

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1744號

原告 鼎豐地產經紀有限公司

法定代理人 楊谷珍

訴訟代理人 郭千華律師

被告 游芝嫻

張耀文

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國113年4月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告張耀文應給付原告新臺幣壹佰萬元，及自民國一一二年
九月二十一起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告張耀文負擔。

四、本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣參拾參萬參仟元為被告
張耀文供擔保後，得假執行。但被告張耀文如以新臺幣壹佰
萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律
關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟
法第24條定有明文。經查，本件原告及被告張耀文簽訂之買
賣價金履約保證申請書（下稱系爭履保申請書）第15條約
定，合意以買賣標的物所在地（門牌號碼：新北市○○區○
○路0段000巷00號，下稱系爭不動產）即本院為第一審管轄
法院（見本院卷一第32頁），而本件原告係依前開契約之法
律關係對被告張耀文提起本件訴訟，則依前開合意管轄約
定，堪認本院就本件訴訟有管轄權。又按因不動產涉訟者，

01 得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第2項定
02 有明文，本件因原告請求被告給付不動產居間報酬而涉訟，
03 涉訟之系爭不動產坐落於本院轄區內，揆之前揭法條意旨，
04 就被告游芝嫻部分，本院亦有管轄權，合先敘明。

05 二、被告張耀文未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
06 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判
07 決。

08 貳、實體事項：

09 一、原告主張：被告游芝嫻於民國112年3月4日與原告簽立不動
10 產購買意願書（下稱系爭購買意願書）出價新臺幣（下同）
11 5,000萬元，委由原告居間購買系爭不動產，依系爭購買意
12 願書第9條第1項第1款約定，被告游芝嫻應於簽訂不動產買
13 賣契約書時給付原告按購買總價2%計算之服務報酬即100萬
14 元。112年3月9日原告安排被告游芝嫻與訴外人即系爭不動
15 產之賣方王龍鎮見面洽談買賣，王龍鎮隨即於系爭購買意願
16 書中簽名承諾出售，買賣雙方並同意另由被告張耀文出面與
17 賣方簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）、系爭履
18 保申請書、服務費確認單等契約。依系爭買賣契約第17條第
19 4項、服務費確認單、系爭履保申請書第4條第3項，被告張
20 耀文應於112年5月29日前給付原告服務費100萬元，並將該
21 款項匯入履保專戶由履保公司於房屋點交專戶結清前給付予
22 原告。然於112年5月25日系爭不動產已移轉登記予被告張耀
23 文指定之登記名義人即訴外人陳重嘉名下，履保專戶則於11
24 2年6月6日交屋當日結清出款結案，惟被告並未依約給付服
25 務費，被告間應為不真正連帶債務關係，爰依民法第568條
26 第1項之規定及系爭買賣契約、系爭履保申請書、服務費確
27 認單、系爭購買意願書之約定，提起本件訴訟，請求擇一為
28 原告勝訴判決等語。並聲明：(一)被告游芝嫻應給付原告100
29 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
30 百分之五計算之利息。(二)被告張耀文應給付原告100萬元，
31 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之

五計算之利息。(三)前二項所命給付，於其中任一被告已履行給付後，他被告於該被告履行給付範圍內免除責任。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告部分：

(一)游芝嫻則以：伊係受被告張耀文委託下幹旋金，係被告張耀文下幹旋金之代理人，所簽立之系爭購買意願書僅係針對幹旋金部分，後續買賣亦不一定成交，下完幹旋金後，伊與被告張耀文之委託關係即結束。系爭不動產嗣後確係由被告張耀文買走，伊和被告張耀文確實未付服務費100萬元予原告，張耀文稱其已將本筆款項提存到法院，但沒有提供給我相關提存書或收據資料等語，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。

(二)被告張耀文未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)經查，原告主張被告游芝嫻於112年3月4日與原告簽立系爭購買意願書，被告張耀文於112年3月9日與系爭不動產之賣方王龍鎮簽訂系爭買賣契約、系爭履保申請書、服務費確認單，於112年5月25日系爭不動產已移轉登記予被告張耀文指定之登記名義人即訴外人陳重嘉名下，履保專戶則於112年6月6日交屋當日結清出款結案，惟被告均未給付服務費等節，業據原告提出系爭購買意願書、系爭買賣契約、系爭履保申請書、服務費確認單等件、系爭不動產建物及土地第二類謄本、安新建築經理（股）公司房地點交證明暨買賣價金履約保證結案單等件在卷可參（見本院卷一第19頁至39頁），且被告張耀文對於原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項之規定，應視同被告張耀文自認上開事實，被告游芝嫻則自陳有簽立系爭購買意願書及被告均未依約給付服務費乙節（見本院卷二

第44頁至45頁），是前情堪認屬實。

(二)系爭購買意願書係下斡旋金時給客戶簽立之文件，此經原告訴訟代理人自陳在卷（見本院卷二第51頁），又觀諸系爭購買意願書第1條係約定就系爭不動產買方願出價格；第2條第1項則約定在賣方同意售出前撤回出價意願；第3條第2項則約定如有其他買方出價超過本意願書之出價或賣方不同意本出價，本意願即刻失效等語（見本院卷一第19頁），可知系爭購買意願書之出價金確相當於房屋交易實務上之斡旋金，即係在賣方同意出售不動產前，由買方先交付仲介公司斡旋金，委託仲介公司以其出價向賣方斡旋議價，若斡旋不成，即由仲介公司無條件返還該款項，是系爭意願書實際上僅就買賣標的及交易價格達成初步意思合致，而未就買賣系爭不動產之其他必要之點達成合意，而後續購買系爭不動產之正式文件即系爭買賣契約、系爭履保申請書則均係由被告張耀文與王龍鎮簽立乙節，業如前述，復參以原告訴訟代理人於本院審理時自陳：被告游芝嫻說會由被告張耀文簽立系爭買賣契約，系爭不動產係登記在被告張耀文指定的名義人陳重嘉名下等語（見本院卷二第45頁），是兩造均明知系爭買賣契約之當事人係被告張耀文，亦係由被告張耀文指定系爭不動產之登記名義人。復觀諸被告游芝嫻係在112年3月4日簽立系爭購買意願書，王龍鎮則係在112年3月9日即係與被告張耀文簽立系爭買賣契約、系爭履保申請書之同日在系爭購買意願書上簽名，是被告游芝嫻是否有如原告主張在簽立系爭購買意願書後之112年3月9日，由原告安排與王龍鎮見面洽談買賣等節，尚有疑義。從而，被告游芝嫻辯稱：我是受被告張耀文委託下斡旋金，下完斡旋委託關係就結束，我與被告張耀文以前是同事，房子是被被告張耀文買走的等語（見本院卷二第44頁），應堪採信。

(三)依系爭買賣契約第17條第4項約定：買方（即被告張耀文）約定仲介服務費100萬元自行於112年5月29日前匯入履保專戶等語（見本院卷一第27頁）。系爭履保申請書第4條第3項

約定：甲乙方（甲方即被告張耀文，乙方為王龍鎮）應給付丙方（丙方為原告）之仲介服務報酬：甲乙雙方同意由安新建經於買賣契約簽訂後迄專戶結清出款前，即依丙方所提供之服務費確認單或仲介分店業績分配表等相關證明文件將約定仲介服務報酬給付予丙方；惟若甲方未將其應給付之服務報酬存入專戶，則甲方應給付之服務報酬不在本款出款約定範圍內等語（見本院卷一第30頁）。服務費確認單則載：買方張耀文服務費100萬元需於112年5月29日支付，並經被告張耀文簽名確認（見本院卷一第33頁），從而，原告主張依上開系爭買賣契約、系爭履保申請書、服務費確認單之約定，請求被告張耀文給付服務費100萬元，為有理由，應予准許。原告另依民法第568條第1項規定所為同一請求，自毋庸審究，併此指明。

(四)至原告主張：被告游芝嫻依系爭購買意願書第9條第1項第1款之約定，亦應給付原告服務費100萬元，被告游芝嫻簽署系爭購買意願書時並未告知原告其為被告張耀文之代理人、及其係受被告張耀文委託下幹旋金，亦未出具委託書或在系爭購買意願書載明代理人或受託人字樣等語（見本院卷一第12頁、第20頁，本院卷二第67頁）。惟按代理人與第三人為法律行為時，雖未以本人名義為之，但有為本人之意思，且此項意思為相對人所明知或可得而知者，為隱名代理，仍發生代理之效果（最高法院91年度台上字第2461號判決意旨參照），參以原告訴訟代理人自陳：被告游芝嫻說會由被告張耀文簽立系爭買賣契約，系爭不動產係登記在被告張耀文指定的名義人陳重嘉名下等語（見本院卷二第45頁），是原告本知悉被告張耀文係實際上之系爭不動產買家乙節，已如前述，被告游芝嫻雖未以本人即被告張耀文之名義或明示以被告張耀文名義為之，依上開說明，仍發生代理之效果，對被告張耀文發生效力，從而，系爭購買意願書應成立在被告張耀文與原告間，職此，被告游芝嫻既為被告張耀文購買系爭不動產下幹旋金之代理人，原告主張依系爭購買意願書之約

01 定、民法第568條第1項之規定請求被告游芝嫻給付服務費10
02 0萬元，自屬無據。

03 (五)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
04 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
05 定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利
06 率，民法第229條第1項、第233條第1項分別定有明文。查原
07 告與被告張耀文間係約定應於112年5月29日前給付本件服務
08 費100萬元，被告張耀文自應就前開期限屆滿時起，負遲延
09 責任，是原告請求被告張耀文就迄未給付之服務費100萬
10 元，給付自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
11 百分之五計算之遲延利息，自無不可。而本件起訴狀繕本於
12 112年9月20日送達予被告張耀文，有本院送達證書在卷可考
13 （見本院卷二第17頁），是原告請求被告張耀文就100萬元
14 給付自起訴狀繕本送達翌日即112年9月21日起至清償日止，
15 按週年利率百分之五計算之利息，亦屬有據。

16 四、綜上所述，原告依系爭買賣契約、系爭履保申請書、服務費
17 確認單之約定，請求被告張耀文給付服務費100萬元及自112
18 年9月21日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
19 息，為有理由，應予准許；依系爭購買意願書之約定、民法
20 第568條第1項之規定請求被告游芝嫻給付服務費100萬元部
21 分，則無理由，應予駁回。

22 五、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核其勝訴部分，合於
23 法律規定，爰酌定相當之擔保金額，予以准許，併依職權宣
24 告被告張耀文免為假執行之擔保金額。至原告敗訴部分，其
25 假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

26 參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
27 經本院審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘
28 明。

29 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 113 年 5 月 8 日
31 民事第六庭 審判長法官 許瑞東

法 官 陳幽蘭

法 官 謝依庭

以上正本證明與原本無異。

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 5 月 8 日

書記官 邱雅珍