

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度北簡字第13822號

原告 權律不動產經紀有限公司

法定代理人 莊裕權

訴訟代理人 賈世民律師

李龍生律師

被告 蔡宗恒

訴訟代理人 鍾秉憲律師

複代理人 田琳琳律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國111年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾萬元，及自民國一百一十年六月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告以新臺幣伍拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之。民事訴訟法第24條定有明文。本件依兩造所簽訂之不動產買賣斡旋契約書（下稱系爭斡旋契約）第10條約定（見本院卷第21頁），雙方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，故原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定相符，本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：兩造於民國110年5月2日簽訂系爭斡旋契約，約定由被告委託原告為居間仲介，以總價款新臺幣（下

同) 3,000萬元向訴外人財團法人臺北市基督教校園福音團契(下稱校園福音團)購買坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地及其上同區段第2419建號建物即門牌號碼臺北市○○區○○街00號3樓之2房屋(下合稱系爭不動產),而兩造於同日亦簽訂買方給付服務報酬承諾書(下稱系爭承諾書),約定被告於買賣契約成立時,應給付總價款2%之服務報酬即60萬元(計算式:3,000萬元 $\times$ 2%=60萬元)予原告。又被告與校園福音團已於110年5月3日簽立不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約),且分別於110年5月26日及同年6月2日完成系爭不動產移轉登記手續及交屋手續,然被告僅於110年5月3日給付原告10萬元服務報酬,尚欠50萬元報酬未給付。而原告已於110年6月10日委請律師寄發催告函(下稱系爭律師函)要求被告於函到3日內清償服務報酬,系爭律師函亦於110年6月17日送達被告,惟不獲被告置理,爰依民法第229條第2項、第3項、第233條及第203條規定及系爭承諾書等法律關係提起本件訴訟等語。並聲明:被告應給付原告50萬元,及自110年6月22日(即系爭律師函催告期滿之末日)起至清償日止,按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以:被告於110年5月2日與原告簽立系爭斡旋契約,委託原告向校園福音團購買系爭不動產,斯時原告之經紀營業員即訴外人黃弘向被告表示因校園福音團為宗教團體,故未向其收取居間報酬,希望被告能以買賣價金2%支付服務報酬,經被告同意後於同日簽訂系爭承諾書。又被告與校園福音團簽立系爭買賣契約後,始知悉校園福音團承諾給予原告4%之居間報酬,而被告於此情形仍繼續履行系爭買賣契約並支付價金,然因校園福音團為財團法人,倘欲處分不動產,須經主管機關許可並向法院辦理財產變更登記後,始得辦理系爭不動產之所有權移轉登記,然受新冠肺炎疫情影響,遲未能順利辦理所有權移轉登記,故被告向黃弘表示欲解除系爭買賣契約,嗣因黃弘向被告表示願意免除剩餘之50萬元服務報酬,經被告同意後,被告始繼續履行系爭買賣契

01 約。因黃弘為有權代理原告之人，被告因信賴原告之所有政
02 策均係透過營業員與被告聯繫，故其向被告承諾無須給付剩
03 餘之服務報酬50萬元，自應對原告發生效力。況依一般買賣
04 實務，仲介為保障自身利益，通常於買賣過戶完成前收取足
05 額之仲介費用或將費用保留於履約專戶，而由原告於知悉被
06 告不再支付服務報酬後，仍繼續完成過戶手續可知，可證原
07 告確實已同意免除被告應給付之50萬元服務報酬等語，資為
08 抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

09 三、經查，兩造前於110年5月2日分別簽訂系爭斡旋契約及系爭
10 承諾書。被告於110年5月3日與校園福音團簽立系爭買賣契
11 約，被告並於同日給付原告10萬元服務報酬。又原告於110
12 年6月11日曾以系爭律師函催告被告於函到3日內清償50萬元
13 服務報酬，而被告已於110年6月17日收受系爭律師函等情，
14 此有系爭斡旋契約、系爭承諾書、系爭買賣契約、成交紀錄
15 單、統一發票、系爭律師函及郵件收件回執等在卷可稽（見
16 本院卷第21至36頁、第43至53頁），且為兩造所不爭執，均
17 堪信為真實。

18 四、得心證之理由：

19 （一）按請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原
20 因之事實外，依民事訴訟法第277條前段之規定，應先由
21 原告就其主張之此項事實，負舉證之責任。若原告已盡舉
22 證責任後，被告於其抗辯之事實，亦應負證明之責任。易
23 言之，原告就其應為舉證事項已有相當之證明，被告欲否
24 認其主張者，即不得不更舉反證，證明其反對主張之事
25 實。倘被告未能提出確切之反證，則原告對其主張之事實
26 既已為相當之證明，自堪信為真實。又免除其債務之意思
27 者，債之關係消滅。故免除債務，須債權人向債務人表示
28 免除其債務之意思，債之關係始歸消滅。

29 （二）依系爭承諾書約定：「立書人（即購屋人，以下簡稱買
30 方，即被告）委託權律不動產經紀有限公司（以下簡稱受
31 託人，即原告）居間仲介購買坐落臺北市○○區○○街00

號3樓之房地…，立書人承諾應於買賣契約成立時，給付買賣總價款2%之服務報酬予受託人（依本公司所揭露之服務報酬計收，最高不得超過中央主管機關之規定，未載明者不得收取服務報酬），並以現金於買賣雙方簽訂不動產買賣契約書時一次付清，絕無異議。若不可歸責受託人之因素致本不動產買賣契約不成立或無法履行，或立書人於賣方委託期間屆滿後兩個月內就上開房地與賣方成交時，立書人同意視為受託人已完成居間仲介之義務，立書人承諾仍應給付前開約定之服務報酬予受託人。此致權律不動產經紀有限公司（經紀業名稱）買方簽章：蔡宗恒。身份證字號…中華民國110年5月2日。」（見本院卷第22頁）。原告主張前經其居間仲介，110年5月3日被告與校園福音團就系爭不動產簽訂系爭買賣契約，被告以3,000萬元買受系爭不動產，並分別於110年5月26日及110年6月2日完成系爭不動產移轉登記之過戶手續及交屋手續，業據提出系爭買賣契約及系爭不動產建物登記謄本等件為憑（見本院卷第25至42頁），核屬相符，且被告對此並未爭執，堪信為真實。是被告就原告所居間仲介之系爭不動產，既已與賣方校園福音團成立系爭買賣契約，依上開約定，被告本應於110年5月3日簽立系爭買賣契約時給付買賣價金3,000萬元之2%即60萬元（計算式：3,000萬元×2%=60萬元）之服務報酬。又被告於110年5月3日已先行給付10萬元服務報酬，則原告請求尚欠之服務報酬50萬元（計算式：60萬元－10萬元＝50萬元），即屬有據。

（三）被告雖辯稱其與校園福音團成立系爭買賣契約後，因校園福音團為財團法人，倘欲處分不動產，須經主管機關許可並向法院辦理財產變更登記後，始得辦理系爭不動產之所有權移轉登記，然受新冠肺炎疫情影響，遲未能順利辦理所有權移轉登記，故被告向原告之代理人黃弘表示欲解除系爭買賣契約，然因原告之代理人黃弘向被告表示可以免除剩餘之50萬元服務報酬，經被告同意後，被告始願繼續

履行系爭買賣契約云云。依上開說明，自應由被告就其抗辯原告同意免除之有利於其之事實負舉證之責。查被告所聲請傳喚之證人鄭佳琪固到庭證稱：我於110年在台新銀行擔任法金業務迄今，我並不認識蕭代書，被告跟我是前同事，我知道被告買系爭不動產的事情，有聽被告跟黃弘在電話中提到仲介費的問題，但我沒見過黃弘，因為有一天我在被告車上，那天仲介黃先生有打電話來，被告開擴音，我有在旁邊，而因為那陣子被告買房子的事情遇到我有跟我聊過，那天仲介打來是要被告付仲介費的事，被告當時在電話中有向仲介表示所有的價款已經付了，卻不能交屋給我，我怎麼可能再付仲介費，黃先生當下表示仲介費他會自己付掉，當作是交朋友，因為那陣子被告買房子過程不是很愉快，有跟我聊過他已經付完了錢，房屋不能交屋，因為黃先生打來時，被告給我看他的手機說又打來了，上面就有黃先生的名字，那天黃先生打來就是要被告付仲介費，被告是表示說他付完所有款項也在繳利息，為何還不能交屋，過程中說房貸已經開始付利息，我的錢也卡在裡面，問你何時可以交屋，也都說在處理，也不能給一個確定的時間，被告說你們都已經處理成這樣，我怎麼可能再付服務費，黃先生說公司還是要拿錢，所以這個50萬元他會自己付，但要被告之後要賣房子要找他服務，當作是交朋友，那天電話中黃先生有一直在罵代書，說也沒遇過這麼離譜的，遇到他自己也只能認了。這通電話整個過程我都有聽到，黃先生在電話中有同意被告說這50萬元他會自己付掉，不是公司同意，我聽到的是黃先生說他自己會付掉，他們不會再跟被告收，他們是指仲介等語（見本院卷第126至127頁），然證人鄭佳琪之證詞，僅可證明原告之經紀營業員黃宏係表示其個人同意墊付剩餘之50萬元服務報酬，但無法證明原告有同意或原告授權黃宏同意免除被告之50萬元服務報酬，又被告亦未提出其他證據舉證說明，況參以原告所聲請傳喚之證人黃弘復到庭證稱：

01 我於100年任職於原告公司，擔任業務員，負責房屋仲介
02 業務，並於110年5月離職，我有看過本院卷第21-36頁的
03 文件，系爭不動產是我協助仲介成交的，本件有約定服務
04 報酬，金額為成交總價的2%是60萬元，而買方只有在簽完
05 約後給付斡旋金現金10萬元作為報酬，還有50萬元未給
06 付，我沒有向買方即被告表示剩下的50萬元不用給付，我
07 並沒有見過在場證人鄭佳琪，我只有接過一個蕭代書的女
08 助理的電話，因為蕭代書請他的助理協助過戶中的辦理事
09 宜，如買賣價金、交屋事宜，我都是用電話跟她聯絡3-5
10 次，沒有見過本人，我跟證人鄭佳琪電話聯絡中，並沒有
11 提到被告報酬是否要給付之問題。本件買賣於簽完約後，
12 就有請被告在我們景美東森房屋簽署50萬元仲介費給付之
13 同意承諾書，通常我們在簽完約後，公司會要我們跟買方
14 索取剩下的50萬元仲介費，我們後續要跟被告索取50萬元
15 仲介費，被告不願給付，因為被告認為屋主給付給我們3
16 家仲介公司仲介服務費，被告認為賣方的仲介費也是他付
17 的，因為他花了3千萬元購買系爭房屋，為何他還要給付
18 剩下的50萬元仲介費，所以我再三請他處理，被告就說請
19 我們公司提告等語（見本院卷第123至125頁）。基上，被
20 告辯稱原告已同意免除其剩餘之服務報酬50萬元，尚無可
21 採。

22 五、綜上所述，原告依據系爭承諾書之約定請求被告給付50萬
23 元，及自110年6月22日起至清償日止，按週年利率5%計算
24 之利息，為有理由，應予准許。

25 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
26 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
27 宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
28 預供擔保後，得免為假執行。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
30 件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

31 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 111 年 2 月 22 日
02 臺北簡易庭 法 官 陳家淳
03 以上正本證明與原本無異。
04 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
05 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）
06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 111 年 3 月 3 日
08 書記官 蘇炫綺