臺灣桃園地方法院民事判決

108年度簡上字第245號

上　訴　人　蔡素苓
訴訟代理人　蔡尚樺律師
被上訴人　捷晉不動產有限公司
法定代理人　歐任樺
訴訟代理人　黃修律師

上列當事人間請求給付報酬事件，上訴人對於民國108年7月5日本院桃園簡易庭107年度桃簡字第1897號判決提起上訴，本院於民國109年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按簡易訴訟程序第二審當事人不得提出新攻擊或防禦方法，但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者或如不許其提出顯失公平者，不在此限；前項但書各款事由，當事人應釋明之，民事訴訟法第436條之1第3項、第447條第1項第3款、第6款、第2項定有明文。上訴人於本院提出被上訴人未踐行催告程序之抗辯，固屬於第二審提出之新防禦方法。惟查，上訴人於原審即抗辯其於民國107年9月4日跟被上訴人提及要換代書，買方於107年9月11日向其表示107年9月底要出國，其就自己去找代書，代書說107年10月24日以後才有空，其卻於107年10月3日即收到本件起訴狀等語（見原審卷第38頁），是上訴人前開答辯，屬原審防禦方法之補充，自應許其提出。另查，上訴人於原審未委任專業律師為訴訟代理人，被上訴人則為專營仲介房屋之不動產經紀業，雙方對不動產買賣之法律認知差異懸殊，上訴人顯因不諳法律致未能於原審完整提出法律上之防禦方法，是本院認若不許上訴人於第二審提出前揭抗辯，對上訴人顯失

公平，揆諸上開規定，自應准許上訴人提出此項新防禦方法。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：兩造前於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），約定上訴人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伊銷售。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，伊得向上訴人收取服務報酬，又若買方書面承購價格已達最低委託出售價格，上訴人拒絕簽署確認或簽署確認後不履行簽訂買賣契約者，上訴人仍應給付被上訴人服務報酬。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），將銷售條件變更為上訴人實拿1,330萬元，高於此金額之銷售差額為伊之服務報酬。嗣伊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，但上訴人該日並未到場，兩造復於107年9月11日再為合意由上訴人覓尋代書後通知詹高智及伊簽訂買賣契約之時間，詎上訴人即未再為任何通知，故上訴人應係故意不履行簽訂買賣契約之義務，仍應給付伊服務報酬20萬元（1,350萬元－1,330萬元），爰依系爭委託銷售契約第11條第4款及變更合意書約定，求為上訴人應給付被上訴人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％計算之利息之判決。

二、上訴人則以：因107年8月底新聞報導代書詐騙事件，伊基於交易安全，取消同年9月1日簽約，要求更換代書並由伊自行覓尋適當人選，嗣伊於同年9月11日與詹高智聯繫後，詹高智同意更換代書，該代書則稱同年10月24日以後方可處理兩造之簽約事宜，期間伊未獲任何催告伊簽約之通知，伊並未拒絕履行簽訂買賣契約之義務，被上訴人依系爭委託銷售契約第11條第4款請求伊給付違約金，應屬無據。且被上

訴人請求之違約金過高，應依民法第252 條予以酌減等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不服提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則為答辯聲明：上訴駁回。

四、經查：兩造於107 年8 月11日簽訂系爭委託銷售契約，由上訴人將系爭房地以1,560 萬元之委託銷售價格委託原告銷售，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，而委託人卻拒絕簽署確認，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。兩造復於同日簽訂變更合意書，約定銷售條件變更為被上訴人實拿1,330 萬元；嗣被上訴人覓得詹高智以1,350 萬元購買系爭房地，被上訴人已收受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，惟上訴人該日並未到場，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（見原審卷第6 、7 、19-1 、20頁），且為兩造所不爭執，此部分堪信屬實。被上訴人主張上訴人於買方書面承購價格已達其最低委託出售價格後，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 款仍應給付服務報酬等節，為上訴人所否認，是本件應審究者為：上訴人是否有拒絕簽署買賣契約？茲論述如下。

五、經查，觀諸證人即被上訴人業務員沈振元於原審證稱：伊有告知上訴人於107 年9 月11日要簽約，但上訴人未到場，伊於該日晚間致電上訴人，並將電話交由詹高智配偶與上訴人溝通，最後約定由上訴人與詹高智聯絡好後，再通知被上訴人簽約時間，但之後上訴人不接電話，也無消息等語（見原審卷第54頁反面至第56頁反面）、證人詹高智到庭證述：仲介有跟伊說同年9 月11日要簽約，當天伊有去被上訴人公司

，但上訴人沒有到場，當日晚上伊太太有與上訴人通電話，伊太太同意上訴人換代書，上訴人說找到代書之後再聯絡伊，但是上訴人都沒有再打電話給伊，後來伊太太致電上訴人想跟上訴人說9月底以前要簽約，因為伊9月底要出國，但上訴人電話不通等語（見原審卷第57頁反面至第58頁反面），顯見上訴人與詹高智就本件買賣契約簽約之日期，於107年9月11日已另行合意延後履約時間且未定期限，而由上訴人覓尋代書後聯繫詹高智，再通知被上訴人簽約時間，準此，上訴人與詹高智既於107年9月11日合意日後再約定簽約日期，則上訴人之簽約義務，自屬無確定期限，倘上訴人未主動聯繫詹高智，詹高智或被上訴人仍應先踐行催告之程序，始得確定上訴人應履行簽訂買賣契約義務之時間，惟自107年9月11日至上訴人提起本件訴訟之107年10月1日間僅20日，詹高智或被上訴人亦未再以存證信函或其他方式催告上訴人履行契約，縱嗣後證人沈振元與詹高智配偶致電上訴人時電話不通，上訴人自107年9月11日以後迄本件起訴日即107年10月1日亦未再聯繫詹高智及被上訴人，亦難因此遽認上訴人不履行簽訂買賣契約書之義務，是被上訴人依系爭委託銷售契約第11條第4款約定，請求上訴人支付服務報酬，並非有據。

六、綜上所陳，被上訴人依系爭委託銷售契約第11條第4款請求上訴人給付20萬元及法定遲延利息，為無理由，不應准許。原審判命上訴人如數給付，並為假執行及免為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院廢棄改判如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果皆不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由、依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第463條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　25　　日

民事第二庭　審判長法　官　　魏于傑

法　官　葉作航

法　官　游智棋

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　華　民　國　109　年　2　月　26　日

書記官　李韋樺