

臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度簡上字第48號

上訴人 林玉芳

被上訴人 百琚不動產經紀有限公司

法定代理人 詹富媛

訴訟代理人 張海宇

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於民國109年1月21日本院橋頭簡易庭108年度橋簡字第799號第一審判決提起上訴，本院於109年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：上訴人於民國107年11月8日與被上訴人簽訂專任委託銷售契約書及委託事項變更契約書，委託被上訴人自107年11月8日起至108年5月31日止，銷售門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○巷○○號房屋及所坐落之高雄市○○區○○段○○○○號土地（以下合稱系爭不動產），兩造復於108年4月12日簽訂委託事項變更契約書（以下與專任委託銷售契約書合稱系爭契約），變更委託期間自108年5月31日起至108年12月31日止，委託價額為新臺幣（下同）12,500,000元。系爭契約第8條第3項第2款並約定：委託期間內，因可歸責於委託人之事由而片面終止委託契約關係者，均視為受託人已完成居間仲介之義務，委託人應給付原約定服務報酬之半數，並應立即全額1次支付與受託人；第5條第1項則約定：服務報酬為成交價額之4%（內含營業稅）。上訴人嗣於108年10月16日寄發新興郵局第002033號存證信函，以系爭不動產將由訴外人即上訴人之弟林其偉購買為由，通知被上訴人終止系爭契約。被上訴人則以108年10月18日鼎金郵局第000218號存證信函催告上訴人應於收到該存證信函之隔日1次付清服務報酬（委託價額12,500,000元之2%）即250,000元，詎該存證信函於108年10月22日送達上訴人後，上訴人

迄未給付上開服務報酬，爰依系爭約定之法律關係提起本件訴訟等語。並於原審聲明：上訴人應給付被上訴人250,000元，及自108年10月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、上訴人則以：其與訴外人即仲介人員陳信全簽約後，曾以系爭不動產設定抵押而向陳信全借款2,000,000元，後由林其偉出資2,000,000元，並與陳信全相約在高雄市政府地政局仁武地政事務所（下稱仁武地政）辦理塗銷抵押權登記，同時如數清償上開借款，其向陳信全要求系爭不動產須過戶至林其偉名下，但仍繼續委託出售，豈料陳信全取得支票後，突然生氣向伊告知如將系爭不動產移轉登記予林其偉，即是伊毀約，應付250,000元毀約金。其認為其有權終止系爭契約，遂寄發存證信函終止系爭契約，被上訴人請求其給付違約金實無理由等語，資為抗辯。並於原審聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審審理結果，認定被上訴人向上訴人請求服務報酬為有理由，惟應酌減至200,000元，因而判准被上訴人對上訴人請求200,000元及自108年10月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人不服提起上訴，並聲明：（一）原判決除確定部分外，不利於上訴人部分廢棄；（二）上開廢棄部分，被上訴人第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回（原審判決被上訴人敗訴部分，未據被上訴人提起上訴而告確定）。

四、兩造不爭執之事項：

（一）上訴人於民國107年11月8日與被上訴人簽訂專任委託銷售契約書及委託事項變更契約書，委託上訴人自107年11月8日起至108年5月31日止銷售系爭不動產，兩造復於108年4月12日簽訂委託事項變更契約書，變更委託期間自108年5月31日起至108年12月31日止，委託價額為12,500,000元。

（二）系爭契約第8條第3項第2款約定：委託期間內，因可歸責

於委託人之事由而片面終止委託契約關係者，均視為受託人已完成居間仲介之義務，委託人應給付原約定服務報酬之半數，並應立即全額1次支付與受託人；第5條第1項則約定：服務報酬為成交價額之4%（內含營業稅）。

（三）上訴人嗣於108年10月16日寄發新興郵局第002033號存證信函，以系爭不動產將由林其偉購買為由，通知被上訴人終止系爭契約。

五、本件之爭點：

被上訴人依系爭約定向上訴人請求服務報酬2%，有無理由？若有理由，其數額應以若干為適當？

六、本件得心證之理由：

（一）依系爭契約第8條第3項第2款約定：「委託期間內，因可歸責於委託人之事由而片面終止委託契約關係者，均視為受託人已完成居間仲介之義務，委託人應給付原約定服務報酬之半數，並應立即全額1次支付與受託人。」，是兩造簽訂系爭契約，委託期間至108年12月31日止始屆滿，惟上訴人於108年10月16日寄發存證信函，以系爭不動產將由林其偉購買為由，通知被上訴人終止系爭契約，依系爭約定，上訴人本應給付原約定報酬之半數，即委託價額12,500,000元之2%為250,000元予被上訴人，被上訴人之請求本屬依法有據。上訴人雖陳稱：我當時有將要賣系爭不動產給林其偉的事情告知被上訴人業務陳信全，我跟他說過戶後再繼續由林其偉續簽合約，但108年10月16日陳信全跟我講有一組買家在出價，我跟他說可以等我弟弟過戶再談嗎，於是陳信全就跟我說叫我給他2%報酬，不然他就寫存證信函給我並提出告訴，我才寄存證信函盡快跟他終止合約等語，然依系爭契約第8條第3項第1款約定，於專任委託銷售期間，上訴人本不得自行將系爭不動產出售予第三人，否則即視為被上訴人已完成居間仲介之義務，被上訴人得收取約定報酬之全數即4%，是上訴人欲在專任期間將系爭不動產出售予其胞弟林其偉，本即為違反

系爭契約之行為，故上訴人違約在先，其以此為由於108年10月16日逕行寄發存證信函予被上訴人片面終止系爭契約，要未有正當性可言，是上訴人上開辯解，要無從免除其應給付半數服務報酬之責任，其依此提起上訴，主張其無須給付報酬云云，自無可採。

(二) 另原審審酌被上訴人所受之損害，兼衡系爭不動產之委託價額、被上訴人因上訴人違約未能獲得之利益，及被上訴人因此無需履行其後續應提供之簽立買賣契約、協助買賣雙方辦理貸款抵押、給付各期價金、繳稅過戶、點交房屋等勞務，認其數額應酌減為委託價額之1.6%即200,000元，其駁回部分既未經被上訴人提出上訴而確定，而上開數額衡酌上訴人違約之情節，被上訴人遭受之損害等節，並無明顯失衡之情形，應屬妥適，是上訴人主張其因經營補習班事業失利，經濟困難，請求重新審酌云云，亦無理由，而非足採。

七、綜上所述，被上訴人本於系爭契約之法律關係，請求上訴人給付200,000元，及自108年10月24日起至清償日按年息5%計算之利息，為有理由，堪予准許。原審判決於法並無違誤，應予維持。上訴人不服原審判決，猶執陳詞，提起本件上訴，為無理由，應予駁回。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中	華	民	國	109	年	9	月	23	日
			民事第二庭			審判長	法官	陳嘉惠	
							法官	謝文嵐	
							法官	張琬如	

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中	華	民	國	109	年	9	月	23	日
						書記官		楊淳如	