

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度豐簡字第497號

原告 艾莉不動產經紀有限公司

法定代理人 廖倉德

訴訟代理人 胡達仁律師

複代理人 洪幼倩

被告 范書豪

訴訟代理人 張名棻

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國113年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾伍萬元，及自民國一百一十二年六月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣貳拾伍萬元為原告預供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：緣被告委託原告居間仲介購買訴外人謝惠婷所有遠雄建設事業股份有限公司（下稱遠雄公司）預售之遠雄幸福成F15棟4樓及第二層平面車位編號1579號房地（下稱系爭預售屋），並於民國110年11月30日書立原證1之買方給付服務費承諾書（下稱系爭買方給付服務費承諾書），允諾於系爭預售屋買賣契約成立時，給付系爭預售屋買賣總價款2%之服務報酬予原告，若可歸責於被告致系爭預售屋買賣契約不成立，被告仍應支付原告服務費。被告亦與賣方亦達成「賣方原應負擔之仲介服務費（亦為系爭預售屋買賣總價款2%）亦由買方（即被告）負擔」之約定。嗣經原告居間仲介，被告於110年12月2日與謝惠婷就系爭預售屋成立買賣契

約，並簽立不動產買賣權利讓渡書（下稱系爭讓渡書），另簽立原證3之服務費確認單（下稱系爭服務費確認單）予原告，確認服務費用為25萬元。詎被告竟拒絕履行系爭讓渡書，經謝惠婷於111年1月3日寄發存證信函催告被告辦理換約手續，惟被告置之不理，謝惠婷再於111年1月12日以存證信函解除系爭讓渡書。本件既因被告拒絕履行系爭讓渡書，係屬可歸責於被告之事由，被告自應依系爭買方給付服務費承諾書、系爭服務費確認單約定，給付原告服務費25萬元等語。並聲明：(一)被告應給付原告25萬元，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。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告於簽立系爭讓渡書當日，附件僅有謝惠婷與遠雄公司所簽立之預售屋買賣契約書（下稱系爭預售屋買賣契約書），且系爭讓渡書第10條第3項載明「謝惠婷除預定房屋土地買賣契約書外，未與遠雄公司有口頭協議或簽立其他書面文件」之內容。詎被告於110年12月12日欲與原告、謝惠婷確認系爭預售屋換約書面文件時，其等始拿出謝惠婷與遠雄公司簽署之補充協議書（下稱系爭補充協議書），謝惠婷要求被告須承受系爭補充協議書內容。然系爭補充協議書內容已變更系爭讓渡書必要之點，亦不在系爭讓渡書原有約定範圍，不得拘束被告。被告同年月13日前往遠雄公司辦理換約手續，惟謝惠婷未到場協助換約，且無法完成不含系爭補充協議書條款之換約手續。被告遂於同年月16日、同年月23日依系爭讓渡書第5條第1項及第10條第3項約定，催告謝惠婷履約，惟未獲置理。又謝惠婷之給付不可補正，故被告於111年1月10日依系爭讓渡書第5條第3項約定、民法第227條第1項準用第226條、第256條規定，通知謝惠婷解除系爭讓渡書。系爭讓渡書既已解除，且屬不可歸責於被告之事由，原告請求被告給付服務費報酬自無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、本院得心證之理由：

02 (一)原告主張被告委託原告居間仲介購買訴外人謝惠婷所有之系  
03 爭預售屋，約定服務報酬為25萬元；被告於110年12月2日與  
04 謝惠婷簽立系爭讓渡書等情，並提出系爭買方給付服務費承  
05 諾書、系爭讓渡書、系爭服務費確認單等件影本為證（本院  
06 卷第25至53頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

07 (二)被告雖以系爭讓渡書附件不包含系爭補充協議，伊不知系爭  
08 補充協議書之存在，伊與謝惠婷未系爭讓渡書約定完成換約  
09 手續，實不可歸責伊云云置辯。然查，被告就系爭預售屋前  
10 以被告、謝惠婷、原告公司員工吳炯穎為被告，提起請求返  
11 還款項等之訴訟，經本院以111年度訴字第533號判決（下稱  
12 本院另案）被告（即該案原告）敗訴，被告不服提起上訴，  
13 現於臺灣高等法院臺中分院以112年度上字第129號審理中，  
14 為兩造所不爭執，又謝惠婷之仲介李家儀、原告公司員工吳  
15 炯穎、被告之姊范晏婷分別於本院另案具結證稱：「系爭讓  
16 渡書約定謝惠婷讓渡其與遠雄公司間之預售屋買賣契約書予  
17 范書豪，附件是代書請我印的，預售屋買賣通常不會把整本  
18 預售屋買賣契約書影印作為讓渡契約的附件，只會影印有關  
19 坪數、車位、格局、建材部分，系爭預售屋買賣契約與補充  
20 協議書都在一個藍色盒子裡面(下稱藍色資料盒)，我的屋主  
21 有直接把藍色資料盒放到原告面前，還有告知並翻閱合約  
22 書，他們有翻閱合約書，之後就交給代書收走」、「當日簽  
23 約時，賣方拿出他和遠雄公司簽約的藍色資料盒，代書會打  
24 開盒子確認相關標的物內容(房屋棟別、車位等等)，簽完約  
25 後藍色資料盒放代書處。後來原告要求說要看合約書內容，  
26 我於110年12月12日從代書處拿藍色資料盒回公司給范書  
27 豪、證人即范書豪之姐范晏婷閱覽，翻閱完就請我影印部分  
28 文件給他們帶回去」、「因為范書豪沒有看過賣方和遠雄公  
29 司間的合約，所以母親說要在換約前確認換約的真實性，范  
30 書豪就聯絡吳炯穎，決定在110年12月12日去艾莉公司確認  
31 換約文件內容。吳炯穎當天拿藍色資料盒給我們看，文件就

01 是系爭預售屋買賣契約、系爭補充協議、銀貸處理方式協議  
02 書、同意書、拆款表」等語，有本院另案準備程序筆錄在卷  
03 可稽（本院卷第323至325頁、第340至341頁、第353至354  
04 頁），再參以爭讓渡書第7條第2項、第10條第3項約定「乙  
05 方(即謝惠婷)於簽約時，應將本次買賣契約標的之預定房屋  
06 土地買賣契約書及相關附件影本交付予承辦地政士，作為本  
07 契約之附件」、「乙方除附件之預定房屋土地買賣契約書  
08 外，未另與建設公司有口頭協議或簽立其他書面文件」等語  
09 （本院卷第30至31頁），足認系爭讓渡書約定之附件，即為  
10 藍色資料盒之文件，自包含系爭預售屋買賣契約、系爭補充  
11 協議，被告辯稱系爭讓渡書附件不包含系爭補充協議云云，  
12 委無可採，被告即應承受系爭補充協議書之約定。又系爭補  
13 充協議書既為系爭讓渡書之附件，亦為與遠雄公司進行換約  
14 之契約內容，被告即應依系爭讓渡書之約定進行換約。

15 (三)再查，被告與謝惠婷約定於110年12月31日前至遠雄公司辦  
16 理換約手續。若買賣雙方任一方未按系爭讓渡書約定履行，  
17 即為違約，經他方定七日催告通知後仍不履行時，他方得解  
18 除本契約，此觀系爭讓渡書第3條第1項、第5條第1項約定即  
19 明。又被告未依約進行換約手續。謝惠婷於111年1月3日寄  
20 發大坑口郵局3號存證信函予被告，內容略以被告應於函到7  
21 日內辦理換約手續。嗣於同年12月12日寄發大坑口郵局15號存  
22 證信函予被告，內容略以解除契約並沒收被告給付之款項等  
23 情，有上開存證信函影本在卷可佐（本院卷第55至58頁），  
24 被告亦不爭執收受上開存證信函，足見謝惠婷就被告陷於遲  
25 延之給付為催告意思表示，因被告未為換約，故依上揭系爭  
26 讓渡書約定解除契約，則原告主張被告與謝惠婷間就系爭預  
27 售屋買賣契約不成立，係可歸責於被告事由，應值採信。從  
28 而，原告依系爭買方給付服務費承諾書、系爭服務費確認單  
29 約定，請求被告給付服務費25萬元，洵屬有據。

30 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  
31 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權

01 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
02 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支  
03 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利  
04 息；又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據  
05 者，週年利率為百分之5。民法第229條第2項、第233條第1  
06 項前段、第203條分別定有明文。故原告復請求自起訴狀繕  
07 本送達翌日（即112年6月16日，本院卷第91頁送達證書）起  
08 至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，  
09 亦應准許。

10 五、綜上所述，原告依系爭買方給付服務費承諾書、系爭服務費  
11 確認單約定請求被告給付25萬元，及自112年6月16日起至清  
12 償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

13 六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條適用簡易訴訟  
14 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規  
15 定，應依職權宣告假執行。原告固聲明願供擔保請准宣告假  
16 執行，然此僅為促使本院依職權發動，毋庸為准駁之諭知。  
17 並依被告聲請宣告其如預供相當之擔保，得免為假執行。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 113 年 5 月 28 日  
20 豐原簡易庭 法 官 曹宗鼎

21 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  
22 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  
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
24 應一併繳納上訴審裁判費。

25 以上正本與原本相符。

26 中 華 民 國 113 年 5 月 28 日  
27 書記官 許家豪