

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第1645號

原告 家福不動產經紀有限公司

法定代理人 任婉琴

訴訟代理人 劉鍾錡律師

被告 李立賢

上列當事人間請求給付服務費等事件，本院於民國114年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣1,126,533元，及自民國114年9月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、訴訟費用新臺幣14,721元由被告負擔，並應於本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息。

事實及理由

- 一、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條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

- (一)兩造間簽立專任委託銷售契約書(下稱系爭契約)，約定由被告委託原告銷售被告所有之臺南市○○區○○段0000地號土地、同段建號649建號建物(門牌號碼臺南市○○區○○街0段000巷00弄00號)(下合稱系爭不動產)，委託銷售期間為民國113年5月13日至113年11月20日，系爭契約第5條第1項約定買賣成交後，原告得向被告收取之服務報酬為成交價額之百分之4。
- (二)被告與訴外人黃家俞於114年1月14日就系爭不動產成立買賣契約，買賣總價新臺幣(下同)3700萬元，因該不動產買賣契約係由原告公司業務人員居間媒合而成，故被告自應依系

01 爭契約給付居間服務報酬，兩造遂簽立服務費確認單，約定
02 應付總服務費為111萬元。

03 (三)又被告尚積欠訴外人和興地政士事務所代書費5,433元、合
04 泰建築經理股份有限公司履約保證服務費11,100元，原告分
05 別於114年6月11日及114年6月4日為被告繳納上述款項。客
06 觀上該行為有利於被告，且未違反被告明示或可得推知之意
07 思，屬於適法之無因管理；被告亦因原告代墊該些款項而受
08 有利益，致原告受有損害，構成不當得利，被告自應償還原
09 告，並給付遲延之法定利息。

10 (四)綜上，原告依系爭契約第5條第1項、民法第565條、第176條
11 第1項、第179條規定提起本件訴訟，請求被告給付服務費、
12 返還代墊費用等語。

13 (五)並聲明：被告應給付原告1,126,533元，及自起訴狀繕本送
14 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

15 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為聲明或陳述。

16 四、本院之認定：

17 (一)原告本件主張之事實，有其提出之被告與訴外人黃家俞間11
18 4年1月14日買賣契約、原告服務費確認單(經被告簽名)、和
19 興代書地政士事務所收費明細表、合泰建築經理股份有限公
20 司電子發票證明聯(履約保證服務費)、專任委託銷售契約書
21 為證，且被告經合法通知，於言詞辯論期日未到場亦未為任
22 何爭執，依法視同自認，綜合上述證據調查之結果，堪認原
23 告主張之事實為真正。

24 (二)系爭契約第5條第1項經兩造約定「服務報酬：為成交價額之
25 百分之四」；「未受委任，並無義務，而為他人管理事務
26 者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人
27 之方法為之。」、「管理事務，利於本人，並不違反本人明
28 示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費
29 用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自
30 支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損
31 害。」民法第172條、第176條第1項定有明文。

01 (三)兩造間就本件服務報酬111萬元，已有上述約定，被告自應
02 給付；至於原告代墊被告原應給付之代書費5,433元、履約
03 保證服務費11,100元，原告就「代被告給付費用」之行為應
04 未受委任且無義務而為被告給付，且有利於被告，則原告因
05 而支出之代書費5,433元、履約保證服務費11,100元，自得
06 請求被告償還。

07 五、綜上所述，原告本件依系爭契約第5條第1項、民法第176條
08 第1項規定，請求被告給付如主文第1項所示金額，為有理
09 由，應予准許。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第87條第1項。

11 中 華 民 國 114 年 11 月 27 日
12 民事第五庭 法 官 陳郁婷

13 以上正本證明與原本無異。

14 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
15 本）。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 114 年 12 月 1 日
17 書記官 石秉弘