

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

113年度苗簡字第142號

原告 富都不動產股份有限公司

法定代理人 曾銘圳

被告 林淑玲

訴訟代理人 盛枝芬律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國113年8月20日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣32萬元，及自民國113年1月31日起至清償
日止，按週年利率百分之5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32萬元為原告預供擔保，得
免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國112年8月25日與原告締結居間仲介契
約，並由原告之經紀人丁○○、甲○○為被告帶看訴外人陳
英蘭所有坐落苗栗縣竹南鎮環市段0000地號土地及其上同段
1416建號建物（門牌號碼：苗栗縣竹南鎮環市路0段000號）
（下稱系爭房地），被告並於同日及112年8月29日簽署不動
產買賣意願書、買方給付服務費承諾書，承諾於系爭房地買
賣契約成立時給付買賣總價款2%作為服務報酬予原告，嗣
經原告居間協助議價，被告乃於112年8月30日以新臺幣（下
同）1600萬元之價格購得系爭房地，並於同日簽署不動產買
賣契約書、服務費確認單，同意給付原告仲介服務報酬32萬
元。嗣系爭房地已於112年9月27日點交完成，並於同年10月
4日進行產權確認，但被告遲未給付上開服務報酬，爰依兩
造間簽署之服務費確認單（下稱系爭確認單）、112年8月29
日買方給付服務費承諾書（下稱系爭承諾書）之約定，暨民
法第568條第1項規定擇一請求被告給付上開居間報酬32萬元

等語，並聲明：如主文第1項。

二、被告則以：

(一)、被告係透過訴外人丙○○居間仲介購得系爭房地，兩造間無居間仲介契約存在；被告雖在原告所提供之不動產買賣意願書及系爭承諾書上簽名，但此係因甲○○告知依原告公司之程序，被告必須簽署上開文件證明買方出價，是被告簽署上開文件之真意僅係供原告向賣方提出價金斡旋所用，並無與原告締結居間仲介契約及同意給付服務費之意，是原告請求被告給付上開居間報酬32萬元，並無理由。

(二)、原告之經紀人丁○○代理原告與丙○○成立配案合作契約，共同居間服務被告與賣方就系爭房地成立買賣契約，此為原告法定代理人所知悉，並就丁○○執行上開配案行為時，未即時對丙○○為反對之意思，反而令甲○○配合執行帶看、議價、簽約、履約等行為，縱使原告法定代理人不同意配案，原告對於相信雙方係基於配案而合作執行之丙○○亦應負表見代理人之責任，而應給付配案合作之五成服務費即48萬元【計算式：（1600萬元〈系爭房地買賣總價〉×6%〈即賣方服務費4%+買方服務費2%〉÷2=48萬元】予丙○○，且丙○○已於113年7月9日將上開配案合作契約所生對原告之債權讓與被告，被告自得以上開48萬元債權對原告為抵銷。

(三)、退步言，假設原告得以系爭承諾書、系爭確認單請求被告給付32萬元，被告亦於112年9月28日經原告同意將上開32萬元匯款予丙○○，被告已履行給付完畢，原告自不能再向被告重複請求等語，資為抗辯。

(四)、聲明：原告之訴駁回，暨如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第212頁至第213頁、第379頁至第380頁）

(一)、陳英蘭於112年8月2日委託原告專任銷售其所有系爭房地。

(二)、被告於112年8月25日看系爭房地時，丙○○、原告之經紀人

01 甲○○在場。

02 (三)、陳英蘭於112年8月30日以1600萬元之價格出售系爭房地予被
03 告，雙方簽署不動產買賣契約書（見本院卷第85頁至第91
04 頁），並於112年9月19日移轉系爭房地所有權予被告（見本
05 院卷第323頁至第325頁），同年9月27日點交完成（見本院
06 卷第37頁）。

07 (四)、不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書、服務費確認單
08 （見本院卷第25頁、第27頁、第43頁、第45頁、第47頁）上
09 被告簽名為被告親自簽署。

10 四、得心證之理由

11 (一)、兩造間成立居間仲介契約：

12 1.原告主張：被告委託原告居間仲介購買系爭房地，並承諾買
13 賣契約成立時，給付買賣總價款2%服務報酬（即32萬元）
14 予原告等情，業據其提出不動產買賣意願書、系爭承諾書、
15 系爭確認單為證（見本院卷第27頁、第45頁、第47頁），觀
16 諸上開不動產買賣意願書、系爭承諾書已載明「買方乙○○
17 委託富都不動產股份有限公司居間仲介，擬承購賣方所有下
18 列標示之不動產，現因承購條件與賣方之出售條件有所差
19 距，經買方審閱受託人提供之『要約書』及『不動產買賣意
20 願書』後願交付斡旋金予受託人據以代為斡旋」、「立書
21 人：乙○○先生（女士）委託富都不動產股份有限公司居間
22 仲介購買座落苗栗縣竹南鎮環市路○段000號房地，立書人
23 承諾應於契約成立時，給付買賣總價款百分之貳之服務報酬
24 予受託人並以現金給付，絕無異議…此致永慶不動產加盟店
25 富都不動產股份有限公司」（見本院卷第27頁、第45頁），
26 而上開文件為被告親自簽署（見不爭執事項(四)），且依被告
27 於本院審理時供稱：我簽署不動產買賣意願書時，該文件上
28 有關係爭房地之資訊及「茲因買方乙○○委託富都不動產股
29 份有限公司居間仲介」等文字均已填載完畢（見本院卷第21
30 9頁、第220頁），堪認被告確有與原告締結居間仲介契約之
31 合意。再參以被告簽立系爭房地買賣契約之同時，再次簽署

01 系爭確認單表明其同意給付原告居間仲介報酬32萬元，亦據
02 被告供承明確（見本院卷第223頁至第224頁、第226頁），
03 並有系爭確認單在卷可考（見本院卷第47頁），是原告依系
04 爭承諾書、系爭確認單及民法第568條第1項規定，請求被告
05 給付居間仲介報酬32萬元，洵屬有據。

06 2.被告抗辯：其簽署上開不動產買賣意願書、系爭承諾書、系
07 爭確認單等文件時，並無與原告締結居間仲介契約之真意云
08 云，然：表意人無欲為其意思表示所拘束之意，而為意思表
09 示者，其意思表示不因之而無效，民法第86條定有明文。本
10 件被告於112年8月29日、112年8月30日先後簽署不動產買賣
11 意願書、系爭承諾書、系爭確認單，表明其委託原告居間仲
12 介承購系爭房地，並同意給付服務費32萬元等旨，並於本院
13 審理時自承：我簽署系爭確認單的意義就是表示我要付給原
14 告32萬元；我有答應給付服務費給原告，兩造間之居間關係
15 存在等語明確（見本院卷第223頁、第226頁），足證被告簽
16 立系爭承諾書、系爭確認單時，願給付原告居間仲介報酬32
17 萬元，並無所謂心中保留情事，則其事後猶謂其無給付報酬
18 之意思，顯不足採，且縱屬一方之真意保留，依前揭規定，
19 系爭承諾書、系爭確認單亦不因之無效，被告抗辯前詞，自
20 屬無據。

21 3.被告另抗辯：其係與丙○○成立居間仲介契約而非原告云
22 云，然兩造間有成立居間仲介契約意思表示合致，業經本院
23 認定如前，而被告與丙○○是否另成立居間仲介契約，實為
24 被告與丙○○間之糾紛，尚與原告無關，此情縱然屬實，亦
25 不足以反證兩造間之居間仲介契約不存在，是被告上開所
26 辯，亦不足採。

27 (二)、被告尚未給付居間仲介報酬32萬元予原告：

28 1.依債務本旨，向債權人或其他有受領權人為清償，經其受領
29 者，債之關係消滅，民法第309條第1項定有明文。本件被告
30 迄未給付原告居間仲介報酬32萬元乙節，業據被告於本院審
31 理時供述明確（見本院卷第224頁），自難認兩造間居間仲

介之法律關係已因被告清償而消滅。

2.又被告事後雖改稱：其已得原告同意將居間報酬給付丙○○云云（見本院卷第339頁至第340頁），惟原告所否認。查：證人即被告之配偶己○○固於本院審理時具結證稱：我有與甲○○講好買方服務費32萬元匯給丙○○等語（見本院卷第385頁），但核諸證人己○○就其與甲○○協議過程，於本院審理時先證稱：我於112年9月28日上午10時21分許傳送「經核對我應匯給對方尾款金額為0000000元（0000000+640000）。請問是否正確？」等訊息予甲○○後，甲○○於同日上午10時22分許覆以「沒錯」，而未表示反對，那時候就講好32萬元匯給丙○○；我所謂雙方講好匯給丙○○的時點就是上開10時22分許甲○○傳送「沒錯」這個訊息等語明確（見本院卷第384頁至第386頁、第389頁），但事後又改證稱：112年9月28日下午1時15分許甲○○打給我要求我給他們買方服務費，我又打給丙○○說甲○○不同意，我沒辦法匯款，後來丙○○讓步賣方4%服務費不扣下，所以我才匯款2,881,634元，後續雙方就沒再談到買方服務費的事情了；我是在112年9月28日下午1時15分通話內容中與甲○○談到我會將買方服務費匯給丙○○，後續由丙○○與永慶處理等語（見本院卷第386頁），顯然證人己○○對於其與甲○○協商由丙○○代為受領買方服務費之時間（究為112年9月28日上午或下午）、協商方式（究為傳送LINE訊息或語音通話）及協商過程（究是甲○○明示同意、未為反對意思或己○○單方告知）等重要情節，前後證述不一，再細繹己○○與甲○○間之通訊軟體LINE對話紀錄可知，甲○○於112年9月28日上午收受己○○所傳送「經核對我應匯給對方尾款金額為0000000元（0000000+640000）請問是否正確？」等訊息後，乃於同日上午10時22分至同時40分接續傳送「沒錯」、「0000000元」、「楊大哥今天再麻煩你囉！」、「000000匯入賣方帳戶320000匯入永慶帳戶」等訊息予己○○（見本院卷第193頁、第352頁），顯然甲○○傳送「沒錯」

一詞，僅在同意己○○結算應給付予賣方之金額，並無同意丙○○代為受領買方服務費之意，否則甲○○又何需強調「0000000匯入賣方帳戶、320000匯入永慶帳戶」，是證人己○○單憑原告經紀人甲○○回傳「沒錯」二字，逕證稱原告同意由丙○○代為受領買方服務費，顯與客觀事證不符，自難採信為真實。被告復未提出其他積極證據證明原告同意由丙○○代為受領買方服務費之事實，則其抗辯其已依約履行給付服務費32萬元之義務，自無足採。

(三)、被告以受讓丙○○對原告依配案合作契約所生債權，對原告為抵銷抗辯，並不可採；

1.原告與丙○○間不成立配案合作契約：

(1)代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。民法第103條第1項定有明文。故所謂代理，係代理人於代理權限內，以本人之名義，為意思表示或受意思表示，故縱有代理權，與第三人為法律行為時，非以本人名義為之者，亦不成立代理。

(2)證人丙○○於本院審理時具結證稱：當時被告路過看到我的土地而與我聯繫，但因土地過大，他說資金不夠，並問我有沒有認識有這樣土地透天的房子，我與丁○○是朋友，而丁○○在竹南鎮環市路2段的永慶房屋上班，因為丁○○是單親媽媽，老公意外過世，要養3名未成年子女，我想幫她，有機會賺錢盡量給她做，所以我聯絡丁○○，丁○○說公司有1棟房子可以配案，我就在8月25日帶被告去現場看那棟房子；我有跟丁○○說這個案子用4、2、4來分，也就是賣方付4%、買方付2%，加起來就6%，再除以10份，甲○○分4份、丁○○分2份、我分4份，我在8月25日看房之後有跟丁○○談報酬分成，丁○○有同意，但沒有簽立書面，後來我也有跟丁○○講說，我再給他一半，我跟他3、3分；我只有跟丁○○談合作分配買方仲介費，並沒有跟原告法定代理人或具有代表權限之人談過此事，我的認知是我跟丁○○是配案合作關係等語（見本院卷第262頁至第271頁），是依上開

證詞可知，丙○○自始僅與丁○○個人商議配案合作之內容，並證稱配案合作關係是存在於丙○○與丁○○之間，佐以其等商談之分潤內容，係由丁○○個人取得報酬而非原告，顯然丁○○係以個人名義而非原告名義與丙○○商談配案事宜，依前揭規定及說明，已難認有代理或表見代理之適用。

(3)又依證人丁○○於本院審理時具結證述：被告決定下斡旋後，我有告訴老闆戊○○，老闆問我這案件的酬庸分配、仲介服務費要怎麼分，我說「那是我跟丙○○間的事情」，後來丙○○說這是配案，我才回過頭跟老闆說這是配案，但老闆不同意，我也有跟丙○○講戊○○不同意，丙○○在被告簽署正式買賣契約前，就知道原告不同意配案，且在被告正式簽約前都沒有達成配案的共識；丙○○到目前為止也沒有跟我談到買方居間仲介報酬要怎麼分，我們也沒有任何約定，因為老闆不同意配案等語（見本院卷第282頁至第296頁），益徵丁○○原即係以個人名義與丙○○商談配案合作及報酬分潤事宜，尚與原告無涉，事後丙○○雖透過丁○○對原告提出締結配案合作契約之要約，但為原告法定代理人所拒絕，原告自始未為承諾之意思表示、丁○○亦未對外代理原告為承諾之意思表示，雙方之意思表示既未合致，原告與丙○○間之配案合作契約即未成立。

2.本件被告係以其受讓丙○○依配案合作契約所生債權為由，對原告主張抵銷，然丙○○與原告間既不成立配案合作契約，已如前述，丙○○自無債權可讓與被告，原告對被告亦不負有債務，則被告請求抵銷，核與民法第334條第1項抵銷之要件有間，並不可採。

五、綜上所述，原告依系爭承諾書、系爭確認單及民法第568條第1項規定，請求被告給付居間仲介報酬32萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即113年1月31日（見本院卷第63頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

01 六、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
02 389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。被告陳明願供
03 擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律之規定，爰酌定相當
04 之擔保金額宣告之。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
06 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
07 述，併此敘明。

08 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 113 年 8 月 27 日
10 苗栗簡易庭 法 官 何松穎

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 8 月 27 日
15 書記官 劉碧雯