臺灣高雄地方法院民事判決

108年度雄簡字第2365號

原　　告　德信房屋
法定代理人　林漢民
被　　告　楊麗萍

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國109 年5 月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：訴外人楊國棟（民國109 年4 月23日歿）於108年1 月間，欲連同其妹妹即被告將其等共同所有、坐落高雄市○鎮區○○段○○段0000地號土地（面積64平方公尺）及其上同段219 建號建物即門牌高雄市○鎮區○○○街○○○ 巷○○號房屋（下合稱系爭房地，前開二人持分各二分之一）全部一起出售，故委託原告法定代理人林漢民去說服被告一起出售系爭房地，林漢民受此委任乃前去說服被告，被告遂同意委託原告一起出售系爭房地，兩造並於108 年1 月12日簽立買賣仲介專任委託書（下稱系爭委託書）。依系爭委託書第2 、5 、8 條規定，被告委任原告之期間為108 年1 月12日至同年7 月11日止，若被告在委任期間內自行出售系爭房地，仍要給付原告服務費，而服務費以委託總價即新臺幣（下同）280 萬元之4 %計算。詎被告於前開專任委任期間之108 年2 月25日即聯合楊國棟自行將系爭房地出賣予第三人，依系爭委託書上述約定，被告應給付原告服務費11萬2,000 元（計算式：280 萬x 4 %= 11萬2,000 元）。另原告撕毀系爭委託書乃出於錯誤、被詐欺之意思表示所為，因當時被告向原告謊稱有和訴外人林勝達事先簽約，原告始撕毀系爭委託書終止契約，現以民事追加原告暨答辯二狀繕本送達被告為撤銷該錯誤、被詐欺之意思表示，是系爭委託書之契約關係仍存在。又被告故意詐騙原告取消系爭委託書，再私

下與第三人完成買賣，故意使兩造約定條件不成就，依民法第101 條第1 項規定，應視為條件已成就，被告應依約給付約定之服務費。爰依系爭委託書之契約法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告11萬2,000 元，及自108 年12月18日民事追加原告暨答辯二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：系爭房地原由被告與楊國棟共同繼承而各有應有部分二分之一，實際上由楊國棟居住使用。因楊國棟之債權人即訴外人涂淑惠欲拍賣楊國棟所有系爭房地之應有部分二分之一取償，楊國棟遂委託原告代為出售系爭房地還債，然須取得被告同意方能出售。被告本來不同意出售系爭房地，但原告法定代理人林漢民曾多次來電，被告不堪其擾方同意簽約，被告並表達出售系爭房地應有部分二分之一要實拿現款280 萬元且不給付服務費予原告，兩造遂於108 年1 月12日簽訂系爭委託書，依系爭委託書第5 條給付服務費條款上有劃叉之記號可知被告無給付服務費之義務，系爭委託書並由兩造各執1 份。嗣訴外人即被告鄰居林勝達之父林錦德知悉系爭房地出售訊息，遂與楊國棟談妥系爭房地成交價，而因兩造已簽立系爭委託書，若非原告撤銷、放棄委任則有違約之虞，故被告不同意私下賣屋。林錦德乃與楊國棟一同前往原告所在處與林漢民協商，林漢民同意撤銷、放棄委任並電話告知被告，被告認口頭承諾無保障，必須將兩造簽訂之系爭委託書取回，兩造乃相約於高雄市○○區○○路麥當勞門口處見面，林漢民當場將兩造持有之2 份系爭委託書撕毀並表達契約已無效力，被告始將系爭房地出售第三人並辦理過戶登記。又系爭委託書既經撕毀而失去效力，原告提起本件訴訟並無理由等語置辯，並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

㈠查系爭房地原為被告與楊國棟共有，而兩造前於108 年1 月12日簽立系爭委託書，由被告委託原告仲介銷售系爭房地（

權利範圍二分之一），依系爭委託書第2 條規定，被告委任原告之期間為108 年1 月12日至同年7 月11日止，嗣於林漢民代表原告將系爭委託書撕毀以終止兩造間系爭委任書之契約關係後，被告始與楊國棟一同將系爭房地出售，並於108 年2 月25日將系爭房地所有權移轉登記予訴外人林珮君等節，有系爭委託書影本、系爭房地公務用謄本及異動索引、高雄市政府地政局前鎮地政事務所108 年12月26日函暨檢附之系爭房地所有權移轉登記予林珮君之相關資料為證（見本院卷第19至20、47至63、133 至155 頁），且經證人林錦德於本院審理時證稱：系爭房地是我要買給我兒子林勝達他們一家人住的，但是我兒子已經罹患食道癌末期，我怕我兒子過不久就會去世，所以系爭房地就登記在我媳婦林珮君名下，我有答應支付200 萬元買賣價金給林漢民的朋友（即涂淑惠）以償還楊國棟積欠的錢，我、楊國棟、林漢民的朋友有到地政事務所，由我交付現金200 萬元給林漢民的朋友，林漢民的朋友就讓我們把系爭房地的抵押權塗銷，之後我才能辦理過戶，系爭房地的買賣過程都是由我個人出面接洽，而被告拿權狀給我是在我拿200 萬元給林漢民朋友之後，一開始被告有跟我講說她有把系爭房地委託給別人賣，但是楊國棟跟我講說沒有問題，他會自己說服被告、會全部處理好等語（見本院卷第181 至184 頁）；以及證人涂淑惠於本院審理時證稱：我有借200 萬元給楊國棟，並有在系爭房地設定抵押權，楊國棟沒有繳利息之後突然有一位林先生（即林錦德）在某一天跑去林漢民那邊說要找我，林先生問我說楊國棟跟我借多少錢、何時要塗銷抵押權，我說我拿到楊國棟跟我借的200 萬元就會塗銷，後來我有跟林先生、林先生委請的代書及楊國棟一起去前鎮地政要塗銷抵押權的設定，林先生先把200 萬元拿給楊國棟，楊國棟在場把200 萬元交給我，我就同意塗銷抵押權，當天就在地政辦完塗銷抵押權登記；楊國棟跟我講說如果我想要早點拿到錢的話，要打電話給被告，叫我說服被告出面，要把原告的合約作廢，這樣被告比

較會同意出售系爭房地的持分，所以我才會跟被告約在麥當勞，並且看林漢民把合約書撕毀等語明確（見本院卷第210至212頁）；而原告法定代理人林漢民亦自承其將系爭委任書撕毀之意思係為終止兩造間契約關係等詞（見本院卷第164頁），是上開事實先堪認定。又依證人林錦德、涂淑惠上開證詞，益徵被告確曾慮及兩造已簽立系爭委任書而不願私下出售系爭房地予他人，嗣經楊國棟請託希望能順利以系爭房地出售價金取償之債權人涂淑惠出面說服被告，且林漢民代表原告同意終止兩造間系爭委任書之契約關係而經涂淑惠在場見證後，被告始同意出售其所有系爭房地之應有部分予林錦德所代表之買方。從而，被告既係在林漢民撕毀系爭委任書終止兩造間契約關係後，始將系爭房地出售他人，縱使其出售系爭房地時間在原本系爭委任書所載專任銷售期間內，被告亦無庸依已終止之系爭委任書約定給付服務費予原告。

㈡原告雖主張其終止系爭委任書契約關係係遭詐欺而為意思表示及意思表示錯誤，並主張被告以不正當行為阻止原告請求服務費之條件成就，惟均經被告否認，自應由原告就其前開主張有利於己之事實負舉證責任。惟原告本件所舉事證均無法證明被告本人有為原告主張之詐欺行為，且原告所稱誤認被告在簽訂系爭委任書前已與第三人簽立買賣契約始終止系爭委任書部分，亦僅係屬於原告為終止契約意思表示之動機而非其意思表示內容有何錯誤，故原告此部分主張自屬無據。

四、綜上所述，原告依業已終止之系爭委任書法律關係請求被告給付112,000及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　10　　日

高雄簡易庭　法　　官　林明慧

以上正本係照原本作成。

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）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　10　　日

書　記　官　林雅婷