

宣 示 判 決 筆 錄

112年度板簡字第390號

原 告 儀辰不動產經紀有限公司

法定代理人 劉宜岑

訴訟代理人 羅一順律師

複代理人 趙筠律師

被 告 呂仲宸

兼 上一人

訴訟代理人 呂仲堯

上列當事人間112年度板簡字第390號請求給付服務費事件於中華民國112年5月23日辯論終結，於中華民國112年7月4日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法 官 李崇豪

法院書記官 葉子榕

通 譯 黃上慈

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主 文

被告呂仲宸應給付原告新臺幣肆拾陸萬陸仟元，及自民國一百一十二年二月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告呂仲宸負擔負擔。

本判決得假執行，但被告呂仲宸以新臺幣肆拾陸萬陸仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一，不在此限：二、請求之基礎事實同一者，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告提起本訴原聲明為：被告呂仲宸應給付原告新臺幣（下同）466,000元，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。嗣於民國（下同）112年5月15日提出民事追加被告暨變更訴之聲明狀，追加被告呂仲堯，並變更聲明為：(1)先位聲明：被告呂仲宸應給付原告466,000元，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。(2)備位聲明：被告呂仲堯應給付原告466,000元，及自本書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。核原告所為追加被告呂仲堯之基礎事實與起訴之基礎事實同一，依前開規定，應予准許變更聲明，合先敘明。

二、原告主張：

(一)被告呂仲宸與被告呂仲堯為親兄弟，被告二人一同找原告居間仲介承購訴外人胡淑珍所有門牌號碼新北市○○區○○路00○0號3樓房屋及其坐落之土地（下合稱系爭不動產），一開始係由被告呂仲堯（弟弟）於111年9月23日出名簽不動產買賣意願書（原證3）、買方給付服務費承諾書（原證4），嗣被告二人商議欲以被告呂仲宸（哥哥）名義購買系爭不動產，而改由被告呂仲宸民國111年9月29日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約，原證1），而被告呂仲宸亦於同日簽訂系爭契約後於服務費確認單（下稱系爭確認單，原證2）上簽名，確認應給付原告466,000元之仲介服務費。嗣被告以訴外人胡淑珍因個人因素不履行與被告間之系爭契約為由，拒絕支付原告仲介服務費，是以原告謹能依民法居間之規定及系爭確認單提起本件訴訟。

(二)被告呂仲宸依民法第565條及第568條規定，應給付原告46萬6,000元之服務費：

按「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。」、「居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。」民法第565條、第568條第1項分別定有明文。次按「居間人（介紹人）於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響。」最高法院49年度台上字

第1646號民事判決參照。查系爭契約確實因原告居間媒介而成立，且被告呂仲宸亦於服系爭確認單上親自簽名，縱嗣因賣方胡淑珍不履行系爭契約，亦無礙於系爭契約已成立之事實，原告之服務費請求權並不受影響。雖被告呂仲宸並未於不動產買賣意願書及買方給付服務費承諾書上簽名，然被告二人均係一同與原告接洽，於被告呂仲堯簽署上開文件時被告呂仲宸均在場，對於文件內容知之甚詳，且被告呂仲宸亦於買賣成立後，於服務費確認單上簽名，確認欲給付給原告之服務費金額（466,000元）、確認給付方式（履保轉），故揆諸前開規定及系爭確認單，被告呂仲宸應給付原告466,000元之服務費。

(三)倘鈞院認被告呂仲宸無庸給付原告服務費，則被告呂仲堯依據不動產買賣意願書第5條規定，應給付原告466,000元之服務費：

按不動產買賣意願書第5條後段「買方應給付的服務費，依『買方給付服務費承諾書』約定為準。」、買方給付服務費承諾書中載明「立書人承諾應於契約成立時，給付買賣總價款買分之二之服務報酬予受託人並以現金給付，絕無異議。…若買方或其配偶、二等親內之親屬於買方簽立本承諾書後二個月內，就上開房地與賣方成交時，立書人同意視為受託人已完成居間仲介之義務，立書人仍應給付委託承買價款百分之貳為服務報酬。」。雖嗣後係由被告呂仲宸與賣方簽訂系爭契約，然據前開買方給付服務費承諾書之約定，被告呂仲堯之二等親內親屬即其哥哥被告呂仲宸於被告呂仲堯簽立承諾書後6日內，就系爭不動產與賣方成交，被告呂仲堯同意視為原告已完成居間仲介之義務，故被告呂仲堯應給付原告46萬6,000元之服務費。

(四)為此，爰依民法第565條、第568條規定及不動產買賣意願書第5條規定等規定提起本訴，求為判決：(1)先位聲明：被告呂仲宸應給付原告466,000元，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。(2)備位聲

01 明：被告呂仲堯應給付原告466,000元，及自本書狀繕本送
02 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息等
03 語。

04 三、被告等則辯以：被告於111年9月29日在原告公司與賣方胡淑
05 珍簽約購買系爭不動產，成交總價2590萬元，約定在111年1
06 1月22日前要交屋，並在代書陪同下簽完包含服務費確認單
07 之所有相關合約。其後，原告在未通知被告情況下，因賣方
08 要遷戶籍而與代書將權狀還給賣方。被告於111年10月7日前
09 陸續匯款履保一成款項259萬元，於111年10月7日，原告電
10 話通知被告賣方不願出售系爭不動產，並於10月10日再次確
11 認賣方不願出售並表示賣方願賠償120萬，且這120萬需跟原
12 告拆分，被告則仍希望賣方履約。嗣於111年10月17日至原
13 告店內商談，賣方仍無意出售，原告並表示賣方拿出120萬
14 作為全部服務費及違約金，被告仍堅持賣方應履約，然因兩
15 造並無共識經由調解亦不成立各等語。

16 四、經查：

17 (一)按原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主
18 張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之
19 主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則，最高法
20 院98年台上字第372號判決可資參照。本件原告主張之事
21 實，業據所提出之不動產買賣契約書、服務費確認單、不動
22 產買賣意願書、買方給付服務費承諾書等件影本為證。被告
23 雖以前詞置辯，然被告對於業經原告居間而與訴外人胡淑珍
24 簽定系爭契約，並已簽立服務費確認單、不動產買賣意願
25 書、買方給付服務費承諾書等文件，則原告此部分之主張自
26 堪信為真正。經查：

27 (二)按居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或
28 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。又居間人於契約因其
29 報告或媒介而成立時，即得請求報酬，此觀之民法第565
30 條、第568條之規定甚明。查被告呂仲宸與被告呂仲堯，被
31 告二人一同找原告居間仲介承購訴外人胡淑珍系爭不動產，

一開始係由被告呂仲堯於111年9月23日出名簽不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書，嗣由被告呂仲宸出名購買系爭不動產，並由被告呂仲宸於111年9月29日簽訂不動產買賣契約書及服務費確認單，依服務確認單所示內容：呂仲宸就系爭不動產應以履保轉方式給付總服務費為466,000元予原告等語，茲因系爭不動產係經原告居間仲介而以2590萬元與訴外人胡淑珍達成買賣合意並締約，已如前述。系爭不動產交易經原告居間媒介而成立，則原告依法自得向系爭不動產契約之締約人及簽立服務費確認單之人即被告呂仲宸請求給付服務費。是原告依服務確認單之約定，請求被告呂仲宸給付服務費466,000元，核屬有據。被告等雖以前詞置辯，惟未就其反對之主張舉證證明以實其說，揆諸首開說明，被告等上開所辯，委無足取。

(三)從而，原告依民法第565條及第568條規定，請求被告呂仲宸應給付原告466,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年2月1日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。又預備訴之合併，係以當事人先位之訴有理由，為備位之訴裁判之解除條件；先位之訴無理由，則為備位之訴裁判之停止條件，原告先位請求既有理由，則本院就其備位之訴即毋庸加以審酌，附此敘明。

五、本判決係就民事訴訟法第427條第1項所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

六、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此敘明。

中 華 民 國 112 年 7 月 4 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

書 記 官 葉子榕

法 官 李崇豪

上列為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

01 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
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 中 華 民 國 112 年 7 月 4 日

04 書 記 官 葉子榕