

臺灣花蓮地方法院民事簡易判決

112年度花簡字第102號

原告 宇笙不動產有限公司

法定代理人 邱金姝

被告 宏業建設有限公司

法定代理人 王志豪

被告 傅國淵

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國112年4月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告傅國淵應給付原告新臺幣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。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,880元由被告傅國淵負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告傅國淵如以新臺幣180,000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條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)被告傅國淵與王志豪於民國111年2月17日委請伊公司居間仲介，由伊公司業務人員○○○帶看坐落花蓮市○○段000地號之建地（下稱系爭土地），並由被告傅國淵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，且提供被告傅國淵本人之支票50萬元做為斡旋金，請伊公司與地主溝通協調買賣金額。經

01 伊公司多日談判後於同年月24日買賣雙方最後以1,850萬元  
02 成交，當日即由地政士為兩造辦理簽約，當下被告王志豪用  
03 個人名義簽約。簽約時被告傅國淵與王志豪簽約時全程二人  
04 皆在場，並以被告傅國淵下斡旋時之50萬元支票做為簽約  
05 金，而由被告傅國淵與伊公司簽立服務確認單，經議價後簽  
06 立之仲介服務報酬金額為32萬元。簽約時被告宏業建設有限  
07 公司（下稱宏業公司）尚未成立（111年5月20日設立）。

08 (二)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  
09 課文書往來，並由伊公司2位業務人員協助地主及聘請建築  
10 師解決土地問題，而系爭土地於同年7月21日過戶至被告宏  
11 業公司之名下，將土地問題處理完成後，雙方約定於112年1  
12 月3日結案。仲介服務報酬本應當日即要支付，但被告傅國  
13 淵表示會請被告宏業公司之會計匯款給伊公司。詎料，被告  
14 宏業公司於112年1月6日匯款至伊公司之款項僅有14萬元尚  
15 欠18萬元，經伊公司通知被告傅國淵金額有誤，被告傅國淵  
16 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  
17 經過伊公司業務人員○○○多次催促被告傅國淵及被告宏業  
18 公司之會計，最後得到的回答竟是被告宏業公司的王志豪只  
19 願意支付伊公司14萬元。

20 (三)綜上，被告傅國淵與王志豪和簽約當時尚未成立之宏業公司  
21 三人為共同利益體並有連帶關係，所以三人負有連帶清償責  
22 任等語，爰依系爭契約之法律關係，提起本件訴訟，並聲  
23 明：被告應給付原告180,000元，及自112年1月3日至清償日  
24 止，按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

25 三、被告經合法通知，未於言詞辯論到場爭執或提出任何抗辯，  
26 亦未提出書狀陳述以供本院斟酌。

27 四、本院之判斷：

28 (一)原告主張之上開事實，業據其提出不動產買賣意願書及買方  
29 給付服務費承諾書、買賣合約書、服務費確認單、三聯發  
30 票、原告公司玉山銀行交易明細等件影本各1份為證（卷第  
31 19頁至第33頁），且被告對於原告主張之事實，已於相當時

01 期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為  
02 爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項之規定，  
03 應視同被告自認上開事實，堪信原告之主張為真實。從而，  
04 原告既已完成居間仲介義務，且被告傅國淵亦在服務費確認  
05 單簽名確認，原告自得向被告傅國淵請求原約定之系爭報酬  
06 即32萬元，扣除已給付之14萬元，原告依上開約定之法律關  
07 係請求被告傅國淵給付180,000元，為有理由，應予准許。

08 (二)按債權契約為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務  
09 人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人，此為債之相  
10 對性原則（最高法院96年度台上字第1809號、99年度台上字  
11 第1172號判決意旨參照）。末按連帶債務之成立，以明示或  
12 法律有規定者為限，民法第272條定有明文。經查，不動產  
13 買賣意願書、買方給付服務費承諾書及服務費確認單均僅有  
14 「傅國淵」之簽名，而未記載被告宏業公司。足見系爭契約  
15 應係由被告傅國淵與原告簽訂，遍查系爭契約亦無被告宏業  
16 公司同意負連帶責任之約定條款。是依前述債之相對性原  
17 則，原告依系爭契約之法律關係提起本訴，自僅能向被告傅  
18 國淵請求給付，而無由向被告宏業公司請求給付，更無請求  
19 被告連帶給付之餘地。至原告主張已給付之14萬元係由被告  
20 宏業公司所給付，而有連帶關係云云，然金錢給付之原因多  
21 端，尚無法僅憑匯款紀錄，即斷定兩造間有債之關係存在，  
22 原告復未舉證已實其說。從而，原告主張被告宏業公司應負  
23 連帶責任云云，難認有據。

24 五、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
26 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
27 相類之行為者，與催告有同一之效力遲延之債務，以支付金  
28 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民  
29 法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。原告主  
30 張被告應給付自112年1月3日至清償日之利息，惟並未提出  
31 催告文件以資佐證，無從認定其主張為真，是僅得以起訴狀

繕本送達視為催告給付之日，其遲延利息應自起訴狀繕本送達翌日即112年4月8日起算（卷第53頁送達證書）。

六、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付原告180,000元，及自112年4月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告為原告預供擔保，得免為假執行，暨核定訴訟費用為第一審裁判費1,880元。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 5 月 5 日  
花蓮簡易庭 法 官 李可文

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（上訴狀須表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費；如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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 112 年 5 月 5 日  
書記官 陳姿利