認單提起本訴，求為判決：被告
25 應給付原告30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
26 止，按年息百分之5計算之利息。

27 (六) 對於被告抗辯之陳述：被告表示買賣並未完成簽立買賣契
28 約一事，確屬不實，蓋正因買賣契約之成立生效，才有後
29 續各期付款等履行情形；而事後被告與訴外人蔡佩辰合意
30 解除買賣契約，並不妨礙原告仲介服務費之請求，此有臺
31 灣高等法院101年度上字第1207號判決可參等語。

01 二、被告則辯以：系爭房地成交之後，於10月1日買方說有漏水
02 之後伊也有說確定後再辦手續，原告卻於10月5日即辦理
03 過戶。本件買賣並未完成亦未完成簽立買賣契約，因此買賣
04 並未成功各等語。

05 三、本院之判斷：

06 （一）按當事人間所訂契約，除與強行法令相反外，其契約中所
07 表示之意思，法院自應依據以為判斷（最高法院19年上字
08 第2584號判例意旨參照），當事人間因訂立契約而成立法
09 律關係所衍生之紛爭應如何適用法律，固屬法院之職權，
10 惟法院於適用法律前所應認定之事實，除非當事人約定之
11 內容違反強制或禁止規定而當然無效，可不受拘束外，仍
12 應以該契約約定之具體內容為判斷基礎，此乃私法自治與
13 契約自由原則之體現。又基於私法自治及契約自由原則，
14 當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生
15 之權利義務關係，且不限於民法規定之有名契約，即其他
16 非典型之無名契約亦無不可。又依契約嚴守原則，當事人
17 本於自由意思訂定契約，如已合法成立，即應依該契約之
18 內容或本旨而履行，其私法上之權利義務，亦應受其拘束
19 非一造於事後所能主張增減。本件依原告所提服務費確
20 認單，確經被告簽名確認無訛，此有該服務費確認單影本
21 乙紙在卷可稽（原證4參照）。又系爭房地已於106年9月7
22 日由被告與訴外人蔡佩辰完成買賣契約之簽訂，此亦有不
23 動產買賣契約書可憑，且為被告所不爭執，雖系爭房地之
24 買賣契約嗣經本院民事庭以108年度司調字第136號經被告
25 與訴外人蔡佩辰同意後解除並簽立調解筆錄，惟依兩造不
26 爭執簽訂之一般委託銷售契約書第五條第二項係約定：買
27 賣契約成立後，因可歸責於委託人事由或買賣雙方合意而
28 解除買賣契約，委託人仍應依約給付約定之服務報酬各等
29 語，此亦有原告所提一般委託銷售契約書影本乙件在卷可
30 憑（原證1參照）。被告自仍應依約給付服務報酬30萬元
31 堪以認定。

01 (二) 從而，原告依一般委託銷售契約書之約定及服務費確認單
02 訴請被告給付30萬元，及起訴狀繕本送達翌日(即109年10
03 月3日)起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有
04 理由，應予准許。

05 四、本判決係就民事訴訟法第427條第1項所為被告敗訴之判決，
06 依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

07 五、兩造其餘之攻擊或防禦方法及提出之證據，經本院斟酌後，
08 認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要
09 ，併此敘明。

10 中 華 民 國 110 年 4 月 13 日

11 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

12 書記官 葉子榕

13 法官 李崇豪

14 上列為正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
16 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
17 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

18 中 華 民 國 110 年 4 月 13 日

19 書記官 葉子榕