臺灣橋頭地方法院民事判決

115年度訴字第160號

原　　告　佳禾不動產仲介有限公司

000000000000000000

法定代理人　李旭仕

原　　告　謝秋碧

共　　同

訴訟代理人　郭家駿律師

被　　告　黃願心

上列當事人間請求給付服務費等事件，本院於民國115年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告佳禾不動產仲介有限公司新臺幣伍拾肆萬貳仟捌佰元，及自民國一百一十四年九月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告謝秋碧新臺幣肆萬貳仟肆佰叁拾肆元，及自民國一百一十四年九月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告謝秋碧其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔萬分之九九九五，餘由原告謝秋碧負擔。

本判決第一項，於原告佳禾不動產仲介有限公司以新臺幣壹拾玖萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣伍拾肆萬貳仟捌佰元為原告佳禾不動產仲介有限公司預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項，於原告謝秋碧以新臺幣壹萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣肆萬貳仟肆佰叁拾肆元為原告謝秋碧預供擔保，得免為假執行。

原告謝秋碧其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告佳禾不動產仲介有限公司(下稱佳禾公司)、謝秋碧(下合稱原告，如單指其一，則逕稱公司簡稱或姓名)主張：被

告經佳禾公司居間仲介，於民國113年7月17日與訴外人林明章簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），買受坐落高雄市○○區○○段0000地號土地（權利範圍：全部，下稱系爭土地）及其上同段5845建號建物（即高雄市○○區○○○路00巷0弄00號房屋，下稱系爭房屋)(以下就系爭土地及房屋合稱系爭房地），約定買賣價金新臺幣（下同）2,780萬元。被告於113年7月15日簽署買方給付服務費承諾書（下稱系爭承諾書），承諾給付按系爭房地價金2%計算之服務報酬，復於簽訂系爭買賣契約時簽署服務費確認單（下稱系爭確認單），確認被告應給付佳禾公司服務費556,000元。嗣因系爭房屋之車庫有越界建築情形，林明章同意買賣價金減少為2714萬元，是被告應付佳禾公司之仲介服務費依減少後之買賣價金計算，調降為542,800元。被告委由謝秋碧地政士辦理系爭房地之所有權移轉登記等事務，雙方間成立委任契約(下稱系爭委任契約)，謝秋碧為被告代墊如附表所示登記規費及印花稅費等共33,714元，被告應給付謝秋碧如附表所示代書費9,000元及墊付費用33,714元，合計42,714元。系爭房地已於114年7月15日點交，經原告限期催告被告給付，被告仍未給付，佳禾公司依民法第568條規定、系爭承諾書及系爭確認單約定，請求被告給付542,800元，謝秋碧依委任契約關係及民法第546條第1項規定，請求被告給付42,714元等語，求為命：㈠被告應給付佳禾公司542,800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。㈡被告應給付謝秋碧42,714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。㈢原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告有帶自己之代書楊馥榕去簽約地點，遭原告拒絕由楊馥榕承辦簽約事務，謝秋碧係由佳禾公司所委任，被告未與謝秋碧簽訂委任契約，故被告不同意謝秋碧之請求。伊於過戶前要求原告鑑界，原告共謀欺騙被告早於103年前已鑑界。被告於系爭房地過戶後發現車庫(下稱系爭車

庫)占用他人土地，且系爭房屋有漏水、壁癌及外牆崩落情形，與標的物現況說明書填載之內容不符，其後林明章更擅自拆除系爭車庫，致被告所有系爭車庫滅失，喪失停車功能，原告有產權地籍調查不實、廣告地界與事實不符及不動產說明書(下稱系爭不動產說明書)銷售內容與事實不符之重大過失，致被告以高於行情之價金購買系爭房地，依民法第571條規定，佳禾公司不得請求報酬及償還費用。另佳禾公司之仲介人員蔡洋廉多次阻撓被告於下雨天進入系爭房屋查看屋況，毫無維護買方不動產交易安全之關鍵服務作為，佳禾公司並以不實廣告詐騙被告以高於行情之價格購買系爭房地，更聯手林明章延遲交屋1年及擅自拆除車庫，嗣後亦不處理瑕疵賠償問題，原告之給付屬不完全給付，佳禾公司應依民法第571條、不動產經紀業管理條例第21條第3項規定，對被告負賠償責任，謝秋碧違反地政士法第2條、第26條第1項、第2項規定之注意義務，應對被告負業務過失賠償責任，被告得依民法第264條第1項規定行使同時履行抗辯權。另蔡洋廉於系爭買賣契約簽訂前曾對被告承諾服務費減半，佳禾公司不得主張依買賣價金2%計算之報酬等語資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院於115年7月9日言詞辯論期日協同兩造彙整不爭執及爭執事項如下(本院卷第97至101頁)：

㈠不爭執事項：

1.被告於113年7月15日簽署系爭承諾書，交予佳禾公司承辦人蔡洋廉（臺灣高雄地方法院114年度審訴字第982號卷，下稱雄院審訴卷，第27頁），委託佳禾公司居間仲介購買系爭房地之事務。佳禾公司由其受僱人蔡洋廉為被告處理系爭房地之居間仲介事務。

2.被告經由佳禾公司居間仲介，向林明章買入系爭房地。被告與林明章於113年7月17日簽訂系爭買賣契約，約定買賣價金2780萬元。被告並於同日簽署系爭確認單，約

定被告就系爭房地對佳禾公司應付服務費556,000元。

3.系爭房地於113年9月24日移轉登記為被告所有，被告於114年7月15日點交系爭房地，自114年10月28日起入住系爭房屋。被告至遲於113年9月24日已將系爭房地之全部價金匯入履保專戶。

4.林明章曾於本院另案114年度重訴字第41號民事事件訴請被告同意其領取履保專戶內之價金，及請求被告給付拒絕交屋之違約金，該案兩造於114年6月30日成立114年度移調字第41號調解筆錄，約定：一、該案兩造於114年7月15日前點交房屋，被告不得拒絕受領；二、兩造同意完成前項點交後，由合泰建經公司將履約保證專戶內之款項先由被告領取66萬元（此車庫房屋價金之減少），剩餘款項扣除必要費用（包含但不限於地政士費用、仲介服務費）後，由林明章領回。三、林明章其餘請求拋棄等語。

5.被告買入系爭房地之價金係向臺灣銀行股份有限公司（下稱臺灣銀行）貸款及以系爭房地設定抵押權，謝秋碧代理被告於113年9月24日辦妥抵押權設定登記，謝秋碧為被告代墊設定抵押權登記規費26,770元，另墊付系爭房地印花稅費各3,634元、1,134元。

6.被告對蔡洋廉提出涉犯詐欺、背信罪嫌之告訴，臺灣高雄地方檢察署檢察官於114年1月12日作成113年度偵字第38050號不起訴處分。

7.原告委由律師以114年7月18日高雄地方法院郵局第886號存證信函催告被告給付服務費、代書費及代墊款，上開信函於同年月24日送達被告（雄院審訴卷第43至46頁）。

㈡爭執事項：

1.佳禾公司依系爭承諾書、系爭確認單之約定及民法第568條規定，請求被告給付服務報酬542,800元，有無理由？

2.謝秋碧依委任契約關係及民法第546條第1項規定，請求被告給付代書費9,000元、代墊之設定抵押權登記規費26,770元、系爭房地印花稅費各3,634元、1,134元，合計42,714元，有無理由？

四、得心證之理由：

㈠佳禾公司依系爭承諾書、系爭確認單之約定及民法第568條規定，請求被告給付服務報酬542,800元，有無理由？

1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第565條、第567條第1項前段、第2項、568條第1項及第571條分別定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，亦為民事訴訟法第277條前段明定。佳禾公司為房屋仲介公司，為被告媒介系爭房地之買賣，依民法第565條規定、系爭承諾書及系爭確認書之約定，雙方成立居間契約(下稱系爭居間契約)，若佳禾公司已完成居間義務，被告自應給付報酬。被告主張佳禾公司違反據實報告義務，以不實廣告詐騙被告以高於行情之價格購買系爭房地，及聯手林明章延遲交屋1年及擅自拆除車庫，自應由被告就此有利於己之事實負舉證責任。

2.被告於113年7月15日簽署系爭承諾書，交予佳禾公司承辦人蔡洋廉，委託佳禾公司居間仲介購買系爭房地之事務。佳禾公司由其受僱人蔡洋廉為被告處理系爭房地之居間仲介事務；被告經由佳禾公司居間仲介，向林明章買入系爭房地。被告與林明章於113年7月17日簽訂系爭

買賣契約，約定買賣價金2780萬元。被告並於同日簽署系爭確認單，約定被告就系爭房地對佳禾公司應付服務費556,000元；系爭房地於113年9月24日移轉登記為被告所有，被告於114年7月15日點交系爭房地，自114年10月28日起入住系爭房屋；被告至遲於113年9月24日已將系爭房地之全部價金匯入履保專戶等情，為兩造所不爭執，堪認系爭買賣契約係因佳禾公司居間媒介而成立，依民法第568條第1項規定，佳禾公司已得依系爭確認單請求被告給付按被告與林明章同意減少買賣價金66萬元後之買賣價金2714萬元之2%計算之居間報酬542,800元。

3.復按經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售；前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱；廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任，不動產經紀業管理條例第21條定有明文。又不動產仲介業之業務，涉及土地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜，而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之善良管理人注意義務（最高法院84年度台上字第1064號、102年度台上字第481號判決意旨參照）。另善良管理人注意義務，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意者而言（最高法院42年度台上字第865號判決意旨參照），故如已施予必要注意，即難認有未盡善良管理人注意義務而生過失甚或故意之情形。查出賣人林明章委託訴外人凱璿長虹不動產有限公司(即永義房屋楠梓益群藍田加盟店，下稱凱璿公司)出賣系爭房地，系爭不動產書明書係由凱璿公司製作，有系爭不動產說明書在卷可稽(本院卷第225至242頁)，且由系爭買賣契約之「不動產經紀業名稱」欄蓋用凱璿公司之印文（同上卷第208頁）亦可明證，足認佳禾公司並無

受林明章委託出賣系爭房地，系爭不動產說明書亦非由佳禾公司製作，且標的物現況說明書係由林明章自行填載，非佳禾公司填載，被告亦未舉證證明佳禾公司有與林明章合謀虛偽填載系爭不動產說明書、標的物現況說明書、聯手林明章延遲交屋1年及擅自拆除車庫之情事，被告上開抗辯自難採信。又系爭土地之經界所在位置，以及系爭車庫有無占用他人土地，非經鑑界測量難以察知；而系爭土地乃系爭房屋坐落之基地，非屬房地結合體之土地，未見被告與佳禾公司於系爭居間契約約定或系爭買賣契約記載須於買賣契約成立前事先鑑界，已難認佳禾公司為被告居間仲介系爭房地之買賣應就系爭房地負鑑界測量之調查義務。被告雖稱其曾於系爭房地過戶前要求鑑界，惟被告未舉證證明曾提出前開要求，縱使被告曾於過戶前提出鑑界要求，斯時被告已與林明章簽訂買賣契約，已屬被告與林明章間成立買賣契約後之履約爭議，且系爭房地之所有權人在過戶前仍為林明章，須由林明章向地政事務所申請鑑界，佳禾公司無權提出申請，縱使林明章拒絕鑑界，亦無從由此認定佳禾公司有何產權地籍調查不實、廣告不實之行為。從而，佳禾公司依據凱璿公司所提供系爭不動產說明書及林明章填寫之標的物現況說明書向被告為帶看及解說，亦難認其有何不實廣告銷售或未盡調查、告知義務之故意或過失。被告以其向林明章買受之系爭車庫嗣經鑑界測量發現有占用鄰地之情形而遭林明章拆除，主張佳禾公司所提供之服務有不完全給付之情形，應依民法第571條、不動產經紀業管理條例第21條第3項規定，對被告負賠償責任，並無理由。

4.被告另抗辯稱自113年12月19月起至114年2月18日止、自114年2月19日起至114年4月21日止、自114年4月22日起至114年6月20日止、自114年7月15日起至114年8月19日止無人居住於系爭房屋，每段期間卻出現用水1至3度

不等之情形，故系爭房屋有漏水之情形；其於114年12月發現系爭房屋4樓結構牆體剝落水泥外露、2樓結構牆體磁磚剝離水泥外露；其於114年10月發現1樓房間天花板牆面漏水壁癌、1樓迎風面牆面漏水壁癌及油漆面剝落、4樓房間窗框下方牆面剝落滲漏水、4樓走道窗框下方滲漏水，故系爭房屋有漏水、壁癌及外牆崩落情形，與標的物現況說明書填載之內容不符等語，並提出水費詳情、照片為證(本院卷第185、189至199頁)，由被告所提出水費詳情及照片雖可見出現用水1至3度、部分外牆磁磚剝落、屋內天花板、牆壁出現壁癌或水痕，惟系爭房屋是否確有漏水、外牆牆體崩落(此處係指牆體結構受損，而非單指磁磚剝落)無從僅以水費詳情與照片即得證之。再者，被告與林明章於113年7月17日簽訂系爭買賣契約，已如前述，斯時佳禾公司即已完成媒介居間之義務，已得向被告請求給付服務費，而被告所指在113年12月19日起至114年8月19日止之各段期間出現用水1至3度之情形，及被告在114年10月、12月陸續發現之系爭房屋漏水、壁癌及外牆崩落等情形，均係在系爭買賣契約訂立之後所發生或發現，被告並未證明上開情形在系爭買賣契約成立之前即已存在，是被告以此抗辯佳禾公司有不實廣告銷售或未盡調查、告知義務之故意或過失，佳禾公司應對被告負損害賠償責任等語，自無足採。

5.據上所述，佳禾公司並無產權地籍調查不實、為不實廣告銷售行為或未盡調查、告知義務之故意或過失，亦無聯手林明章延遲交屋1年及擅自拆除車庫之情事，且被告所購入車庫遭林明章拆除一事，被告與林明章於另案本院114年度移調字第41號調解筆錄已約定林明章同意減少價金66萬元，由被告於履約保證專戶領取66萬元(不爭執事項第4項)，是被告所指系爭車庫占用鄰地且遭林明章拆除之損害，已經填補，被告已無系爭車庫滅

失之損害可言，是被告抗辯佳禾公司對被告應負損害賠償責任，被告並以該損害賠償債權行使同時履行抗辯權而拒絕給付等語，顯乏所據，而無足採。

6.被告復又抗辯蔡洋廉於系爭買賣契約簽訂前曾對被告承諾服務費減半，佳禾公司不得主張依買賣價金2%計算之報酬等語，並提出LINE對話紀錄為證，觀之被告所提出其與蔡洋廉之LINE對話顯示，被告詢問：「不是會退1%給我嗎」，蔡洋廉答稱：「我個人退您付的服務費一半」，且被告在該段問答之前後詢問：「如果屋主付3%？」時引用蔡洋廉之對話為「如都是2%等結案後，我領到錢，…」等語，有其二人之LINE對話紀錄可證(本院卷第187頁)，由蔡洋廉所為對話措辭為「我『個人』退您…」、「…等結案後，我領到錢…」，堪認蔡洋廉係表示其個人退費給被告，並非為佳禾公司表示同意減少1%服務費或退還1%服務費，是被告抗辯佳禾公司經由蔡洋廉同意將服務費之比例減為1%，自無足採。

7.另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為同法第203條所明定。佳禾公司與被告就服務費之給付並未約定清償期，佳禾公司主張以起訴狀繕本送達被告為催告，請求就服務費542,800元加計自起訴狀繕本送達被告翌日即114年9月16日(雄院審訴卷第61、63頁)起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

㈡謝秋碧依委任契約關係及民法第546條第1項規定，請求被

告給付代書費9,000元、代墊之設定抵押權登記規費26,770元、系爭房地印花稅費各3,634元、1,134元，合計42,714元，有無理由？

1.按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約，民法第528條定有明文。復按受任人因處理委任事務，支出之必要費用，委任人應償還之，並付自支出時起之利息；受任人應受報酬者，除契約另有訂定外，非於委任關係終止及為明確報告顛末後，不得請求給付，亦為同法第546條第1項、第548條第1項所明定。

2.謝秋碧主張其與被告成立系爭委任契約，請求被告給付如附表所示代書費用及墊付費用等語，被告則否認其與謝秋碧間成立系爭委任關係，並以前詞為辯。查被告與林明章簽訂之系爭買賣契約第10條第4項約定：「本件買賣產權移轉及設定時，雙方所需負擔之各項費用約定如下：買方：契稅、印花稅、登記規費、設定費、履約保證費、地政士業務執行費(比例：1/2)、其他/貸款相關費用買方負擔」，第15條約定：「本契約之附件視為本契約之一部分……」，並由謝秋碧於系爭買賣契約書見證人欄用印，及將特約地政士收費標準(下稱系爭收費標準)作為系爭買賣契約書之附件，有被告提出之系爭買賣契約在卷可稽（本院卷第206、207、208、221頁）。又系爭房地所有權於113年9月24日移轉登記(下稱系爭移轉登記事件)予被告，因被告買入系爭房地之價金係向臺灣銀行貸款及以系爭房地設定抵押權(下稱系爭抵押權設定事件)，由謝秋碧代理被告於113年9月24日辦妥抵押權設定登記等節，為兩造所不爭執，並有高雄市政府地政局鹽埕地政事務所(下稱鹽埕地政事務所)115年7月17日函檢附之土地登記申請書及相關資料可參(本院卷第147至164頁)，觀諸系爭移轉登記事件之土地申請書之「申請人」欄記載被告與林明章，並記載

代理人為謝秋碧，被告及謝秋碧均於申請人欄蓋章，且「委任關係」欄記載：「本土地登記案之申請委託謝秋碧代理……」(本院卷第149、150頁)，另系爭抵押權設定事件之土地登記申請書之「申請人」欄記載臺灣銀行與被告，並記載代理人為謝秋碧，被告、謝秋碧均於申請人欄蓋章，且「委任關係」欄記載：「本土地登記案之申請委託謝秋碧代理……」(本院卷第159、160頁)，堪認謝秋碧於被告在113年7月17日簽訂系爭買賣契約時，已與被告就系爭委任契約達成意思表示合意，獲被告同意辦理簽約、系爭房地所有權移轉登記、系爭抵押權設定及實價登錄等事務。被告抗辯謝秋碧係佳禾公司委任之代書，其未委任謝秋碧，雙方間未成系爭委任契約等語，不可採信。

3.又依系爭買賣契約第10條第4項約定及系爭收費標準，被告須負擔系爭房地辦理產權移轉及系爭抵押權設定之契稅、印花稅、登記規費、設定費、履約保證費、地政士業務執行費之1/2)、簽約費之一半、實價登錄費用之一半，而系爭房地所有權於113年9月24日移轉登記予被告及辦妥系爭抵押權設定，謝秋碧已完成委任事務，參諸前開約定及系爭收費標準(本院卷第206、221頁)，謝秋碧就所完成事務，對被告得請求報酬數額依序為簽約費2,000元之一半即1,000元、產權移轉代書費7,000元、實價登錄代書費2,000元之一半即1,000元，合計9,000元，則謝秋碧受被告委任，並完成前述已執行事務，自得依系爭委任契約關係，請求被告給付委任報酬9,000元。另謝秋碧與被告就委任報酬之給付並未約定清償期，揆諸前揭說明，謝秋碧主張以起訴狀繕本送達被告為催告，請求就委任報酬9,000元加計自起訴狀繕本送達被告翌日即114年9月16日(雄院審訴卷第61、63頁)起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

4.另查，謝秋碧因處理系爭移轉登記事件向鹽埕地政事務所支出跨所書狀費160元及跨所登記費1,736元，合計1,896元，業據提出地政規費徵收聯單為憑(雄院審訴卷第39頁)，另謝秋碧代理被告辦理系爭抵押權設定事件為被告代墊設定抵押權登記規費26,770元，另墊付系爭房地印花稅費各3,634元、1,134元，為被告所不爭執，並有謝秋碧提出之地政規費徵收聯單、高雄市稅捐稽徵處113年9月印花稅應納稅額繳款書可證(雄院審訴卷第39頁、41頁)，謝秋碧為被告墊付之費用總計33,434元，此乃謝秋碧處理委任事務支出之必要費用，是謝秋碧依民法第546條第1項規定，請求被告償還33,434元，並加計在謝秋碧自支出之後即自起訴狀繕本送達被告翌日即114年9月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息，應予准許。謝秋碧另主張其為被告支出謄本規費240元、地籍圖/平面圖40元，依民法第546條第1項規定，請求被告償還，惟未提出其支出前開240元、40元之證據，自難採信，是謝秋碧此部分之請求，即不應准許。

5.另按地政士應精通專業法令及實務，並應依法誠信執行業務；地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。地政士違反前項規定，致委託人或其他利害關係人受有損害時，應負賠償責任，地政士法第2條、第26條定有明文。被告抗辯謝秋碧違反地政士法第2條、第26條第1項規定，謝秋碧與佳禾公司於標的物現況說明書為虛偽不實偽造之登載，且有產權地籍調查不實、廣告地界與事實不符及不動產說明書銷售內容與事實不符之重大過失，致被告以高於行情之價金購買系爭房地，依地政士法第26條規定，應對被告負賠償責任，謝秋碧未賠償被告所受損害前，被告得依民法第264條第1項規定行使同時履行抗辯權，為謝秋碧所否認。查系爭買賣契約之當事人係被告與林明章，系爭居間契約之當事人係被告與佳禾公司，謝秋碧並非上開二

契約之契約當事人，其與被告間僅存在系爭委任契約，委任處理事務之範圍係辦理簽約、系爭房地所有權移轉登記、系爭抵押權設定及實價登錄等事務，不包括為被告處理買受系爭房地之居間仲介業務即調查系爭房地狀況之事務，且標的物現況說明書係出賣人林明章於113年6月4日填寫，非謝秋碧填寫，又被告與謝秋碧於113年7月17日始成立系爭委任契約，被告前開抗辯所指之行為均非謝秋碧受任範圍，亦非謝秋碧所為，被告復未舉證證明謝秋碧有參與或合謀被告所指之行為，自難採信。從而，被告抗辯謝秋碧依地政士法第26條規定，對被告應負損害賠償責任，被告以之對謝秋碧行使同時履行抗辯權而拒絕給付等語，顯乏所據，而無足採。

6.據上所述，謝秋碧得依系爭委任契約關係，請求被告給付委任報酬9,000元，及依民法第546條第1項規定，請求被告償還墊付費用33,434元，合計42,434元，暨均自114年9月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息；逾此範圍之請求，則不應准許。

五、綜上所述，佳禾公司依系爭承諾書、系爭確認單約定及民法第568條規定，請求被告給付542,800元，謝秋碧依系爭委任契約關係、民法第546條第1項規定，請求被告給付42,434元，以及均自114年9月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均為有理由，應予准許；謝秋碧逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。原告勝訴部分，兩造各自陳明願供擔保，請准宣告准、免假執行，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。謝秋碧敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論敘。又被告抗辯原告有違反不動產經紀業管理條例、廣告不實之行為，核屬法院認定事實之範疇，應由法院依辯論意旨及調查證據之結果而為判斷，且民事法院依法獨立審判，不受行

政機關見解拘束之理由，是被告聲請本院函詢高雄市政府地政局關於原告有無違反不動產經紀業管理條例、廣告不實之行為一節，自無函查之必要。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項、第79條、第85條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　8　　日

民事第三庭法　官　許慧如

附表：

編號	項目	名稱
1	簽約代書費	1,000元
2	產權移轉代書費	7,000元
3	實價登錄代書費	1,000元
4	謄本規費	240元
5	地籍圖/平面圖	40元
6	買賣登記規費	1,896元
7	設定登記規費	26,770元
8	土地印花稅費	3,634元
9	建物印花稅費	1,134元

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　8　　日

書記官　葉憶棻