

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度壜簡字第1276號

原告 嘉鼎地產有限公司

法定代理人 唐嘉才

訴訟代理人 薛菊

被告 董怡汾

列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國111年12月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣24萬元，及自民國111年6月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用（減縮後）新臺幣2,540元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、按民事訴訟法第255條第1項但書第3款規定：「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。」本件原告原聲明請求被告應給付本訴原告新臺幣（下同）24萬6,000元。嗣於本院審理中變更聲明如後述所示（見本院卷第45頁），於法核無不合，自應准許。

二、原告主張：兩造於民國111年2月27日簽立要約書，由被告委託原告居間仲介購買訴外人游象傳所有門牌桃園市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋），約定承買價格為1,200萬元，要約有效期間至111年3月20日止，被告並於同日另簽訂買方給付服務費承諾書（下稱系爭承諾書），承諾於契約成立時給付原告買賣總價2%計算之服務報酬。嗣被告於111年3月7日變更約定成買價格為1,230萬元，並變更委託期間為111年7月7日起至111年3月31日止。游象傳於要約書有效期間內之111年3月9日同意以1,200萬元出售系爭房屋，原告安排被告與游象傳於111年3月9日至原告公司簽訂不動產買

賣契約，惟簽約當日被告竟當場拒絕簽訂買賣契約，應認被告與游象傳之買賣契約係可歸責於被告而不成立，被告應依系爭承諾書之約定，仍應按買賣總價金1,200萬元之2%給付服務費24萬元予原告，爰依系爭承諾書之約定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告24萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告則以：我原本要購買系爭房屋，也有到原告公司準備與游象傳簽約，游象傳同意以1,200元出售系爭房屋，但到現場與游象傳見面時，我的兒女跟我說無法負擔，且游象傳同意我不買，所以我才沒簽約，且我以為只是排順位而已等語。並聲明：請求駁回原告之訴。

四、本院之判斷：

(一)原告主張兩造於111年2月27日簽訂要約書、系爭承諾書，及於111年3月7日簽訂委託事項變更契約書系爭契約，委託原告以1,230萬元向游象傳購買系爭房屋，業據原告提出要約書、系爭承諾書、委託事項變更契約書為證（見本院卷第6至8頁），且為被告不爭執，洵堪認定。

(一)按系爭承諾書約定略以：「立書人(即被告)承諾應於契約成立時，給付買賣總價款百分之2之服務報酬予受託人並以現金給付，絕無異議...。若可歸責於本人(即被告)之因素致本不動產買賣契約不成立，本人承諾服務費仍支付予受託人」等語。

(二)經查，原告主張兩造簽立要約書、系爭承諾書、委託事項變更契約書後，游象傳已同意以1,200萬元出售系爭房屋，遂由原告要同被告與游象傳至其公司簽訂買賣契約乙節，經原告提出游象傳之專任委託銷售契約書及111年3月9日監視器畫面截圖可佐(見本院卷第32、33、43頁)，被告亦自陳當天有與屋主見面，並約定價格1,200萬元，但我後來無法負擔等語(見本院卷第45頁背面)，堪認游象傳確實有委託原告以1,200萬元出售系爭房屋，且被告與游象傳亦已就系爭房屋達成價金1,200萬元之合意，嗣後被告竟以無法負擔為由，

01 恣意拒絕與游象傳簽訂買賣契約，足認具有可歸責事由。從
02 而，被告與游象傳之買賣契約係可歸責於被告而無法成立，
03 依系爭承諾書之約定，被告仍應支付買賣總價款2%計算之
04 服務報酬即24萬元予原告，原告請求自屬有據。

05 (三)至被告辯稱要約書僅係排順位，沒有要買，且游象傳同意被
06 告不買云云，惟要約書已載明被告係委託原告以1,230萬元
07 承買系爭房屋，被告所辯顯與要約書所載不符，難認可採，
08 且就游象傳是否同意被告不買乙節，被告亦未舉證說明，難
09 認屬實，不足採信。

10 (四)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
11 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
12 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
13 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
14 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
15 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
16 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前
17 段、第203條分別定有明文。本件給付報酬債務，其給付並
18 無確定期限，依前揭規定，被告應自起訴狀繕本送達之翌日
19 起負遲延責任。查本件起訴狀繕本係於111年6月24日送達被
20 告，有送達證書1紙在卷足憑（見本院卷第14頁），是被告
21 應自其翌日即111年6月25日起負遲延責任。

22 五、綜上所述，原告依系爭承諾書之法律關係請求被告給付如主
23 文第1項所示，為有理由，應予准許。

24 六、本件係就民事訴訟法第427條適用簡易程序所為被告敗訴之
25 判決，依同法第389條第1項第3款規定，爰依職權宣告假執
26 行。

27 七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
28 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定訴
30 訟費用額如主文第2項所示。

31 中 華 民 國 111 年 12 月 29 日

中壢簡易庭 法官 江碧珊

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 12 月 29 日

書記官 張育誠