

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第939號

原告 鼎睿房屋仲介股份有限公司

法定代理人 張宜羚

訴訟代理人 范宗熙律師

被告 王帝勝

訴訟代理人 陳明良律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國110年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌佰肆拾萬元，及自民國一百零九年九月二十日起至清償日止，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貳佰捌拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣捌佰肆拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國109年初受訴外人寶昌實業股份有限公司（下稱寶昌公司）委託，銷售門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號及305-1號房屋及其坐落基地（下稱系爭不動產）。被告於109年4月24日出價欲購買系爭不動產，並提出幹旋金保證票，簽立買方給付服務費承諾書，約定被告於不動產買賣契約書面成立時，以現金給付原告買賣總價款3%之服務費，若可歸責於被告之因素致不動產買賣契約不成立，被告承諾服務費仍支付與原告。嗣經原告之仲介幹旋，被告與賣方寶昌公司於109年6月10日以新臺幣（下同）2億8000萬元價格成交，由被告與賣方寶昌公司共同簽署不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並經被告於同日在服務費確認單（下稱系爭服務費確認單）簽名，確認系爭買賣契約成立及應給付原告之服務報酬為買賣總價款3%即840

萬元。嗣因系爭買賣契約簽訂時，被告所開立面額分別為700萬元、500萬元、到期日均為109年7月15日之支票2紙，因到期日太久，遂約定於109年6月25日換較近期之支票，惟被告未依約換票；被告復於同年7月1日要求減價至2億3000萬元或改買寶昌公司其他房子；又改稱願賠500萬元要求解除系爭買賣契約等詞，顯已無意履行系爭買賣契約。依系爭承諾書及系爭服務費確認單約定，原告已完成仲介義務，被告即應按買賣總價款3%計算給付服務報酬840萬元予原告。原告屢催促被告盡速清償服務費用，未獲置理，爰依買方給付服務費承諾書及系爭服務費確認單約定提起本訴，請求被告給付本件服務報酬等語。並聲明：被告應給付原告840萬元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告則以：被告所簽立服務費承諾書為兩造簽立之不動產買賣意願書之附件，所約定斡旋有效期間至109年5月5日屆滿，議價最高價金為2億3000萬元。而系爭買賣契約於109年6月10日以買賣總價2億8000萬元成立，與不動產買賣意願書無關，原告非為被告之利益斡旋成立，而係為出賣人之利益，代理出賣人要求被告加價而成立，是原告並未履行不動產買賣意願書之約定，其仲介服務之報酬請求權不成立。又原告明知不動產買賣意願書及其附件服務費承諾書已於109年5月5日失效，且未另行以書面簽立其他斡旋契約，竟欺騙被告稱其有請求權，使被告陷於錯誤而作成系爭服務費確認單，依法自不生效力。縱認系爭服務費確認單生效，被告依民法第88條及第92條規定，撤銷該確認服務費之意思表示，系爭服務費確認單亦無效。且系爭買賣契約係於被告酒醉心神疲勞及原告強留被告至晚上11時許所簽立，嗣因賣方寶昌公司諒解系爭買賣契約並非在被告意願下簽立，而與被告合意解除系爭買賣契約。況原告違反不動產經紀業管理條例及不動產仲介經紀業倫理規範等規定，其斡旋服務並未依法及依契約為被告利益辦理。是原告起訴請求無理由等語，資為

01 抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，
02 請准免為假執行。

03 三、兩造不爭執事項：

04 (一)原告於109年初受寶昌公司委託，銷售系爭不動產。

05 (二)被告出價2億元欲購買系爭不動產，並提出幹旋金1000萬元
06 保證票，及出具買方給付服務費承諾書，委託原告居間仲介
07 購買系爭不動產，並承諾於契約成立時，給付買賣總價款
08 3%服務報酬予原告並以現金給付，絕無異議。若可歸責於
09 被告之因素致不動產買賣契約不成立，被告承諾服務費仍支
10 付與原告。

11 (三)嗣被告於109年4月24日加價至2億3000萬元購買系爭不動
12 產，並簽立不動產買賣意願書及買方給付服務費承諾書（該
13 承諾書委託原告居間仲介購買系爭不動產，並承諾於契約成
14 立時，給付買賣總價款3%服務報酬予原告並以現金給付，
15 絕無異議。若可歸責於被告之因素致不動產買賣契約不成
16 立，被告承諾服務費仍支付與原告）。惟於同年6月10日，
17 寶昌公司、被告以2億8000萬元成交，並簽訂系爭買賣契
18 約，被告在系爭服務費確認單簽名確認應付總服務費840萬
19 元。

20 (四)於109年6月10日簽立系爭買賣契約時，被告分別開立面額70
21 0萬元、500萬元、到期日均為109年7月15日之支票2紙，並
22 約定於109年6月25日換較近期之支票，惟被告未依約換票。

23 四、得心證之理由：

24 (一)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
25 即為成立，民法第153條第1項定有明文。查被告原先出價2
26 億元欲購買系爭不動產，委託原告居間仲介購買系爭不動
27 產，並承諾於買賣契約成立時給付總價款3%服務報酬予原
28 告並以現金給付，嗣加價至2億3000萬元購買系爭不動產，
29 並簽立不動產買賣意願書及買方給付服務費承諾書，而於10
30 9年6月10日寶昌公司、被告以2億8000萬元成交，並簽訂系
31 爭買賣契約，被告並於系爭服務費確認單簽名確認應付總服

01 務費840萬元等情，經兩造不爭執，並有系爭買賣契約、系
02 爭服務費確認單、不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾
03 書在卷可稽（見本院卷第17頁、第19至33頁、第85至87
04 頁），原告自得依約請求被告給付服務費，是原告主張為有
05 理由。被告辯稱成交價格高於原始出價價格，且被告與寶昌
06 公司解除契約，是原告無從請求委任報酬云云，核與兩造間
07 所簽署文書不符，復未經被告舉證說明因此可拒絕給付服務
08 費，被告所辯並無足採。

09 (二)被告另辯稱：其簽署系爭買賣契約、系爭服務費確認單時，
10 有酒醉、深夜簽約意識不清等被詐欺或意思表示錯誤情事云
11 云，然契約既已成立，主張錯誤或被詐欺而撤銷契約之一方
12 當事人，自應就錯誤或被詐欺情事負舉證責任。本件應先由
13 被告舉證錯誤及被詐欺情事，惟被告未提出證據以實其說，
14 復經本院於言詞辯論終結前確認被告並無其他調查證據請求
15 （見本院卷第228頁），是被告所辯已無足採。況原告已提
16 出兩造簽署文書監視錄影畫面及其截圖（見本院卷第121
17 頁、第205至211頁），依此卷證資料，無從認定被告有錯誤
18 或被詐欺之情事，而被告訴訟代理人僅執片段截圖辯稱「被
19 告當時坐在椅子上是向後仰的，可見被告當時是抗拒不願意
20 接受的」等語（見本院卷第228頁），忽略其餘畫面，所辯
21 亦無足採。至被告另辯稱原告違反其餘不動產仲介經紀倫理
22 規範或其他業法規範云云，被告並未具體特定違反此等規範
23 可使被告拒絕給付服務費之契約或法律上依據，尚難認定其
24 抗辯有理由。

25 (三)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
26 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
27 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
28 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
29 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
30 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
31 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年

01 利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段
02 及第203條分別定有明文。是本件原告請求被告給付原告840
03 萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日（即109年9月20日）起
04 （見本院卷第43頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利
05 息，即屬有據。

06 五、綜上所述，原告本於買方給付服務費承諾書及系爭服務費確
07 認單約定，請求被告給付服務費840萬元，及自109年9月20
08 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，
09 應予准許。

10 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核
11 均與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

12 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
13 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 110 年 3 月 11 日
16 民事第七庭 法 官 郭思妤

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 110 年 3 月 11 日
21 書記官 程美儒