

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1007號

原告 金富宥不動產有限公司

法定代理人 梁志名

訴訟代理人 林珪嬪律師

被告 欣磐興業股份有限公司

法定代理人 王世龍 住○○市○○區○○路000巷000弄0
0號4樓

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國113年5月28日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參佰貳拾萬元，及自民國一百一十三年五
月八日起至清償日止，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壹佰零陸萬陸仟陸佰陸拾柒元供擔保後，
得假執行。但被告以新臺幣參佰貳拾萬元為原告預供擔保後，得
免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

被告未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第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。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)被告有意購買坐落桃園市○○區○○路○段000號房地（下
稱系爭房屋），被告之法定代理人於民國112年11月6日委託
原告居間仲介並代為斡旋，斡旋期間至112年12月13日止，
斡旋價格新臺幣（下同）1億6,000萬元，並承諾於買賣契約
成立時，給付買賣總價款百分之二之服務報酬。原告受託

01 後，積極居間與賣方溝通協商價格、聯繫買賣事宜等，於11
02 2年11月12日邀買賣雙方至原告店內進行最後磋商，同日雙
03 方達成共識，約定買賣價金為1億6,000萬元，並簽訂不動產
04 買賣契約書（下稱系爭買賣契約），被告亦親簽服務費確認
05 單（下稱系爭服務費確認單），同意給付仲介服務費320萬
06 元（即買賣總價1億6,000萬元 2%=320萬）予原告。

07 (二)又系爭買賣契約第四條第一項約定，簽約款為1,600萬元、
08 於契約簽訂時給付，故簽約當天被告交付現金20萬元，並簽
09 署1,580萬元之本票一紙，以為簽約款之支付，並承諾112年
10 12月9日前會補足簽約款至履約保證專戶，但未遵期履行，
11 經賣方112年12月20日發函催告，被告回覆會在113年1月31
12 日前備妥1億5,980萬元銀行本支，交給代書存入履保帳戶，
13 故原告再去與賣方溝通協調，賣方也同意展延；不料，被告
14 最後仍未於113年1月3日前給付任何款項，遭賣方於113年2
15 月1日以桃園南門郵局第28號存證信函解除買賣契約。

16 (三)系爭買賣契約雖因被告拒絕履行而遭賣方解除，但被告之買
17 方給付服務費承諾書載明「若可歸責於本人之因素致不動產
18 買賣契約不成立，本人承諾服務費仍支付與受託人」，惟原
19 告經催告被告給付服務費320萬元，被告卻消極未予置理。
20 為此，爰依民法第568條及系爭服務費確認單之約定，提起
21 本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告320萬元，及自
22 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
23 息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為
25 任何聲明及陳述。

26 三、得心證之理由：

27 (一)經查，原告主張被告之法定代理人於112年11月6日委託原告
28 居間仲介代為斡旋，被告並於112年11月12日與系爭房屋之
29 賣方即訴外人許謝佩慈、許晉瑄簽訂系爭買賣契約，同日亦
30 與原告簽立系爭服務費確認單，然被告最終因未給付款項，
31 遭許謝佩慈、許晉瑄於113年2月1日以桃園南門郵局第28號

01 存證信函解除買賣契約，惟被告均未給付服務費等節，業據
02 原告提出與其所述相符之不動產買賣意願書、買方給付服務
03 費承諾書、系爭買賣契約、系爭服務費確認單等件、桃園永
04 安郵局存證號碼000657號存證信函、桃園大業郵局存證號碼
05 000514號存證信函、桃園東埔郵局存證號碼000004號存證信
06 函、桃園南門郵局存證號碼000028號存證信函等件在卷可參
07 （本院卷第15-46頁），且被告對於原告主張之事實，已於
08 相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出
09 書狀為爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項之
10 規定，堪信原告之上開主張為真實。

11 (二)按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
12 酬，民法第568條第1項定有明文。依上開規定可知，只須契
13 約確實已因居間人之報告或媒介而成立者，居間人即得向委
14 託人請求居間報酬，至於委託人與第三人間經居間所成立之
15 契約嗣後是否履行、是否發生爭執、是否解除等等，與居間
16 人無涉。本院審酌依被告簽名於其上之系爭服務費確認單之
17 記載（本院卷第37頁），買方即被告願給付買方服務費320
18 萬元，是原告依據民法第568條及系爭服務費確認單之約
19 定，請求被告給付仲介服務費320萬元，即屬有據，自應准
20 許。

21 (三)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
22 任；按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
23 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債
24 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
25 其他相類之行為者，與催告有同一之效力，遲延之債務，以支
26 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
27 息，應付利息之債務其利率未經約定，亦無法律可據者，週
28 年利率為百分之5，民法第229條第1、2項、第233條第1項前
29 段、第203條分別有明文規定。而本件起訴狀繕本於113年5
30 月7日送達予被告，有本院送達證書在卷可參（本院卷第59
31 頁），則原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即113年5

01 月8日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，自
02 屬有據。

03 四、綜上所述，原告依民法第568條及系爭服務費確認單之約
04 定，請求被告給付服務費320萬元，及自113年5月8日起至清
05 償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予
06 准許。

07 五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當
08 之擔保金額准許之；並依民事訴訟法第392 條第2項規定依
09 職權為被告酌定相當之擔保金額准許免為假執行。

10 六、本件為判決之基礎已臻明確，原告其餘主張、陳述並所提證
11 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 113 年 6 月 11 日
14 民事第三庭 法 官 游智棋

15 以上正本係照原本作成。

16 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。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 6 月 11 日
19 書記官 鄭敏如