

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第675號

原告 威登房仲企業有限公司

法定代理人 林志宏

訴訟代理人 康進益律師

康鈺靈律師

康琪靈律師

被告 山秀建設開發股份有限公司

兼法定代理

人 方耀慶

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國114年9月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告山秀建設開發股份有限公司應給付原告新臺幣68萬元，
及自民國114年5月5日起至清償日止，按週年利率百分之五
計算之利息。

二、訴訟費用由被告山秀建設開發股份有限公司負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣24萬元供擔保得假執行。但被
告山秀建設開發股份有限公司如以新臺幣68萬元為原告預供
擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
為判決。

二、原告主張：原告為房屋仲介公司，以居間仲介買賣房屋為
業，被告方耀慶於民國111年3月19日與原告簽立不動產買賣
意願書、買方給付服務費承諾書（下分別稱系爭意願書、承

諾書），委託原告居間仲介買受坐落高雄市○○區○○段00
0地號土地（下稱系爭土地），約定於契約成立時，給付買
賣總價款2%為服務報酬，並承諾縱屬可歸責委託人之因素致
買賣契約不成立，仍願給付服務費予受託人。嗣經原告居間
仲介以被告方耀慶為法定代理人之被告山秀建設開發股份有
限公司（下稱山秀公司）與訴外人黃林秀麗於111年3月21日
簽立土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定以總價新
臺幣（下同）3,400萬元買受系爭土地全部，被告山秀公司
並於同日簽立服務費確認單（下稱系爭確認單），載明應給
付原告總服務費68萬元。詎被告山秀公司嗣與黃林秀麗因故
涉訟，雙方合意解除系爭買賣契約，然縱系爭買賣契約經解
除，惟原告已依約為被告山秀公司居間仲介而就系爭土地成
立系爭買賣契約，依系爭承諾書之約定，原告仍得請求服務
報酬。至系爭意願書、承諾書雖僅有被告方耀慶之簽名，惟
其真意乃係代理被告山秀公司締約，且被告山秀公司於系爭
買賣契約成立之同日，亦簽署系爭確認單確認應給付之服務
報酬為68萬元即系爭承諾書所約定之買賣總價款2%，是被告
山秀公司應依民法第568條第1項及系爭確認單之約定，給付
總服務費68萬元予原告。退步言之，縱認被告方耀慶並未代
理被告山秀公司，而係自身承諾為上開服務報酬之給付，原
告既已為被告方耀慶達成居間服務，自得依民法第568條第1
項及系爭承諾書之約定，請求被告方耀慶給付同額之服務報
酬等語。並(一)先位聲明：1.被告山秀公司應給付原告68萬
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；2.願供擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.被
告方耀慶應給付原告68萬元，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；2.願供擔保，請准宣告假
執行。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
述。

四、本院得心證之理由：

01 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
02 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
03 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
04 68條第1項分別定有明文。次按不動產經紀業或經紀人員經
05 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
06 不得超過該不動產實際成交價金6%，不動產仲介經紀業報酬
07 計收標準規定第1條亦有明文。

08 (二)經查，原告主張於111年3月19日與被告方耀慶簽立系爭意願
09 書、承諾書，居間仲介以被告方耀慶為法定代理人之被告山
10 秀公司向黃林秀麗購買系爭土地，被告山秀公司進而與黃林
11 秀麗簽訂系爭買賣契約，約定買賣總價為3,400萬元，並於
12 同日簽立系爭確認單，同意給付服務報酬68萬元予原告，嗣
13 因被告山秀公司延誤付款，迭經黃林秀麗以存證信函、申請
14 調解催告後仍未給付，黃林秀麗乃以被告山秀公司給付遲延
15 為由，依民法第254條、系爭買賣契約第10條第1、2項主張
16 解除系爭買賣契約並沒收被告山秀公司已付價金680萬元，
17 經本院112年度重訴字第125號判決認黃林秀麗之主張為有理由，
18 被告山秀公司提起上訴後，黃林秀麗之承受訴訟人與被告
19 山秀公司在臺灣高等法院高雄分院113年度重上字第96號
20 審理期間成立和解，雙方合意解除系爭買賣契約等情，業據
21 提出系爭意願書、承諾書、買賣契約、確認單及上述民事判
22 決書、和解筆錄為證（審訴卷第13至31頁）。又被告對於原
23 告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論
24 期日到場爭執，亦未提出書狀作何聲明或陳述以供本院審
25 酌，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，視同
26 自認，且經本院審核、調查上開證據之結果，堪信原告主張
27 為真實。原告既已仲介被告山秀公司與黃林秀麗就系爭土地
28 簽立系爭買賣契約，以系爭土地成交價為3,400萬元，原告
29 與被告山秀公司約定於「契約成立時」給付買賣總價款2%之
30 服務報酬即68萬元（3400萬元×2%=68萬元），亦符法令規
31 定，故原告依民法第568條第1項及系爭確認單之約定，請求

01 被告山秀公司給付服務報酬68萬元，自屬有憑。至系爭意願
02 書、承諾書雖僅有被告方耀慶之簽名，惟觀諸系爭土地買賣
03 契約係被告山秀公司與黃林秀麗所簽立，且經被告山秀公司
04 簽立系爭確認單確認應付總服務費為68萬元，核與系爭承諾
05 書所約定之服務報酬為買賣總價款之2%相符，應認原告主張
06 被告方耀慶係代理被告山秀公司與原告簽立系爭意願書、承
07 諾書，堪可採信。

08 (三)原告先位訴請被告山秀公司給付服務報酬68萬元，既屬有
09 據，則其備位依民法第568條第1項、系爭承諾書之約定，請
10 求被告方耀慶給付服務報酬68萬元之主張，即無論述之必
11 要，併此敘明。

12 五、綜上所述，原告依民法第568條第1項及系爭確認單之約定，
13 請求被告山秀公司給付68萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即
14 114年5月5日起（審訴卷第55至59頁）至清償日止，按年息
15 5%計算之利息，為有理由，應予准許。

16 六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當
17 之擔保金額准許之，並依職權宣告被告預供相當之擔保後得
18 免為假執行。

19 七、本件事證已臻明確，原告其餘主張陳述及所提之證據，經審
20 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

21 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

22 中 華 民 國 114 年 10 月 22 日

23 民事第三庭 法 官 楊捷羽

24 以上正本係照原本作成。

25 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 10 月 22 日

28 書記官 許雅如