

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第932號

原告 永進土地開發有限公司

法定代理人 葉冠廷

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 吳昀臻律師

被告 彭婉萍

訴訟代理人 彭火炎律師

上列當事人間給付服務費事件，本院於民國111年6月14日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒拾肆萬元，及自民國一一〇年六月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾肆萬陸仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣柒拾肆萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告於民國（下同）110年4月25日與原告就坐落新竹市○○段0000地號土地及其上建物(門牌號碼：新竹市○○路0巷0號)，簽訂要約書及買方給付服務費承諾書，委託原告居間仲介購買上開房地，並承諾於買賣契約成立時，給付服務報酬予原告。嗣後被告於110年5月26日與上開房地所有人李佳璋(下逕稱姓名)簽立不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約書)，並同時簽立服務費確認單(下稱系爭服務費確認單)，約定於110年5月31日給付新臺幣（下同）74萬元之服務費予原告。惟被告嗣後拒絕履行系爭買賣契約，並因此拒絕給付服務費。

01 (二)原證一要約書雖記載有效期限至110年4月30日，但賣方李佳
02 璋經原告之通知，已同意被告之出價，只因人在美國，一時
03 來不及回國且要防疫隔離，經原告居中協調，被告同意於11
04 0年5月3日先在系爭買賣契約上簽名並開立本票，李佳璋則
05 盡速訂機票回臺灣，於防疫隔離後，會馬上至代書處完成買
06 賣契約。而系爭服務確認單上關於應付服務費金額74萬元、
07 給付日期110年5月31日均記載，並經被告簽名，足認被告就
08 重要之點均有同意，至於其他枝節空白部分，俟李佳璋回國
09 於契約書賣方處簽名後，相關空白處再由原告予以填補，並
10 無可質疑之處，況被告如於要約書到期日110年4月30日後即
11 無締約之意，何須於110年5月3日於買賣契約及系爭服務費
12 確認單上簽名？被告明知係其違約，卻故意設詞指摘，直指
13 原告不是，似非可取。

14 (三)由證人孫偉國之證詞可知，被告提出之系爭服務確認單中七
15 處空白欄，其中五欄(附件編號、成交金額、客戶名稱、身
16 分證字號及電話)皆係其於被告簽名時，在被告面前填入。
17 按日常生活經驗法則，簽立房地買賣契約等相關契約及文件
18 時，除買賣雙方需親簽之處，其餘資訊多由仲介人員提供服
19 務、協助填寫，是證人所言符合常理。況且該七處皆非系爭
20 服務費確認單之必要之點，縱「簽約日期」、「履保帳號」
21 為110年5月26日始填入，亦不影響系爭服務確認單之成立。
22 綜上，可認被告於110年5月3日，確已知悉買賣雙方已確認
23 系爭房地之成交價格為3700萬元，且同意於110年5月31日前
24 給付74萬元之服務費予原告。是被告抗辯原證二之服務費確
25 認單中，有七處為原告事後逕行填入，故不應許可原告主張
26 云云，並不可採。次查，由孫偉國及被告之LINE對話內容可
27 知，被告至110年5月30日仍要求孫偉國提供房屋平面配置
28 圖，亦知悉李佳璋回國要隔離，但沒有要求會面簽約，也同
29 意在契約書上先簽名，如買賣雙方有約定會面簽約，被告何
30 需於會面簽約前，提早於系爭買賣契約上簽名用印，並簽立
31 原證二之服務費確認單？故被告抗辯原約定於110年5月20日

01 由買賣雙方會面簽約，惟買方於110年5月26日始簽名，故買
02 賣契約未成立云云，顯不合邏輯而不可採。況被告為購買系
03 爭房地，已花費許多時間心力，其抗辯僅因賣方延後於買賣
04 契約上用印，即無購買意願，顯不合理。

05 (四)再查，被告簽發到期日110年5月20日，面額370萬元之本票
06 乙紙，係表示於該日交付370萬元，並非雙方約定於該日簽
07 約，又被告曾於110年5月20日以LINE訊息詢問孫偉國「今天
08 到期的本票你那邊可以直接取消嗎？」，係因當時被告無足
09 夠資金，故希望延後付款，如若被告抗辯係因未依照原計畫
10 會面簽約，何須放低姿態詢問可否通融取消？被告見孫偉國
11 回覆需賣方同意時，僅言「好的」，在在證明被告確知買賣
12 契約已成立，負有給付價金之義務。末查，原告係依照原證
13 二之服務費確認單向被告為請求，原證一則係作為佐證(服
14 務費數額符合原證一買方給付服務費承諾書中約定之服務費
15 比例，即買賣總價款之百分之二)。被告抗辯原證一要約書
16 已逾期，故不應許可原告主張云云，容有誤會。況若被告於
17 要約書到期日110年4月30日後即無締結房地買賣契約之意，
18 又何以其110年5月3日於買賣契約及系爭服務費確認單上簽
19 名？另由證人張淑郁之證詞可知，買、賣雙方對於契約已成
20 立一節，並無爭議，係事後被告資金出現問題，被告才悔約
21 不買，故被告所辯契約未成立、確認單有部分空白等，主張
22 不必支付服務費，均非事實，亦不可採。

23 (五)為此，爰依民法第568條第1項及系爭服務費確認單，提起本
24 件訴訟，並聲明：被告應給付原告74萬元，及自110年5月31
25 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；原告願供擔
26 保，請准宣告假執行。

27 二、被告則以：

28 (一)本件原證一要約書第九條約定「本要約有效期間至110年4月
29 30日24時止」，足見該要約書已因逾期而失效。原告持為本
30 件主張被告與系爭房地賣主李佳璋於110年5月26日成立買賣
31 契約及被告給付服務費之請求依據，自無理由。查被告與賣

01 主李佳璋之間，未於110年4月30日24時前簽立買賣契約，致
02 被告於其後之5月間，前往原告公司探詢時，因原告公司從
03 業人員孫偉國多方慫恿告稱賣主自境外返台在110年5月20
04 日，可以雙方見面簽約，故要被告先行在立約日期及部分內
05 容空白之不動產買賣契約書、確認單等文件上先行簽名，並
06 說明簽約當天需付買賣價額3700萬元10分之1之簽約款370萬
07 元，故要求被告先簽發同面額、發票日110年5月3日，到期
08 日為110年5月20日之TH0000000號本票，用以擔保110年5月2
09 0日簽約時給付上開數額之簽約款，並交由原告公司特約地
10 政士張淑郁代保管，被告係因約定在110年5月20日買賣雙方
11 正式會面簽約時，才需給付上開數額之簽約款，對被告也無
12 何不利，即為簽立本票以擔保該日簽約款之給付，詎其後被
13 告並未接受於110年5月20日前往簽約之通知。是以被告與李
14 佳璋間並未於110年5月20日會同簽定買賣契約，契約自始未
15 成立。原告主張不動產買賣契約因原告之居間仲介於110年5
16 月26日已成立，為本件之請求，應屬無據。果如原告主張11
17 0年5月26日成立契約，則所稱簽約款本票到期日，焉會是簽
18 約日前之110年5月20日？

19 (二)被告於110年5月3日應原告公司人員孫偉國之要求，預先簽
20 立系爭服務費確認單，惟被告留存影印交付之服務確認單
21 上，和泰履保帳號欄後段、簽約日、物件編號、成交金額、
22 客戶名稱、身分證字號、連絡電話共7欄均係空白，未填入
23 數字，顯見該欄位係孫偉國事後填入無疑。而被告於系爭契
24 約書、系爭服務確認單及價金履約保證書等文件上簽名表示
25 誠意，且認對被告亦無不利，故簽立上開資料及5月20日到
26 期之本票置於原告公司備用。本件既經被告於110年5月3日
27 應原告要求片面在契約上簽名，並同時簽發以110年5月20日
28 為到期日之擔保本票，自然顯見被告110年5月3日於契約內
29 預先簽名之真意，係預定買賣雙方會同於110年5月20日簽
30 約，否則被告不會於110年5月3日簽名時，同時簽發110年5
31 月20日為到期日之本票，本件既未於所預定之110年5月20日

01 經買賣雙方會合簽約，自不因嗣後由孫偉國於買賣契約書
02 上，填入110年5月26日為簽約日期，即得使本件不動產買賣
03 契約，因而成立，原告不得據而請求本件服務費。

04 (三)對證人孫偉國證詞之意見：

05 1、依證人證述填寫系爭確認服務單除履保帳號、簽約日期外之
06 空白欄位填寫時，被告均在場云云。惟當日交付被告攜回之
07 服務確認單上，該五欄卻是空白，可明證人關於此部分之證
08 述與卷附證據不符。而原告明知李佳璋須至110年5月23日始
09 能解除隔離，卻仍要求原告簽發110年5月20日到期之本票為
10 擔保，即知其所稱被告沒有要求和賣主會面簽約，與事理未
11 合。本件確有買賣雙方於110年5月20日見面簽約之約定，且
12 既經被告簽發5月20日之本票，顯見被告110年5月3日先行於
13 契約內預先簽名之真義，係預定買賣雙方會同於110年5月20
14 日簽約，不因原告嗣後填入110年5月26日之簽約日期，則使
15 系爭買賣契約成立。

16 2、關於110年4月26日至同年5月19日之間被告與孫偉國LINE對
17 話內容，係被告委託原告公司為仲介、並預定在110年5月20
18 日買賣雙方會合簽約，其間所為對話訊息，所為帶看、圖
19 面、貸款、勘現、交屋、設計等各項問題討論，都無不當。
20 110年5月20日因原告未通知被告會同簽約，被告覺得奇怪，
21 致有當天到期之本票可否直接取消之問題詢問，亦屬正常。
22 而孫偉國亦答覆「可延後執行」，因而導致被告考慮是否要
23 簽約購買系爭不動產，致有其後110年5月24日之房貸、裝潢
24 問題討論。後經孫偉國於110年5月27日在LINE訊息內通知被
25 告須在次日匯款370萬元及半數仲介費37萬元，被告始知原
26 告認本件買賣契約已成立，而甚感訝異，於110年5月29日在
27 親人陪同下至原告公司詢問，並經原告交付已由賣方簽章及
28 原告擅填簽約日期之不動產買賣契約書，被告愕然，不知如
29 何處理，始會發出道歉訊息、致歉金、代書費及負擔屋主回
30 台費用等退讓性、禮貌性之意見，自不足證被告與屋主間不
31 動產買賣契約業已成立。是本件買賣契約因雙方欠約意思表

示一致，而尚未成立，原告所提之LINE對話內容，未足以否定被告與賣方預定在110年5月20日會面簽約之約定，自不足證系爭買賣契約業已成立而作為原告請求給付服務費之依據。

(四)本件於110年4月26日談論買賣起始，被告即已在Line訊息上談論自身有現金約500萬元、另需計3700萬元-500萬元=3200萬元之貸款。孫偉國並答應介紹台中商業銀行或新竹第三信用合作社一次貸齊，並告稱可貸至售價九成，然台中商銀或新竹三信後未能同意貸借當初所談論之3200萬元，足見被告確曾為孫偉國所誤導；反之，就被告自身有現金約500萬元而言，仍可知對於110年05月20日之簽約款370萬元，被告並無缺乏資金以期延後付款之必要。故原告所稱被告手邊無足夠資金，希望能延後付款等語，非屬事實。另原告主張何以被告須放低姿態詢問取消？孫偉國又何以會堅定地回覆？被告對回覆有無爭執，尚不足認被告確知買賣契約已成立負有給付價金之義務，亦尚不足作為判斷原告向被告請求居間報酬之適合依據。

(五)依證人張淑郁證述可知，被告於110年5月3日簽名於系爭契約書時，簽約日期係空白，並未有110年5月26日之日期落款，李佳璋於110年5月25日簽章時，被告未會同，難稱買賣雙方就買賣契約內容合意已達意思表示一致。雖張淑郁證稱在25日賣方簽完名後有發LINE給被告，告知賣方已經做簽名的動作，也拍合約書給被告，確認李佳璋已經簽完名了，被告也有回覆「收到」。然「收到」之回覆，仍尚非為同意表示，不足據以主張成立買賣契約。再關於買賣價金之給付，系爭買賣契約第四條約明「簽約款：於本契約簽訂時，新台幣三百七十萬元整」，顯見於契約簽訂時，買方必須給付370萬元之簽約款，本件於所指110年5月3日、5月20日、5月25日，皆未曾由被告付款分文，同見買賣契約本即尚未成立。證人雖證述「原本是簽約當天就要支付那筆款項」，然查所指110年5月3日簽約當天，被告與李佳璋間並未簽約，並未

曾有買賣合意，證人所為「原本是簽約當天就要支付那筆款項」之判斷性證述，原非可採。又所證「我們抓大概那個時間李佳璋已經回國在做隔離了，既然已經回國了，被告就應該要支付這筆簽約款」之部分，既未曾與被告簽約，又如何得認因李佳璋已經回國了，被告即應付簽約款370萬元？雖證人再證述，我們是等到李先生回國再讓被告做支付的動作，但承上敘，若非李佳璋已回國且與被告簽訂買賣契約，被告依契約給付簽約款之義務未發生，證人證述我們是等到李佳璋回國再讓被告做支付的動作，與買賣契約約定內容及簽約款法律性質，亦顯未合，未足採憑。

(六)又孫偉國於本院另案確認本票債權不存在(本院110年度訴字第837號)審理程序中到庭證述，並依其手機畫面(如本院卷221至223頁)所示，孫偉國在110年4月26日上午11：50及下午04：58與李佳璋語音通話結束，然孫偉國並無與李佳璋通話結束之當下(或稍後)與被告以用Line語音通話之記載。是以證人所證110年4月26日11：50及04：58與李佳璋語音通話結束當下就通知被告彭婉萍，當非屬實，原告不得以李佳璋表示同意出售之承諾意思表示已達被告，本件買賣契約已成立，並因而得為本件請求依據。

(七)惟如經認定被告簽立上開不動產買賣契約書及簽發本票，亦屬被告向李佳璋為購買本件不動產為要約之意思表示，但依被告同時所簽發用以擔保簽約款370萬元支付之本票，其到期日係110年5月20日，足示上開購買不動產要約意思表示，顯然附加賣方必須於該日簽約之條件(否則本件擔保簽約款付款之本票，無須贅填到期日為5月20日)，賣方李佳璋既未於該日簽約，被告上開要約表意，亦因而失其拘束力，且依民法第158條之規定，不因李佳璋嗣後於5月25日再行簽約，而認李佳璋與被告間，已達意思表示合致而成立買賣契約，原告主張所仲介之本件不動產買賣契約已成立，而向被告為給付服務費請求，亦無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利益判決，被告願供擔

01 保請准宣告免為假執行。

02 三、本院之判斷：

03 原告主張被告於110年4月25日委託其居間購買系爭房地，承
04 諾於買賣契約成立時，給付服務報酬予原告，並簽署系爭服
05 務費確認單乙節，業據提出與所述相符之買方給付服務費承
06 諾書、要約書、服務費確認單等件為證(見本院卷第19至21
07 頁)，並為被告所不爭，堪信原告此部分主張之事實為真。
08 原告復主張系爭房地買賣契約已成立，被告應依服務費確認
09 單給付其服務費74萬元等情，則為被告所否認，並以前揭情
10 詞置辯，是本件爭點為：(一)被告與李佳璋就系爭不動產是
11 否成立買賣契約？(二)原告依系爭服務費確認單之約定，請
12 求被告給付仲介服務費74萬元，是否於法有據？茲分述如
13 下：

14 (一)被告與李佳璋就系爭不動產已成立買賣契約。

15 1、按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
16 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
17 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
18 及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、
19 經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作
20 全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據
21 中一二語，任意推解致失其真意；解釋意思表示，固須探求
22 當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，但所用之辭句業已
23 表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨所用之辭句
24 而更為曲解（最高法院98年度台上字第1925號判決、86年度
25 台上字第3042號判決意旨參照）。關於買賣不動產之債權契
26 約，乃非要式行為，若雙方就其移轉之不動產及價金業已互
27 相同意，則其買賣契約即為成立（最高法院57年台上字第14
28 36號裁判意旨參照）。

29 2、原告主張系爭買賣契約已成立；被告辯稱系爭要約書已因逾
30 期而失效，且兩造係約定於110年5月20日買賣雙方正式會面
31 簽約，惟被告與李佳璋間並未於110年5月20日會同簽約，契

01 約自始未成立，原告不得據而請求服務費云云。經查：

02 (1)兩造於110年4月25日所簽訂，由被告委託原告居間購買系爭
03 房地之要約書第九條雖記載「本要約有效期間至110年4月30
04 日24時止…」，被告並抗辯系爭要約書已因逾期而失效等
05 語。惟查證人即系爭房地之仲介孫偉國於本院110年度訴字
06 第837號確認本票債權不存在事件到庭證稱：「（要約書上
07 面載明要約有效期限至110年4月30日24時為止，本件出賣人
08 李佳璋有無在該時間內承諾？）有，我把彭婉萍的價格用LI
09 NE通知在美國的李佳璋，他說同意這個價格，會安排回臺灣
10 簽約」、「（李佳璋同意這件事情，你是什麼時候通知原告
11 彭婉萍？）李佳璋同意的當下，我就通知彭婉萍，也是用LI
12 NE通知」（見本院卷第224頁）；並於本院結稱：「（為何
13 由買賣雙方在不同的時間簽約？）屋主人在美國，要等他回
14 來臺灣，而且他要隔離14天」、「（李佳璋何時回台？隔離
15 至何時？）我要看手機的資料（閱覽手機），他說5月7號回
16 臺灣，到臺灣還要再隔離14天，5月23號才能出來」、「（
17 被告知道屋主回台要隔離嗎？）知道」、「（所以被告也同
18 意由他先在買賣契約書上簽名？還是他要求等屋主隔離期滿
19 後兩人要會面？）他知道屋主要隔離，但是沒有要求要會
20 面，被告也同意他在契約書上先簽名」、「（本件房地買賣
21 總價3700萬元？）是」、「（有無經過議價？）有」、「
22 「（原來的價錢為何？）原來賣方授權價格是3950萬，買方
23 原來出價3650萬，屋主不同意這個價格，後來買方加價50萬
24 為3700萬，屋主才同意」等語（見本院卷第88、89頁），參
25 以被告與孫偉國間以LINE傳送之對話訊息：被告於110年4月
26 26日向孫偉國表示系爭房屋要辦理貸款、同年4月28日向孫
27 偉國表示下週一要帶設計師看房子請孫偉國幫忙開門、同年
28 5月1日請孫偉國拍一張放大有標註尺寸的平面圖給被告、同
29 年5月4日，被告準備請建築師申請變更，把系爭房屋3、4樓
30 合法，並請孫偉國提供建物所有權狀影本及屋主身分證影
31 本、110年5月5日被告向證人孫偉國表示下午有餐廳的人來

01 做場勘，請孫偉國幫忙開門、110年5月12日：孫偉國請被告
02 於110年5月31日前支付服務費1%37萬元，另37萬元於交屋前
03 付清，被告回以：「謝謝，沒有問題了」等語，有二人之LINE
04 對話記錄截圖附卷可稽（見本院卷第75、77頁），是被告
05 自110年4月28日至同年5月間均積極進行系爭房地之貸款、
06 設計裝修事宜，且從未質疑要約期間屆滿而失效一事等情，
07 足以推知被告與賣方李佳璋應於110年4月30日要約期限屆滿
08 前已就系爭房地達成3,700萬元買賣之合意，否則被告何須
09 於期限前要求辦理貸款及偕同設計師帶看系爭房屋，並於要
10 約期限屆至後仍陸續要求仲介孫偉國提供房屋平面圖及屋主
11 證件影本，以辦理系爭房屋增建之3、4樓合法化，嗣並於11
12 0年5月12日同意給付買賣總價2%之服務費。被告抗辯系爭要
13 約書已因逾期而失效云云，應無足採。

14 (2)又系爭買賣契約承辦地政士即證人張淑郁於本院證稱：「11
15 0年5月3日當天是仲介公司主管聯絡我去做簽約的動作，主
16 管的名字我忘了，到現場之前我有先了解一下狀況，當時仲
17 介人員孫偉國有告知我這件屋主人還在國外，價格已經確定
18 了，所以請買方先過來做簽名的動作，等賣方從國外回來再
19 做簽名的動作。所以我們就上簽約桌，把狀況再跟買方說明
20 一下，才請買方在合約書上面簽名」、「（哪些的地方是你
21 當天填寫的？）除了立契約書人、買賣雙方的簽名之外，
22 其他部分都是我填寫的」、「（買方彭婉萍是110年5月3日
23 當天就在買方空白欄上面簽名？）是的」、「（第四條各期
24 給付價金也是5月3日當天就談好的嗎？）是的」、「（是你跟
25 買方當場了解後才填寫上去的嗎？）通常是仲介跟買方討論
26 好，我先寫好，在簽約前我有再次跟買方確認沒有問題，他
27 才簽名」、「（卷第29頁其他約定事項這份是當天寫的嗎？）
28 是的，這份文件也是5月3日當天填寫的」、「（後來賣方李
29 佳璋回國因為要隔離，隔離出來後也是你通知他來簽名的
30 嗎？）是孫偉國帶他到我辦公室做簽名的動作」、「（何時的
31 事情？）5月25日」、「（原證三買賣契約書的落款日期110年

01 5月26日是你在5月3日當天寫的嗎？)不是，是我在5月25日
02 填寫的」、「(所以在110年5月3日是空白的？)是」、「
03 「(〈提示被證一本票〉這張本票是否彭婉萍在你面前簽名
04 的？)是的」、「(何時簽的？)5月3日當天」、「(為什麼要
05 簽這張？)他要買這個房子第一期款是370萬元整，但是買方
06 當天沒有現金，所以他開立本票擔保要支付的憑證」、「
07 「(有無其他補充？)我在25號賣方李佳璋簽完名後有發LINE
08 給彭婉萍，告知買方李先生已經做簽名的動作，也拍合約書
09 給彭婉萍，確認李佳璋已經簽完名了，彭婉萍也有回覆我收到
10 到」、「(110年5月3日簽約過程中，你或是被告彭小姐有
11 無人說5月20號還要買賣雙方碰面再簽名一次？)我沒有印
12 象買賣雙方要碰面的動作，因為當時賣方李先生要從國外回
13 來，要買機票還要隔離，並沒有提到5月20號雙方要碰
14 面」、「(那110年5月3日簽立的本票上面到期日是5月20
15 號？)是我們抓大概那個時間李佳璋已經回國在做隔離了，
16 既然已經回國了，彭婉萍就應該要支付這筆簽約款，原本是
17 簽約當天就要支付那筆款項，我們是等到李先生回國再讓彭
18 婉萍做支付的動作」、「(關於賣方李佳璋在美國以及回來
19 要隔離14天等情形，在110年5月3日被告彭婉萍在簽名時，
20 是否清楚曉得？)他非常清楚，因為孫偉國有告知他，我在
21 簽約的當下也有告知他」、「(你剛剛說在賣方李佳璋在110
22 年5月25日簽約完以後，你有通知買方彭婉萍，他也說收到，
23 有無證據？)我有把LINE的訊息截圖下來(庭呈LINE對話
24 截圖)，我只是告知他賣方已經簽完名，然後他回覆有收到
25 到」等語(見本院卷第149至154頁)，並提出其拍攝李佳璋簽
26 名後之買賣契約書通知被告之LINE對話截圖為證(見本院卷
27 第159、161頁)。是依證人張淑郁證述以觀，買賣雙方並無
28 會面簽約之約定，於110年5月3日係由孫偉國、張淑郁先後
29 向被告確認簽約方式、契約內容及買賣價金交付方式後，被
30 告先行在契約書買方處簽名，並同意開立370萬元之本票作
31 為第一期款項之擔保，至本票到期日110年5月20日僅是預估

賣方李佳璋在台期間而已，無從據此推認被告堅持要買賣雙方會同簽約。參以被告於110年5月3日先在系爭買賣契約買方欄簽名用印後，直至同年5月20日始以LINE詢問孫偉國當天到期之本票可否取消，期間未曾向孫偉國或原告公司提出買賣雙方會面簽約之質疑，並於同年5月25日賣方在系爭買賣契約上簽名蓋章後，張淑郁隨即以LINE通知被告，被告回覆「收到」，有孫偉國、張淑郁手機LINE畫面截圖在卷可稽（見本院卷第79頁、159至161頁）。嗣至110年6月5日被告於LINE中告知孫偉國因台中商銀最終貸款成數為銀行鑑價之7成，與被告期望成交價之9成有落差，向銀行高額借貸買房之想法破局而無力購屋，故請孫偉國代為向李佳璋私下協商和解，並願意負擔李佳璋返台之所有費用及原告4月底至5月底之行政代書規費，隔日復請孫偉國代向屋主請求降低違約金等節觀之（見本院卷第81頁），顯見其主觀上亦認系爭買賣契約已合法成立，惟因己資力不足、核貸未如預期而有違約之虞，始放低姿態請求減少雙方損失，堪認原告主張被告係因資金不足始違約乙節為可採，被告辯稱道歉內容為禮貌性退讓之對話云云，核屬無據。據此，被告遲至原告提起本件訴訟向其請求給付服務費，始抗辯系爭契約應由雙方會面簽約云云，實與常情有違，應屬卸責推諉之詞，不足採信。

3、按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條第1項定有明文。又契約固須當事人互相表示意思一致始能成立，但所謂互相表示意思一致，不限於當事人直接為之，其經第三人為媒介而將當事人互為之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致者，仍不得謂契約未成立（最高法院91年台上字第2477號判決意旨參照）。綜上各情，堪認系爭買賣契約係經被告與李佳璋確認契約內容而無意見後，始先後簽署，締約雙方顯已就系爭契約內容互相表示意思一致，系爭契約即已成立；縱使被告與李佳璋係經第三人即孫偉國從中居間傳達而先後簽立系爭買賣契約，亦無礙於系爭契約之成立，至為明確。

01 (二)原告依系爭服務費確認單之約定，請求被告給付仲介服務費
02 74萬元，為有理由。

03 1、按稱居間者，為當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
04 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565 條定有
05 明文。次按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默
06 示，契約即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對
07 於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於
08 該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性
09 質定之，亦為民法第153 條所明定。

10 2、依原告簽立之買方給付服務費承諾書所載：「立書人彭婉萍
11 委託永慶不動產加盟店永進土地開發有限公司居間仲介購買
12 座落新竹市○○路0巷0號房地(中央段1252地號共1筆)，立
13 書人承諾應於契約成立時，給付買賣總價款百分之2之服務
14 報酬予受託人並以現金給付，絕無異議。若可歸責於本人之
15 因素致本不動產買賣契約不成立，本人承諾服務費仍支付予
16 受託人。」等文字，另有委託價格3,700萬元、委託期間至1
17 10年4月30日24時止等文字明確記載於要約書內，經被告於
18 「買方簽章」欄位、騎縫處簽名(見本院卷第19頁)，堪認兩
19 造間就被告出價3,700萬元委託原告居間仲介購買系爭房
20 地，並支付買賣總價款2%作為原告服務報酬之意思表示已然
21 合致，且觀其內容係約定原告為訂約之媒介，被告給付報
22 酬，是兩造業已成立居間契約，要無疑義。被告固抗辯要約
23 書記載有效期限至110年4月30日24時止，然參證人孫偉國於
24 另案(本院110年度訴字第837號確認本票債權不存在事件)證
25 稱：「(要約書上面記載要約有效期限至110年4月30日24時
26 止，本件出賣人李佳璋有無在該時間內承諾?)有。我把原
27 告彭婉萍的價格用LINE通知在美國的李佳璋，他說同意這個
28 價格，會安排回臺灣簽約。(被告李佳璋同意這件事情，你
29 是甚麼時候通知原告彭婉萍?)李佳璋同意的當下，我就通
30 知原告彭婉萍，也是用LINE通知。(問：剛才有提到跟被告
31 李佳璋、原告彭婉萍通知契約成立的事情，是用LINE的語音

通話，是否有保留LINE畫面？）有。（庭呈手機、顯示LINE畫面）」此有該案言詞辯論筆錄及手機LINE畫面影印截圖在卷可考（見本院卷第223至233頁），依證人孫偉國之手機LINE截圖畫面可知，孫偉國於110年4月26日分別與李佳璋通話2次，各17分50秒及4分56秒；再於110年4月27日與被告通話1分34秒，已徵賣方李佳璋於要約期限前同意被告之出價，始有後續被告於同年5月3日簽定系爭契約書、系爭服務費確認單，並簽發本票乙紙做為第一期付款之擔保等後續行為；被告抗辯要約期限屆至失其效力、出賣人承諾通知未到達被告等有利於己之變態事實，並未提出具體證據資料證明，其抗辯並無理由。

3、被告又辯稱其僅在系爭服務費確認單「客戶簽章」欄簽名，其餘欄位皆係原告公司人員孫偉國所填入，對該確認單上必要之點未合意云云，並提出影印之服務確認單1紙為證（見本院卷第61頁）。惟查，證人孫偉國於本院證稱系爭服務確認單除履保帳戶及簽約日期須待賣方簽名確認外，其餘被告提出之影印確認單中七處空白欄，其中五欄（附件編號、成交金額、客戶名稱、身分證字號及電話）皆係其於110年5月3日被告簽名時，在被告面前填入等語（見本院卷第88頁）。衡諸常情，簽立房地買賣契約等相關契約及文件，除買賣雙方需親簽之處，其餘資訊多由仲介人員提供服務、協助填寫，事屬常見。證人孫偉國當場於被告面前代為填寫前開內容，被告亦未異議表示反對，顯然已為同意。則兩造間關於系爭服務費確認單重要之點即「買賣標的」及「應付服務費」已達成合意，即被告同意於110年5月31日給付服務費74萬元。至於有關履行契約之其他細節部分，雖需待賣方李佳璋於賣方處簽名始得填補，仍無礙已成立之給付服務費契約關係。是被告所辯，委無足採。從而，原告依系爭服務費確認單請求被告給付服務費，核屬有據。

（三）未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法

01 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
02 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1
03 項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件被告
04 應於110年5月31日前給付74萬元，迄今尚未給付，則被告至
05 期限屆滿之翌日即110年6月1日起，應負遲延責任，是原告
06 請求自110年6月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，
07 為有理由，逾此部分則屬無據，不能准許。

08 四、綜上所述，原告主張其已完成居間仲介義務而得請求報酬，
09 應屬可信，被告抗辯並無給付義務，尚不足採。從而，原告
10 依民法第568條第1項及系爭服務費確認單之約定，請求被告
11 給付74萬元，及自110年6月1日起至清償日止，按年息5%計
12 算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無
13 據，應予駁回。

14 五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提
15 出之證據，均經斟酌，核與判決之結果不生影響，爰不一一
16 論述，附此敘明。

17 六、又兩造各陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經
18 核於法均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併准許之。

19 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
20 事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決
21 如主文。

22 中 華 民 國 111 年 7 月 13 日
23 民事第一庭法 官 楊明箴

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 111 年 7 月 20 日
28 書記官 劉亭筠