

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1675號

原告 丞鑫不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 林鈺程

訴訟代理人 蘇建榮律師

被告 林莉觀

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，本院於民國112年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾柒萬捌仟元，及自民國一百十一年十一月十六日起至清償日止，按週年利率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百分之三十三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件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條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：緣被告前以其兒子林維瑜為代理人，委由原告居間仲介買受訴外人顏子榮所有坐落臺南市○○區○○○街00號房地（下稱系爭房地），業已以總價新臺幣（下同）890萬元成交，並於民國111年2月9日簽訂不動產買賣契約書及買、賣方服務費確認單。依上開買、賣方服務費確認單所載，賣方即訴外人顏子榮應給付原告仲介服務費356,000元，買方即被告應給付原告178,000元。惟被告於簽訂系爭房地買賣契約後，竟無端拒絕履行系爭房地買賣契約，賣方即訴外人顏子榮依法對被告解除系爭房地買賣契約，依約即使系爭房地買賣契約因可歸責於被告之因素解約，被告仍應

給付仲介服務費178,000元，又因可歸責於被告之因素肇致系爭房地買賣契約遭解除，致使原告無法向訴外人顏子榮收取仲介服務費356,000元，因兩造間成立不動產買賣意願居間委託契約，依照居間委託契約，原告幫被告斡旋價金成交，被告應按同意書第6條所載內容，將價金匯入原告指定履約保證帳戶內，然因被告違約遭訴外人顏子榮解約，致系爭房地買賣契約未履行給付價金，因此，原告受有356,000元所失利益之損害，爰依買方服務費確認單、買方給付服務費承諾書約定，請求被告給付服務費178,000元，及依民法第227條第2項規定請求被告賠償原告所失之利益即356,000元。並聲明：(一)被告應給付原告534,000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5之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

(一)原告主張被告前以其兒子林維瑜為代理人，買受訴外人顏子榮所有之系爭房地，業已以總價890萬元成交，並於111年2月9日簽訂不動產買賣契約書及買、賣方服務費確認單。依上開買、賣方服務費確認單所載，賣方即訴外人顏子榮應給付原告仲介服務費356,000元，買方即被告應給付原告178,000元，嗣被告於簽約後無端拒絕履約，賣方即訴外人顏子榮依法對被告解除系爭房地買賣契約，依約即使系爭房地買賣契約因可歸責於被告之因素解約，被告仍應給付仲介服務費178,000元等情，業據提出不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書、不動產買賣契約書、賣方服務費確認單、買方服務費確認單及訴外人顏子榮寄予被告之兩份存證信函等件為證（本院卷第23-37頁、第93-97頁），被告對於原告主張之上開事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何書狀或證據資料爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項之規定，應視同自認，堪信

01 原告之上開主張為真實。

02 (二)按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
03 酬，民法第568條第1項定有明文。依上開規定可知，只須契
04 約確實已因居間人之報告或媒介而成立者，居間人即得向委
05 託人請求居間報酬，至於委託人與第三人間經居間所成立之
06 契約嗣後是否履行、是否發生爭執、是否解除等等，與居間
07 人無涉。本院審酌依被告簽名於其上之買方服務費確認單之
08 記載（本院卷第37頁），買方即被告願給付買方服務費178,
09 000元，是原告依據買方給付服務費承諾書之約定，請求被
10 告給付仲介服務費178,000元，即屬有據，自應准許。

11 (三)至原告另主張：本件因可歸責於被告之因素肇致系爭房地買
12 賣契約遭解除，致使原告無法向訴外人顏子榮收取仲介服務
13 費356,000元，因兩造間成立不動產買賣意願居間委託契
14 約，依照居間委託契約，原告幫被告斡旋價金成交，被告應
15 按同意書第6條所載內容，將價金匯入原告指定履約保證帳
16 戶內，然因被告違約遭訴外人顏子榮解約，致系爭房地買賣
17 契約未履行給付價金，因此，原告受有356,000元所失利益
18 之損害云云，惟查，依照原告提出之不動產買賣意願書及買
19 方給付服務費承諾書（本院卷第21頁），委託原告而與原告
20 成立居間仲介契約之人，係訴外人林維瑜，並非被告，且被
21 告簽立予林維瑜之授權書範圍乃係「辦理不動產之買賣，產
22 權移轉等事宜」，並不包括「授權林維瑜與原告成立居間仲
23 介契約」（本院卷第35頁），因此，兩造間既無居間仲介契
24 約存在，則原告依不動產買賣意願居間委託契約及民法第22
25 7條第2項規定，請求被告賠償原告所失之利益即356,000
26 元，即屬於法無據，原告此部分之請求，不應准許。

27 五、綜上所述，原告本於系爭服務費確認單，請求被告給付178,
28 000元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理
29 由，應予駁回。

30 六、末按所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，法院應依職
31 權宣告假執行，民事訴訟法第389條第1項第5款定有明文，

01 本件原告勝訴部分，因所命給付之金額未逾50萬元，揆諸前
02 開之規定，本院爰依職權宣告假執行，至原告就此部分雖陳
03 明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權
04 之發動，爰不另為假執行准駁之諭知，應予敘明；另原告敗
05 訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
07 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

08 八、據上論結，本件原告之訴一部為有理由、一部為無理由，依
09 民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第389條第1項第5
10 款，判決如主文。

11 中 華 民 國 112 年 3 月 8 日
12 民事第二庭 法 官 林福來

13 以上正本係照原本作成。

14 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。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 112 年 3 月 8 日
17 書 記 官 鄭伊汝