

臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度橋簡字第107號

原告 台慶不動產鼎金鼎力店即百琚不動產經紀有限公司

法定代理人 詹富媛

訴訟代理人 張海宇

被告 陳治安

訴訟代理人 馬惠華

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國109年3月25日

言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國108年8月25日與原告簽訂「要約書」（下稱系爭要約書）及「買方給付服務費承諾書」（下稱系爭承諾書），委託原告居間仲介以新臺幣（下同）1,030萬元購買訴外人鍾明杰所有門牌號碼高雄市○○區○○街○○巷○○○號房屋暨其坐落土地（下稱系爭房地）。經原告斡旋後，鍾明杰於108年8月25日同意以1,030萬元將系爭房地出售予被告，並在系爭要約書上簽名。原告隨即通知被告辦理系爭房地買賣契約簽約事宜，詎被告違約不買。原告已完成居間仲介之義務，而被告對其違約行為，依系爭承諾書約定，被告仍應給付原告系爭房屋買賣總價款2%之服務費即20萬6千元（計算式：1,030萬元×2%=20萬6千元）。為此，爰依系爭承諾書之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告20萬6千元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：108年8月25日原告帶被告看系爭房地，兩造約定待訴外人即被告之子看過系爭房地後，始決定是否購買系爭房地，後訴外人即原告之業務陳信全向被告稱可以先簽系爭要約書，先與鍾明杰議價，等被告之子看過系爭房地後，即可省去議價之時間，並保證如被告之子不喜歡系爭房地，

01 即無須購買，復在戶外下雨卻無遮蔽之情境下，使被告於匆
02 促間先行簽下系爭要約書，且告知被告所簽文件為「帶看客
03 戶資料」。後被告之子尚未看過系爭房地，原告即於同日要
04 求被告辦理系爭房地買賣契約簽約事宜，原告已違反兩造間
05 之約定。又系爭要約書係原告所提供之定型化契約，且兩造
06 簽訂系爭要約書全程不到5分鐘之時間，原告未向被告解釋
07 或說明系爭要約書內容，亦未提供被告合理之審閱期間，被
08 告無法詳為瞭解系爭要約書內容。且系爭要約書並未由鍾明
09 杰親自記明承諾時間及簽章並送達被告，違反系爭要約書第
10 4條第1項約定，被告無依系爭要約書簽立本約之義務。再
11 系爭房地已於108年9月22日售予他人，原告業已向該第三
12 人收取服務費，原告並無對被告有仲介成交系爭房地之事實
13 ，不得向被告收取服務費等語，資為抗辯。並聲明：原告之
14 訴駁回。

15 三、原告主張被告於108年8月25日與原告簽訂系爭要約書及系
16 爭承諾書，委託原告居間仲介以1,030萬元購買系爭房地等
17 情，業據其提出系爭要約書及系爭承諾書各1紙為據【本院
18 108年度司促字第11780號支付命令卷（下稱本院司促卷）
19 第3至4頁】，復為被告所不爭執（本院卷第45頁反面），
20 堪信原告此部分之主張為真。

21 四、原告復主張原告已完成居間事項，然被告違約不買，被告對
22 其違約行為，依系爭承諾書約定，被告仍應給付原告服務費
23 20萬6千元等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是
24 本院應審究者厥為：原告依據系爭承諾書請求被告給付服務
25 費20萬6千元，有無理由？茲析述如下：經查，系爭承諾書
26 約定：「立書人承諾應於契約成立時，給付買賣總價款2%之
27 服務報酬……予受託人並以現金給付，絕無異議。若可歸責
28 於本人之因素致本不動產買賣契約不成立，本人承諾服務費
29 仍支付予受託人」等語，另系爭要約書第4條約定：「要約
30 之拘束：(一)本要約書須經賣方親自記明承諾時間及簽章並送
31 達買方時，雙方即應負洽商簽立本約之一切義務。」等語，

此有系爭承諾書及系爭要約書各1紙在卷足憑（本院司促卷第3至4頁）。依上揭約定，須先符合系爭要約書第4條第1項約定之程序即經賣方親自記明承諾時間及簽章並將系爭要約書送達買方，買方即被告始負簽立系爭房地買賣契約本約之義務，亦始有系爭承諾書約定之適用。然查，被告辯以其於108年8月25日13時27分後某時許簽立系爭要約書後，原告即於同日15時24分許傳送簡訊要求被告於當日晚間至原告處簽約，卻未曾將賣方即鍾明杰親自記明承諾時間及簽章後之系爭要約書送達被告等語，原告於本院審理時自陳對被告所述上揭過程不爭執等語（本院卷第45頁反面），堪信被告上揭抗辯內容為真。是原告既未完成系爭要約書第4條第1項約定之程序，被告自尚不負簽立系爭房地買賣契約本約之義務，更無可歸責於被告之事由致系爭房地買賣契約不成立之情事存在。從而，原告並未完成居間仲介之義務，被告亦無違約情事，則原告依據系爭承諾書請求被告給付服務費20萬6千元，並無理由。

五、綜上所述，原告依系爭承諾書之約定，請求被告給付20萬6千元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，經本院審酌後認與判決之結果不生影響，爰不再逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 4 月 21 日
橋頭簡易庭 法 官 蔡宜靜

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 109 年 4 月 21 日
書 記 官 程淑萍