

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第2000號

原告 鴻運興不動產開發有限公司

法定代理人 李應吉

訴訟代理人 連昱程

被告 合春道建設股份有限公司

法定代理人 劉佳豪

訴訟代理人 林家宏

上列當事人間請求給付服務報酬事件，經本院於民國114年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸拾捌萬捌仟捌佰元，及自民國一一三年十月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾貳萬玖仟陸佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸拾捌萬捌仟捌佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）被告於民國113年1月31日簽訂要約書及買方給付服務費承諾書（下稱系爭承諾書），委託原告居間仲介購買坐落嘉義縣○○鎮○○段00○○0000○○0000地號土地（下合稱系爭土地）。嗣原告完成居間仲介義務，被告並於113年3月24日與賣家即系爭土地所有人簽訂土地買賣契約書，買賣總價金為新臺幣（下同）6,888萬元。依系爭承諾書之約定，系爭土地買賣契約成立時，被告同意給付買賣總價款1%之服務報酬予原告，並以現金一次給付。若可歸責於被告之因素致不動產買賣契約不成立，被告承諾仍按原約

01 定之服務報酬給付予原告。被告並於113年3月24日簽立幸
02 福家不動產服務費確認單，確認應付總服務費為688,800
03 元。被告於簽訂系爭土地買賣契約後，因可歸責於自己之
04 事由而未依約給付價金，賣家於113年8月12日委託律師發
05 函通知被告解除系爭土地買賣契約，依系爭承諾書之約
06 定，被告仍應給付買賣總價款1%之服務報酬即688,800元
07 予原告，爰依系爭承諾書提起本訴。

08 (二) 對被告抗辯之陳述：兩造確實曾有協調過，但原告並未同
09 意等被告之後重新與賣家簽訂買賣契約、完成買賣事宜
10 後，再給付仲介費，前面買賣契約既已成立，被告即應給
11 付仲介費，原告同意若被告給付這次仲介費，後面那次的
12 買賣契約成立，原告不會再要仲介費等語。

13 (三) 並聲明：

14 1、被告應給付原告688,800元，及自支付命令送達翌日起至
15 清償日止，按年息百分之5計算之利息。

16 2、願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告則以：就系爭土地尚存有些許未盡完善之處，被告先前
18 屢屢向原告及出賣人提出反應，卻未見改善，因此，在缺失
19 改善之前，被告暫時拒付居間報酬，乃屬行使同時履行抗辯
20 之展現。被告並非不願意給付價金及報酬，因為目前資金尚
21 未到位，若資金到位，被告願意付錢。被告已與賣家協調之
22 後再重新簽訂買賣契約，在協調當時，原告有同意等以後確
23 定完成買賣事宜後，再給付仲介費，一般買賣，都是要等買
24 賣完成，才給付仲介報酬等語資為抗辯。並聲明：原告之訴
25 駁回。

26 三、本院得心證之理由：

27 (一) 原告主張：被告於113年1月31日簽訂要約書及系爭承諾
28 書，委託原告居間仲介購買系爭土地，約定系爭土地買賣
29 契約成立時，被告同意給付買賣總價款1%之服務報酬予
30 原告。嗣被告於113年3月24日與賣家即系爭土地所有人簽
31 訂土地買賣契約書，買賣總價金為6,888萬元，被告並於1

01 13年3月24日簽立幸福家不動產服務費確認單，確認應付
02 總服務費為688,800元。因被告未依約給付買賣價金，賣
03 家於113年8月12日委託律師發函通知被告解除系爭土地買
04 賣契約等情，業據其提出要約書、系爭承諾書、土地買賣
05 契約書、幸福家不動產服務費確認單、律師函各1份為證
06 （見本院113年度司促字第18785號卷第9至35、51至57
07 頁；本院卷第83至85頁），且為被告所不爭執，堪信原告
08 此部分主張係為真實。

09 （二）按「立書人：【蓋有被告公司大小章】先生（女士）委託
10 幸福家不動產加盟店鴻運興不動產開發有限公司（經紀業
11 名稱，以下簡稱受託人）居間仲介購買座落嘉義縣○○鎮
12 ○○○○段○○000000000000地號等，立書人承諾給付受
13 託人之服務報酬如下約定：1. 不動產買賣契約成立時，立
14 書人同意給付買賣總價款百分之一之服務報酬予受託人並
15 以現金一次給付。……2. 若可歸責於立書人之因素致本不
16 動產買賣契約不成立，立書人承諾仍按原約定之服務報酬
17 給付予受託人。」為系爭承諾書第1、2條所約定。查被告
18 因原告居間仲介而與系爭土地之所有人於113年3月24日簽
19 訂土地買賣契約書，約定買賣總價金為6,888萬元，被告
20 並於113年3月24日簽立幸福家不動產服務費確認單，確認
21 應付總服務費為688,800元乙節，業如前述，則原告既已
22 完成居間仲介之義務，縱被告嗣後因無法如期給付買賣價
23 金而遭賣方解除契約，然此係屬可歸責於被告之事由，揆
24 之上揭約定，被告仍應按原約定之服務報酬給付予原告，
25 是原告請求被告給付按買賣總價金6,888萬元之百分之1計
26 算之服務報酬即688,800元，自屬有據。

27 （三）另被告雖辯稱：就系爭土地尚存有些許未盡完善之處，被
28 告行使同時履行抗辯，暫先拒絕付報酬，被告已與賣家協
29 調之後再重新簽訂買賣契約，原告有同意等以後確定完成
30 買賣事宜後，再給付仲介費云云，然被告並未提出任何證
31 據以實其說，況證人即本件買賣之原告承辦人楊紫晴於本

01 院審理時證謂：被告一直以資金尚未到位為由，希望其去
02 跟賣方協調延後支付價金之時間，雖然曾經延後過，但被
03 告還是沒有給；在協商過程中，原告或伊並無同意待被告
04 未來支付買賣價金或與賣方完成所有買賣事宜後，再支付
05 仲介佣金等語（見本院卷第57、58頁），又考量上揭證人
06 雖係原告之員工，然偽證罪係為7年以下有期徒刑之重
07 罪，證人要無為偏頗原告，致使自己身陷偽證罪風險之必
08 要，其證詞自尚屬可採，是據上，被告上開辯詞，不足採
09 信。

10 四、另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
11 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
12 人起訴而送達訴狀或依督促程序送達支付命令，或為其他相
13 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
14 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
15 負利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
16 率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第2
17 03條分別定有明文。從而，原告依系爭承諾書，請求被告給
18 付原告688,800元，及自支付命令送達翌日即113年10月11日
19 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理
20 由，應予准許。

21 五、又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本
22 判決結果不生影響，自無另逐一論列之必要，併予敘明。

23 六、本件原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核無不合，爰酌
24 定相當之擔保金額宣告之；併依職權宣告被告預供擔保，得
25 免為假執行。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 114 年 9 月 17 日
28 民事第三庭 法 官 王參和

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 9 月 18 日
02 書記官 沈佩霖