

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第337號

原告 鼎賀不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 余世偉

被告 唐綺針織有限公司

法定代理人 陳榮建

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國112年5月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告及訴外人詹玉月於民國110年3月10日經原告居間成交，出售坐落桃園市○○區○○段000○○000○○00000號土地及其上同段門牌號碼桃園市○○區○○路0段000巷00弄00號房屋（下稱系爭房地），成交總價分別為新臺幣（下同）1億8,000萬元、2,500萬元，詹玉月僅為被告之借名登記人，系爭房地之成交後之服務報酬均應由被告給付，且被告簽訂服務費確認同意書（下稱系爭同意書），確認系爭房地之成交總價為2億500萬元，同意給付原告服務費500萬元。惟因買方即訴外人游清風未能依買賣契約履行付款義務，被告及詹玉月解除買賣契約，並執游清風簽發票面金額分別為1,800萬元、200萬元之本票（票號分別為SR727146、TH000000，下合稱系爭本票），向本院聲請本票裁定，並分別經本院以110年度司票字第1392號、1393號裁定准予強制執行，嗣游清風提起確認本票債權不存在之訴，經本院以110年度桃簡字第1222號判決確認被告及詹玉月執有之系爭本票，對游清風之本票債權於超過450萬元、50萬元部分不存在（下稱前案判決），而原告據悉被告與游清風已達成和

01 解，被告拒不告知和解金額，且不願給付原告服務費，然原
02 告已完成被告委託之任務，出售系爭房地並簽訂買賣契約
03 書，被告依約應於簽訂不動產買賣契約書時，給付服務報酬
04 70%，又被告應給付服務費總額為500萬元，是被告應給付
05 原告350萬元，爰依系爭同意書，請求被告給付服務報酬等
06 語。並聲明：(一)被告應給付原告350萬元，及自起訴狀繕本
07 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願
08 供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告則以：系爭同意書有勾選本件為履保案件，由履保專戶
10 支付服務費，但買方沒有支付任何款項至履保專戶，履保公
11 司於110年5月5日寄發存證信函給買賣雙方，因無款項匯
12 入，所以終止履保，且買賣雙方業已解除買賣契約，我要跟
13 買方和解時，有打電話通知原告，但原告不願意和解，所以
14 我是與買方就土地及廠房的損失達成和解，與仲介無關等語
15 置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受
16 不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、原告主張受被告委託居間銷售系爭房地，被告、詹玉月與買
18 方游清風簽訂買賣契約書，成交總價為2億500萬元，被告簽
19 訂系爭同意書，同意給付原告服務費500萬元，然因買方未
20 能依買賣契約履行付款義務，被告及詹玉月解除買賣契約，
21 並執游清風簽發之系爭本票聲請本票裁定，分別經本院以11
22 0年度司票字第1392號、1393號裁定准予強制執行，嗣游清
23 風提起確認本票債權不存在之訴，經本院以前案判決確認系
24 爭本票對游清風之本票債權於超過450萬元、50萬元部分不
25 存在等情，業據提出不動產買賣契約書、買賣價金履約保證
26 申請書、協議書、土地買賣合約書、系爭同意書、前案判決
27 書、一般委託銷售契約書、委託銷售契約內容變更同意書等
28 為證（本院卷第15-95頁），且為被告所不爭執，應堪信為
29 真實。

30 四、得心證之理由：

31 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或

01 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
02 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
03 68條第1項分別定有明文。次按解釋意思表示，應探求當事
04 人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。
05 又按定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解
06 釋，消費者保護法第11條第2項定有明文。再依內政部公告
07 修正之「不動產委託銷售契約書範本」第14條「疑義之處
08 理」亦規定：「本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護
09 法第11條第2項規定」。本件原告以居間不動產為業，其所
10 預定之「一般委託銷售委託書」、「成交暨服務費確認同意
11 書」（即系爭同意書）自屬定型化契約，而有上開規定之適
12 用。

13 (二)經查，兩造所簽訂之「一般委託銷售委託書」第5條第3款明
14 訂：「委託人應於簽訂不動產買賣契約書面時，給付服務報
15 酬總額之百分之七十，交屋時再給付百分之三十，並均以現
16 金給付。買賣案件辦理價金履約保證者，委託人應付之服務
17 報酬，得依前述約定由保證專戶支付。」（本院卷第89、11
18 3頁），又系爭同意書明載：「本成交案件為履保物件或有
19 保留款時，則服務費均直接由履保專戶或保留款中扣除，發
20 票於服務費收費後一併開立。」等語（本院卷第71、109
21 頁），足認兩造已約定被告應給付予原告之服務費，應直接
22 由履保專戶中扣除。又兩造均不爭執本件買賣契約為履保物
23 件，且買方並未將任何款項匯入履保專戶，況買賣雙方業已
24 解除買賣契約，則履保專戶既無款項，自無從由履保專戶扣
25 除原告之服務費。再者，被告與買方所簽訂之和解書明載：
26 「茲因買方違約，雙方同意以130萬元（票號FG00000000）賠
27 償賣方廠房、土地之損失。」等語（本院卷第111頁），顯
28 見買方係以130萬元賠償被告及詹玉月關於系爭房地之損失
29 而達成和解，並未包含本件居間之服務費用，是原告主張被
30 告應給付350萬元之服務報酬，即屬無據。

31 五、綜上所述，原告依系爭同意書，請求被告給付350萬元，及

01 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
02 之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假
03 執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
05 決結果不生影響，爰不予一一論述，併此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 112 年 6 月 19 日

08 民事第四庭 法 官 陳容蓉

09 以上正本係照原本作成。

10 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。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 112 年 6 月 20 日

13 書記官 張禕行