

臺灣花蓮地方法院民事判決

112年度簡上字第29號

上訴人 傅國淵

被上訴人 宇笙不動產有限公司

法定代理人 邱金姝

上列當事人間給付服務報酬事件，上訴人對於民國112年5月5日本院花蓮簡易庭112年度花簡字第102號第一審判決提起上訴，本院於113年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核均無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第436條之1第3項準用同法第463條，再準用同法第385條第1項前段之規定，准被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、被上訴人於原審主張略以：上訴人傅國淵與訴外人王志豪於民國111年2月17日委請被上訴人公司居間仲介，由被上訴人公司業務人員溫莉玲帶看坐落花蓮市○○段000地號之建地（下稱系爭土地），並由上訴人填寫不動產買賣意願書及買方給付服務費承諾書（下合稱系爭契約）出價新臺幣（下同）1,400萬元，且提供上訴人本人之支票50萬元做為斡旋金，請被上訴人與地主溝通協調買賣金額。經被上訴人多日談判後於同年月24日買賣雙方最後以1,850萬元成交，當日即由地政士為兩造辦理簽約，上訴人用王志豪用名義簽約。簽約時上訴人與王志豪二人皆在全程場，並以上訴人下斡旋時之50萬元支票做為簽約金，而由上訴人簽立服務確認單付與被上訴人，經議價後簽立之仲介服務報酬金額為32萬元。簽約時訴外人宏業建設有限公司（下稱宏業公司）尚未成立

(111年5月20日設立)。系爭土地因為套繪及建築線等問題，多次在花蓮縣政府建管課文書往來，並由被上訴人公司2位業務人員協助地主及聘請建築師解決土地問題，而系爭土地於同年7月21日過戶至宏業公司之名下，將土地問題處理完成後，雙方約定於112年1月3日結案。仲介服務報酬本應當日即要支付，但上訴人表示會請宏業公司之會計匯款給被上訴人。詎料，宏業公司於112年1月6日匯款至被上訴人公司之款項僅有14萬元尚欠18萬元，經被上訴人通知上訴人金額有誤，上訴人回說會提醒會計匯款金額錯誤並口頭承諾會支付餘款。之後經過溫莉玲多次催促上訴人及宏業公司之會計，最後得到的回答竟是宏業公司的王志豪只願意支付被上訴人公司14萬元。被上訴人以上訴人與王志豪和簽約當時尚未成立之宏業公司三人為共同利益體並有連帶關係，聲明：上訴人及宏業公司應給付被上訴人180,000元，及自112年1月3日至清償日止，按年息5%計算之利息。上訴人於原審經合法通知，未於言詞辯論到場爭執或提出任何抗辯，亦未提出書狀陳述以供原審斟酌。原審判決上訴人應給付被上訴人180,000元，及自民國112年4月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並駁回被上訴人其餘之訴。

二、上訴人不服原判決，提起上訴，聲明：原判決不利於上訴人之部分廢棄，上開廢棄部分，被上訴人第一審之訴駁回。理由則以系爭土地買賣契約之簽約人為王志豪，上訴人與王志豪乃各自委託被上訴人仲介買地，因王志豪出價較高而由其成交，上訴人之委託則因未成交，無須支付仲介服務報酬。後來是因為王志豪邀請投資合建，才用其斡旋金加入宏業公司股東等語。被上訴人則聲明：上訴駁回。其陳述除與原審判決書所記載者相同，予以引用外，另補充陳述：上訴人與王志豪是同一批人，王志豪簽約時上訴人也在場，上訴人全程參與議價、服務費談判，包括後來土地涉及套繪及建築線等問題之處理，均有在場。

三、本院之判斷：

01 (一)系爭土地買賣契約是以王志豪為買受人而簽訂，簽約日期為
02 111年2月24日（原審卷第26頁），成交金額為1,850萬元，
03 簽約金50萬元係以上訴人簽發之支票所支付，被上訴人為系
04 爭土地買賣之仲介公司，上訴人簽立服務費確認單載明金額
05 為32萬元（原審卷第29頁），系爭土地買賣仲介服務報酬已
06 由宏業公司於112年1月6日匯款14萬元予被上訴人等事實，
07 為兩造所不爭。惟兩造爭執如上，故本件爭點乃在：上訴人
08 是否應支付系爭土地買賣交易之約定仲介服務費？

09 (二)經查，證人溫莉玲於檢察官偵查中結證表示：本件土地買賣
10 契約是王志豪簽的，伊有在場，上訴人亦有在場，本案是上
11 訴人先簽不動產買賣意願書（斡旋書），之後王志豪才簽買
12 賣契約書，斡旋書後面有包含服務費承諾書也是上訴人簽
13 的，所以下斡旋的是上訴人，買賣契約是王志豪簽名，他們
14 是一起來，下斡旋時王志豪也在場，當時還沒決定用誰名字
15 簽買賣契約，後來用王志豪名字簽，因為他們說要成立新建
16 設公司，他們是合夥。服務費確認單是伊到上訴人的建設公
17 司給他簽的，服務費的總額斡旋時就有寫，簽完買賣確認書
18 後還會有一張服務費確認單，上訴人簽服務費確認單時服務
19 費確認是32萬等語；證人吳淳馨亦於偵查中結證：上訴人是
20 跟溫莉玲下斡旋，買賣契約是王志豪簽的，當時伊有在場，
21 上訴人也有在場，上訴人是先簽斡旋書後，王志豪才簽買賣
22 契約，上訴人跟王志豪是合夥做建設公司，他們每次買一塊
23 新的地，就會申請新的建設公司，本案買地時他們又要申請
24 新建設公司，所以他們是股東關係，溫莉玲跟上訴人比較
25 熟，所以帶上訴人看地，上訴人有興趣就下斡旋，簽買賣契
26 約時已經確認了服務費金額，上訴人是買方，所以買賣契約
27 簽完後，溫莉玲有去找上訴人簽服務費確認書，簽買賣契約
28 時，上訴人就服務費金額沒有異議，所以才會按照當時確認
29 的服務費金額下去寫服務費確認單，再由溫莉玲拿去給上訴
30 人簽名等語，有112年度調偵字第169號臺灣花蓮地方檢察署
31 不起訴處分書（本院卷第97至101頁）可稽，依上開證述可

01 認上訴人確有委託被上訴人從事土地買賣之仲介服務，並於
02 下幹旋金時簽有不動產買賣意願書及提供其所簽發50萬元之
03 支票為幹旋金，且下幹旋金時上訴人與王志豪均有在場。因
04 此足認被上訴人主張係上訴人出名委託仲介服務而由王志豪
05 出名簽訂買賣契約，上訴人與王志豪乃生意上之共同體，係
06 屬可信。復由王志豪成立買賣契約之同時，即以上訴人簽發
07 之上述支票交付賣方而轉成簽約金，亦可認上訴人當時與王
08 志豪確已合作一起購買系爭土地。再者，系爭土地買賣契約
09 簽訂後，溫莉玲拿服務費確認單去給上訴人簽名，上訴人仍
10 簽名其上，即有願意支付系爭服務報酬之意思，而於溫莉玲
11 向上訴人催款時，上訴人僅以簡訊回答「張小姐會處理」、
12 「還沒講好」等語，未否認委託或拒絕支付（原審卷第61至
13 65頁），亦可認其確為系爭土地買賣交易之實際委託人。宏
14 業公司係111年5月10日設立（原審卷第43頁），上訴人為該
15 公司最大股東（本院卷第71頁），故被上訴人主張其與王志
16 豪為股東關係，上訴人乃本件實際委託仲介服務之人，應屬
17 真實。是以上訴人自應依上開服務費確認單之約定，給付被
18 上訴人32萬元之服務報酬。

19 （三）證人王志豪到庭證述：伊有委託溫莉玲幫伊找土地，但未與
20 溫莉玲簽任何書面的委託約定，而僅於簽名於買賣契約書，
21 沒簽服務費契約等語，已與一般不動產仲介公司為防止客戶
22 事後反悔，而均於買賣雙方見面前先簽訂委託及關於服務費
23 書面之慣行，有所不符。又王志豪與上訴人非僅於000年0月
24 間成立宏業公司，且依宏業公司所設地址可查知二人自110
25 年4月1日起早已合作設立長勝建設公司、創惟建設公司等，
26 確如證人吳淳馨於偵查中證述，該二人早有合夥關係，而設
27 立公司僅為一種對外營業之形式，故上訴人出名委託仲介、
28 王志豪出名簽約、宏業公司登記取得買受土地，三者間確為
29 同一實際上主體，均係為同一經濟上目的而形式上採用不同
30 名義之分工。是以，上訴人自難以其非買賣契約之簽約人而
31 否定其所委託之系爭土地買賣仲介服務業已完成之事實。

01 (四)被上訴人既已完成居間仲介義務，且上訴人亦在服務費確認
02 單簽名確認，被上訴人自得向上訴人請求原約定之系爭報酬
03 即32萬元，扣除已給付之14萬元，被上訴人依系爭契約之法
04 律關係請求上訴人給付180,000元及法定遲延利息，乃有理由，
05 原審判命上訴人給付，並依職權宣告假執行，於法並無
06 不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
07 應予駁回其上訴。

08 據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3
09 項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

10 中 華 民 國 113 年 3 月 8 日

11 民事第一庭審判長法官 陳雅敏

12 法官 蔡培元

13 法官 沈培錚

14 以上正本係照原本作成。

15 本判決不得上訴。

16 中 華 民 國 113 年 3 月 8 日

17 書記官 丁瑞玲