臺灣桃園地方法院民事簡易判決

107年度桃簡字第1897號

原　　告　捷晉不動產有限公司
法定代理人　歐任樺
訴訟代理人　林建誠
被　　告　蔡素苓

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年6月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳拾萬元，及自民國一0七年十月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣貳拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造前於民國107年8月11日簽訂不動產委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約），約定被告將其所有門牌號碼桃園市○○區○○路0段0000號房屋及坐落基地應有部分（下稱系爭房地）以新臺幣（下同）1,560萬元之價額委託原告銷售。依系爭委託銷售契約第5條第1項及第11條第4款約定，買賣成立時，原告得向被告收取服務報酬，又若買方書面承購價格已達被告最低委託出售價格，被告拒絕簽署確認或簽署確認後不履行簽訂買賣契約者，被告仍應給付原告服務報酬。兩造復於同日簽訂委託銷售契約內容變更合意書（下稱變更合意書），將銷售條件變更為被告實拿1,330萬元，高於此金額之銷售差額為原告之服務報酬。嗣原告於委託期間尋得訴外人詹高智以1,350萬元價額欲購買系爭房地，詹高智並已交付定金，兩造及詹高智原約定於107年9月1日晚間8時許簽訂買賣契約，但被告該日並未到場，兩造復於107年9月11日再為合意由被告覓尋代書後通知詹高智及原告簽訂買賣契約之時間，詎被告即未再為任何通知，故被告應係故意不履行簽訂買賣契約之義務，依系爭委託銷售契約

第11條第4 款及變更合意書約定，原告得請求被告給付服務報酬20萬元（1,350萬元－1,330萬元），爰訴請被告如數給付及加計法定遲延利息等語，並聲明：被告應給付原告20萬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。

二、被告則以：因107年8月底發生代書詐騙事件，被告基於交易安全，取消同年9月1日簽約，並要求更換代書及由被告自行覓尋代書，嗣被告於同年9 月11日與買方詹高智聯繫後，詹高智同意更換代書，且因詹高智告知於同年9 月底出國，被告覓尋之代書則稱同年10月24日以後方可處理，被告卻於同年10月3 日收到起訴狀，故被告並非不願出售系爭房地。況原告違法套取差價，原委託價格為1,560 萬元，原告卻議價為1,350萬元，並要求被告簽訂變更合意書，被告僅實拿1,330萬元，原告收取差額20萬元，違反不動產經紀業管理條例第19條第1 項規定等語置辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠查兩造於107年8月11日簽訂一般委託之委託銷售契約，由被告將系爭房地以1,560 萬元之委託銷售價格委託原告銷售，復於同日簽訂變更合意書，約定銷售條件變更為被告實拿1,330萬元；嗣原告覓得詹高智以1,350萬元購買系爭房地，原告已收受10萬元定金，兩造及詹高智並約定於107 年9月1日晚間8 時許簽訂買賣契約，惟被告該日並未到場，故兩造另約定順延至其他期日簽約等情，有系爭委託銷售契約、變更合意書、買方定金收款憑證、簽約日期之書面字據等件在卷可稽（見本院卷第6、7、19-1、20頁），且為被告所不爭執，此部分堪為信實。

㈡原告主張：因被告要求更換代書，於107年9月11日由買方詹高智與被告聯繫後，詹高智同意由被告覓尋代書，最後約定由被告通知詹高智及原告簽訂買賣契約之時間，但被告卻未再通知，應係故意不履行簽訂買賣契約之義務等語，被告就

此則抗辯：被告有告知原告欲更換代書並由被告自行覓尋代書乙事，於同年9月11日與詹高智聯繫後，詹高智告知同年9月底出國，而被告覓尋之代書稱同年10月24日方可處理，但被告於同年10月3日即收受起訴狀，故被告並非故意不簽訂買賣契約云云。經查，觀諸證人即原告業務員沈振元於本院證稱：我有告知被告於107年9月11日要簽約，但被告未到場，我於該日晚間致電被告，並將電話交由買方太太與被告溝通，最後約定由被告與買方聯絡好後，再通知原告簽約時間，但之後被告不接電話，也無消息等語（見本院卷第54頁背面至第56頁背面）、證人詹高智到庭證述：仲介有跟我說同年9月11日要簽約，當天我有去原告公司，但被告沒有到場，當日晚上我太太有與被告通電話，我太太同意被告換代書，被告說找到代書之後再聯絡我，但是被告都沒有再打電話給我，後來我太太致電被告想跟被告說9月底以前要簽約，因為我9月底要出國，但被告電話不通等語（見本院卷第57頁背面至第58頁背面），顯見兩造及詹高智就本件買賣契約簽約之日期，於107年9月11日已另行合意由被告覓尋代書後聯繫詹高智，再通知原告簽約時間，然被告於107年9月11日以後即未再聯繫詹高智及原告等情，洵堪認定。本院審酌坊間職業之地政士人數眾多，衡情被告於短時間內覓得地政士處理本件買賣契約簽訂等相關事宜，應非難事，而被告自承無法提出107年9月11日以後迄至原告提起本件訴訟即107年10月1日之期間聯繫詹高智、原告或已覓得代書之證明（見本院卷第68頁背面），可見被告於經過將近3星期仍未通知買方及仲介簽訂買賣契約，顯已超過尋覓地政士之合理期間，足認被告應係有意使本件買賣契約無法履行，是原告主張被告故意不簽訂買賣契約一節，堪予採信。

㈡再查，兩造之系爭委託銷售契約第11條第4款約定：買方書面承購價格已達委託人之最低委託出售價格，而委託人卻拒絕簽屬確認，或委託人簽署確認後，卻不履行簽訂買賣契約書之義務者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支

付服務報酬等語（見本院卷第6頁）。依前述，本件既係可歸責於被告之事由致買賣契約無法履行，是原告據此請求被告給付服務報酬，即屬有據。又買賣成立時，受託人得向委託人收取服務報酬，系爭委託銷售契約第5條第1項定有明文，另觀諸被告簽署之變更合意書記載：屋主實拿1,330萬元，屋主支付土地增值稅、代書、郵資費，不含仲介佣金等語（見本院卷第6頁），以及證人沈振元證稱：我們是約定被告實拿1,330萬元，但被告要自己繳稅金、代書費，差額是仲介費等語以觀（見本院卷第53頁背面、第56頁正背面），可見兩造於系爭委託銷售契約約定，原告可收取服務報酬，且於變更合意書約定於被告實拿1,330萬元（包含被告支付土地增值稅、代書費等）以外之金額，即應屬給付原告之服務報酬，則本件買方既已出價1,350萬元，扣除被告實拿1,330萬元，差額20萬元應為原告服務報酬，故原告向被告請求服務報酬20萬元，應為有理由。

㈣至被告抗辯原告收取報酬，反不動產經紀業管理條例第19條第1項規定乙節。按不動產經紀業管理條例第19條第1項規定：「經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。」，又內政部89年5月2日台內中地字第8979087號函：「…不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金6％…」，可見原告於完成系爭房地之仲介義務時，向買賣一方或雙方所收取之服務報酬，依法不得超過主管機關所定成交價金6％上限。查本件被告與詹高智之買賣契約簽訂後，原告依變更合意書約定，可取得賣方服務報酬為20萬元，已如前述，且原告依據其與買方詹高智間約定，另可取得買賣成交總價款2％之買方服務報酬（見本院卷第7頁買方定金收款憑證），則本件原告因被告違約所請求之服務報酬20萬元，顯然低於其原預先可得之利益（即向被告取得20萬元賣方服務費，且若被告如實履約，另可取

得27萬元買方服務費），且未逾內政部規定不動產仲介業報酬計收標準，被告抗辯原告違法收取不法利益云云，即無可取。

四、綜上所述，原告依系爭委託銷售契約第11條第4 款及變更合意書約定，請求被告給付20萬元及自起訴狀繕本送達翌日（見本院卷第12 頁）即107年10月20日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為有理由，應予准許。又本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389 條第1 項第3款之規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2 項規定，依被告聲請宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌均與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　5　　日

桃園簡易庭　法　官　彭怡蓁

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　5　　日

書記官　詹于君