

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度朴簡字第133號

原告 允霖房屋經紀有限公司

法定代理人 黃冠霖

訴訟代理人 陳振榮律師

簡偉閔律師

被告 沈游琳

沈游彬

受告知人 僑馥建築經理股份有限公司

法定代理人 林中文

上列當事人間給付服務費事件，本院於民國115年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告沈游琳、沈游彬應給付原告新臺幣（下同）480,000元，及被告沈游琳自民國114年9月8日起、被告沈游彬自114年8月27日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告共同負擔。

本判決得假執行。但被告如以480,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

被告沈游彬經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

01 (一)、坐落嘉義縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地）原
02 為被告沈游彬、沈游琳共有，應有部分各2分之1。被告沈游
03 彬並授權委託被告沈游琳處理系爭土地出售事宜，兩造於民
04 國111年10月14日簽訂土地專任委託銷售契約書（下稱系爭
05 委託銷售契約），約定委託期間自111年10月14日至112年4
06 月30日，嗣後兩造約定延長委託期間至113年3月31日，委託
07 價金為1272萬元，如價金高於約定價格，則為住商南京店仲
08 介服務費。嗣經訴外人觀止建設開發有限公司（下稱觀止公
09 司）以1,320萬元購買系爭土地，被告沈游琳並於113年2月5
10 日簽定土地買賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請書、
11 賣方服務費確認書。

12 (二)、嗣後由地政士代為辦理系爭土地過戶事宜，被告沈游彬另簽
13 訂指定匯款切結書、被告二人簽立不動產買賣價金履約保證
14 專戶收支明細暨點交確認書(賣方)，並於113年5月28日辦畢
15 系爭土地之移轉登記事宜。是原告已履行居間契約，然被告
16 二人迄今仍未給付服務費。依賣方服務費確認書已約定：

17 「立同意書人沈游琳委託出售下列標的物同意給付新台幣肆
18 拾捌萬元正之服務費。1. 於交屋或交地之同時，以現金乙次
19 收取」，因此，被告二人即應依約給付服務費。

20 (三)、買賣價金依約存匯在訴外人僑馥建築經理股份有限公司（下
21 稱僑馥建經公司），前開存匯並非仲介服務費，而原告與僑
22 馥建經公司並無契約關係，原告自無從向僑馥建經公司請求
23 服務費。

24 (四)、被告沈游彬經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
25 狀作何聲明或陳述，應視同自認。

26 (五)、爰依民法第568條第1項及系爭委託契約第4條第1項、賣方服
27 務費確認書第1點等規定，請求被告給付服務費等語。並聲
28 明：1.被告應給付原告48萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至
29 清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.訴訟費用由被告
30 負擔。3.願供擔保請准宣告假執行。

31 二、被告方面：

01 (一)、被告沈游琳答辯：

02 1.系爭土地經被告二人同意以1,320萬元出售予買方觀止公
03 司，買方觀止公司已依約將買賣價金存匯在僑馥建經公司，
04 被告沈游琳願意給付服務費，且已簽立賣方服務費確認書，
05 但因被告沈游彬不願簽撥款同意書，致使僑馥建經公司不敢
06 撥付服務費，且迄今委託僑馥建經公司也尚未將買賣價金撥
07 款予被告沈游琳。

08 2.系爭服務費既經存匯在僑馥建經公司，原告應向僑馥建經公
09 司請求給付服務費48萬元。若僑馥建經公司願自履保帳戶支
10 付服務費給原告，被告對於原告請求服務費就不爭執等語。

11 3.聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)訴訟費用由原
12 告負擔。(3)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 (二)、被告沈游彬未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
14 或陳述。

15 三、法院的判斷：

16 (一)、原告主張兩造曾簽訂系爭委託銷售契約，由被告共同委託原
17 告銷售系爭土地，嗣透過原告居間介紹，系爭土地已由訴外
18 人觀止公司買受，並已辦妥土地移轉登記等情，業據原告提
19 出授權書、土地專任委託銷售契約書、土地買賣契約書、指
20 定匯款切結書及土地登記謄本等為憑，且為被告沈游琳所不
21 否認，自堪信為真實；而被告沈游彬已於相當時期受合法通
22 知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
23 述，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用第1項
24 規定，視同自認，故原告前揭主張，自堪信為真實。

25 (二)、被告沈游琳雖辯稱本件仲介服務費已存匯在訴外人僑馥建經
26 公司，原告應向僑馥建經公司請求云云，惟查，按「居間
27 人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬」，
28 民法第568條第1項定有明文，故原告得請求服務報酬之對
29 象，乃是與原告簽訂系爭委託銷售契約之被告二人，而原告
30 既未與僑馥建經公司有居間關係存在，即難認原告對僑馥建
31 經公司有居間報酬之直接請求權。況依兩造簽立之系爭委託

01 銷售契約第4條第1項明定：「買賣成交者，受託人（即原
02 告）得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價（依第
03 17條所示：實拿新台幣每坪壹拾壹萬陸千元整，稅金與過戶
04 費用買賣雙方各自負擔，超額部分為住商南京店廣告費及仲
05 介服務費。土地占用之事宜，地主會處理完整，清運費用地
06 主負擔。），最高不得超過中央主管機關之規定。…委託人
07 簽認買方之議價委託書或要約書或買方所簽屬買賣訂金收款
08 憑證者，視為買賣成交」等語（本院卷第22頁、第24頁），
09 且被告沈游琳所簽立之賣方服務費確認書第1點亦載明：

10 「立同意書人沈游琳委託出售下列標的物同意給付新台幣肆
11 拾捌萬元正之服務費。1. 於交屋或交地之同時，以現金乙次
12 收取」等語（本院卷第47頁），再再足認原告於居間完成系
13 爭土地之買賣交易後，被告二人確有給付原告仲介服務費48
14 萬元之義務甚明，故原告請求被告二人應給付48萬元，自屬
15 有據。

16 (三)、至於原告居間仲介之系爭土地，於交易過程中雖有不動產買
17 賣價金履約保證專戶之約定，且該專戶收據明細暨點交確認
18 書亦有仲介服務費48萬元之記載（本院卷第53頁），雖可認
19 被告沈游琳辯稱仲介服務費已存匯在僑馥建經公司一情，應
20 屬實情。然經本院函詢僑馥建經公司系爭仲介服務費之給付
21 條件為何，該公司函覆稱：「一、本公司受託辦理買賣價金
22 履約保證業務，控管交易價金安全，發生爭議時，依不動產
23 買賣價金履約保證申請書第五條第八項：『…，或有法院確
24 定判決為據時，即由僑馥建經依認證之結果據以執行專戶價
25 金之給付或返還作業，…』」。二、因『嘉義縣○○市○○
26 段000地號』不動產之其中一位賣方沈游彬否認本買賣之授
27 權書、點交確認書、指定匯款切結書等之簽名為真正，以致
28 買賣發生爭議，本公司僅得暫停專戶價金之撥付以保障交易
29 安全。而仲介方即允霖房屋經紀有限公司已對賣方沈游彬、
30 沈游琳提起給付服務費之相關訴訟由鈞院審理中，故待鈞院
31 判決認定允霖房屋經紀有限公司確實受沈游彬、沈游琳委託

01 而銷售上開土地，沈游彬、沈游琳應給付服務費予允霖房屋
02 經紀有限公司時，本公司即可依判決為撥付仲介費之認證」
03 等語（本院卷第145頁），足認原告對於僑馥建經公司雖無
04 契約上直接請求權，但倘透過法院判決被告有給付義務時，
05 僑馥建經公司將依履約保證專戶之不動產買賣價金履約保證
06 申請書相關約定，逕行將專戶內存匯款項依判決結果給付原
07 告，故被告沈游琳辯稱原告應逕向僑馥建經公司請求給付云
08 云，自與兩造間系爭委託銷售契約約定不符，難予採信。

09 四、綜上所述，原告依據民法第568條第1項及兩造間系爭委託銷
10 售契約、賣方服務費確認書之約定，請求被告給付48萬元，
11 以及被告沈游琳自起訴狀繕本送達翌日即114年9月8日起、
12 被告沈游彬自114年8月27日起，均至清償日止，按年息5%
13 計算之利息，為有理由，應予准許。

14 五、本件係民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易程序所為被告
15 敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權
16 宣告假執行。本院併依同法第392條第2項規定，依職權及依
17 聲請宣告被告二人於預供擔保後，得免為假執行。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 115 年 3 月 17 日

20 臺灣嘉義地方法院朴子簡易庭

21 法 官 周俞宏

22 以上正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路
24 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 115 年 3 月 18 日

27 書記官 江芳耀